



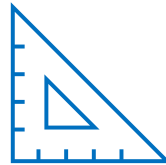
**CURVELO**  
UMA CIDADE PARA TODOS

# AUDIÊNCIA PÚBLICA DE POLÍTICA URBANA

# PROPOSTAS A SEREM APRESENTADAS



Desdobro  
de Lotes



Metragem  
de Terrenos



Coeficiente de  
Aproveitamento

# DESDOBRO

---

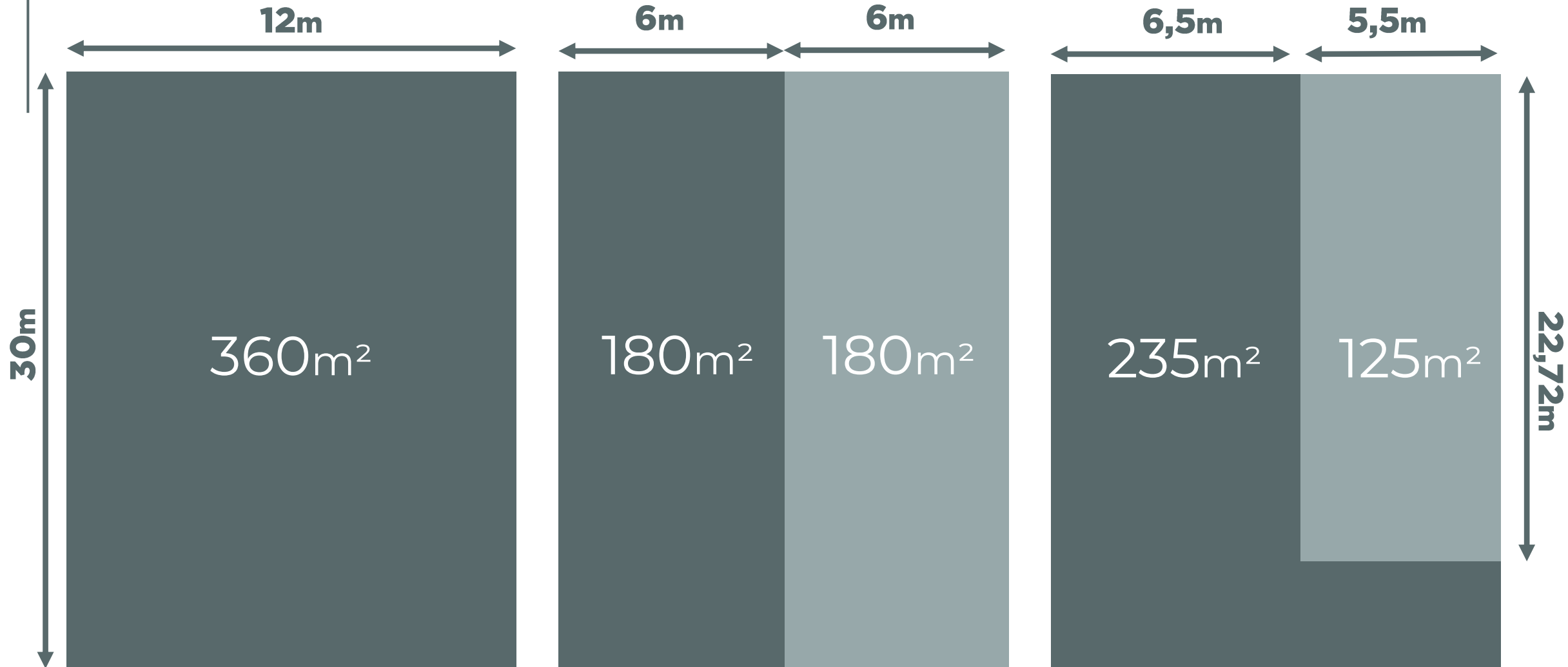


Fracionamento de lote resultante de parcelamento aprovado para formação de novos lotes.

