**ANÁLISE COMPARATIVA DOS PROCESSOS DE PRODUÇÃO DA IRREGULARIDADE URBANA NAS ÁREAS CENTRAIS E PERIFÉRICAS:**

**O CASO DE VIÇOSA, MG**

|  |
| --- |
| Descrição: C:\Users\Usuario\Desktop\Sustenta.tif |

Figura 1 - Fatores que geram e sustentam a irregularidade fundiária no Bairro Nova Viçosa.

Fonte: DIAS et al, 2011.

|  |
| --- |
| Descrição: C:\Users\Usuario\Desktop\Sem título.tif.jpg |

Figura 2 -Resumo esquemático do processo para a regularização dos lotes no Bairro Nova Viçosa, Viçosa-MG.

Fonte: DIAS et al, 2011.



**cascata**

Figura 3: Processo de reprodução da irregularidade e seus entraves para a implantação

de políticas de desenvolvimento urbano efetivas.

Fonte: DIAS et al, 2011.

**Tabela 1**: Comparação entre o valor dos imóveis na área central de Viçosae as multas decorrentes de construção acima do permitido ou em desconformidade com a legislação urbanística municipal.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tipo de apartamento** | **Metragem Quadrada (a)** | **Preço médio do apartamento(a)** | **Valor médio do metro quadrado** | **Valor médio da multa por metro quadrado(b)** | **Valor da multa paga, caso a mesma metragem tivesse sido construída irregularmente** |
|
|
| Apartamento 1 quarto | 26 m² a40m² | R$ 150.000,00 a R$ 180.000,00 | R$ 4.500,00 aR$ 5.700,00 | 5UFM/m² = R$176,85/m² | R$ 4598,10 aR$ 7.074,00 |
|
| Apartamento 2 quartos | 60 m² a74m² | R$ 250,000 aR$ 280.000,000 | R$ 3.780,00 aR$ 4.200,00 | 5UFM/m² = R$176,85/m² | R$ 10.611,00aR$13.086,90 |
|

**(a)**: Valores obtidos nas imobiliárias de Viçosa, MG em Julho de 2011; **(b)** Valor do UFM obtido com funcionários do IPLAM em Julho de 2011 (UFM = R$35,37).

Fonte: DIAS et al, 2011.

**Quadro 1**: Irregularidades construtivas mais recorrentes na área central de Viçosa, identificadas durante a análise para concessão do Habite-se.

|  |
| --- |
| Taxa de permeabilização inferior à definida por lei |
| Afastamentos laterais menores do que o exigido |
| Gabaritos e subsolos superiores ao permitido |
| Descaracterização do terraço como tal, conferindo-lhe características de mais um pavimento |
| Transformação das vagas de garagem em outros usos |
| Largura insuficiente e uso inadequado das calçadas |
| Desrespeito aos afastamentos dos cursos d’água |

Fonte: DIAS et al, 2011.