

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPIRITO SANTO - UFES  
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E NATURAIS - CCHN  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

**MÁRIO ANTÔNIO MAGALHÃES CÔGO**

**PARADOXOS DA EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO DO MORRO DO  
MORENO, VILA VELHA-ES, ENTRE 1970 E 2012**

VITÓRIA  
2015

**MÁRIO ANTÔNIO MAGALHÃES CÔGO**

**PARADOXOS DA EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO DO MORRO DO  
MORENO, VILA VELHA-ES, ENTRE 1970 E 2012**

Trabalho apresentado para  
avaliação na disciplina Trabalho de  
Conclusão de Curso II do curso de  
Bacharel em Geografia Diurno do  
Centro de Ciências Humanas e  
Naturais da Universidade Federal do  
Espírito Santo, ministrado pelo  
professor Drº. Cláudio Luiz Zanotteli.

VITÓRIA  
2015

**MÁRIO ANTÔNIO MAGALHÃES CÔGO**

**PARADOXOS DA EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO DO MORRO DO  
MORENO, VILA VELHA-ES, ENTRE 1970 E 2012**

Monografia apresentada ao Departamento de Geografia, Centro de Ciências Naturais, da Universidade Federal do Espírito Santo, como requisito para obtenção de grau em Bacharel em Geografia.

Aprovada em \_\_\_\_ de Outubro de 2015

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof. Dr. Cláudio Luiz Zanotelli  
Universidade Federal do Espírito Santo  
**Orientador**

---

Prof. Ms. Maurício Sogame  
Universidade Federal do Espírito Santo

---

Eng. Ricardo Vereza Lodi  
Engenheiro Civil (Convidado)

## AGRADECIMENTOS

A minha família, em especial meu pai **Luiz Carlos Côgo**, minha mãe **Ana Maria Magalhães** e a minha avó **Ivonete dos Santos Magalhães** pelos ensinamentos, pelo apoio, pela paciência e esforço que me permitiram chegar ao ponto que estou hoje e a minha esposa **Thamyres Monjardim Simas** pelo companheirismo e paciência que me ajudaram a concluir essa jornada

Aos amigos, próximos ou não, que de alguma forma passaram por esta jornada e agregaram algo positivo nesta caminhada. Especialmente aos amigos **Jéssika Costa**, **Juliana Frechiani**, **Murilo Alvim** e **Roney Miranda** que participaram do início da ideia desta pesquisa, na disciplina de Geografia e Planejamento. Aos amigos **Cleuber da Silva Junior**, **Everton Patuzzo** e **Igor Santos**, que ajudaram diretamente durante a pesquisa. Ao amigo **Romulo Nascimento**, que me ajudou e me aconselhou durante todo o trabalho, principalmente nos momentos mais difíceis.

Ao meu orientador Prof. Drº Cláudio Luiz Zanotelli, pela insistência, paciência, incentivo, cobrança, estímulo e inspiração.

Aos professores do Departamento de Geografia e de outros departamentos, que tiveram fundamental importância na minha caminhada e formação.



## RESUMO

O processo de ocupação do solo urbano no Brasil foi majoritariamente construído através de parcelamento irregulares ou ilegais. Com isso, acaba sendo mais custoso para o Estado garantir infraestrutura básica para essas ocupações, pois, nestes locais não havia um planejamento, nem infraestrutura para instalação de um loteamento. Este tipo de parcelamento dificilmente respeita as legislações que gerem a malha urbana e o meio ambiente, e desta forma acaba por ocupar áreas de preservação, como as Áreas de Preservação Permanente – APP. Sendo assim, esta pesquisa traz um entendimento para ocupação irregular e as consequências que um parcelamento feito desta forma, pode gerar na dinâmica de um local específico, no acesso ao espaço e no planejamento urbano.

Este trabalho teve um enfoque no Loteamento Parque Monte Moreno, localizado no Morro do Moreno, no bairro Praia da Costa, Vila Velha – ES. Um loteamento que apresenta uma característica de edificações de alto padrão em conflito com uma série de legislações, contrapondo-se ao entendimento corrente e pré-científico, que relaciona ocupações irregulares à parcelamentos do solo ocupados de categorias sociais mais pobres. Para realizar o trabalho, foi levantado um arcabouço legislativo urbanístico e ambiental que determinam as áreas que são de proteção ou proibidas de serem parceladas, para assim, utilizando-se de ferramentas de Sistema de Informações Geográficas – SIG, espacializar as áreas dentro do loteamento, que mesmo proibidas para tal uso, foram parceladas e vendidas.

A pesquisa evidência que irregularidades estão presentes também em loteamentos das classes sociais mais abastadas, e mesmo os loteamentos aprovados, não estão em conformidade com a legislação. Este estudo apresenta uma metodologia para analisar outros loteamentos das classes média e alta, permitindo provar o desrespeito às leis, ao meio ambiente e ao planejamento urbano, presentes em loteamentos de todos os padrões construtivos, contribuindo assim para o caos urbano e ambiental vivido no Brasil atualmente.

Palavras Chaves: Morro do Moreno, Loteamento Parque Monte Moreno, Parcelamento do Solo, Vila Velha – ES, Legislação Urbanística e Ambiental.

## **ABSTRACT**

The urban land occupation process in Brazil has evolved mostly through irregular or illegal installment. Thus, it is more expensive for the State to ensure basic infrastructure for these occupations, because in these places there was no planning or infrastructure for the installation of an allotment. This type of installment hardly respects the laws that manage the urban area and the environment, and they occupy conservation areas, such as Permanent Preservation Areas - APP. Thus, this research provides an understanding for irregular occupation and the consequences that an installment made in this way can result in the dynamics of a specific location, access to space and urban planning.

This work had a focus on Subdivision Parque Monte Moreno, located in the Morro do Moreno, in Praia da Costa district, Vila Velha - ES. A subdivision that has a characteristic of large buildings in conflict with many laws, in contrast to the current knowledge and pre-scientific, which relates illegal occupation, with the poorest social categories subdivisions. To determine this, it was cataloged urban and environmental laws that determine the areas that are protective or prohibited from being parceled, using the Geographic Information System tools - GIS, for spatialize areas within the subdivision, which even banned for such use, were parceled and sold.

The research evidence that irregularities are also present in subdivisions of the wealthiest social classes, and even approved subdivisions are not in accordance with the law. This study contributes presenting a methodology to analyze other subdivisions of the middle and upper classes, proving disregard for the laws, the environment and urban planning, present in subdivisions of all construction standards, thus contributing to urban and environmental chaos lived in Brazil currently.

**Keywords:** Vila Velhas – ES, Morro do Moreno, Subdivision, Parque Monte Moreno, Urban and Environmental Legislation

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO, JUSTIFICATIVA, OBJETIVOS E METODOLOGIA.....</b>	<b>11</b>
INTRODUÇÃO.....	11
JUSTIFICATIVA .....	17
OBJETIVOS.....	18
Objetivos Gerais.....	18
Objetivos Específicos.....	18
METODOLOGIA.....	18
Levantamento de referencial teórico e legislações vigentes. ....	18
Mapeamento da evolução das ocupações.....	19
Entrevistas e Trabalho de Campo .....	21
Identificação das áreas irregulares.....	24
<b>1 – PAISAGEM E LEGISLAÇÕES AMBIENTAIS E DE OCUPAÇÃO DO SOLO</b>	
<b>APLICAVEIS AO MORRO DO MORENO .....</b>	<b>26</b>
1.1 – Brevíssimo debate sobre a Paisagem .....	26
1.2 – Lei de Parcelamento do Solo (Lei 6.766 de 1979) e o Estatuto das Cidades (Lei 10.257 de 2001) .....	28
1.3 – A evolução das legislações municipais relativas ao Morro do Moreno vis-à-vis da legislação ambiental.....	35
<b>2 – A EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO DO MORRO DO MORENO .....</b>	<b>49</b>
<b>3 – AS INCOERÊNCIAS NO LOTEAMENTO PARQUE MONTE MORENO .....</b>	<b>63</b>
<b>4 – CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>73</b>
<b>5 - REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>76</b>
<b>6 – ANEXOS .....</b>	<b>84</b>

## LISTAS DE FIGURAS

Figura 1 – Mapa de Localização do Morro do Moreno .....	14
Figura 2 - Mapa Hipsométrico do Morro do Moreno .....	15
Figura 3 - Morro do Moreno Visto da Praia do Ribeiro .....	23
Figura 4 – Residência de alto padrão próximo ao farol desativado .....	23
Figura 5 - Rua Principal do Loteamento Parque Monte Moreno .....	23
Figura 6 - Mansões à beira do mar no Morro do Moreno .....	24
Figura 7 - Altos Muros na Rua Principal do loteamento Monte Moreno .....	24
Figura 8 - Mapa de Áreas de Preservação Permanente no Morro do Moreno .....	48
Figura 9 - Mapa dos Loteamentos no Morro do Moreno .....	49
Figura 10 - Loteamento Parque Monte Moreno em 1970.....	52
Figura 11 - Mapa de Lotes Ocupados em 1978 no Loteamento Parque Monte Moreno .....	53
Figura 12 - Morro do Moreno, data indefinida. ....	54
Figura 13 - Morro do Moreno, Década de 80. ....	55
Figura 14 - Mapa de Lotes Ocupados entre 1978 e 1998 no Loteamento Parque Monte Moreno .....	57
Figura 15 - Mapa de Lotes Ocupados entre 1978 e 2006 no Loteamento Parque Monte Moreno .....	58
Figura 16 - Gráfico de evolução da ocupação no Loteamento Parque Monte Moreno entre 1978 e 2012 .....	61
Figura 17 - Mapa de Lotes Ocupados de 1978 e 2012, Loteamento Parque Monte .	62
Figura 18 - Mapa de Lotes em APP's de Declividade no Loteamento Parque Monte Moreno .....	64
Figura 19 - Mapa de Lotes em APP's de Topo de Morro no Loteamento Parque Monte Moreno .....	66
Figura 20 – Casa com seu muro invadindo o mar .....	67
Figura 21 - Casas invadindo a praia em frente a ilha .....	67
Figura 22 - Casa com deck invadindo o mar .....	67
Figura 23 - Mapa de Lotes em área de Marinha no Loteamento Parque Monte Moreno .....	68
Figura 24 - Mapa de Lotes em APP's no Loteamento Parque Monte Moreno .....	72

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Tabela com as legislações utilizadas neste estudo em ordem cronológica. .....	30
Tabela 2 – Índices Urbanísticos dos Modelos de Assentamentos definidos na lei municipal 3.506/98 e aplicados nos loteamentos presentes no Morro do Moreno. ...	38
Tabela 3 - Situação dos lotes do Loteamento Parque Monte Moreno em 2012. ....	60
Tabela 4 - Evolução da ocupação, Loteamento Parque Monte Moreno de 1970 a 2012. ....	60
Tabela 5 – Lotes do Loteamento Parque Monte Moreno em 2012 em Áreas Proibida para parcelamento com legislações anteriores à aprovação do loteamento. Fonte: Legislações e Ortofotomosaicos de 1970, 1978, 1998, 2006 e 2012 / Organização: Autor.....	69
Tabela 6 – Lotes ocupados do Loteamento Parque Monte Moreno em 2012 em Áreas Proibidas para parcelamento com legislações anteriores à aprovação do loteamento.....	69
Tabela 7 - Número de lotes irregulares vis-à-vis da Lei 6.766/79 e legislação Código Florestal e Marinha, Loteamento Parque Monte Moreno em 2012. ....	70
Tabela 8 – Número de lotes ocupados irregulares vis-à-vis da Lei 6.766/79 e legislação Código Florestal e Marinha, Loteamento Parque Monte Moreno em 2012. ....	71

## **LISTA DE SIGLAS**

**PDU** – Plano Diretor Urbano

**PDM** – Plano Diretor Municipal

**AMAMOR** – Associação dos Proprietários, Moradores e Amigos do Morro do Moreno

**PMVV** – Prefeitura Municipal de Vila Velha

**SIG** – Sistema de Informação Geográfica

**SEMDUR** – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

**IEMA** – Instituto Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos

**IJSN** – Instituto Jones dos Santos Neves

**IBGE** – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

**APP** – Área de Proteção Permanente

**CONAMA** – Conselho Nacional de Meio Ambiente

**RPPN** – Reserva Particular de Patrimônio Natural

**APA** – Área de Proteção Ambiental

**MA** – Modelo de Assentamento

**IBAMA** – Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis

**TAC** – Termo de Ajuste de Conduta

**MPES** – Ministério Público do Espírito Santo

**ZEIA** – Zona Especial de Interesse Ambiente

**ZPAC** – Zona de Proteção Ambiental e Cultural

**SNUC** – Sistema Nacional de Unidades de Conservação

## **INTRODUÇÃO, JUSTIFICATIVA, OBJETIVOS E METODOLOGIA**

### **INTRODUÇÃO**

Ocupações irregulares são uma realidade em todo território nacional, porém, esse tipo de situação acaba trazendo ônus tanto para o morador, quanto para o meio ambiente e para os estados e prefeituras. Em 2008, o perfil dos municípios brasileiros produzido pelo IBGE, mostrou que mais de 50% dos municípios brasileiros possuíam loteamentos irregulares ou “clandestinos”. Segundo PINTO (2003), a forma de ocupação no Brasil tem em sua maioria loteamentos que apresentam algum tipo de ilegalidade em desacordo com as legislações vigentes, sejam elas urbanísticas, ambientais, civis, penais ou de registros.

A história da ocupação no Brasil mostra que desde o início do povoamento do território brasileiro a ocupação acontece de forma desordenada. Com o crescimento populacional e aumento das cidades, as categorias sociais mais pobres começaram a se instalar de forma desorganizada nas periferias, onde o Estado não se fazia presente. Contudo, é possível também afirmar que essa situação não é exclusividade das classes mais pobres, já que existe uma série de ocupações irregulares produzidas por classes médias e altas da sociedade, como é o caso em estudo do Morro do Moreno. Silva (2010), apresenta que “(...) o loteamento ilegal, combinado à autoconstrução parcelada da moradia durante vários anos, a principal alternativa de habitação para a população migrante instalar-se em algumas das principais cidades brasileiras. ”.

A ausência de legislação específica para ordenar o uso do solo durante muitos anos no Brasil, contribuiu ainda mais para as ocupações das áreas periféricas e de outras áreas centrais. Somente em 1979, foi sancionada a Lei Lehman (Lei 6.766/79), vigente até hoje e que possui esse nome graças ao Senador Otto Cyrillo Lehmann, autor da proposta da lei. Com esta legislação, tentou-se corrigir e estabelecer parâmetros do uso e parcelamento do solo. Mas, segundo Silva (2010), esta legislação fechou as portas para que os pobres tivessem acesso a propriedade urbana, facilitando o crescimento das favelas e falhando no seu objetivo de aumentar a qualidade ambiental. Além disso, muitos loteadores se anteciparam a legislação e aceleraram os processos de aprovação de seus loteamentos, a fim de

que as autorizações para os mesmos ocorressem anteriormente a aprovação da lei, tendo dessa forma uma série de loteamentos aprovados sem nenhuma infraestrutura, inclusive em lugares de moradia das classes média e dominante.

A Constituição Federal de 1988 trouxe mudanças significativas para a gestão do solo urbano. Em seu artigo 182, a Carta Magna atribui ao poder executivo municipal a gestão do uso e ocupação do solo e obriga cidades com mais de vinte mil habitantes a terem um plano diretor municipal aprovado, que tem como função, entre outras, ordenar e planejar o uso do solo urbano das cidades. Porém, os planos previstos na Constituição Federal de 1988 apenas ratificaram o que já ocorria com a promulgação da lei 6.766/79, e as cidades seguem crescendo de forma dispersa e descontínua.

Foi então que em 2001, com a aprovação do Estatuto das Cidades, que tivemos mecanismos efetivos para a gestão do território e integração de parâmetros gerais para o planejamento urbano. Com ele, surgiram possibilidades de regularização de áreas que antes não eram passíveis de serem regularizadas, mas sem desconsiderar também a necessidade de gerir bem o espaço e de aplicar leis que protegem o meio ambiente.

A implantação de loteamentos irregulares presentes nos centros urbanos causa inúmeros problemas, desde a supressão da fauna e da flora, até complicações para a municipalidade no que tange ao planejamento, visto que ocupações que estejam em desacordo com a lei, possuem características que criam necessidades específicas de gestão territorial, consequentemente produzindo maior gasto para a gestão do território.