**Art. 101, I, LC 149/2020**



# DESDOBRO DE LOTES



# TAMANHO MÍNIMO DO LOTE

**125m<sup>2</sup>**

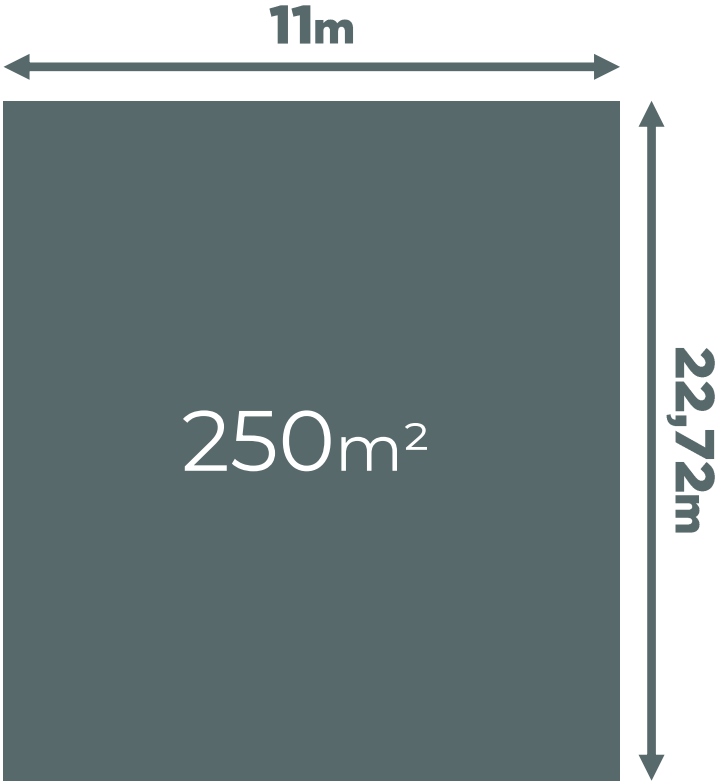
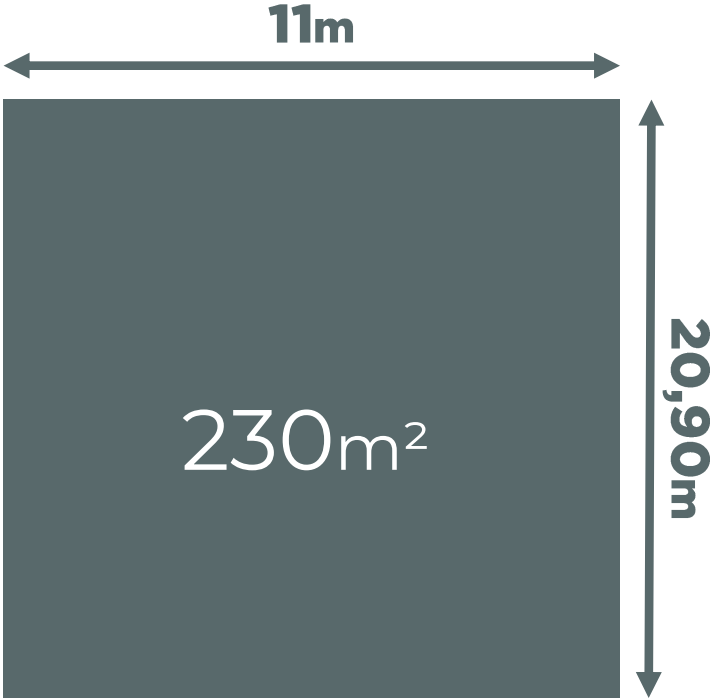
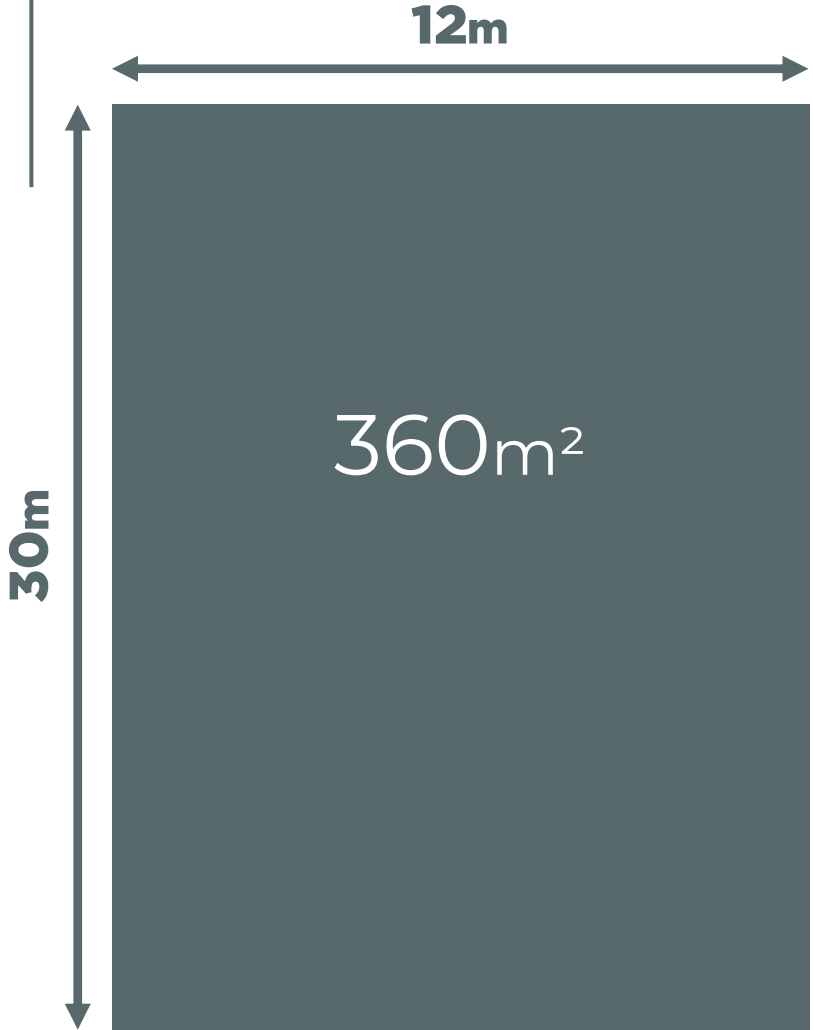
ZEIS | ZAP | ZA

**250m<sup>2</sup>**

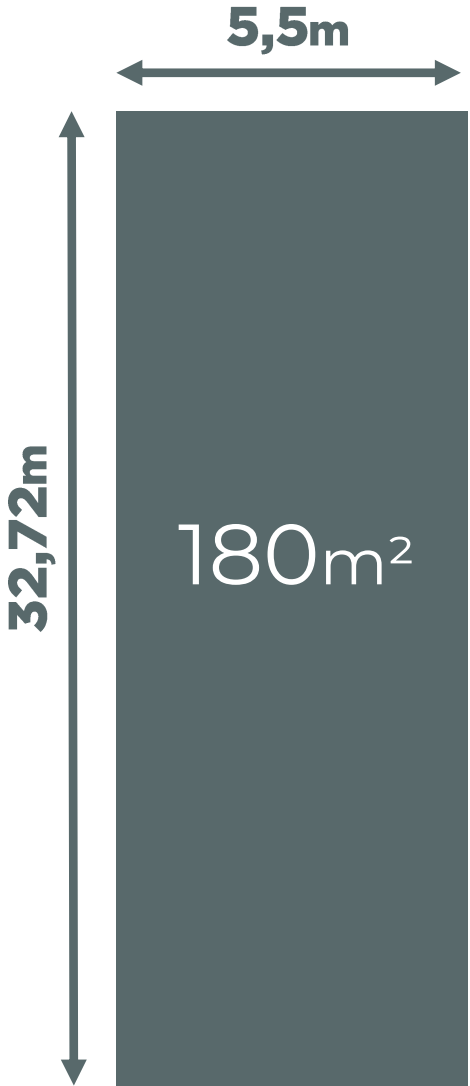
ZAC



# TAMANHO DOS LOTES



# TAMANHO DOS LOTES



# COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

---



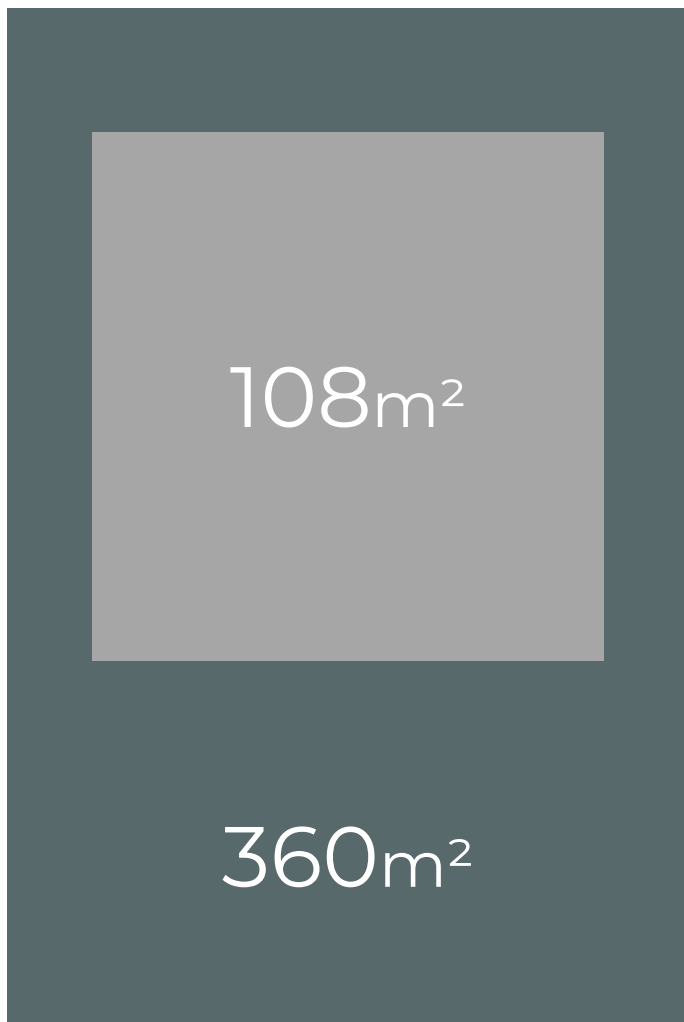
A relação entre a área total edificável [...], calculada pela soma das áreas cobertas de todos os pavimentos, e a área do terreno.