A problemática deste estudo foca-se em entender todos os mecanismos de proteção, tanto do meio ambiente quanto do planejamento urbano, que estão presentes no Morro do Moreno, espaço de beleza ímpar localizado no município de Vila Velha, na entrada da baía do Espírito Santo, e apresentar quais estão sendo desrespeitados nos loteamentos presentes no local. O enfoque será para o Loteamento Parque Monte Moreno, buscando identificar quais os efeitos destas infrações na dinâmica da área. O motivo de estabelecer um dos loteamentos como tendo um aprofundamento maior é explicado por ser este o parcelamento que ocupa

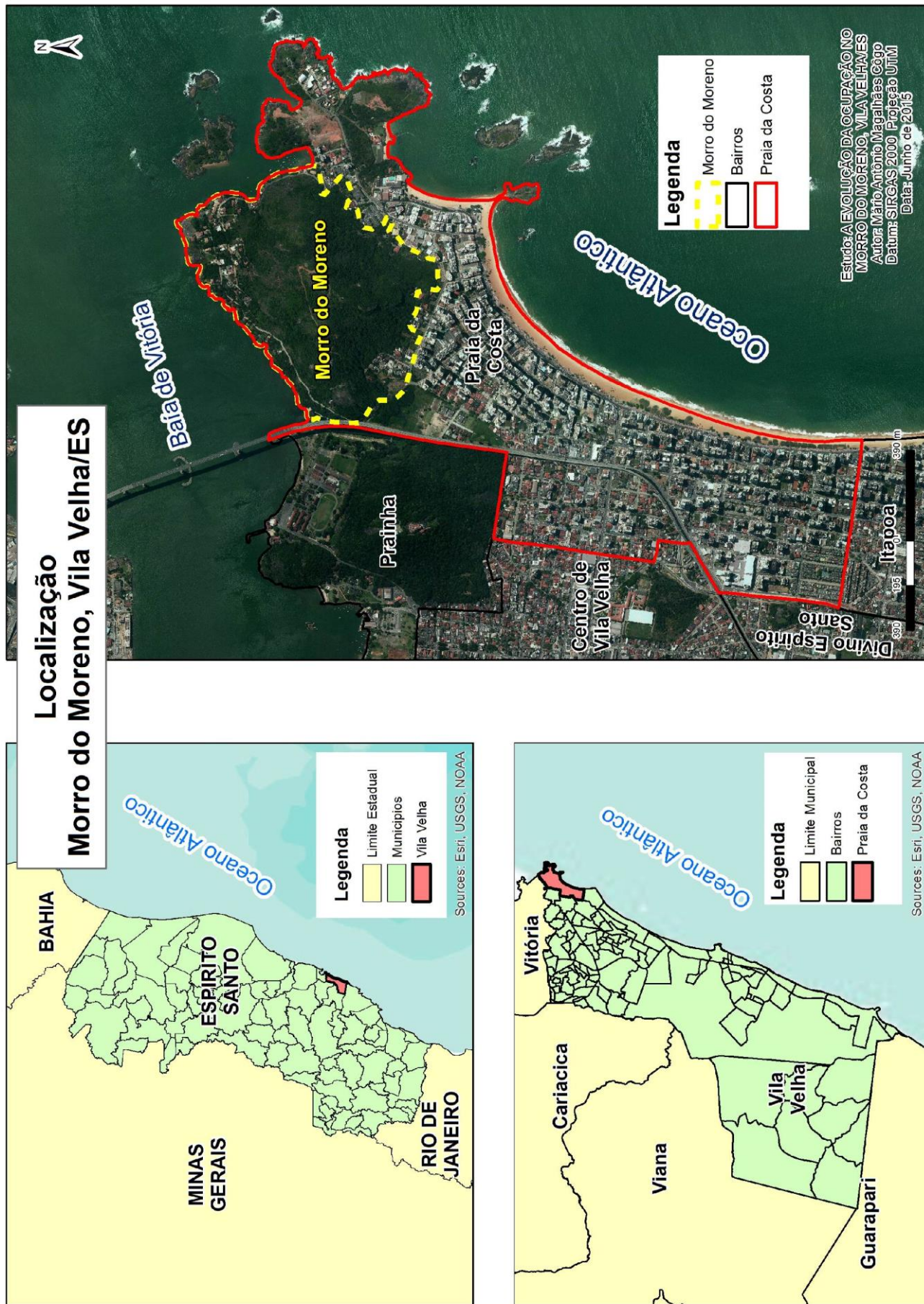


maior parte do morro, representando algo próximo da metade da área do Morro do Moreno.

Consideraremos que, as legislações específicas, como o Estatuto das Cidades e a lei de parcelamento de solo, foram desenvolvidas para estabelecer critérios para regular os processos de ocupação de forma planejada, para que estas não contribuam com o aumento dos gastos governamentais, aliado com as resoluções do CONAMA e o Código Florestal, que normatizam os aspectos ambientais e tentam impedir instalações em áreas de risco, como aquelas com grandes declividades ou áreas inundáveis, entre outras.

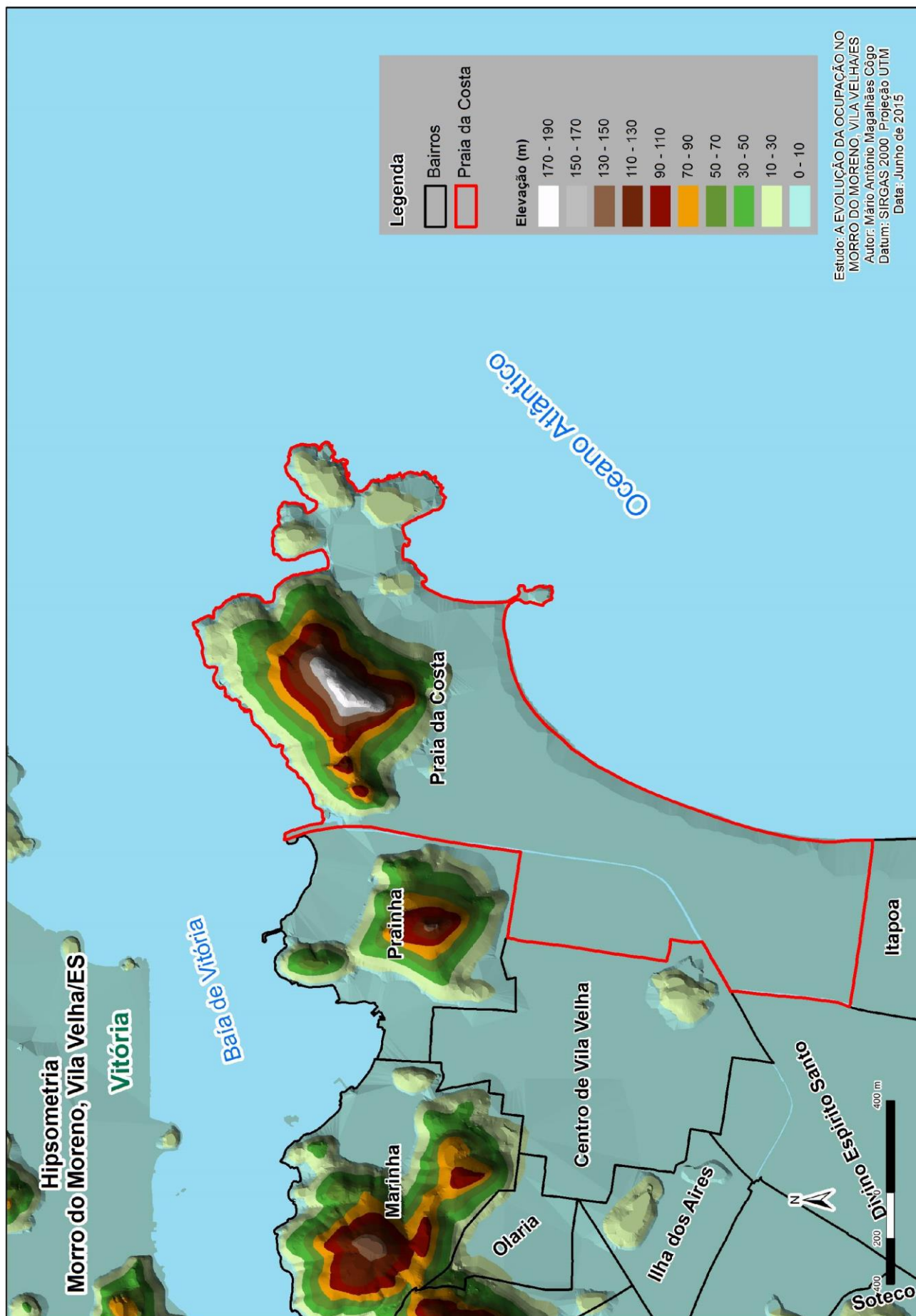
Essa realidade pode ser percebida na região do Morro do Moreno, localizado no bairro Praia da Costa, Vila Velha, Espírito Santo. Trata-se de uma área com várias restrições quanto à ocupação, por possuir grandes declividades, remanescentes de mata atlântica, assim como vegetação de topo de morro. Todavia, na área estão presentes loteamentos residenciais, em evidente conflito para com as legislações que protegem todas essas áreas.

O Morro do Moreno está localizado na Praia da Costa, bairro da região 01 do município de Vila Velha, Espírito Santo, como demonstrado na Figura 1. Segundo site “morrodomoreno.com.br”, o morro tem 184 metros de altitude e tem esse nome pelo fato de que na época colonial, o morro funcionava como posto de observação e o responsável por essa tarefa era um colono chamado João Moreno. O site da Prefeitura de Vila Velha ([www.vilavelha.es.gov.br](http://www.vilavelha.es.gov.br)) caracteriza o Morro do Moreno como sendo “(...)um importante monumento natural, fazendo parte das áreas de remanescentes da Mata Atlântica do Espírito Santo” e ainda afirma que está presente no morro, além da mata atlântica, uma fauna diversificada e uma vegetação rupestre.



**Figura 1 – Mapa de Localização do Morro do Moreno**  
 Fonte: GEOBASES; IEMA; IJSN; Hiparc / Elaboração: Autor





**Figura 2 - Mapa Hipsométrico do Morro do Moreno**  
Fonte: GEOBASES; IEMA; IJSN; Hiparc / Elaboração: Autor

O morro é um maciço granítico situado em uma área bem plana, o que facilita a percepção dele de vários pontos da Grande Vitória e a sua localização na entrada da Baía de Vitória logo transformou o morro em área estratégica para proteção e defesa, posteriormente, auxiliou à navegação marítima, funcionando como referência e sinalização para os navios que entravam e saíam dos portos localizados na baía. No início do século XIX, reforçou sua característica de posto de observação, servindo como posto semafórico, prestando auxílio à navegação na baía de Vitória.

A ilegal situação supramencionada do Morro do Moreno apresenta ainda uma peculiaridade interessante, tendo em vista que, majoritariamente, as residências ali instaladas são de alto padrão, pertencentes a pessoas de alto poder aquisitivo, contrastando assim com a ideia de que ocupações irregulares estão relacionadas a áreas ditas periféricas.

Qualquer tipo de ocupação irregular traz ônus para a municipalidade, uma vez que se trata de uma área sem infraestrutura para a instalação de residências, que deverá ser levada para a localidade por meio de investimentos municipais, como também acarreta prejuízo ao meio ambiente, já que estas irregulares instalações acabam suprimindo a vegetação e a reduzindo a fauna.

Ademais, outro agravante na região é que as casas ocupam faixas de praia e fecham, quase que completamente, o acesso ao mar, sendo mais um desrespeito à legislação vigente.

Desta forma, o cenário apresentado é repleto de contradições, pois o local em questão não é uma área ocupada por uma parte menos favorecida da população que, se sendo excluída, se apropria de uma região que não deveria ser ocupada, muitas vezes levando ao enriquecimento de proprietários fundiários e loteadores. Estão presentes ali representantes de uma classe de maior poder aquisitivo que aportou no lugar atraída por uma bela paisagem e pela “tranquilidade e proximidade com a natureza”, como amplamente vendido pelo mercado imobiliário. Portanto, tem-se como resultado, a ocupação de uma região com presença de várias Áreas de Proteção Ambiental – APP’s.

As APP's são áreas protegidas por lei por serem de fundamental importância para proteção do meio ambiental e para coibir a ocupação em zonas, que se ocupadas, podem se transformar em áreas de risco potencial, tanto ambiental, quanto para a vida. Essa afirmação é defendida por Alvarez, Reis e Teixeira (2012):

A manutenção das APP no meio urbano é um instrumento jurídico de grande importância para a garantia da qualidade de vida da população; para a preservação de diversos ecossistemas e exemplares de fauna e flora; para a manutenção da paisagem das cidades, entre outros. (...) Essas áreas têm ainda a função de amenizar a temperatura nas cidades, evitando as chamadas "ilhas de calor", auxiliar na proteção contra enchentes e secas, garantir a fixação do solo nas encostas e morros, além de funcionar como abrigo para espécies animais, podendo ser formadores de corredores ecológicos e, ainda, ter função recreacional e de lazer no meio urbano, amenizando a poluição atmosférica e sonora, entre outros benefícios para o meio urbano. (ALVAREZ, TEIXEIRA E REIS, 2012)

O Morro do Moreno é importante patrimônio histórico-natural do estado do Espírito Santo, e este estudo busca apresentar as contradições que estão relacionadas a presença de loteamentos na região e tecer uma análise crítica sobre a ocupação irregular em dissonância para com as legislações em âmbito municipal, estadual e federal que regem aquela pequena parcela do solo urbano.

## **JUSTIFICATIVA**

Essa pesquisa se faz importante para aprofundar a discussão sobre a aplicação, o respeito e a funcionalidade da lei e apresentar os elementos que uma ocupação irregular em uma APP pode provocar. Outro fator que torna este estudo relevante é trazer uma ótica diferenciada de ocupação irregular ao apresentar uma situação de loteamentos voltados ao um público das classes mais abastadas, em evidente contraposição ao entendimento corrente e pré-científico de que ocupações irregulares são realizadas exclusivamente pelas populações mais pobres. Portanto, demonstrar que o desrespeito às leis se encontra em todas as classes sociais e, em particular, é no nosso caso de estudo, patente entre os moradores do Morro do Moreno.

## **OBJETIVOS**

### **Objetivos Gerais**

Este estudo buscou entender a legalidade dos loteamentos do Morro do Moreno, com enfoque no Loteamento Parque Monte Moreno, através da análise da evolução da ocupação, verificando a aplicabilidade das legislações vigentes em cada período e quais são as principais motivações que levaram e levam a ocupar o morro. Também se pretendeu, demonstrar quais são as consequências destas ocupações, tanto para a municipalidade, quanto para o ambiente do Morro do Moreno.

### **Objetivos Específicos**

I – Levantamento referencial teórico e legislativo (municipal, estadual e federal) em relação à forma de ocupação do Morro do Moreno.

II – Mapeamento, com uso de Sistema de Informação Geográfica e utilizando-se de fotointerpretação, a evolução das ocupações no Loteamento Parque Monte Moreno, baseando-se nas imagens aéreas de 1970, 1978, 1998, 2007 e 2012.

III – Identificação das áreas de ocupação irregular presentes no Loteamento Parque Monte Moreno, Morro do Moreno, Vila Velha-ES

## **METODOLOGIA**

### **Levantamento de referencial teórico e legislações vigentes.**

Para maior compreensão e assim criar uma base para se aplicar na discussão, levantar referências que norteiem e fundamentem uma pesquisa foi uma etapa fundamental, pois serviu como base para todas as dúvidas e afirmações no restante do trabalho e corroborou com os objetivos apresentados.

No caso específico desta pesquisa existia uma necessidade de ter referências, como também trazer o arcabouço legislativo vigente e que já vigorou na região do Morro do Moreno. A experiência de já ter trabalhado na área de planejamento urbano como coordenador de uso e ocupação do solo da Prefeitura Municipal de

Cariacica, na Região Metropolitana da Grande Vitória, me fez acumular conhecimento sobre legislações federais que regem o uso e ocupação do solo, entre elas a lei 6.766/79, o Código Florestal, as resoluções CONAMA e o Estatuto das Cidades foram legislações com as quais trabalhei nesta minha experiência profissional e que foram utilizadas durante todo o trabalho.

As legislações municipais foram investigadas através do arquivo legislativo online da Câmara de Vereadores de Vila Velha e de estudos anteriores sobre o Morro do Moreno. Contou-se ainda com a contribuição de entrevistas com um Vereador do Município de Vila Velha e com um Ex-Secretário de Desenvolvimento Urbano de Vila Velha, que apresentaram legislações que teriam alguma influência no estudo.

Uma grande dificuldade desta pesquisa residiu no fato dela ter ocorrido no momento em que se inicia a discussão e o estudos para criação de um novo Plano Diretor Municipal na cidade de Vila Velha, já que o anteriormente aprovado, a lei 5.155 do ano de 2011, teve sua inconstitucionalidade declarada pela justiça, e o que está atualmente vigente é mais antigo, estabelecido pela lei 4.575 de 2007, porém com algumas emendas. Outro ponto de obstáculo foi total ausência de registro de alguns documentos que tem sua importância para entender a ocupação do morro, tendo como as principais ausências os decretos 192/96, que trata sobre as Áreas de Proteção Permanente do Morro do Moreno e o decreto 237/2011 que suspendia a emissão de alvarás em construções no morro.

### **Mapeamento da evolução das ocupações**

Entender como se deu essa evolução e buscar indícios das motivações do aumento ou redução em certos períodos dos últimos 40 anos torna-se elemento crucial para entender a lógica da ocupação local. Baseado nos ortofotomosaicos foram mapeados os lotes ocupados, do Loteamento Parque Monte Moreno, em cada ortofoto, como forma de espacializar e facilitar a visualização da forma que ocorreu a ocupação. Dessa forma foi possível correlacionar a variação da ocupação durante as décadas com o que era aplicado e pensado para o morro pelo setor público.

Essas evoluções foram mapeadas/vetorizadas/identificadas por meio do uso de ferramentas de Sistemas de Informações Geográficas, ArcGis 10.1. O termo Sistema de Informação Geográfica - SIG é descrito por CÂMARA (2005):

O termo sistemas de informação geográfica (SIG) é aplicado para sistemas que realizam o tratamento computacional de dados geográficos. A principal diferença de um SIG para um sistema de informação convencional é sua capacidade de armazenar tanto os atributos descritivos como as geometrias dos diferentes tipos de dados geográficos. (CÂMARA, 2005, p.2)

As informações foram vetorizadas e georreferenciadas a partir de fotointerpretação de ortofotos de épocas distintas, tendo ocorridos voos em 1970, 1978, 1998, 2006/2007 e 2012/2013. As imagens do voo mais recente foram gentilmente cedidas pela empresa Hiparc Geotecnologias, referente ao voo aerofotogramétrico executado entre 2012 e 2013 e de resolução espacial de 25 centímetros. As de 1970, 1978, 1998 e 2006/2007 foram conseguidas por meio do programa “Ver a Cidade” da Prefeitura de Vitória, que digitalizou e georreferenciou as ortofotos, e possuem resolução espacial de 90 centímetros. Uma dificuldade foi a ausência de voos na década de 80 criando uma lacuna de 20 anos para o mapeamento das edificações, uma vez que um ortofotomosaico foi produzido em 1978 e só em 1998 há outro voo aerofotogramétrico, como tentativa de minimizar essa lacuna, utilizou-se de fotos históricas da região produzidas entre 1978 e 1998. A aerofotogrametria é descrita por AFFONSO (2002) como sendo “baseado na coleta de informações a partir de câmeras fotogramétricas especiais, instaladas a bordo de aeronaves”. Outrossim, AFFONSO descreve a fotointerpretação:

Na foto interpretação, o mais importante em relação aos trabalhos cartográficos nem sempre é a identificação de detalhes isolados do terreno, mas sim, a procura de estruturas e seu relacionamento. (AFFONSO, 2002, p.10)

E a divide em duas fases:

- 1 – Na constatação com identificação de sinais conhecidos e traduzidos de objetos diretamente visíveis;
- 2 – Na detecção dos objetos e suas relações através de análise metódica e sistemática. (AFFONSO, 2002, p.10)



## **Entrevistas e Trabalho de Campo**

No intuito de aprofundar o conhecimento do histórico do Morro do Moreno, bem como da evolução dos loteamentos no local, os relatos trazidos por testemunhas privilegiadas agregaram uma visão sobre a ocupação. Assim, para se chegar a essas informações, o método escolhido foi o de entrevista semiestruturada, pois trata-se de um método no qual há certo controle sobre o direcionamento da entrevista e, dá-se também liberdade para o entrevistado, como é apresentado por BONI e QUARESMA (2005):

As entrevistas semiestruturadas combinam perguntas abertas e fechadas, onde o informante tem a possibilidade de discorrer sobre o tema proposto. O pesquisador deve seguir um conjunto de questões previamente definidas, mas ele o faz em um contexto muito semelhante ao de uma conversa informal. O entrevistador deve ficar atento para dirigir, no momento que achar oportuno, a discussão para o assunto que o interessa fazendo perguntas adicionais para elucidar questões que não ficaram claras ou ajudar a recompor o contexto da entrevista, caso o informante tenha “fugido” ao tema ou tenha dificuldades com ele. Esse tipo de entrevista é muito utilizado quando se deseja delimitar o volume das informações, obtendo assim um direcionamento maior para o tema, intervindo a fim de que os objetivos sejam alcançados. (BONI E QUARESMA, 2005, p.75)

Assim, foram entrevistados o líder da Associação de Moradores do Morro do Moreno – AMAMOR, liderança que representa os moradores dos loteamentos do Morro do Moreno, proprietário fundiário da parcela não loteada do morro e herdeiro da família que elaborou e vendeu o Loteamento Parque Monte Moreno; um ex-secretário de desenvolvimento urbano de Vila Velha e morador do Morro do Moreno; um ex-Secretário de Meio Ambiente de Vila Velha e ex-Gerente do Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA) no Espírito Santo; e um Vereador do município. Com estas entrevistas, buscou-se conhecer a história dos loteamentos, evolução da ocupação, o entendimento de vários atores da produção urbana no município de Vila Velha quanto à legalidade dos loteamentos e das edificações no morro e a prospecção da sua futura ocupação de forma legal e estrutural urbana.

Ocorreram inúmeras tentativas de contatar a atual gestão municipal a respeito do que ocorre há anos no local, apesar das inúmeras tentativas de marcar entrevistas ou de obter respostas aos e-mails encaminhados com perguntas a secretária de Desenvolvimento urbano, nossas demandas não foram atendidas.

Adicionado à essas entrevistas, buscou-se conversar com moradores e visitantes de maneira informal, ouvindo e registrando opiniões daqueles que participam de alguma forma da dinâmica do Morro do Moreno. Os questionamentos realizados com os quatorze visitantes que participaram da pesquisa, foram com o intuito de obter o entendimento destas pessoas quanto a legalidade do loteamento, da permanência das construções e o que deveria ser feito do morro: impedir ou liberar novas construções, desapropriar ou manter as já existentes e que modelo deveria ser estabelecido para área do morro: Área de Proteção Ambiental – APA, Parque Estadual, Reserva Particular de Patrimônio Natural - RPPN. A grande maioria dos entrevistados entende que as ocupações atrapalham a preservação natural do Morro do Moreno, e que áreas naturais não deveriam ter dono e, portanto, pertencer a todos, mas acreditam ser muito custoso e trabalhoso retirar todos os atuais moradores. Por desconhecimento legislativo, a totalidade dos visitantes não quis se posicionar sobre a forma de gestão da área, mas ratificaram não concordar com o morro pertencendo a um proprietário.

Já para os seis moradores participantes, o histórico e a evolução da ocupação se constituiu no principal conteúdo das entrevistas. Porém, os moradores reticentes e evasivos em suas respostas na questão da legalidade e sobre possibilidades para o futuro do Morro do Moreno majoritariamente afirmavam não poder ajudar na composição do histórico do morro. A partir disso buscou-se aproveitar o máximo destas entrevistas, no entanto, muitas delas pouco agregaram ao estudo. Comparado aos moradores, os visitantes emitiram opiniões que agregaram visões relevantes a esse estudo. As entrevistas com moradores e visitantes ocorreram durante os trabalhos de campo.



Figura 3 - Morro do Moreno Visto da Praia do Ribeiro / Fonte: Autor



Figura 4 – Residência de alto padrão próximo ao farol desativado / Fonte: Autor



Figura 5 - Rua Principal do Loteamento Parque Monte Moreno / Fonte: Autor

Os trabalhos de campo foram parte importante para buscar entender e visualizar o funcionamento da dinâmica local. Foi através das visitas ao local que foi possível determinar um alto padrão construtivo quase das residências presente no local. Outro ponto visualizado em campo foram os altos muros levantados pelas casas principalmente aquelas que estavam as margens do mar, o que dificultava ter o acesso e qualquer tipo de vista do mar mesmo estando a poucos metros.

As visitas foram iniciadas em janeiro de 2014 e aconteceram a cada 3 meses finalizando em julho de 2015, totalizando sete visitas, e seguiu-se sempre um trajeto parecido iniciando na Praia do Ribeiro, passando pelo loteamento Monte Moreno que tem sua via principal saindo as margens do Canal da Costa, posteriormente subia-se até o topo do Morro Moreno, e ao descer, rodeava-se o morro até chegar à Casa do Governador do Estado do Espírito Santo, situada na planície costeira próxima ao morro. Durante todo esse trajeto, sempre que se abria uma

possibilidade, parava-se e conversava-se com algum visitante e suas visões sobre aquela ocupação e qual destino o Morro do Moreno deveria ter.

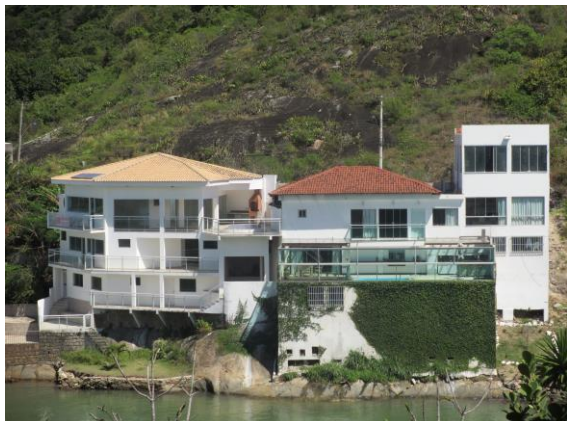


Figura 6 - Mansões à beira do mar no Morro do Moreno / Fonte: Autor



Figura 7 - Altos Muros na Rua Principal do loteamento Monte Moreno / Fonte: Autor

Logra-se de primordial importância compreender as relações existentes presentes naquele espaço e, para o estudo, a pesquisa de campo é forma mais factível de se perceber essas relações. Esse pensamento é demonstrado por SERPA (2006):

O trabalho de campo é instrumento chave para a superação dessas ambigüidades, não priorizando nem a análise dos chamados fatores naturais nem dos fatores humanos (ou “antrópicos”). O trabalho de campo deve se basear na totalidade do espaço, sem esquecer os arranjos específicos que tornam cada lugar, cidade, bairro ou região uma articulação particular de fatores físicos e humanos em um mundo fragmentado, porém (cada vez mais) articulado. (SERPA, 2006, p.9-10)

### **Identificação das áreas irregulares**

Após o estudo dos referenciais teóricos, das legislações vigentes e mapear a ocupação local, bem como sua evolução ao longo das décadas, obteve-se a base necessária para fazer uma análise sobre a situação da localidade, ensejando assim, a possibilidade de construir e sedimentar uma visão crítica, tanto das legislações vigentes, como da ocupação realizada ao longo do interregno compreendido entre a década de 1970 até os tempos atuais.

Neste momento buscou-se contrapor as legislações vigentes com a ocupação e os loteamentos presentes na região do morro, demonstrando as áreas que estão irregulares e quais regulamentações estão sendo desrespeitadas. Com isso, obteve-se um diagnóstico sobre a legalidade da ocupação, tornando-se possível a produção de uma análise crítica dos aspectos locais, do porquê desta ocupação e de quais foram os impactos, sejam estes negativos ou positivos, se existirem, que estes loteamentos acarretam à dinâmica local daquela região.

Com isso, este trabalho ficou dividido em uma introdução, três capítulos, onde buscou-se trazer à tona um diagnóstico da ocupação, e no quinto capítulo as considerações finais:

Na introdução se encontram a problemática, os objetivos, a justificativa e a metodologia.

O primeiro capítulo traz os referenciais teóricos que fundamentaram esta pesquisa e apresenta as legislações que regem o Morro do Moreno, tanto no uso e ocupação do solo, quanto na proteção de sua fauna e flora, e tem três pontos fundamentais: Paisagem, Loteamentos Irregulares e Áreas de Proteção Permanentes - APP.

No segundo capítulo apresenta-se a evolução da ocupação, mostrando um mapeamento da quantidade e posição das edificações durante as décadas contempladas por este estudo, trazendo um breve histórico e demonstrando a forma da ocupação.

O terceiro capítulo traz o contraponto das leis e da ocupação, indicando as ilegalidades presente em cada local e produzindo uma reflexão crítica do cenário analisado, assim como apresenta quais impactos afetaram o Morro do Moreno.

O quarto capítulo finaliza esse estudo trazendo as considerações finais

## **1 – PAISAGEM E LEGISLAÇÕES AMBIENTAIS E DE OCUPAÇÃO DO SOLO APLICAVEIS AO MORRO DO MORENO**

Segundo a Prefeitura Municipal de Vila Velha, baseado no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), o Morro do Moreno é uma Área de Proteção Permanente - APP, pois há nele uma área de vegetação localizada em topos de morros e/ou em áreas com declividade superiores a 45%. Há também problemas quanto a legislação, já que o último Plano Diretor Municipal, aprovado em 2011, foi considerado inconstitucional e passou a vigorar o PDM anterior, de 2007, com algumas emendas. Esta foi a solução paliativa encontrada, uma vez que já está encaminhado o debate para a elaboração de novo Plano Diretor. Contudo, como é a legislação vigente, tomaremos por base a Lei nº 4.575/2007 como o PDM em vigor e os entendimentos de tais documentos para o Morro do Moreno.

Portanto, há a necessidade de entender o que é uma Área de Proteção Ambiental (APP) e discorrer sobre a legislação aferente às áreas de conservação e/ou proteção e quaisquer outras leis que interfiram nas formas de uso e ocupação do Morro do Moreno, como o PDM, a lei nº 6.766/79 e o Estatutos das Cidades.

Insta ainda ressaltar os conceitos que se fazem relevantes para pesquisa, são eles Paisagem e Natureza, por serem aspectos muito presentes e uma motivação para ocupação e especulação em relação aos valores da terra nos loteamentos do lugar.

Assim, começaremos por abordar as noções de paisagem e natureza em e seguida as legislações referidas

### **1.1 – Brevíssimo debate sobre a Paisagem**

A natureza tem sido usada hoje como forma de valorizar alguns locais com a venda de sua tranquilidade de sua paisagem. Assim este estudo entende que a natureza e paisagem nesse caso específico se misturam muito quanto à aplicação do conceito, mantendo diferenças em seus fundamentos, mas na prática tendo funções muito parecidas.

Para referenciar o que é paisagem iniciamos com o conceito apresentado por MILTON SANTOS (1988), onde ele afirma que paisagem é “Tudo aquilo que nós vemos, o que nossa visão alcança, é a paisagem. Esta pode ser definida como o domínio do visível, aquilo que a vista abarca. Não é formada apenas de volumes, mas também de cores, movimentos, odores, sons, etc.” (SANTOS, 1988, p.21)

Outra forma de entender o que é paisagem foi exposta por CORRÊA e ROSENDAHL (1998). A partir dos 1970, dizem-nos os autores, houve, no meio acadêmico, a volta da paisagem como conceito. Após este momento, o termo agregou a si matrizes epistemológicas diferentes das que eram utilizadas anteriormente. Sendo assim, a Paisagem passa a ser entendida como “um conjunto de formas criadas pela natureza e pela ação humana, e uma dimensão funcional, isto é, apresenta relações entre suas diversas partes. ”. Sendo então produto dessa relação à paisagem junta a si uma dimensão histórica e não só fato de ser uma parte da superfície terrestre, com uma concepção mais espacial. Por fim, uma paisagem tem em sua totalidade, uma série de significados “expressando valores crenças mitos e utopias: tem assim uma dimensão simbólica”. Portanto, paisagem não é somente o que se vê, mas também o que se sente, percebe, que desperta os sentidos

Por fim MEINIG, (2003) acredita que a maior dificuldade de entender paisagem acontece pelo fato de que cada um terá sua concepção do que está sendo visto e/ou sentido. Para ele isso é facilmente percebido, ao se colocar um grupo de pessoas olhando a mesma paisagem, no mesmo instante, cada um terá a sua percepção do que foi visto. Meinig entende que o maior problema é que “qualquer paisagem é composta não apenas por aquilo que está na frente de nossos olhos, mas também por aquilo que se esconde em nossas mentes”. (MEINIG, 2003)

Todos os autores apresentados indicam como forte conceito de entendimento da paisagem os valores culturais por trás da visada de cada um. E atualmente, a paisagem serve, no Morro do Moreno, para especulação e valorização de lotes, por estarem localizados em uma “bela paisagem” com vistas para o mar e a Baía do Espírito Santo. A apropriação da paisagem (e da natureza) é apresentado por RIBEIRO (2010):

A forma e o processo de apropriação da natureza na cidade estão diretamente ligados a complexidade da produção do espaço a partir da dinâmica de urbanização da sociedade direcionada pela expansão das periferias e do crescimento urbano permeados por uma concepção de natureza que sacraliza as “áreas verdes” e as transforma em elemento na valorização do espaço diretamente ligada as atividades financeiras e as novas estratégias de acumulação. (RIBEIRO, 2010, p. 3)

Fica claro que o uso da natureza é apenas um dos mecanismos para validar a valorização e ocupação dessas áreas e que de fato a especulação traz supressão dos ecossistemas locais. É dessa forma que interpretam GOIS, FIGUEREDO E LIMA (2012):

A dinâmica urbana atual é marcada por novas matrizes ideológicas, que se configuram, sobretudo na apropriação da natureza nas cidades e/ou na vulgarização da ideia do verde nesses espaços, tendo em vista a acumulação capitalista por meio da valorização de áreas que possuem um maior potencial “natural”, incorporando assim elementos da natureza localizados nas áreas urbanas como reserva de valor para a reprodução ampliada dos seus capitais a partir da valoração das propriedades. (GOIS, FIGUEREDO E LIMA, 2012)

Devido ao alto valor da terra nessas áreas, resultado do uso da paisagem (e da natureza) pelo setor imobiliário, esses locais ficam quase que restritos a uma parcela da população com poder aquisitivo e que acabam por construir um padrão de casas tipos mansões com altos muros. Busca-se assim, ter uma paisagem exclusiva.