**Art. 133, LC 135/2019**





# COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO



## ATUALMENTE

Lote mínimo

**360m<sup>2</sup>**

C.A.

**0,3**

Construção mínima

**108m<sup>2</sup>**

# COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

**0,15**

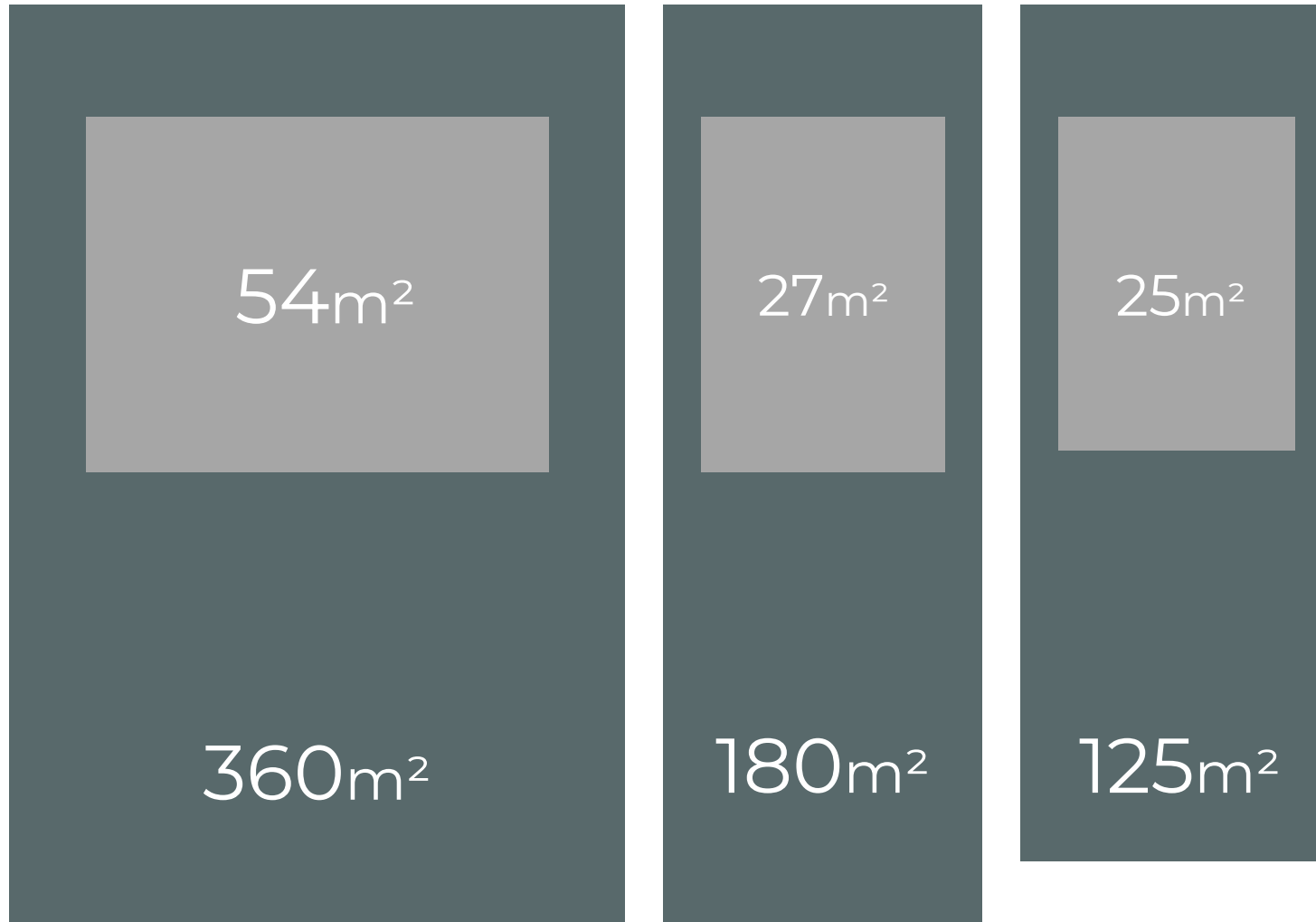
ZA | ZAP | ZAC  
Residencial

**0**

Não  
Residencial



# COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO



## PROPOSTA

---

Lote mínimo

**125m<sup>2</sup>**

C.A.

**0,15**

Construção mínima

**25m<sup>2</sup>**

# CONSTRUÇÃO MÍNIMA

**54m<sup>2</sup>**

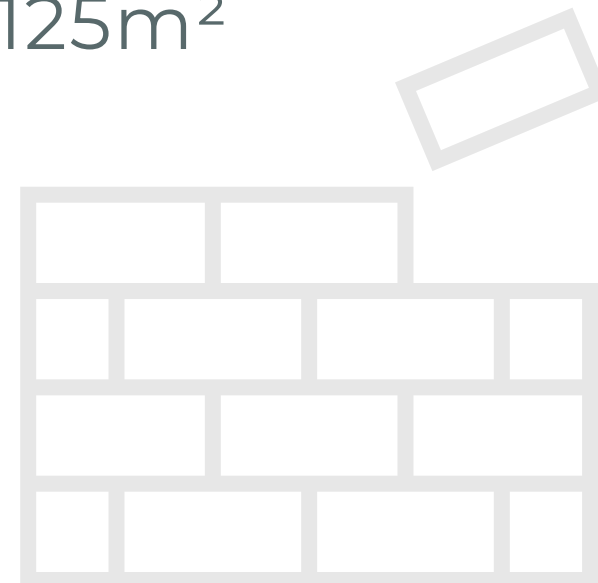
Para lotes de 360m<sup>2</sup>

**25m<sup>2</sup>**

Para lotes de 125m<sup>2</sup>

**27m<sup>2</sup>**

Para lotes de 180m<sup>2</sup>



# DIMENSÕES MÍNIMAS

Código de Obras (LC 152/2021)

Sala de estar	6,0m <sup>2</sup>
Dormitório	6,0m <sup>2</sup>
Manuseio de alimentos	4,0m <sup>2</sup>
Instalação sanitária	2,2m <sup>2</sup>
Área de serviço	2,0m <sup>2</sup>
Acabamento e paredes	4,8m <sup>2</sup>

# 25m<sup>2</sup>





# PLANTA 2

Construção máxima financiável Casa Verde e Amarela

~52m<sup>2</sup>



# PLANTA 3



~98m<sup>2</sup>



# PARÂMETROS URBANÍSTICOS MÍNIMOS

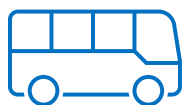
	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAMANHO DO LOTE	FRENTE
ZEIS	-	125m <sup>2</sup>	5,5m
ZAP	0,15	125m <sup>2</sup>	5,5m
ZA	0,15	125m <sup>2</sup>	5,5m
ZAC	0,15	250m <sup>2</sup>	11m



# IMPACTOS DA EXPANSÃO URBANA



Limpeza  
Urbana



Transporte  
Coletivo



Sinalização  
de Trânsito



Saúde  
Pública



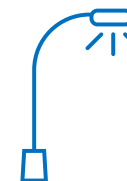
Atendimento  
Emergencial



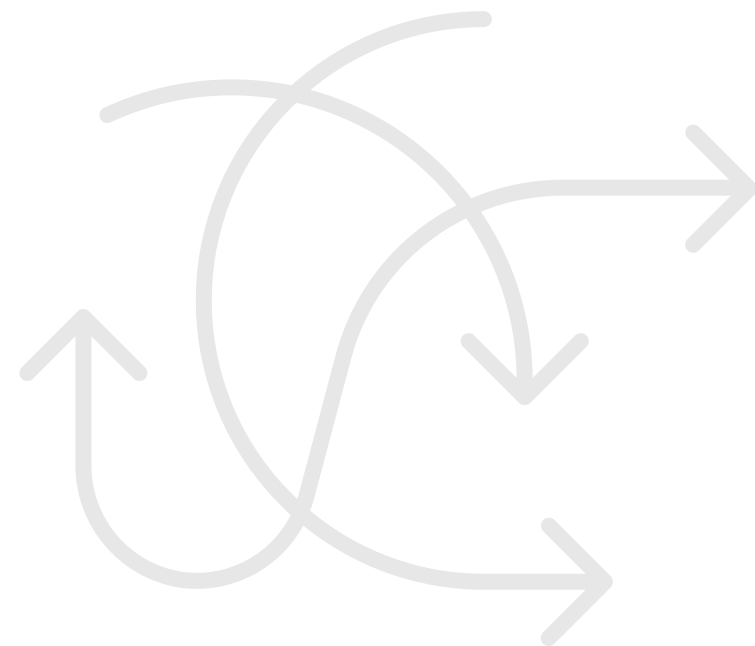
Segurança  
Pública



Educação  
Básica



Iluminação  
Pública