## **1.2 – Lei de Parcelamento do Solo (Lei 6.766 de 1979) e o Estatuto das Cidades (Lei 10.257 de 2001)**

Antes, durante e após a aprovação do Loteamento Parque Monte Moreno, houveram uma série de legislações que interferem na forma e na legalidade da ocupação do loteamento. A partir deste ponto e seguindo por todo restante desta pesquisa, realizamos análises e interpretação das legislações que estiveram vigente e causaram algum impacto no Morro do Moreno durante o período estudado. Para facilitar o acompanhamento dessas leis e o momento de suas aprovações a tabela 1 apresenta todas leis descritas no trabalho e a data de sua aprovação:



TIPO	NÚMERO	DATA	DESCRIÇÃO	ÂMBITO
Decreto-Lei	3.438	17/07/1941	Instituiu a faixa correspondente ao terreno de marinha (33 metros em direção ao continente a partir da linha de preamar médio de 1831)	Federal
Lei	4.771	15/09/1695	Intituiu a Código Florestal, e determina as Áreas de Proteção Permanente	Federal
Lei	6.766	19/12/1979	Instituiu a lei de parcelamento do Solo, que estabelece parâmetros para criação de loteamentos	Federal
Lei	1.980	01/02/1982	Considerado o primeiro Plano Diretor Urbano do município de Vila Velha, dispõe sobre o parcelamento do solo do município de Vila Velha-ES	Municipal
Resolução – CONAMA	010	14/12/1988	Regulamenta Áreas de Proteção Ambiental - APA	Federal
Lei	7.661	16/05/1988	Criou Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, onde garante a praia e o mar como bem público e determina que todos devem ter acesso a esses locais	Federal
Lei Orgânica		25/10/1990	Instituiu a Lei Orgânica do Município de Vila Velha-ES, onde classifica o Morro do Moreno como Unidade de Conservação	Municipal
Lei	2.621	20/11/1990	Alterou a Lei 1980/82, Estabelecendo parâmetros para o planejamento urbano local e o uso e ocupação do solo. O Morro do Moreno é classificado com ZIA 2, passava a valer os índices urbanísticos referentes ao M.A.3	Municipal
Decreto Municipal	192/96	1996	Regulamentou a Área de Preservação Permanente do Morro do Moreno. Esse decreto acabou transformando o Morro do Moreno quase em sua totalidade em APP	Municipal
Lei	3.506	09/11/1998	Alterou a Lei 2.621/90, Estabelecendo novos parâmetros o M.A.3, definindo diferentes índices urbanísticos, para diferentes faixas de inclinação do terreno	Municipal
Lei	9.985	18/07/2000	Intituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC.	Federal
Termo de Ajuste de Conduta - TAC		2001	Termo em que Prefeitura de Vila Velha compromete-se em promover debates com a sociedade com o objetivo de definir a situação do Morro do Moreno	Estadual/ Municipal
Lei	10.257	10/07/2001	Criou o Estatuto das Cidades	Federal
Resolução - CONAMA	303	20/03/2002	Esbeleceu parâmetros para as Áreas de Preservação Permanente - APP	Federal
Decreto Federal	5.300	07/12/2004	Regulamentou a lei 7.661/88 que criou o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro	Federal
Lei	7.943	16/12/2004	Definiu parâmetros para o parcelamento do solo urbano no Estado do Espírito Santo	Estadual
Lei	4.575	26/11/2007	Definiu o Plano Diretor Municipal de Vila Velha-ES	Municipal

(Continua ...)

(Continua ...)

Lei	5.155	09/08/2011	Alterou a lei 4.575/2007, foi considerada inconstitucional, fazendo valer novamente o PDM aprovado em 2007	Municipal
Decreto Municipal	237/2011	11/07/2011	Suspendeu a emissão de licença para construção no Morro do Moreno, enquanto fosse produzido um diagnóstico ambiental sobre da região	Municipal
Lei	12.651	25/05/2012	Instituiu o Novo Código Florestal	Federal

**Tabela 1 - Tabela com as legislações utilizadas neste estudo em ordem cronológica.**

Organização: Autor

Apesar de hoje a maior parte da população viver em solo urbano, até mais da metade do século passado, este espaço não possuía nenhum tipo de planejamento ou legislação que buscasse organizar a ocupação urbana. Há de ressaltar que até na década de 1960, mais da metade dos brasileiros continuava vivendo em áreas rurais. Pouco se fez em termos de legislação para a gestão do espaço urbano até 1979. Entre as décadas de 1960 e 1970, segundo HORN (2008), a população urbana aumentou mais de 50%, tornando assim pela primeira vez no Brasil, o espaço urbano mais habitado que o rural, e criando uma lógica, para mercado imobiliário, de necessidade habitacional. Tudo isso, aliado a eminente aprovação de uma lei que iria regulamentar o parcelamento do solo urbano, corroborou para um aumento significativo no surgimento de loteamentos, muitos deles sem infraestrutura urbana ou implantados de forma precária, e mesmo assim boa parte deles foram aprovados pelos órgãos competentes à época, no caso os municípios.

Este quadro só sofreria alteração em 1977 quando o Senador Otto Cyrillo Lehmann traz a proposição da lei de parcelamento do solo urbano, que no primeiro momento acelera ainda mais a busca dos loteadores por aprovação dos loteamentos que não possuíam estruturas necessárias para gerar uma ocupação com algum padrão. Apenas em dezembro de 1979 é sancionada a lei federal 6.766, que regula o parcelamento do solo urbano e, portanto, loteamentos irregulares são todos aqueles posteriores à 1979 que estão em desacordo para com a referida e lei ou que não possuíam aprovação do órgão competente.

Trazendo para a dinâmica do Morro do Moreno, o ex-Secretário de Meio Ambiente de Vila Velha e ex-Gerente do IBAMA-ES levanta um ponto que o leva a contestar a legalidade, principalmente do loteamento Parque Monte Moreno, é o fato deste loteamento, aprovado em 1969, não ter sido implantado de fato, quando dá

aprovação da lei 6.766 de 1979, uma vez que as vias não foram abertas e os lotes não possuíam infraestrutura. Para LOUREIRO (2000), hoje desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo, os loteamentos aprovados, porém não implantados ou não executados de acordo com a legislação ou com o projeto entregue, são considerados irregulares. Ele afirma que eles podem estar formalmente perfeitos, em relação a documentação e registro, porém se obras previstas não tiverem sido executadas, ou estão em desacordo com planta aprovada, comprova-se a ilegalidade:

Muitas vezes, porém, a irregularidade fática não guarda exata simetria com a irregularidade jurídica. Pode perfeitamente ocorrer do loteamento clandestino ser passível de regularização, ao contrário do loteamento meramente irregular. Basta pensar na hipótese do loteamento que, embora clandestino, respeite, fisicamente, regras de caráter urbanístico, tais como largura das ruas, tamanho dos lotes, índice de ocupação e reserva de espaço para implantação de equipamentos públicos. Ao revés, pode ocorrer de loteamento meramente irregular ser implantado em total desacordo com o projeto e o registro, de tal modo que sua regularização implique em profunda mutação (muitas vezes impossível de ser obtida) da realidade física existente. (LOUREIRO, 2000)

De acordo com o artigo segundo da lei 6766/79 de parcelamento do solo, que dispõe sobre os parâmetros mínimos para aprovação e instalação de loteamento de forma que ele possa ser liberado pelo poder municipal e ser considerado um loteamento regular, o loteador tem por obrigação, abrir novas vias de circulação, logradouros públicos e alterações como prolongamento ou ampliação no caso de vias existentes. Os lotes precisam ainda atender dimensões estabelecidas pela legislação local e necessitam estar contemplados com infraestrutura básica, definidas nos parágrafos 5 e 6 do artigo 2º:

§ 5º - A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

§ 6º - A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável; e
- IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (BRASIL, 1979)

Como vimos a aprovação do loteamento ocorreu anteriormente a aprovação da lei de parcelamento do solo, sendo assim o loteador não tinha a necessidade de seguir as normativas estabelecidas na lei 6.766/79. Porém, o ex-Secretário de Meio Ambiente de Vila Velha e ex-Gerente do IBAMA-ES entende que o fato do parcelamento não ter sido implantado abre vias jurídicas para que essa aprovação caia, como invocado por Loureiro. Mas mesmo se a lei de parcelamento do solo não poder servir hoje, pois sendo posterior à aprovação do loteamento para definir a legalidade ou não do loteamento, esta legislação funciona como um bom contraponto para apresentar as contradições presentes no loteamento.

Além do supracitado artigo desta lei, o parágrafo único do artigo terceiro da mesma lei determina as situações em que não será permitido o parcelamento do solo, pois, nas condições listadas é altamente arriscado formar loteamentos. Dentre as condicionantes, a região do Morro do Moreno tem áreas que se encaixam claramente no inciso III, que afirma que locais com declividade acima de 30% não devem ser parcelados, salvo se atendidas as condicionantes estabelecidas pela municipalidade, porém há vários pontos do loteamento que infringem essa exigência. No inciso V, se proíbe também lotear áreas de preservação ecológica. Ainda, segundo o ex-Secretário de Meio Ambiente de Vila Velha e ex-Gerente do IBAMA-ES, a região apresenta áreas de risco geológico, com deslizamentos de rocha nos locais onde foi realizado corte no relevo, sendo confirmado esse fato por alguns visitantes locais. Com isso, o morro se encaixaria ainda no inciso IV, que determina terrenos com condições geológicas não aconselháveis para edificação, portanto, eles não deverão ser loteados. Isso será reforçado, como veremos, pelo Código Florestal.

O descumprimento destes dispositivos legais, mesmo que o loteamento o tenha sido aprovado antes de a lei 6.766/79 entrar em vigor, faz com que os moradores dos parcelamentos irregulares não tenham assegurado o mínimo de infraestrutura e condições ecológicas/ambientais necessárias para uma moradia.

Além disso, instalar loteamentos nas áreas vedadas para parcelamento, determinadas pelo art. 3º, parágrafo único, acarreta risco para os moradores e abre espaço para grandes tragédias urbanas, que no Brasil são muito comuns em dias de fortes chuvas. PINTO (2003) lista outros transtornos causados pela instalação de loteamentos que desrespeitem a legislação:

Dentre outros transtornos causados pela ocupação irregular do solo urbano, destacam-se os seguintes: desarticulação do sistema viário, dificultando o acesso de ônibus, ambulâncias, viaturas policiais e caminhões de coleta de lixo; formação de bairros sujeitos a erosão e alagamentos, assoreamento dos rios, lagos e mares; ausência de espaços públicos para implantação de equipamentos de saúde, educação, lazer e segurança; comprometimento dos mananciais de abastecimento de água e do lençol freático; ligações clandestinas de energia elétrica, resultando em riscos de acidentes e incêndios; expansão horizontal excessiva da malha urbana, ocasionando elevados ônus para o orçamento público. (PINTO, 2003, p. 3)

Além da Lei nº 6.766/79, o Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257 de 2001) é mais uma importante legislação para a gestão do solo urbano e mostra-se uma boa referência para análise da ocupação. Em seu artigo segundo, onde são afirmados os objetivos da política urbana, traz em seu inciso I, pontos sobre direito ao solo urbano, afirmando o direito a cidades sustentáveis, e, portanto, busca assegurar o direito à terra e à moradia, com infraestrutura e acesso aos serviços públicos, trabalho, transporte, sendo que a maioria destes pontos não estão presentes na dinâmica do morro. Há ainda nos incisos III e IV do artigo segundo do Estatuto, a meta de manter cooperação entre os âmbitos do poder e de planejar a evolução das cidades “de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente”, efeitos esse bem presentes na área em estudo.

Nesse mesmo artigo existem mais alguns pontos de destaque sobre o gerenciamento do solo urbano e que devem ser destacados e estão apresentados nos incisos VI, IX e XII. O inciso IX determina uma distribuição mais justa, tanto dos benefícios, quanto dos ônus da urbanização, e o inciso XII, traz à tona a necessidade de proteção de nossos patrimônios naturais e dos que foram construídos.

Em todos esses incisos citados podem ser percebidos no Morro do Moreno a questão do acesso ao solo urbano e as distorções e efeitos negativos que são apresentadas, além claro, da flagrante ausência de distribuição igualitária dos benefícios e ônus que a urbanização do local deflagra, uma vez que as pessoas com poder aquisitivo elevado ficam com os benefícios e tomam para si paisagens e suprimem a vegetação, e as outras pessoas que visitam o local ficam com todo ônus, pois além de perder uma visada única da paisagem encontram a vegetação reduzida a mais uma mansão. No inciso VI do Estatuto, onde são determinados os objetivos de ordenar e controlar o uso do solo urbano e as inconsistências que se busca evitar. Nesse item existem várias situações que estão presentes no morro e que vão na contramão do Estatuto das Cidades, já que o inciso define como meta, entre outras coisas, evitar a especulação imobiliária, a poluição e degradação ambiental, a instalação de um empreendimento sem estrutura para tal e os usos inadequados do espaço.

Percebe-se nessas disposições gerais sobre a política urbana uma preocupação real com divisão democrática do solo urbano e do acesso à terra, além de garantir a preservação de patrimônio naturais ou não. Então, a partir deste artigo 2º do Estatuto das Cidades, logra-se possível concatenar uma nova forma de pensar a cidade pelo entendimento da legislação.

A Lei estadual nº 7.943 de 2004, em seu artigo 9º, dispõe a respeito de parâmetros e restrições para o parcelamento do solo, ela é basicamente um espelho da lei federal vigente, Lei nº 6.766/79, mas se centra sobre algumas situações mais específicas de áreas onde não pode haver parcelamento. Estão presentes neste artigo 9º, que se aplica o Morro do Moreno, como já visto, os terrenos em declives acima de 30%, as condições geológicas. Mas, as condições ambientais estão mais detalhadas que a lei 6.766, ao descrever a proibição de parcelamentos em Unidades de Conservação e Áreas de Preservação Permanente, termos ausentes na lei 6.766/79, bem como em áreas que não tenham acesso a vias ou logradouros públicos. Porém, há em boa parte dos incisos do artigo 9º da lei estadual 7.943, uma brecha que libera o loteamento se os órgãos competentes emitirem parecer favorável. No entanto, o próprio Estatuto das Cidades permite isso com os aspectos

condicionantes do estatuto, e tudo é enviado para o plano diretor que pode ou não adotar o que é indicado.

Passando um olhar rápido sobre a legislação municipal de uso e ocupação do solo vigente, o Plano Diretor Municipal vigente (Lei municipal nº 4.575 de 2007) no artigo 168 indica as áreas onde não são permitidos parcelamentos, novamente percebe-se que a legislação segue as premissas existentes nas leis estadual e federal e adiciona locais específicos no que concerne a municipalidade. São mantidos assim as proibições para as áreas de declives acima dos 30%, os locais que não possuem condições geológicas aconselháveis para edificações, e áreas de proteção ao meio ambiente, que no caso do PDM são designadas como as APP's e as Zonas Especiais de Interesse Ambiental A e B, que correspondem às UC's (Unidades de Conservação) presentes no município de Vila Velha. Mas, paradoxalmente, se deixa de fora o Morro do Moreno, pois, como veremos posteriormente, foi determinado nesse PDM como uma Zona Especial de Interesse Ambiental C. O PDM vigente será mais amplamente tratado a seguir, quando veremos que o morro está inscrito, em quase toda a sua área em APP's.

### **1.3 – A evolução das legislações municipais relativas ao Morro do Moreno vis-à-vis da legislação ambiental.**

Atualmente, o Morro do Moreno tem sua área protegida por legislações diferenciadas por possuir em sua área total várias Áreas de Proteção Permanente (APP), essas áreas são protegidas na legislação federal pelo Código Florestal, Lei nº 12.651/2012 e pela Resolução nº 303/2002 do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA. Já na legislação municipal vigente existe na lei orgânica do município de Vila Velha, datada de 1990 (TABELA 1), uma citação classificando o morro como unidade de conservação, porém este mesmo artigo afirma que a implantação teria que acontecer em até 12 meses, o que não ocorreu:

Art. 11 - O Município, em seu território, implantará, no prazo de doze meses, dentre outras unidades de conservação, as seguintes áreas:

a) Xuri; b) Lagoa Jabaeté, encostas, bacia de drenagem; e) morro do Cruzeiro - sítio Corrêa; d) área dos Maristas; e) área verde dos morros e

baixadas às margens da Rodovia Darly Santos; f) sítio Goiabal (Jardim Asteca); g) morro Pão de Açúcar (São Torquato); h) mata Jacarenema (Barra do Jucu); i) morro da Concha (Barra do Jucu); j) morro da Mantegueira; **l) morro do Moreno (Praia da Costa)**; m) manguezais dos estuários dos rios Aribiri e Jucu; n) morro do Convento; o) morro de Paul; p) morro do Penedo; q) morro de Jaburuna; r) ilhas costeiras; s) planície de inundações do Rio Jucu; t) chácara Boa Vista. (VILA VELHA, 1990)

Além desta citação, é interessante trazer um breve histórico das legislações que foram vigentes por alguns períodos e que interferiram no planejamento e na forma do uso do solo no morro. A primeira de maior importância foi a lei de nº 1.980 de 1982 (TABELA 1) que pode ser entendido como um primeiro Plano Diretor Urbano do município de Vila Velha. Nesta legislação, que toma como base o Código Florestal de 1965, em seu artigo 75, o Morro do Moreno já era definido como uma Área de Preservação Permanente - APP:

Art. 75 Com base no artigo 2º da Lei Federal nº 4.771 de 15 de setembro de 1965 – Código Florestal – ficam desde logo, identificadas e declaradas com áreas de preservação permanente, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

a) no morro de Paul, do Penedo, da penitenciária, do Jaburuna, **do Moreno**, do Convento da Penha, do Aribiri (APP 1) e sítio Correia (APP 2); (VILA VELHA, 1982)

Porém, no parágrafo segundo do mesmo artigo, a legislação isenta as áreas já loteadas de cumprir o que está determinado na lei. Se não houvesse esta isenção determinada no parágrafo supracitado, mesmo que loteado, os lotes vazios a partir da sanção desta lei, não poderiam suprimir vegetação e construir qualquer edificação. No entanto esse parágrafo acaba entrando em contradição com uma lei maior, que no caso é o Código Florestal, uma lei federal que, como veremos, busca garantir a proteção de todas as APP's, colocando este parágrafo segundo da lei 1.980/82 em situação de ilegalidade