# LIMPEZA URBANA

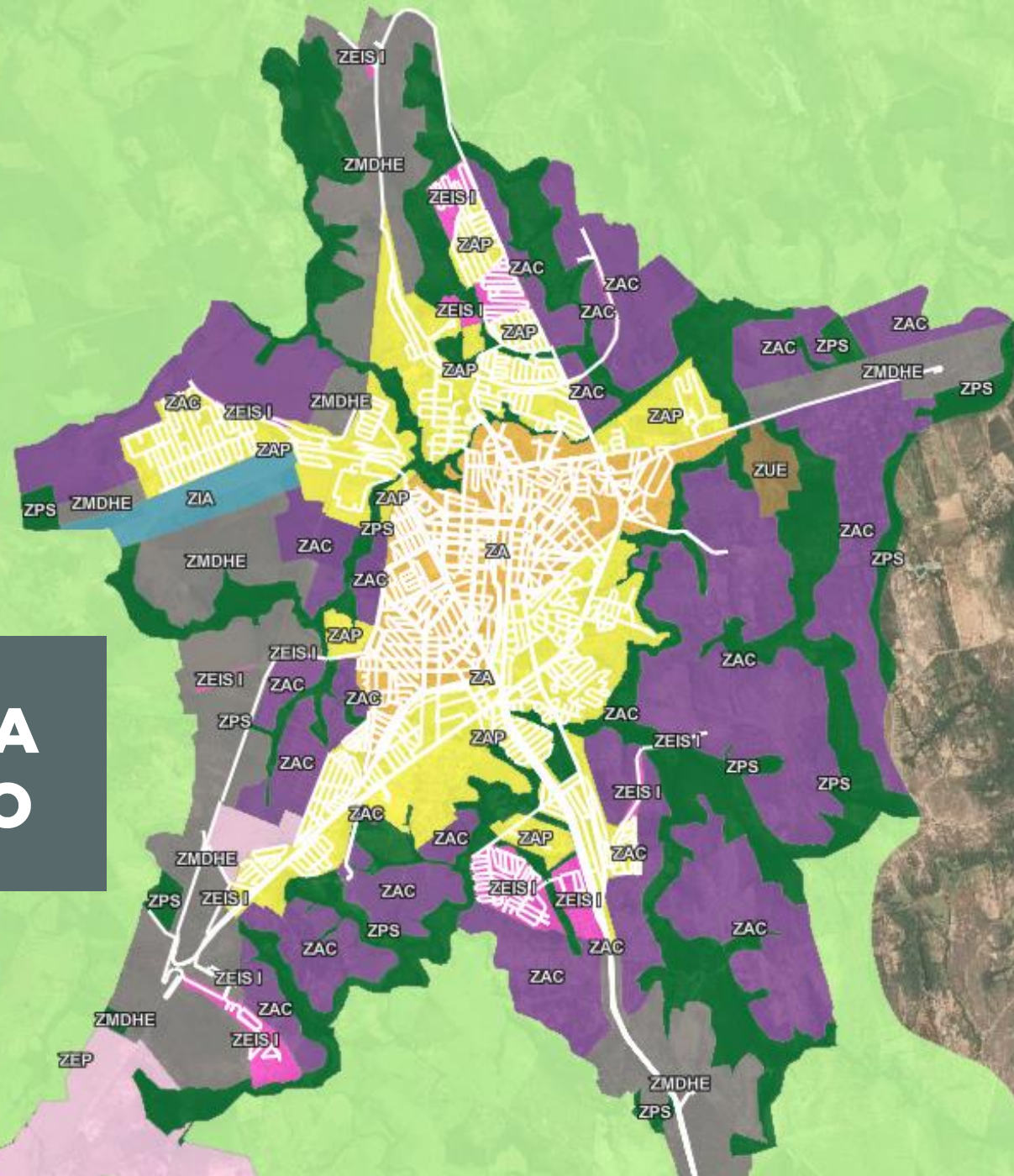
**R\$2,67**

Custo médio por km para  
recolher o lixo urbano





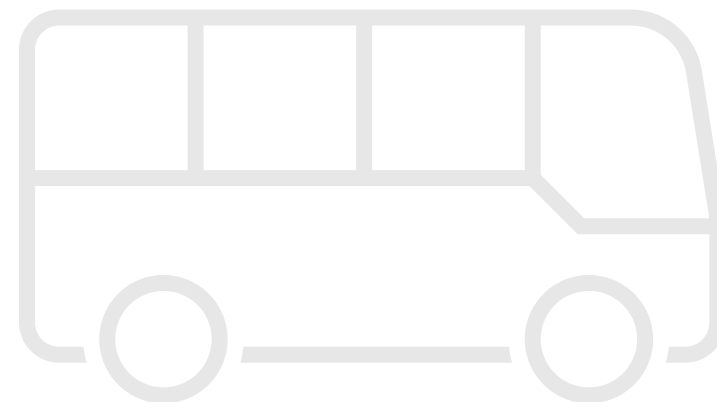
# ROTA DA COLETA DE LIXO URBANO



# TRANSPORTE COLETIVO

**R\$7,06**

Custo médio por km para  
transporte coletivo





**MAPA DE COBERTURA  
DO TRANSPORTE  
COLETIVO URBANO**

# LIMPEZA URBANA

**R\$2,67**

Custo médio por km para  
recolher o lixo urbano



# LEGISLAÇÃO

## ATUAL

Diagnóstico



LOTE MÍNIMO

C.A.

**ZAP**

**360m<sup>2</sup>**

**0,3**

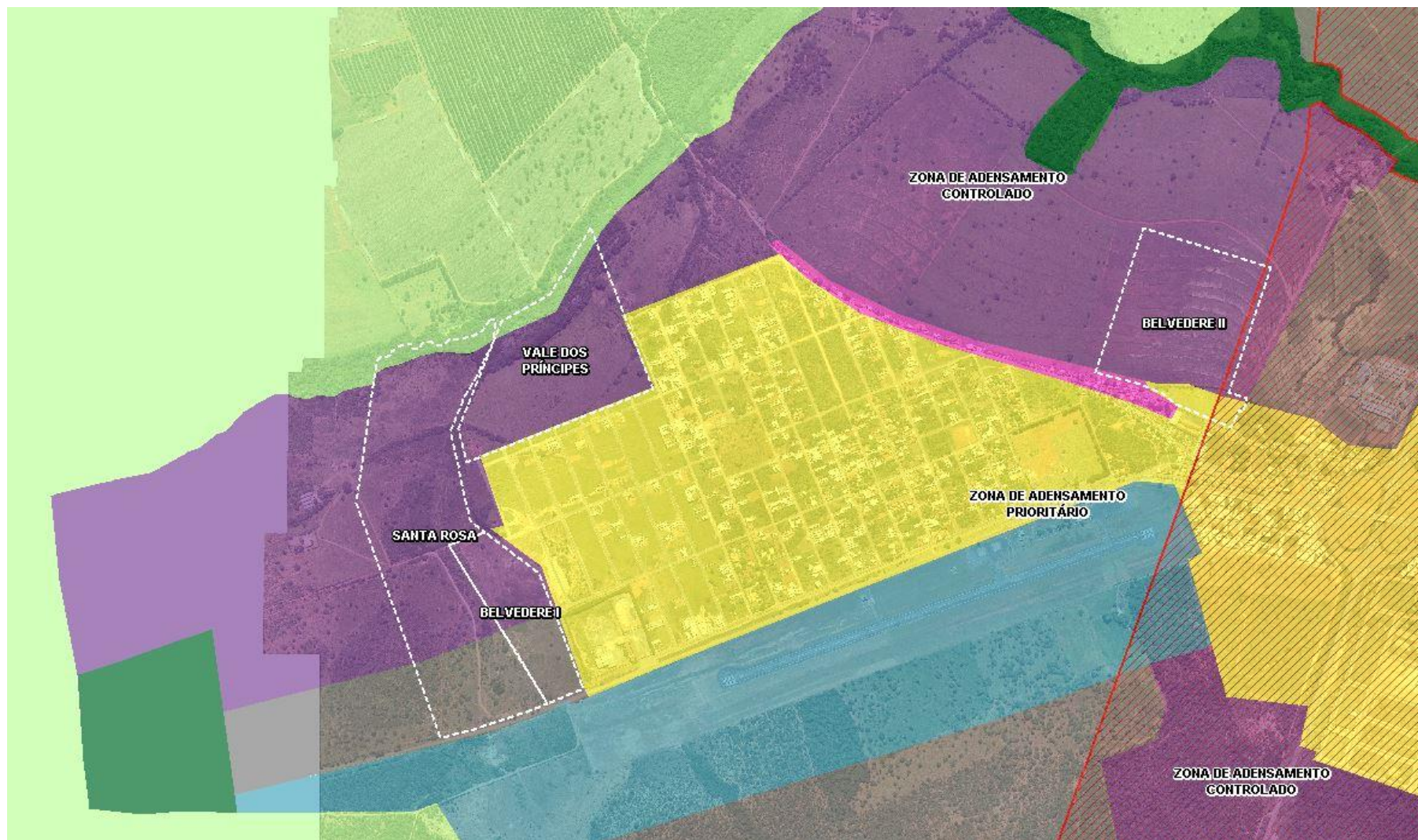
**ZAC**

**230m<sup>2</sup>**

**-**



# LOTEAMENTOS APROVADOS



# ESPRAIAMENTO URBANO

Exemplo no bairro Santa Rita



Crescimento urbano que é desconcentrado, não denso e que deixa vazios urbanos dentro da mancha urbana.







# CONCLUSÃO

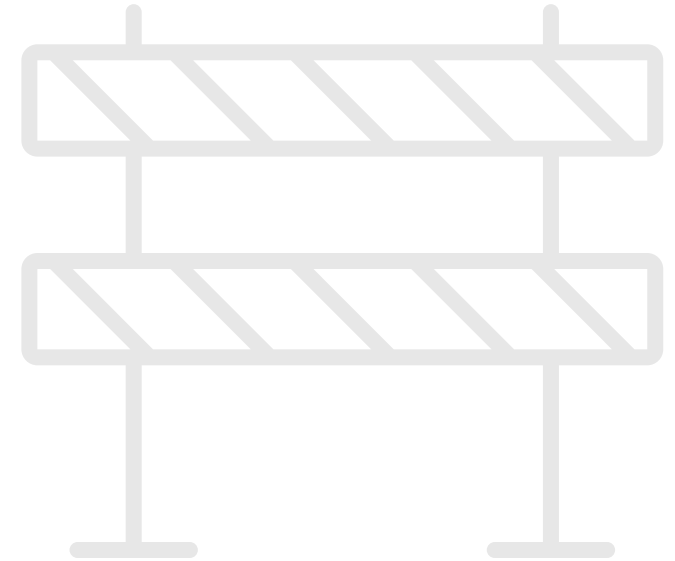
---

A legislação atual gera o incentivo à construção de habitações de interesse social em zoneamentos afastados.

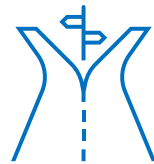


# REGULAÇÃO URBANA

Exemplos do excesso de regulação



Construção  
Irregular



Invasão de  
área pública



Desrespeito  
aos parâmetros







# QUESTIONAMENTOS



1

As mudanças propostas impactarão o mercado imobiliário?

2

Quais os potenciais impactos positivos na economia local?

# IMPACTOS NO MERCADO



Mercado  
Imobiliário



Economia  
Local

# LOTES POTENCIAIS | ZA

**344**

lotes

**3,46%**

**194.603,44m<sup>2</sup>**

área



# LOTES POTENCIAIS | ZAP

**4.686**  
lotes

**26,40%**

**2.155.412,18m<sup>2</sup>**  
área



# POTENCIAL MÁXIMO

**5.030**

lotes

**93%**

ZAP



# CENÁRIO POSSÍVEL

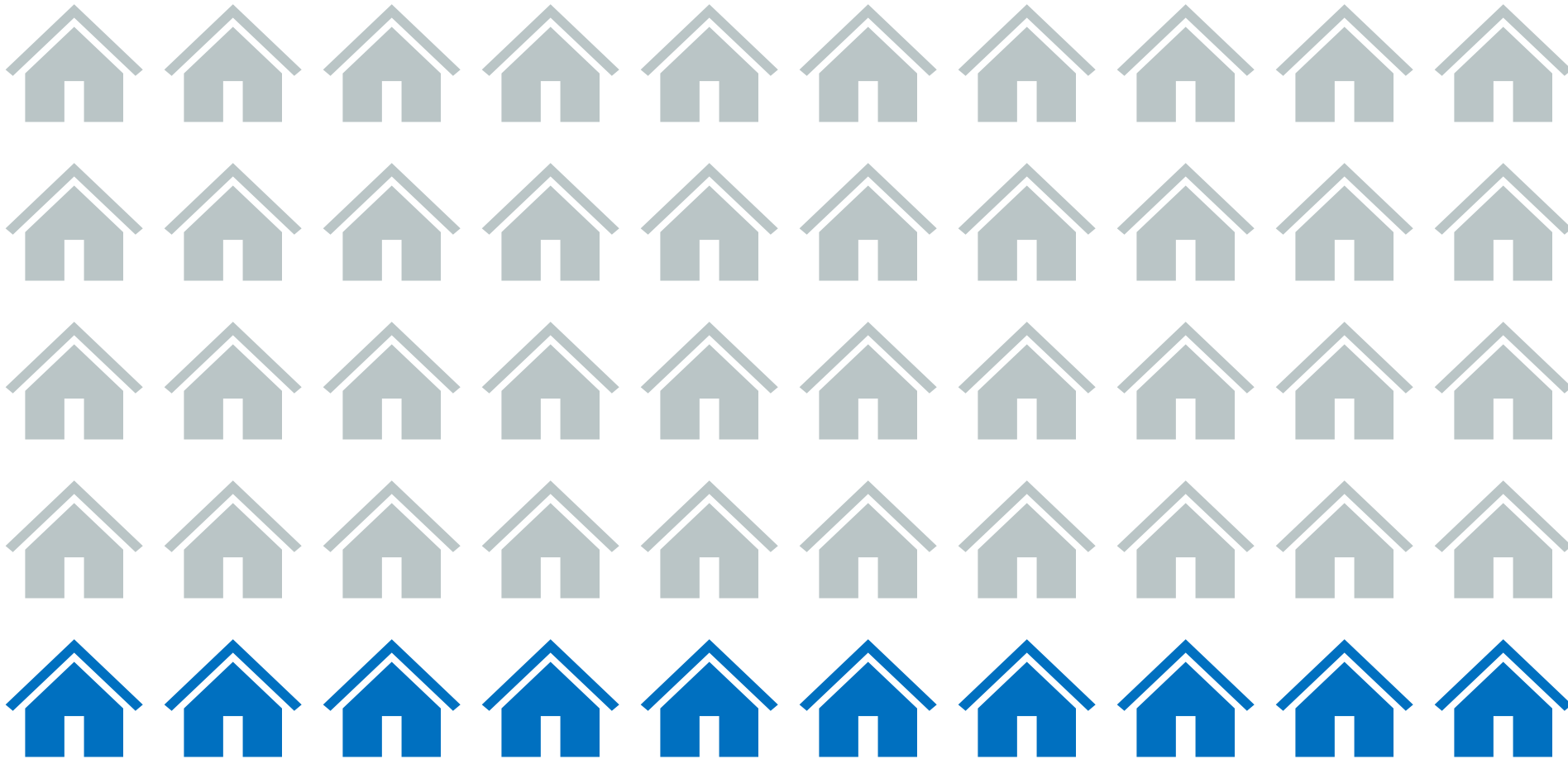


**20%**

dos lotes fossem utilizados  
para construção



# CENÁRIO POSSÍVEL



1.000 lotes sem desdobro



# CENÁRIO POSSÍVEL



2.000 lotes com desdobro