Em 1990 foi aprovada a lei nº 2.621, que executou algumas alterações no PDU de 1982, definiu todas as Área de Proteção Permanente determinadas na lei anterior, entre elas o Morro do Moreno, como Zonas de Interesse Ambiental 2, porém manteve as áreas já loteadas liberadas para ocupação, com a condicionante que fosse proposto usos, modelos, e regime urbanístico em 360 dias, e que



enquanto não houvesse a aprovação da proposta o padrão construtivo deveria seguir o Modelo de Assentamento 3 (M.A.3) e ouvir o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente de Vila Velha (CONDUMA). Sendo assim, toda e qualquer nova construção deveria respeitar os índices urbanísticos da M.A.3, que estão definidos no item II do artigo 114 da lei municipal 2.621 de 1990:

Art. 114 Os Modelos de Assentamento 2 (M.A.2) e 3 (M.A.3) aplicam-se para a habitação de uso multifamiliar e unifamiliar respectivamente, comercial ou serviço local, e de bairro, institucional, ou às edificações mistas para habitação multifamiliar e uso comercial e/ou serviço local, e de bairro, que deverão obedecer aos seguintes requisitos:

II Para o Modelo de Assentamento 3 (M.A.3):

- a) coeficiente de aproveitamento máximo = 0,8 (zero vírgula oito) ;
- b) taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento) ;
- c) afastamento mínimo de frente de 3,00m (três metros) ;
- d) afastamento de fundo e lateral, ver artigo 99 (tabela) desta Lei. (VILA VELHA, 1990)

Estes índices urbanísticos deixaram mais limitadas as possibilidades de construção no morro, porém não há registros quanto ao cumprimento da condicionante de apresentar novos modelos, regimes urbanísticos e usos em 360 dias, o que acaba validando esses índices por apenas um ano. Essa proposta só vai surgir oito anos mais tarde, quando o PDU aprovado em 1982 tem uma importante alteração que interfere diretamente na área destacada por este estudo. No entanto, essa alteração tem seu debate iniciado em 1996 com o decreto municipal 192/96, documento não encontrado durante a pesquisa, mas que tem um trecho descrito por DA SILVA (2011), “Fixa o regime urbanístico da Zona de Interesse Paisagístico e Cultural, sitiada em torno da Área de Preservação Permanente do Morro do Moreno e regulamenta o art. 190 da Lei nº 2.621/90”. Dessa forma, segundo DA SILVA (2011), o decreto excluiu o artigo 191 da Lei 1.980/82, que libera os loteamentos de respeitar as APP's estabelecidas no artigo 190 da mesma lei. Sendo assim, quase que a totalidade da área do Morro do Morena passava a ser uma Área de Preservação Permanente.

Com isso, os proprietários de lotes se mobilizaram para reverter este quadro. Em 1998 é sancionada a lei 3.406, que determina algumas modificações e aditivos ao Modelo de Assentamento 3 – MA3, mais especificamente à área do Loteamento Morro do Moreno, e desse modo, liberando construções nas áreas loteadas. Há nessa legislação, uma subdivisão do MA3 em três diferentes classes, apresentando índices urbanísticos diferente para cada classe. Essa diferenciação é feita a partir da porcentagem de declividade da gleba ou lote, mas que está definida por porcentagem, sem estabelecer parâmetro para determinar o valor que corresponde a 100%, sendo assim entendemos 90° como 100%, por ser o declive máximo. Assim, ficou instituído que, em lotes com declives entre 0 a 30% (ou de 0 a 27°), teoricamente liberado para parcelamento e ocupação nas legislações do uso do solo vigente na época, aplicava-se o Modelo de Assentamento 3a (M.A.3a), de 31 a 45% (ou de 27,9 a 40,5°), inclinação que já entra na faixa determinada como proibida para parcelamento, mas passível de liberação caso a exigências da municipalidade fossem atendidas, deveria utilizar o Modelo de Assentamento 3b (M.A.3b) e para declives acima de 45% (ou acima de 40,5°), e portanto atingindo as Áreas de Preservação Permanente, proibidas pelo Código Florestal de sofrerem alterações, determinou-se a utilização do Modelo de Assentamento 3c (M.A.3c), e desta forma permitindo a ocupação e descumprindo a Legislação Federal. Os índices urbanísticos ficaram postos então desta forma:

<b>Índices Urbanísticos</b>	<b>M.A.3 (1990)</b>	<b>M.A.3a</b>	<b>M.A.3b</b>	<b>M.A.3c</b>
Coeficiente de Aproveitamento	0,8	0,8	0,5	0,5
Taxa de Ocupação	60%	40%	50%	30%
Afastamento Lateral	Art 99 - lei 2621/90	2m	2m	2m
Afastamento Frontal	3m	3m	3m	3m
Afastamento Fundos	Art 99 - lei 2621/90	Art 99 - lei 2621/90	Art 99 - lei 2621/90	Art 99 - lei 2621/90
Taxa de Permeabilidade	Não existe	50%	50%	70%

**Tabela 2 – Índices Urbanísticos dos Modelos de Assentamentos definidos na lei municipal 3.506/98 e aplicados nos loteamentos presentes no Morro do Moreno.**

Fonte: Arquivo online da Câmara de Vereadores de Vila Velha

Um olhar superficial na tabela 2 passa a sensação de uma situação mais restritiva que a de 1990, porém esses modelos validam construções em faixas de declividades proibidas por várias legislações federais e que, portanto, deveriam ser respeitadas por uma legislação municipal, como o Código Florestal que proíbe supressão vegetal em áreas com declives superiores à 45º e a Lei de Parcelamento do Solo que proíbe parcelamentos em áreas superiores 30% de declividade. Esse quadro apresenta a mesma situação das alterações aplicadas pela lei 2.621/90, no qual o corpo de seu texto entra em desacordo com uma legislação maior, tornando os modelos de assentamentos definidos na Lei 3.406/98 ilegais.

Todas essas incoerências da legislação, somadas às constantes alterações da legislação para a área do morro, foram o estopim para que Ministério Público do Espírito Santo – MPES, segundo o Ex-Secretário de Meio Ambiente, cobrasse da administração municipal, uma solução para o Morro do Moreno. Foi assinado em 2001 um Termo de Ajuste de Conduta – TAC, onde a prefeitura assumia um compromisso de não aprovar nenhum alvará de obra na região e abrir um debate com a sociedade com objetivo de solucionar a instabilidade legislativa para o local. A efetividade e o cumprimento deste termo serão tratados de forma mais aprofundada no capítulo 2.

Em 2007, todas essas legislações municipais anteriores foram revogadas no momento em que foi sancionado o Plano Diretor Municipal (PDM) do município de Vila Velha, Lei municipal nº 4.575 de 2007. Esse PDM já sofre interferência direta do que é indicado e apresentado no Estatuto das Cidades. O plano apresenta novas regulamentações e classificações para o Morro do Moreno, e o regulamenta, em seu artigo 350, como Zona Especial Interesse Ambiental, declara o morro como um monumento natural de interesse de preservação. Entretanto no parágrafo único deste mesmo artigo, o loteamento Monte Moreno fica desobrigado de seguir a legislação por já ter sido aprovado pela municipalidade e existir edificação já estabelecidas:

Parágrafo único: Excluem-se desta identificação, as quadras do loteamento “Monte Moreno”, aprovado pelo Poder Público Municipal, onde já existem edificações já construídas ou licenciadas. (VILA VELHA, 2007)

Corroborando com tal premissa de conservação, o plano diretor traz em seus artigos 24 e 25, diretrizes para administração de suas áreas verdes e dentre elas a ZEIA, zoneamento no qual o Morro do Moreno está enquadrado, e traz a afirmação de que o objetivo é assegurar que usos nas ZEIA's sejam compatíveis com a preservação. Mesmo com objetivo descrito acima, o documento mantém liberada a ocupação de um loteamento onde já há casas construídas, e esquece a aplicação de usos compatíveis.

A Seção VII do PDM de 2007, mais especificamente no artigo 93, trata das Zonas Especial Interesse, e as descreve como áreas que precisam de um tratamento diferenciado, como forma de garantir "...aplicação dos parâmetros e dos instrumentos da política urbana e para indução do desenvolvimento urbano", e dentre elas, encontra-se a Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA, que está indicada como pertencente a esta categoria no artigo 94.

Passando mais especificamente para as Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA's, a subseção II da seção VII, o artigo 102 traz os fundamentos deste zoneamento determinando que essas áreas do município devem ter seus recursos naturais preservados e conservados tendo um uso que seja adequada e que permita a preservação do meio ambiente. Ao se analisar o artigo 103, nota-se uma subdivisão das ZEIA's, em ZEIA A, B e C. Porém, no corpo do texto apenas a ZEIA B tem suas áreas determinadas, e indica para ZEIA C apenas uma área. Não há indicação das outras áreas e em qual classificação elas estão enquadradas, portanto, sendo omissa tal dispositivo, fato que acarreta em dificuldades para como a municipalidade deve classificar a situação do Morro do Moreno. O morro não está discriminado nos objetivos deste zoneamento que além de apresentar, entre outros, o propósito de consolidar as Unidades de Conservação do município, traz locais importantes e que são entendidos por ZEIA, como os Morros do Convento da Penha, Concha, Mantegueira e Penedo e as regiões de Jacarenema e algumas lagoas da cidade.

Para resolver essa questão de subdivisão de zoneamento de algumas áreas, em 2013 foi sancionada a lei 5.430, que alterou alguns artigos do PDM de 2007. Nele o Morro do Moreno foi classificado com ZEIA C porém ainda não foi aprovada a lei que determina os índices urbanísticos para essas áreas, o que acaba criando uma vácuo

na legislação. Em sua caracterização, determina no artigo 103, inciso III, as ZEIA's C são classificadas como:

III - ZEIA C – áreas ambientalmente frágeis que merecem tratamento diferenciado para regularização urbanística e fundiária dos assentamentos humanos, condicionados à manutenção e à conservação de áreas de preservação permanente. (VILA VELHA, 2013)

Percebe-se que a municipalidade entende o Morro do Moreno como um lugar que necessita de cuidados para que se possa garantir sua preservação. Estar nessa qualificação mostra a incoerência de lotes em APP's, e afirma a necessidade de proteger estas áreas, como também resolver todo imbróglio fundiário presente na região.

O Moreno é citado em mais um zoneamento do PDM de 2007. São as Zonas de Proteção Ambiental e Cultural 3 – ZPAC 3, e é este zoneamento que está determinado para áreas loteadas do morro, e desta forma libera a construção em lotes no local, com padrões mais restritivos, quando comparamos os índices urbanísticos aplicados à ZPAC 3 com os demonstrados na tabela 2 da lei municipal 3.506, o coeficiente de aproveitamento que variava entre 0,8 e 0,5 na lei de 1998, foi reduzido para 0,4; o afastamento frontal mínimo subiu de três metros para quatro metros, a taxa de ocupação máxima que ficava entre 30% à 50%, ficou definida em 35% ; e ainda foi estabelecido nove metros como a altura máxima para as edificações. Ao determinar um zoneamento que libera a ocupação na área do morro, a lei vai contra tudo que foi classificado, ao entender aquela região como frágil e necessitada de cuidados. A ZPAC 3 dispõe no artigo 83, inciso III, que pela necessidade da “proteção das áreas de encostas do morro, o coeficiente de aproveitamento e a verticalização serão limitadas”. Percebe-se que o próprio inciso do artigo 83 apresenta inconsistências, ao afirmar que o local necessita de proteção, mas libera a ocupação.

As ZPAC's estão determinadas no PDM, em seu artigo 81, como um zoneamento que visa garantir a proteção e preservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural, e que traz no artigo 82, como um dos objetivos, proteger os remanescentes florestais e os afloramentos rochosos. Mais uma vez este

zoneamento mostra-se incoerente, a partir do momento em que os objetivos se mostram incompatíveis com a ocupação permitida para a zona.

A falta de solução para as incoerências legislativas aplicadas a área, manteve o MPES exercendo pressão sobre a administração da PMVV para que houvesse uma definição relativa ao Morro do Moreno. Após algumas cobranças feitas de forma oficial e ameaças de multa pelo não cumprimento do TAC de 2001 que havia sido demandado pelo Ministério Público, a prefeitura sancionou o decreto 237/2011 que proibia a emissão de qualquer alvará, mais uma vez e sem resultado, de obras para região até que se fizesse um diagnóstico ambiental do morro. No capítulo 3 voltaremos a abordar essa situação.

O Morro do Moreno é um monumento natural que possui uma série de áreas que necessitam de maiores cuidados e proteção. E é o Código Florestal, Lei nº 12.651/2012, que trata destas áreas, e em seu art. 3º, inciso II, estabelece as Áreas de Proteção Permanente – APP (conforme mapa figura 8):

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

II - Área de Preservação Permanente APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas; (BRASIL, 2012)

No capítulo II, seção I, artigo 4º, é trazido quais são as condicionantes para que uma área seja considerada Área de Preservação Permanente. Dentre as várias listadas, são encontradas no Morro do Moreno, duas classificações estabelecidas pelo Código Florestal, as áreas que possuem declividade igual ou superior à 45º de inclinação, os topos de morro com altura mínima de 100 metros e com inclinação média de 25º. No caso do segundo, não se trata do morro todo, mas apenas:

(...) as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo está definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação; (BRASIL, 2012)

Na seção II, o artigo 7º trata das obrigações do proprietário da área de manter a vegetação em áreas de APP, seja público ou privado, e o Morro do Moreno é uma área considerada privada. Caso a vegetação seja suprimida a legislação afirma a obrigação do proprietário recuperar esta área. É claro que estão estipuladas exceções para supressão da vegetação dessas áreas, elas são encontradas no artigo oitavo. Porém elas são restritas a usos de utilidade pública, o loteamento e as residências do Morro do Moreno estão longe de serem de “utilidade pública”.

Continuando no âmbito federal, há a resolução nº 303/2002 do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA, onde dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente e considera que as “Áreas de Preservação Permanente e outros espaços territoriais especialmente protegidos, como instrumentos de relevante interesse ambiental, integram o desenvolvimento sustentável, objetivo das presentes e futuras gerações”. Além deste entendimento geral, o corpo da resolução ainda traz em seu artigo terceiro as definições das áreas de APP's. Para o Morro do Moreno, as áreas continuam as mesmas, topo de morro e declives superiores a 45º. Faz-se importante apresentar o entendimento do CONAMA, já que é uma das instituições que gerem o meio ambiente.

Insta ainda frisar outra legislação relevante, qual seja, a Lei nº 9.985 de 18 de julho de 2000, que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC. Esta legislação torna ainda mais evidente a sua importância no momento que a lei orgânica do município de Vila Velha, de 1990, classifica o Morro do Moreno como uma Unidade de Conservação. O SNUC, em seu artigo 2º, item I, classifica Unidade de Conservação:

Art. 2º Para os fins previstos nesta Lei, entende-se por:

I - unidade de conservação: espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção; (...) (BRASIL, 2000)

Dentre as classificações presentes, uma chama atenção por ter suas características muito semelhantes ao que se encontra no Morro do Moreno, já que a área se encontra ocupada, e segundo o Presidente da AMAMOR, não existe pela

municipalidade, condições de arcar com as desapropriações, torna-se assim interessante criar ferramentas para evitar o aumento da ocupação e garantir a preservação e recuperação da vegetação. E é assim que Áreas de Preservação Ambiental - APA's, estão apresentadas segundo o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC, conforme disposição do artigo 15:

Art. 15. A Área de Proteção Ambiental é uma área em geral extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais. (BRASIL, 2000)

Além do que é apresentado pelo SNUC, outro conceito, bem parecido, está presente na resolução do CONAMA 010/1988 que trata especificamente das Áreas de Proteção Ambiental – APA's. No artigo 1º, a resolução traz uma definição para as APA's bem semelhante ao visto no SNUC, onde pensa-se em integrar a população e impedir o aumento da ocupação, junto com a preservação e recuperação da mata.

Além das legislações e resoluções apresentados, CORTE (1997) apresenta seu entendimento sobre as Áreas de Proteção Ambiental, que está presente no documento sobre planejamento e gestão das APA's do Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA:

A Área de Proteção Ambiental (APA) é um dos instrumentos utilizados pelo Poder Público para proteger uma parte do território, segundo objetivos específicos. Esta área, mesmo permanecendo sob o domínio de seus proprietários, é submetida a ações de ordenamento e controle do uso do solo e dos recursos naturais, onde a variável ambiental é inserida nas etapas de planejamento, tendo como meta, o desenvolvimento sustentável da área. (CORTE, 1997)

Durante a entrevista, o Presidente da AMAMOR e dono da maior parte da área não loteada, afirmou que para ele o melhor caminho para o Morro do Moreno é a implantação de um Reserva Particular de Patrimônio Natural – RPPN. Esse modelo de reserva foi regulamentado em 2006 via decreto presidencial de número 5.746, e traz diversos benefícios ao proprietário, já que lhe é garantido o direito de posse, a área da reserva passa ser isenta do cálculo do Imposto sobre a Propriedade



Territorial Rural (ITR), já que mesmo estando no perímetro urbano é uma classificada no INCRA como uma propriedade rural, obtendo assim, facilidade e prioridade para se conseguir fundos ou crédito para projetos, e ainda usufruir financeiramente de algumas atividades permitidas pelo decreto para este tipo de reserva. Para isso, o proprietário torna-se responsável por garantir a preservação da reserva, execução de plano de manejo, manter relação com a comunidade local, e qualquer alteração na reserva tem necessariamente de passar por aprovação do IBAMA. OLIVEIRA E SUPERTI (2010) entendem que apesar da possibilidade de preservação, os vários benefícios da criação de uma RPPN, fazem com que, o argumento proteção ao meio ambiente, seja apenas para ocultar interesses particulares:

Valendo-se de políticas públicas com o objetivo apenas de obter financiamento ou proteger suas áreas em caso de desapropriação. Por ser uma política pública, fruto, portanto de uma correlação de forças, a instituição de uma RPPN pode esconder interesses que não sejam o de preservar a natureza. (OLIVEIRA E SUPERTI, 2010)

Há ainda mais uma incoerência na presença de loteamentos no Morro do Moreno. São os terrenos de marinha, regulamentados em 1941, pelo decreto-lei 3.438, onde tudo que se encontra 33 metros para parte continental, usando como referência a linha do preamar médio de 1831, e, portanto, pertencentes à União, não podendo existir nestes locais propriedades privadas. Mesmo assim, foram aprovados os lotes localizados nessa área, sendo hoje a parte com maior concentração de residências no morro.