# CENÁRIO POSSÍVEL



5.000 lotes se transformam em 10.000 com o desdobro

# PREMISSAS

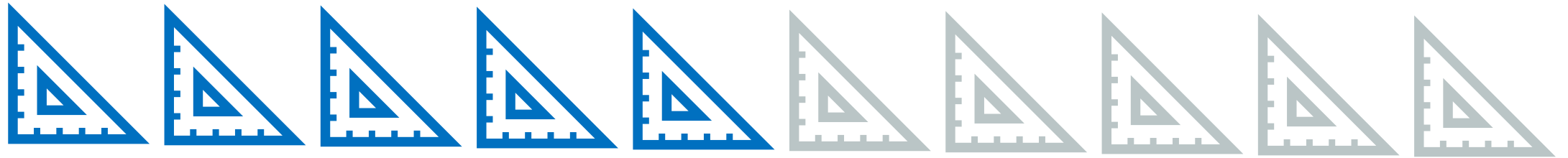


**2.000** construções

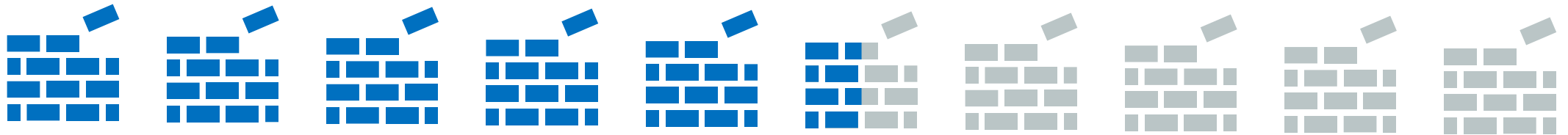


**R\$40.000** valor médio dos lotes

# PREMISSAS

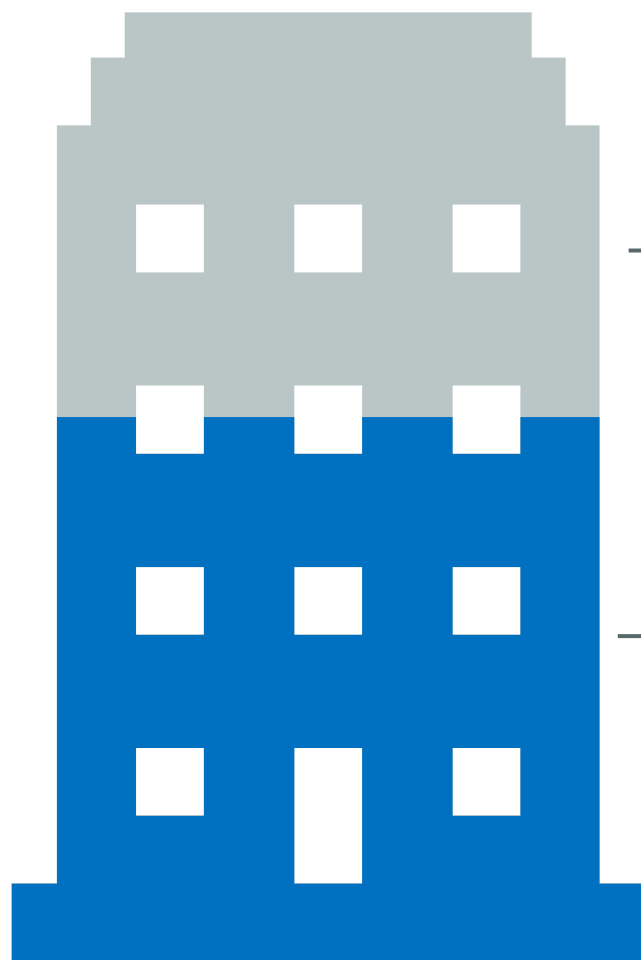


**180m<sup>2</sup>** metragem média dos lotes



**55m<sup>2</sup>** área média construída

# CUSTO UNITÁRIO BÁSICO



**40%**  
Mão de obra

**60%**  
Material de construção

# PREMISSAS

**R\$2.000**

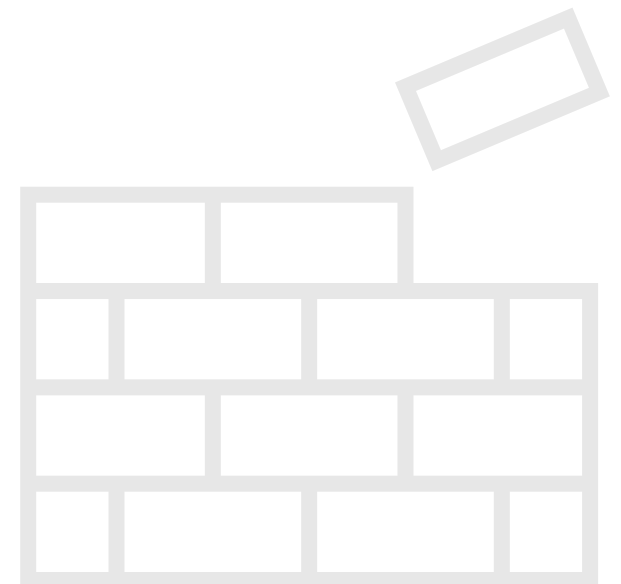
Custo Unitário Básico – CUB

**R\$1.200**

Material de construção

**R\$800**

Mão de obra



# GERAÇÃO DE EMPREGO E CONSUMO



55m<sup>2</sup>



R\$800/m<sup>2</sup>



**R\$44.000**



R\$1.200/m<sup>2</sup>



**R\$66.000**

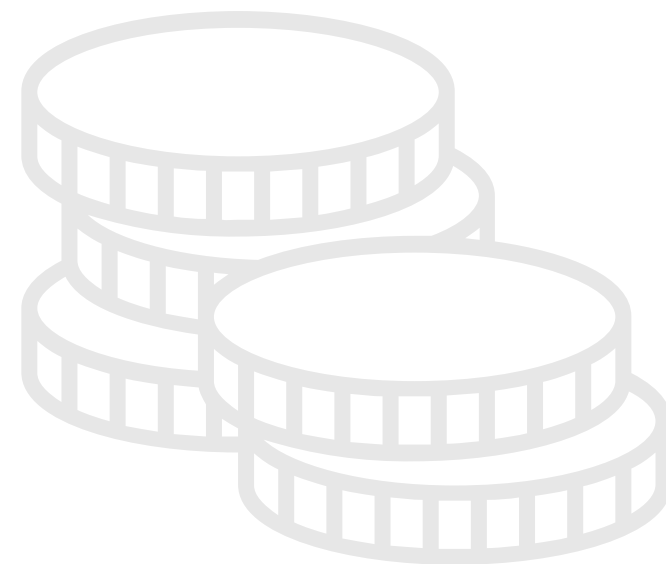
**R\$110.000**

# PROJEÇÃO



**30%**

destes lotes sejam comercializados  
com fonte de recurso de  
financiamento imobiliário