Aliado a isso, o Código Florestal de 2012, traz nos artigos 65 e 66, referentes à regularização de áreas de ocupação em APP's, que para a regularização delas é obrigatório garantir o acesso à praia e a outros espaços públicos. Na área do loteamento Parque Monte Moreno próxima ao litoral, é difícil encontrar acessos que te levam ao mar, casas e muros não só impedem o acesso ao mar, como também não permitem nem a visualização destes espaços, tornando privado um local que deveria ser público (figura 07),

Outra lei que tratou sobre a regiões costeiras foi a nº 7.661 de 1988, que criou o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro. Em seu artigo décimo define que as

praias e o mar devem ter seu acesso livre a todos, por se tratarem de um bem público de uso comum do povo, com exceção apenas para as áreas de interesse de segurança nacional ou locais que se encontram em áreas protegidas por legislações específicas. No primeiro parágrafo do mesmo artigo, afirma-se que será proibida a urbanização ou qualquer tipo de uso do solo que atrapalhe o acesso. No entanto essa lei só foi regulamentada em 2004, pelo decreto nº 5.300, que traz no artigo 21 as garantias afirmadas na lei 7.661/88 no item segundo do parágrafo I, se aborda a questão quando uma área já loteada dificulta esse acesso:

§ 1º O Poder Público Municipal, em conjunto com o órgão ambiental, assegurará no âmbito do planejamento urbano, o acesso às praias e ao mar, ressalvadas as áreas de segurança nacional ou áreas protegidas por legislação específica, considerando os seguintes critérios:

(...)

II - nas áreas já ocupadas por loteamentos à beira mar, sem acesso à praia, o Poder Público Municipal, em conjunto com o órgão ambiental, definirá as áreas de servidão de passagem, responsabilizando-se por sua implantação, no prazo máximo de dois anos, contados a partir da publicação deste Decreto; (BRASIL, 2004)

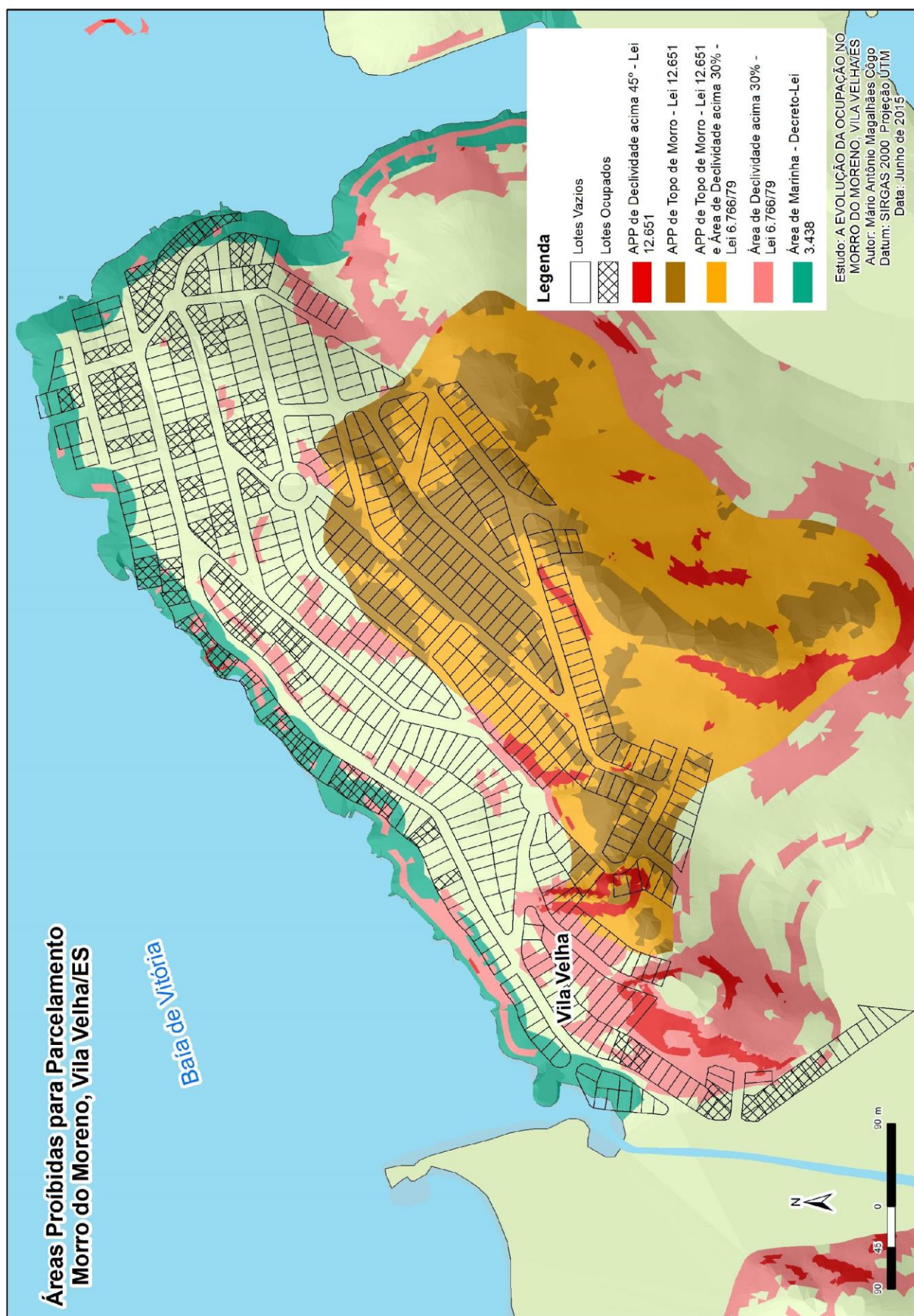
Ao espacializar todas essas áreas de proteção (Mapa figura 8), é perceptível que parte considerável dos lotes do Loteamento Parque Monte Moreno, encontram-se em áreas proibidas para parcelamentos. Fica claro também que boa parte dos lotes que foram ocupados concentram-se próximo ao mar em área de marinha e nos locais com menor declividade. Voltaremos a analisar isso nos dois próximos capítulos.

MENECHINO, PROCOPIO e VIANA (2007), apresentam algumas problemáticas que ocupações em áreas de APP's, presentes no Morro do Moreno, podem ocasionar no meio ambiente e no espaço urbano. Sendo uma área que não possui uma infraestrutura necessária para receber uma ocupação, a municipalidade acaba tendo um ônus, pois cria-se a necessidade de levar as infraestruturas (água, luz esgoto, etc.) para o local.

Com a ocupação destas regiões, há danos, tanto prejuízos à qualidade da água, do solo, de vegetações, desaparecimento de biodiversidade, como também, pela irregularidade, não serão providas da prestação de serviços

básicos como abastecimento de água, esgoto, coleta de lixo, serviços sociais como educação, de saúde. (MENECHINO, PROCOPIO e VIANA, 2007, p. 9)

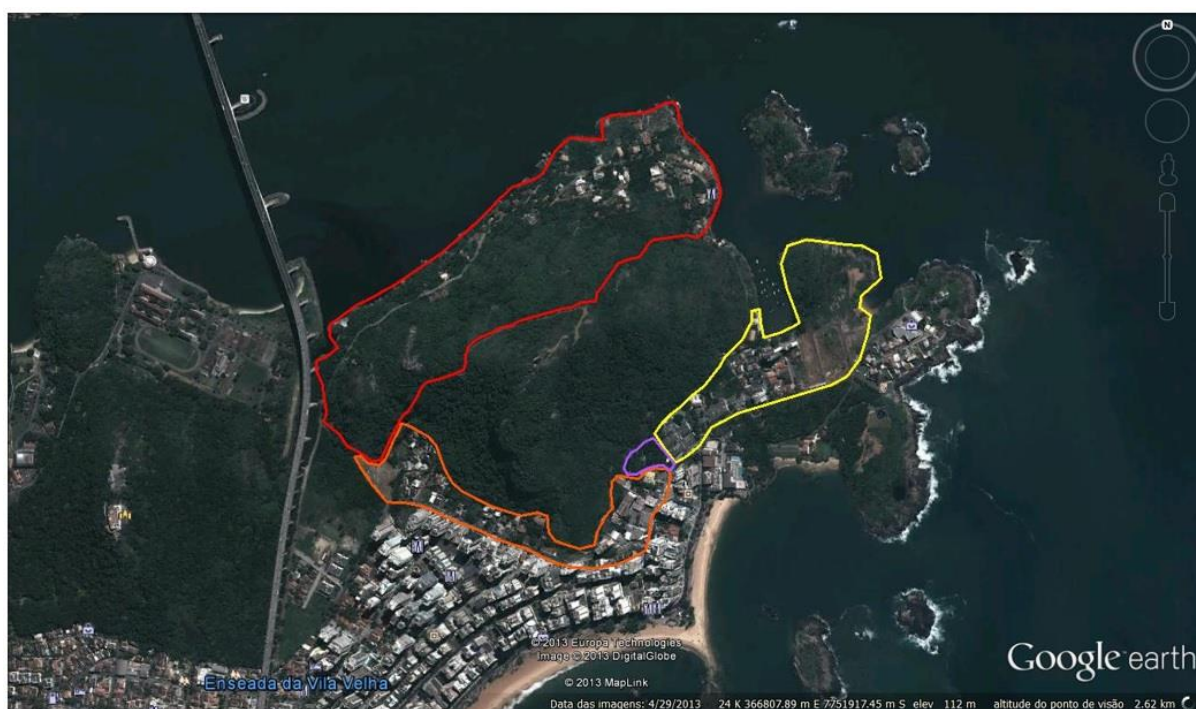
Ao apresentarmos esse apanhado legislativo pudemos entender os possíveis fatores que influenciaram na dinâmica, na evolução e nas incoerências existentes na ocupação do morro.



**Figura 8 - Mapa de Áreas de Proibidas para Parcelamento no Morro do Moreno**  
 Fonte: GEOBASES; IEMA; IJSN; Hiparc / Elaboração: Autor

## 2 – A EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO DO MORRO DO MORENO

Apesar de loteado a mais de 60 anos, o Morro do Moreno não foi ocupado imediatamente, e essa ocupação foi ocorrendo, com variação durante as décadas. Como informado pelo presidente da associação de moradores e também descrito por DA SILVA (2014), foram aprovados nas décadas de 50 e 60, e continuam a existir até o dia de hoje, três loteamentos conforme Mapa figura 9: o Loteamento Santa Luzia, de 1958, o Loteamento Boechat, de 1968 e o Loteamento Parque Monte Moreno, de 1969, que segundo sua planta de situação, possui 692 lotes, e como já citado no capítulo I, será onde aprofundaremos nossa análise, já que se trata de loteamento que não está na continuidade da malha urbana, pois, os outros dois loteamentos, Boechat e Santa Luzia, estão. O restante da área do morro pertence à família Aguiar, que pretende a algum tempo tornar essa área uma Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN.



- Loteamento Parque Monte Moreno (22 ha)
- Loteamento Auxílio Boechat (7,8 ha)
- Loteamento Praia do Ribeiro (12,4 ha) - Loteamento Santa Lúcia
- Área da Igreja Maranata

**Figura 9 - Mapa dos Loteamentos no Morro do Moreno**

Fonte: Bruno da Silva, Sem data



Iniciando a análise sobre a evolução da ocupação no Morro do Moreno, na década de 70 apesar de já estarem estabelecidos, os loteamentos demoraram a ser ocupados (FIGURA 10). DA SILVA (2014) apresenta alguns fatores que tentam justificar essa demora da ocupação do local, apesar de boa parte já ter sido vendida:

Acontece que grande parte dos adquirentes dos terrenos presentes no Loteamento Parque Monte Moreno não construiu assim que comprou seus lotes. Isso por que alguns compradores eram de outros estados, mas também pelo fato de que muita gente objetivava a valorização da terra tendo em vista o crescimento da cidade. (DA SILVA, 2014, p. 3)

Isso demonstra que parte considerável dos lotes adquiridos não visavam ser utilizados como local de moradia para esses proprietários, e sim apenas esperar a especulação imobiliária agir no local e, retirar o lucro dessa especulação. Outro fato interessante dessa época e também indicada por DA SILVA (2014) é que esse momento, da aprovação desses loteamentos, como já citado, é anterior a legislação de parcelamento do solo, a 6766/79, e não havia uma preocupação com relação a preservação do meio ambiente. Isso implica em uma facilidade maior para aprovação e ocupação desses loteamentos, uma vez que existia apenas o código florestal e muito pouca fiscalização, que indicassem e punisse a ocupação de áreas impróprias. Ao olhar a ortofoto do ano de 1978 (FIGURA 11), percebe-se que não houve grande alteração dessa dinâmica no Loteamento Parque Monte Moreno. Em análise aerofotogramétrica deste mosaico foram percebidos apenas três lotes ocupados, e ao se olhar com mais clareza, percebe-se estar ocupado por apenas uma grande edificação.

A década de 80 acabou sendo um grande vácuo desse estudo, em se tratando de informações técnicas, pois não há ortofotomosaico, ou imagem de satélite em escala para este tipo de mapeamento, referente a esse espaço de tempo, o que dificultou executar qualquer tipo de análise dessa época. Essa lacuna prejudicou visualizar e entender quais foram os impactos, a curto-prazo, da aprovação daquele que pode ser considerado o primeiro PDU de Vila Velha, a lei 1980/82, e a aprovação da lei parcelamento do solo, aprovada em 1979. Essas legislações são importantes agentes na produção urbana e interferem diretamente nos loteamentos e no valor da dos lotes, na forma de ocupação da área loteada e quais áreas realmente podem ser ocupadas, pois a lei de parcelamento do solo criou restrições

para o uso da terra, na qual, como vimos, vários locais do Morro do Moreno poderiam ser enquadrados.



**Figura 10 - Loteamento Parque Monte Moreno em 1970**  
 Fonte: GEOBASES; IEMA; IJSN; Hiparc / Elaboração: Autor





**Figura 11 - Mapa de Lotes Ocupados em 1978 no Loteamento Parque Monte Moreno**  
Fonte: GEOBASES; IEMA; IJSN; Hiparc / Elaboração: Autor

Para não deixar sem análise este momento ímpar no que tange o espaço urbano, fotografias antigas foram visualizadas, tornando possível determinar que essas fotos são posteriores a 1978, pois na maioria das imagens tem a presença da terceira ponte em fase de construção, construção que foi iniciada em 1978 e encerrada em 1989. Além dessas fotos, as entrevistas, principalmente com o Presidente da AMAMOR, tentaram preencher esta lacuna com relatos sobre esta época. Sendo assim, foi percebido nas figuras 12 e 13, e confirmado pelo presidente da associação, que o morro continuou sem muitas edificações, tendo presente apenas as ruas dos loteamentos, mas permanecendo com baixíssima ocupação.