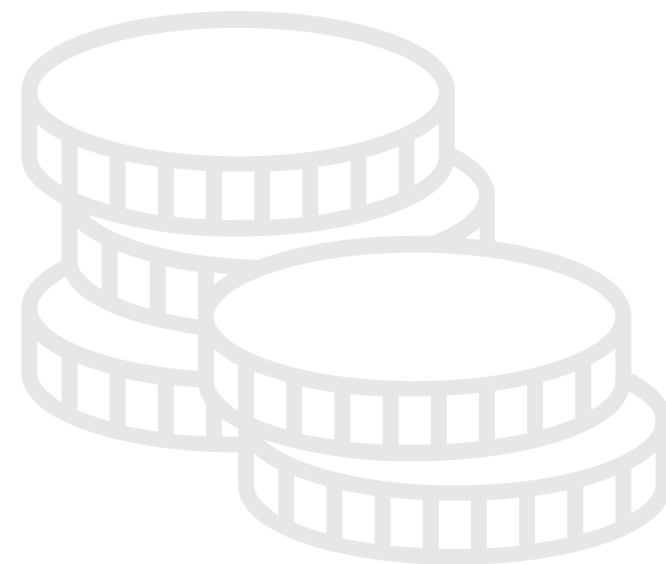




# PROJEÇÃO

Injeção na economia local com a transferência de propriedade dos lotes

**R\$24 milhões**  
(600 x R\$40.000)



# GERAÇÃO DE EMPREGO E CONSUMO



2.000 | 55m<sup>2</sup>



R\$800/m<sup>2</sup>



**R\$88 milhões**



R\$1.200/m<sup>2</sup>



**R\$132 milhões**

**R\$220 milhões**

# GERAÇÃO DE EMPREGO E CONSUMO



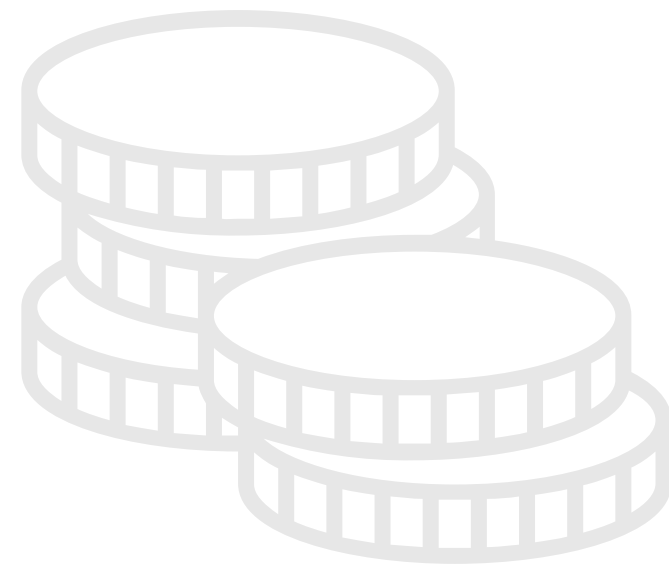
**R\$24milhões**



**R\$88milhões**

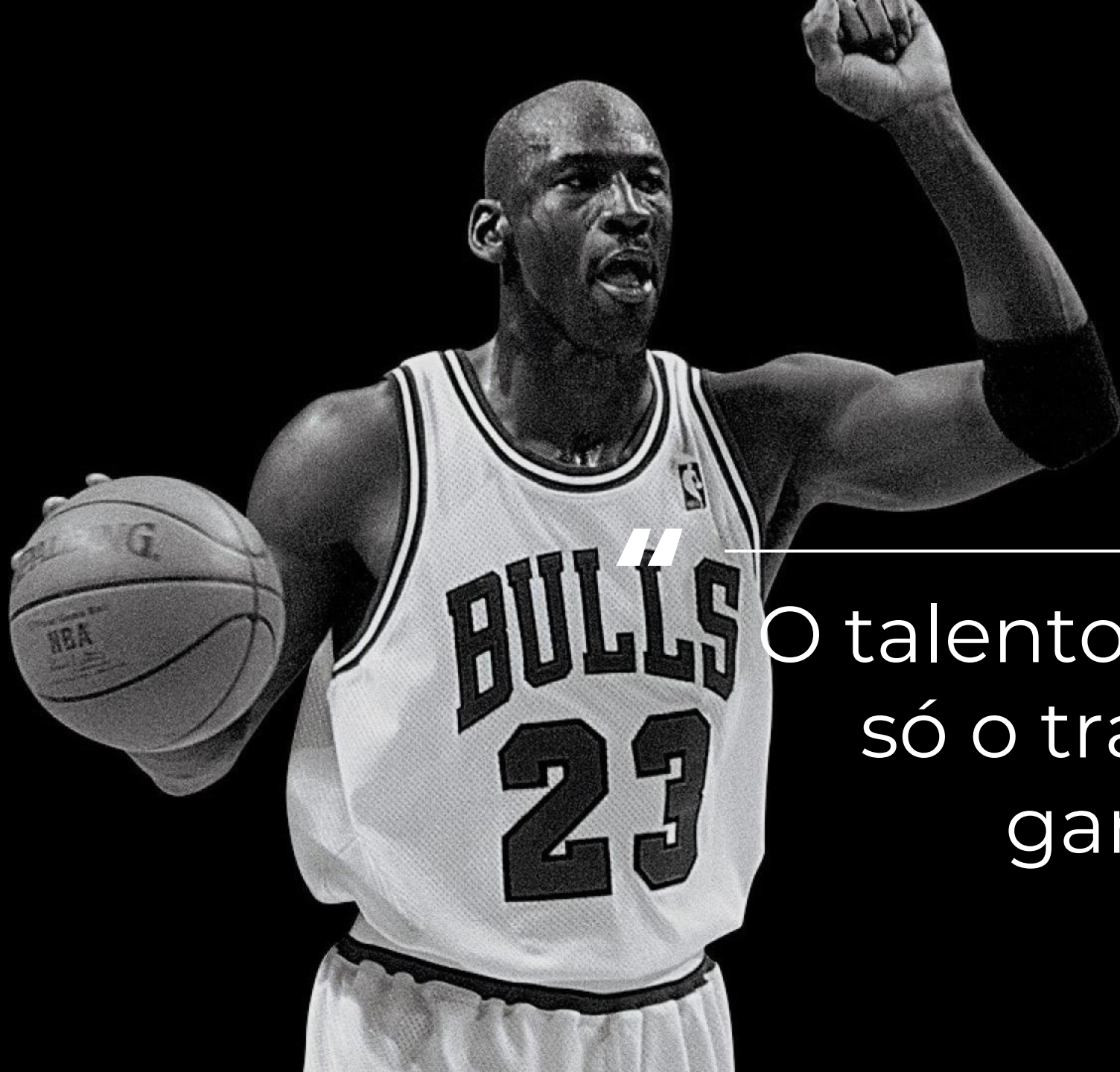


**R\$132milhões**



# FOMENTO DA ECONOMIA LOCAL

**R\$ 244 milhões**  
(de 6 a 24 meses)



“

O talento vence jogos, mas só o trabalho em equipe ganha campeonatos

**MICHAEL JORDAN**

**125m<sup>2</sup>** lote  
**0,15** C.A.  
**5,5m** frente

**125m<sup>2</sup>** lote  
**0,15** C.A.  
**5,5m** frente

**125m<sup>2</sup>** lote  
**-** C.A.  
**5,5m** frente

**250m<sup>2</sup>** lote  
**0,15** C.A.  
**11m** frente