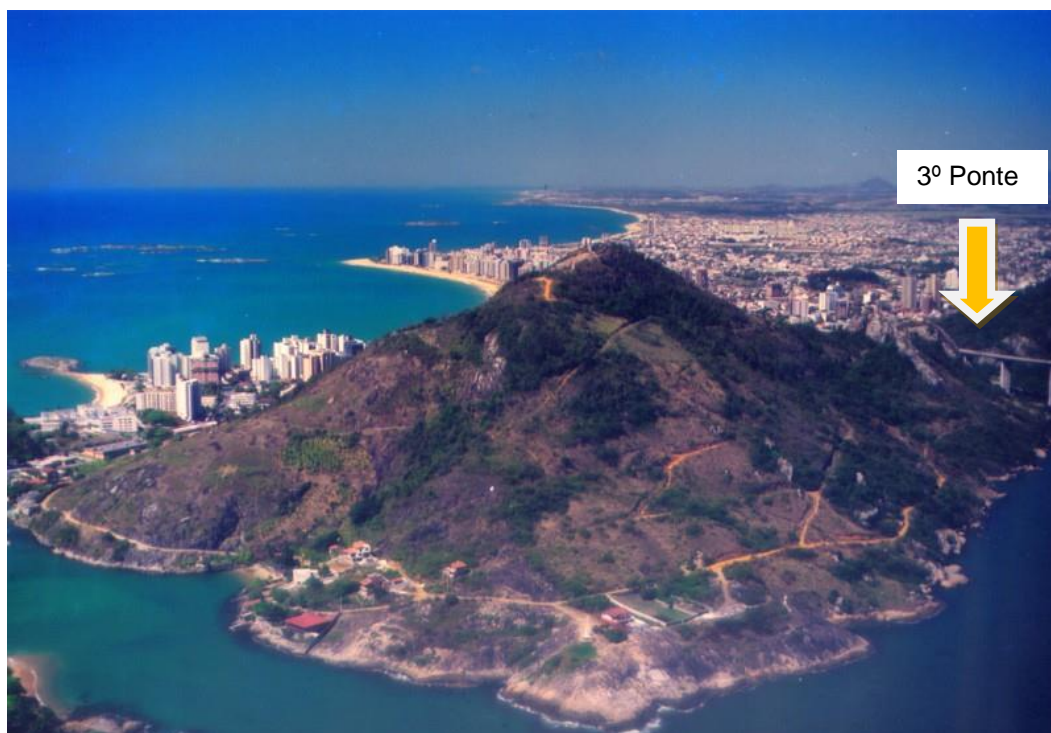
O presidente da AMAMOR afirmou que a dificuldade de acesso ao morro seguiu a ocupação até essa época, e além disso, na década de oitenta a popularização do termo ecologia, inibiu ainda mais a ocupação. Ele ainda indica uma certa mobilização popular para criação de um parque na área do morro, que segundo ele, ocorria muito pelo desconhecimento que a área do Morro do Moreno é pertencente à particulares. No entendimento dele, a situação só tem uma modificação a partir do primeiro mandato do ex-prefeito Jorge Anders (1989 – 1992), quando se criou condições para que área pudesse ser ocupada. Na Figura 12 e 13, vê-se a pouca ocupação do loteamento



**Figura 12 - Morro do Moreno, data indefinida. 3ª Ponte começa a ser construída conforme no alto da foto à esquerda**

Fonte: [www.morrodomoreno.com.br](http://www.morrodomoreno.com.br)





**Figura 13 - Morro do Moreno, Década de 80. 3ª Ponte, inaugurada em 89, no canto direito no meio da foto**

Fonte: [www.morrodomoreno.com.br](http://www.morrodomoreno.com.br)

Na década de 90, o morro tem um aumento no número de edificações, como é possível visualizar na Figura 14, porém ainda não é muito significativa a ocupação na vertente que se encontra voltada para Baía do Espírito Santo, em relação a quantidade de residências existentes em 2012.

Ao analisar a ortofoto de 1998 (FIGURA 14) foi percebido uma ocupação de 34 lotes, o que representa 4,91% dos lotes do Loteamento Parque Monte Moreno, e se compararmos com o número de lotes ocupados a partir da ortofoto de 2012, temos 28,57% do total dos lotes ocupados. Mas, ao colocarmos esses números em perspectiva, acaba sendo válida a análise de que foi um crescimento baixo, nos quais os valores apresentados correspondem à uma faixa temporal de 20 anos (1978 – 1998).

Esse pouco crescimento pode ter relação com as várias reviravoltas que a legislação relacionada ao parcelamento do solo sofreu nessa época. Da Silva apresenta que após a aprovação, como vimos, da lei 2.621/90, não havia uma regulamentação específica para situação da região, e em 1996 foi feito um decreto municipal 192/96, que visava solucionar essa questão. Porém esse decreto

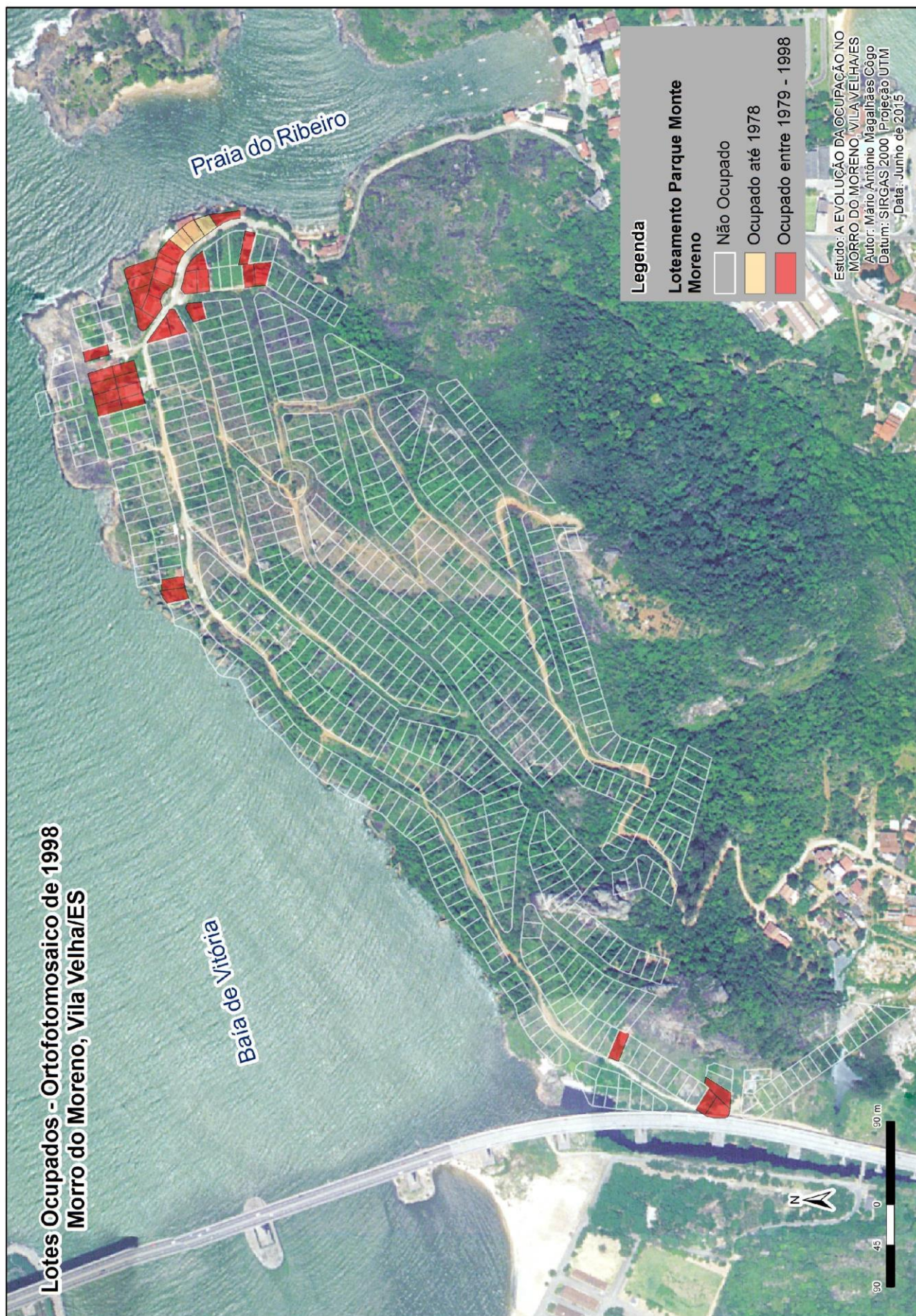
desconsiderou o artigo 191 do PDU de 82, que liberava as áreas já loteadas do Morro do Moreno dos termos previstos tanto no PDU de 82, como a 2.621/90, que liberava essas áreas a receber construções, e dessa forma, quase que todo morro passou a ser área de proteção e, portanto, não poderiam ser feitas construções no local.

Entretanto, o artigo 191 do PDU, aquele que exclui as áreas já loteadas, foi desconsiderado pelo decreto. Assim, praticamente todo o Morro do Moreno foi considerado Área de Preservação Permanente, sobrando quase nenhum espaço onde a construção seria permitida. (DA SILVA, 2014, p. 4)

Essa situação aumentou o descontentamento dos proprietários de lotes na região, dessa forma o preço da terra diminui e o lote não pode receber construções, ficando assim um lote ocioso e com possibilidade da venda apenas para o poder público. O decreto foi derrubado e a lei municipal 3.506/98, apresentada no capítulo 2, foi aprovada, liberando as áreas loteadas de serem construídas e regulamentando os parâmetros que essas construções deveriam seguir para terem suas edificações dentro da legalidade. Fica evidente que quase toda a década de 90 foi de indefinição sobre legalidade ou não das construções na área, tendo essa situação sendo estabilizada apenas em 1998, ano da ortofoto. (FIGURA 14)

Com essa “estabilidade legislativa” para região e sob a regência da lei 3.506/98, é na primeira década do novo milênio que o Loteamento Parque Monte Moreno sofre o primeiro crescimento exponencial nas construções. Uma quantidade significativa de edificações, são erguidas em vários pontos diferentes do morro, diferentemente do padrão visto até 1998 em que as construções surgiram próximas entre si. Em seu relato, o presidente da associação afirmou que, para ele, não houve um momento em que ocorreu um crescimento muito destoante de outras épocas. Mas o mapeamento comprovou o oposto, que mais de 40% dos 119 lotes ocupados até 2012 no Loteamento Parque Monte Moreno, o que corresponde a quase 7% dos 692 lotes do loteamento, tiveram construções entre 1999 e 2006, e se considerarmos de 1999 a 2012 temos 68,9% das casas construídas. (FIGURA 15).





**Figura 14 - Mapa de Lotes Ocupados entre 1978 e 1998 no Loteamento Parque Monte Moreno**

Fonte: GEOBASES; IEMA; IJSN; Hiparc / Elaboração: Autor





**Figura 15 - Mapa de Lotes Ocupados entre 1978 e 2006 no Loteamento Parque Monte Moreno**  
Fonte: GEOBASES; IEMA; JSN; Hiparc / Elaboração: Autor



Sem insegurança quanto a legalidade e uma lei permissiva para a ocupação, se abriram as portas tanto para valorização da terra na região, quanto para a utilização dos lotes para construção, em sua maioria residências de alto padrão. Porém há um agravante nesse crescimento, pois em 2001 a PMVV assinou, como vimos, um Termo de Ajustamento de Conduta – TAC com Ministério Público no qual se comprometia a não aprovar nenhuma construção nas áreas da APP Morro do Moreno. O presidente da AMAMOR afirma que essas construções foram feitas a partir do momento em que os donos dos lotes acionaram a justiça com o objetivo de ter o direito de construir, e ao ganhar a ação, o proprietário acabava construindo fora dos modelos de assentamento estabelecidos em 1998 e sem levar em conta o TAC, sem nenhuma fiscalização. Este quadro demonstra que a natureza como elemento de valorização imobiliária, aliada à falta de fiscalização, propiciou o crescimento do preço da terra na região e o número de lotes com residências construídas.

Em 2007, um novo Plano Diretor Municipal foi aprovado, como já assinalamos, para o município de Vila Velha, trazendo implicações diretas para o Morro do Moreno e modificando mais uma vez a dinâmica local. Apesar de mais restritivo, o PDM de 2007 manteve as áreas do Loteamento Parque Monte Moreno permitindo novas construções, mas o TAC assinado seis anos antes continuava em vigor, tanto que em 2010 o Ministério Público reafirma os termos do TAC na Portaria 270, de 4 de julho de 2010, que originou o decreto 237/2011 da PMVV, que efetivamente proibiu obras:

Nos termos do art. 4º, § 4º, da Resolução CSMPF n.º 87/2006 (alterada pela Resolução CSMPF n.º 106/2010), converter o Procedimento Administrativo MPF/PR/ES n.º 1.17.000.000261/2005-90 em Inquérito Civil Público para orientar a atuação do MPF, com vistas à eventuais medidas judiciais ou extra-judiciais.

1. Autue-se, com a seguinte ementa: "Monitorar a execução do Termo de Ajuste de Conduta celebrado entre o Ministério Público Federal, Ministério Público Estadual, Município de Vila Velha e Gerência Regional do Patrimônio da União **visando coibir construções em área de preservação permanente localizada no Morro do Moreno, em Vila Velha/ES**";
2. Certifique-se a 4ª Câmara de Coordenação e Revisão do MPF da presente Portaria;

3. Designo como Secretária deste ICP a servidora Fernanda Caser, enquanto lotada neste gabinete;
4. Publique-se;
5. Determino seja oficiado à Prefeitura Municipal de Vila Velha solicitando informações atualizadas acerca do cumprimento do Termo de Ajuste de Conduta.

Ao chegarmos a 2012 percebemos que o número de edificações continua crescendo substancialmente, mesmo com todas as restrições e contras-restrições apresentadas pela legislação. Em seis anos (2007-2012), foram ocupados no loteamento a mesma quantidade de lotes que no período entre 1978 e 1998, foram 34 novos lotes ocupados (FIGURA 17). Moradores entrevistados indicaram que até 2010, era muito raro qualquer fiscalização e que só depois de 2011, com um decreto que proibiu novas construções, enquanto fosse produzido um diagnóstico do Morro do Moreno, obras começaram a ser embargadas.

Situação do Lote	Nº Lotes	% em Relação ao Total de Lotes
Ocupado	119	17,20%
Vazio	573	82,80%
Total	692	100,00%

**Tabela 3 - Situação dos lotes do Loteamento Parque Monte Moreno em 2012.**

Fonte: Ortofotomosaicos de 1970, 1978, 1998, 2006 e 2012 / Organização: Autor

Data da Ortofoto	Nº Lotes Ocupados	% em Relação aos Lotes ocupados	% em Relação ao Total de Lotes
1978	3	2,52%	0,43%
1998	34	28,57%	4,91%
2006	48	40,34%	6,94%
2012	34	28,57%	4,91%
Total Ocupado	119	100%	17,20%

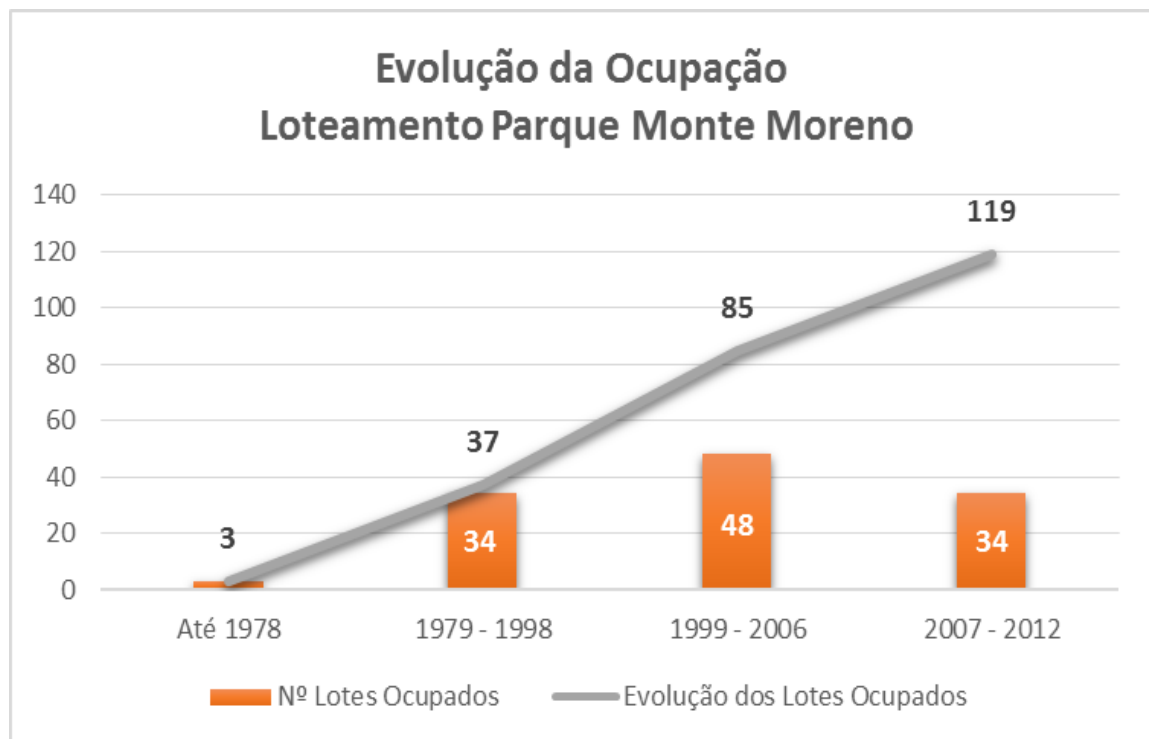
**Tabela 4 - Evolução da ocupação, Loteamento Parque Monte Moreno de 1970 a 2012.**

Fonte: Ortofotomosaicos de 1970, 1978, 1998, 2006 e 2012 / Organização: Autor

Após essa análise temporal da evolução da ocupação do Morro do Moreno, conseguiu-se estabelecer que dos 692 lotes presentes no Loteamento Parque Monte Moreno, 17,20%, ou 119 lotes, chegaram a ser ocupados (TABELAS 3 e 4 e



FIGURA 16). Fica evidente que, apenas depois de 1998, o morro teve um aumento significativo no Loteamento Parque Monte Moreno, e que a ocupação, inicialmente, concentrou-se na área mais próxima à Praia do Ribeiro, estendendo-se ao longo dos anos para os lotes mais à oeste do morro, mas somente aqueles próximos ao mar. Já a esmagadora maioria das parcelas vazias são aquelas que estão mais próximas do topo do morro e que quase não possuem acesso. Faz-se necessário enfatizar que tivemos dois tipos de legislação relacionado a organização do uso do solo urbano, uma mais permissiva e uma mais restritiva, na época de maior crescimento da concentração de edificações na região, reafirmando que uma legislação que não tem uma fiscalização para aplica-la perde força.



**Figura 16 - Gráfico de evolução da ocupação no Loteamento Parque Monte Moreno entre 1978 e 2012**

Fonte: Ortofotomosaicos de 1970, 1978, 1998, 2006 e 2012 / Organização: Autor



**Figura 17 - Mapa de Lotes Ocupados entre 1978 e 2012 no Loteamento Parque Monte**

Fonte: GEOBASES; IEMA; IJSN; Hiparc / Elaboração: Autor



### **3 – AS INCOERÊNCIAS NO LOTEAMENTO PARQUE MONTE MORENO**

Ao entender as legislações que envolvem o morro e como evoluiu a ocupação do Loteamento Parque Monte Moreno, torna-se possível apresentar o resultado do processo de ocupação do Morro do Moreno, e quais as consequências de se fazer um uso indevido deste tipo de área e que pode trazer complicações para o morro. Para tal, foi identificado quais partes do loteamento descumprem as legislações vigentes hoje, e na época da aprovação, e quais as problemáticas que se criam com o descumprimento destas leis.

Das legislações apresentadas, o código florestal (lei 4.771 de 1965) era uma das poucas já vigentes. Apesar das modificações desta lei no ano de 2012 (Lei 12.651 de 2012), no que diz respeito as Áreas de Proteção Permanente que estão presente na área do Morro do Moreno, não houve alteração no texto da lei, sendo mantidos os mesmos parâmetros que a legislação anterior. Uma dessas APP's são as que estão em áreas com declives superiores a 45°, que se ocupadas, segundo SCAGLIUSI e DOS SANTOS (2013), podem trazer consequências catastróficas.

Os conhecimentos geológicos e geotécnicos mais recentes e abalizados indicam que, especialmente em regiões tropicais úmidas de relevo mais acidentado, há ocorrência natural de deslizamentos de terra já a uma declividade de 30° (~57,5%), o que revela a enorme suscetibilidade dessas encostas a movimentos de terra e rocha

No entanto, mesmo com código florestal protegendo essas áreas e proibindo qualquer supressão vegetal, o loteamento, que possui parcelas, nessas áreas foi aprovado. Olhando só para as APP's de declividade, 42 lotes, sendo 4 destes com edificação, estão em áreas com inclinação igual ou superior à 45° (figura 18). O primeiro questionamento que surge é se essas 4 edificações são autorizadas, e se sim, como conseguiram liberação para construir, uma vez que estão em uma área protegida por lei federal. Qualquer que for a resposta, mostra uma fragilidade da municipalidade ao longo tempo, se elas foram de fato aprovadas, demonstra um total desrespeito à legislação, que deveria ser a base da tomada de decisão de qualquer instituição pertencente ao Estado, e se elas não foram aprovadas, mostra a falta de fiscalização que acompanhou o município durante esse período.



**Figura 18 - Mapa de Lotes em APP's de Declividade no Loteamento Parque Monte Moreno**

Fonte: GEOBASES; IEMA; JSN; Hiparc / Elaboração: Autor



Outra área de APP que está presente no Código Florestal desde 1965, e possui parcelas, mas não construídas, do Loteamento Parque Monte Moreno, são as áreas em topo de morro. Para SOARES et al. (2006) as vegetações em APP's de topo de morro, assim como a de declividade, são importantes elementos na proteção do solo, e a supressão da vegetação nestas áreas pode iniciar uma cadeia de eventos, que vão desde o aumento à susceptibilidade aos processos erosivos, passando por diminuição do nível de água nos lençóis freáticos, enchentes e redução da fauna e flora local e chegando até a possibilidade de “problemas de saúde causada devido a depreciação da qualidade química da água e piora da qualidade de vida urbana devido aos efeitos negativos relacionados ao microclima local e qualidade do ar”. (SOARES et al., 2006)

Com a legislação, as parcelas presentes em topos de morro com altitude superior a 100 metros nem deveriam ser aprovados, porém, o loteamento tem 250 lotes na APP de topo do Morro do Moreno, o que corresponde a mais de 36% do loteamento Parque Monte Moreno (Figura 19). Segundo o próprio presidente da AMAMOR e interessado no loteamento, antes da legislação de parcelamento do solo, o Código Florestal era a legislação a ser olhada para definir a aprovação ou não dos loteamentos, mas percebe-se no objeto de estudo que, os artigos que determinam as Áreas de Proteção Permanente, foram totalmente ignorados.

Outra legislação que já era válida na época da aprovação do Loteamento Parque Monte Moreno, que é de 1969, é o decreto 3.438 de 1941, que estabeleceu parâmetro para a determinação da faixa de marinha. Esses terrenos pertencem à União, e não podem ser parcelados ou pertencer à particulares, exceto aqueles que já possuíam ocupação anteriormente a publicação do decreto-lei, e mesmo assim teriam que pagar uma taxa anual.



**Figura 19 - Mapa de Lotes em APP's de Topo de Morro no Loteamento Parque Monte Moreno**

Fonte: GEOBASES; IEMA; USN; Hiparc / Elaboração: Autor



Mais uma vez percebe-se o desrespeito as legislações vigentes à época por parte do órgão responsável pela aprovação dos parcelamentos. Esta negligência permitiu que o loteamento possuísse 102 lotes em área de terreno de marinha, o que significa quase 15% do parcelamento (Figura 23). Após a análise feita no capítulo 3, percebemos que justamente é essa faixa onde construiu-se mais, principalmente pelo constante trabalho do setor imobiliário em valorizar a natureza e o as regiões mais próximas ao mar. Com isso, 38 dos 119 lotes ocupados, encontram-se em terrenos de marinha de forma irregular. Segundo o ex-Secretário de Meio Ambiente e Ex-gerente do IBAMA-ES, pouco se faz para modificar essa situação, e para ele, muito disso ocorre devido ao fato de que moram no loteamento muitos com algum tipo de poder. Existem ali como proprietários de lotes, prefeitos, políticos locais, juízes e desembargadores entre outros.

Além dos terrenos de marinha, outro caso que merece atenção é o fato de legislações federais que garantem o acesso de todos à praia e ao mar, definidos por essas legislações como áreas de domínio público. Ao olhar a planta do loteamento Parque Monte Moreno, percebe-se uma extensa faixa lotes com fundos para a baía sem qualquer acesso ao mar para frequentadores. Existe também casas que avançam para o mar, ocupando e tornando particular, uma área definida como pública.



Figura 20 – Casa com seu muro invadindo o mar, vista da praia do ribeiro / Fonte: Autor



Figura 21 - Casa com deck invadindo o mar, vista pequena praia em frente a ilha / Fonte:

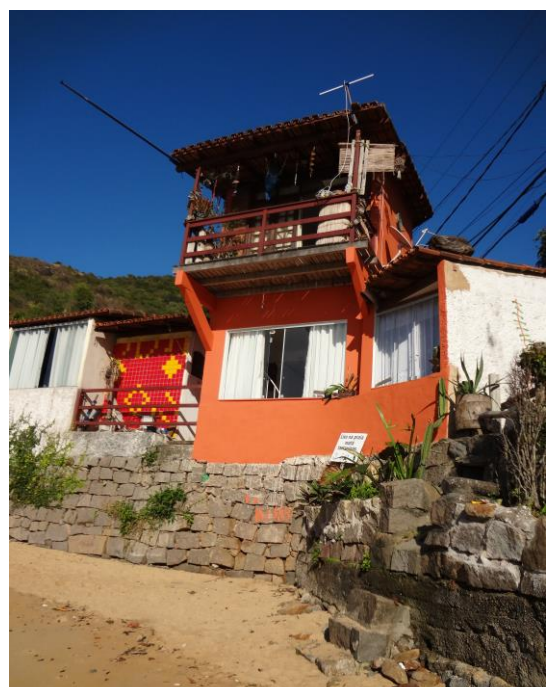


Figura 22 - Casas invadindo a praia em frente a ilha / Fonte: Autor





**Figura 23 - Mapa de Lotes em área de Marinha no Loteamento Parque Monte Moreno**

Fonte: GEOBASES; IEMA; USN; Hiparc / Elaboração: Autor



Se limitássemos a análise somente às Áreas de Proteção Permanente e às legislações vigentes na época da aprovação do Loteamento Parque Monte Moreno, quase 52% ou 359 das parcelas encontram-se em áreas inconstrutíveis (Figura 24). Os números apresentados criam o questionamento de como, um loteamento com mais da metade de seus lotes localizados em áreas protegidas por leis federais, pode ter sido legalizado. Para o líder da AMAMOR e também loteador do loteamento Parque Monte Moreno, todas as legislações foram respeitadas pelo loteamento, e que os desrespeitos às leis foram por parte dos proprietários, que com a ausência de fiscalização, se sentiram confortáveis em fazer o que quisessem. Mas, ao analisarmos que dos 359 em situação de irregularidade, 321 ainda não receberam construções, só se confirma que a ilegalidade vem desde a época da aprovação do loteamento.

<b>Tipo de Irregularidade</b>	<b>Nº Lotes</b>	<b>% em Relação ao Total de Lotes (692 lotes)</b>
Declividade > 45°	7	1,01%
Terreno de Marinha e Declividade > 45°	4	0,58%
Topo de Morro e Declividade > 45°	31	4,48%
Topo de Morro	219	31,64%
Terreno de Marinha	98	14,16%
Total	359	51,88%

**Tabela 5 – Lotes do Loteamento Parque Monte Moreno em 2012 em Áreas Proibida para parcelamento com legislações anteriores à aprovação do loteamento.** Fonte: Legislações e Ortofotomosaicos de 1970, 1978, 1998, 2006 e 2012 / Organização: Autor

<b>Tipo de Irregularidade</b>	<b>Nº Lotes Ocupados</b>	<b>% em Relação ao Total de Ocupados (119 Lotes)</b>	<b>% em Relação ao Total de Lotes (692 Lotes)</b>
Declividade > 45° e Terreno de Marinha	4	3,36%	0,58%
Topo de Morro	0	0,00%	0,00%
Terreno de Marinha	34	28,57%	4,91%
Total	38	31,93%	5,49%

**Tabela 6 – Lotes ocupados do Loteamento Parque Monte Moreno em 2012 em Áreas Proibidas para parcelamento com legislações anteriores à aprovação do loteamento.** Fonte: Legislações e Ortofotomosaicos de 1970, 1978, 1998, 2006 e 2012 / Organização: Autor

Há ainda as situações contestadas pelo ex-Secretário de Meio Ambiente de Vila Velha e ex-Gerente do IBAMA-ES, sobre o loteamento não ter sido de fato implantado antes da aprovação da lei 6.766 de 1979, como vimos no subcapítulo 2.2, o que faria com que o parcelamento passasse a ser considerado irregular. Ao olhar as ortofotos de 1970 (Figura 23) e 1978 (Figura 10) e compará-las com a planta do loteamento, percebe-se que algumas vias aparentam não terem sido abertas, e os lotes mais próximos do topo parecem não ter nenhum tipo de infraestrutura. Se o argumento de não implantação do parcelamento for aceito pela justiça, cria-se um precedente que para impugnar a aprovação do Loteamento Parque Monte Moreno. Se a aprovação caísse, o loteador teria que passar por um novo processo de aprovação, mas agora estaria sujeito a algumas legislações que não existiam na época da autorização do parcelamento, como a Lei de Parcelamento do Solo (Lei 6.766 de 1979) e Estatuto das Cidades (2001).

Sendo assim, levando em consideração a lei 6.766/79 para a anuência do parcelamento teríamos condicionantes mais limitadoras, pois a legislação proíbe lotes em declives acima de 30% (ou 27°), a não ser se forem atendidas as exigências estabelecidas pelas autoridades competentes, e não só acima de 45°, como estabelecido no código florestal. Com isso o número de lotes irregulares saltaria de 359 para 484 parcelas, o que corresponde a quase 70% do loteamento, e como consequência aumentaria o número de lotes já com construções e que estariam em situação irregular, que antes eram 38 e subiriam para 54 parcelas, o que equivale a 45% do total de parcelas encontradas em 2012 (Tabela 7 e 8).

<b>Total Irregularidade</b>	<b>Nº Lotes</b>	<b>% em Relação ao Total de Lotes (692 Lotes)</b>
Declividade > 45°	7	1,01%
Declividade > 30°	125	18,06%
Terreno de Marinha	58	8,38%
Terreno de Marinha e Declividade > 45°	4	0,58%
Terreno de Marinha e Declividade > 30°	40	5,78%
Topo de Morro	54	7,80%
Topo de Morro e Declividade > 45°	31	4,48%
Topo de Morro e Declividade > 30°	165	23,84
Total	484	69,94%

**Tabela 7 - Número de lotes irregulares vis-à-vis da Lei 6.766/79 e legislação Código Florestal e Marinha, Loteamento Parque Monte Moreno em 2012.**

Fonte: Legislações e Ortofotomosaicos de 1970, 1978, 1998, 2006 e 2012 / Organização: Autor

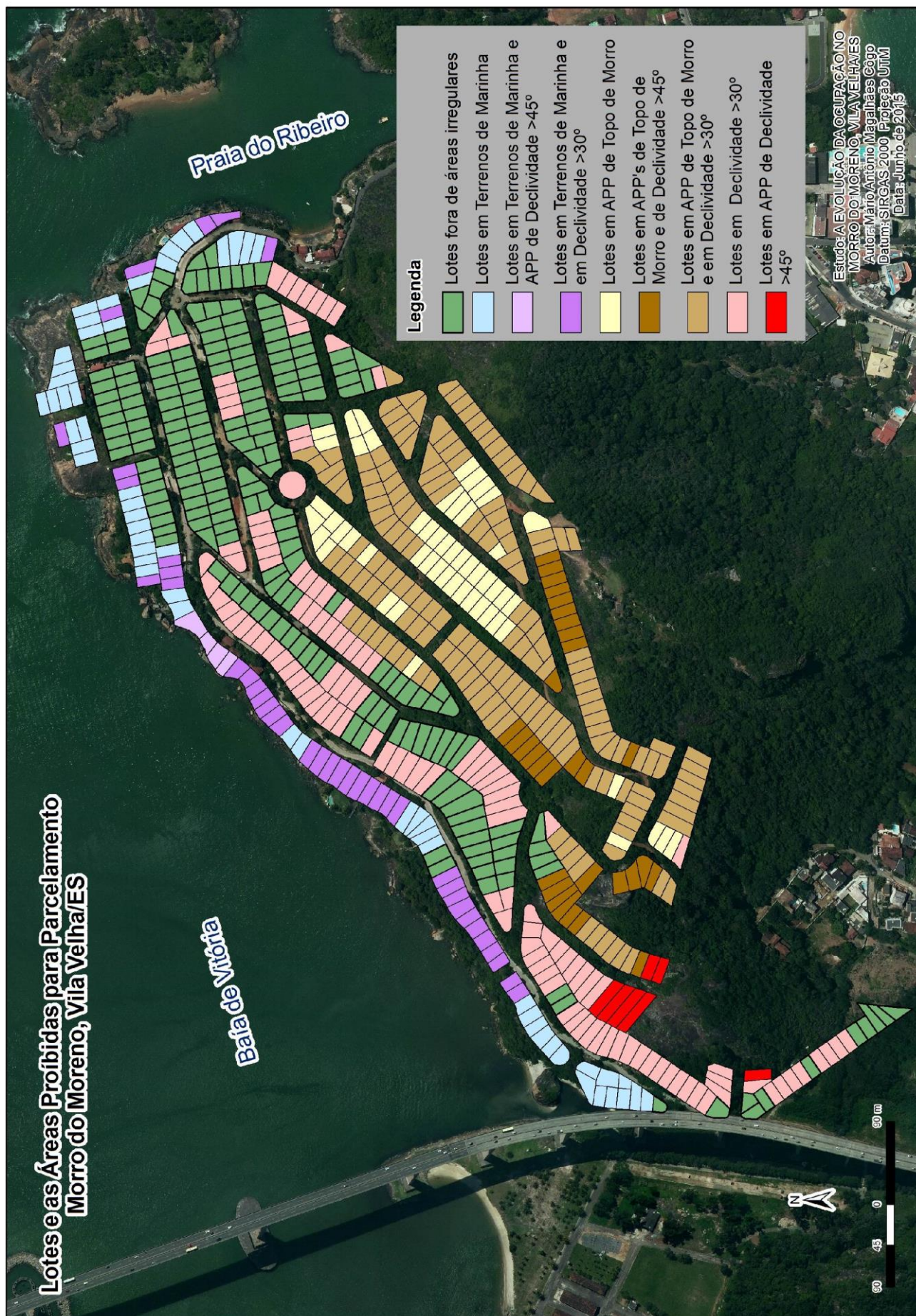
<b>Tipo de Irregularidade</b>	<b>Nº Lotes Ocupados</b>	<b>% em Relação ao Total de Ocupados (119 Lotes)</b>	<b>% em Relação ao Total de Lotes (692 Lotes)</b>
Declividade > 30°	16	13,45%	2,31%
Terreno de Marinha e Declividade > 45°	4	3,36%	0,58%
Terreno de Marinha e Declividade > 30°	18	15,13%	2,60%
Terreno de Marinha	16	13,45%	2,31%
<b>Total</b>	<b>54</b>	<b>45,38%</b>	<b>7,80%</b>

**Tabela 8 – Número de lotes ocupados irregulares vis-à-vis da Lei 6.766/79 e legislação Código Florestal e Marinha, Loteamento Parque Monte Moreno em 2012.**

Fonte: Legislações e Ortofotomosaicos de 1970, 1978, 1998, 2006 e 2012 / Organização: Autor

Mesmos os lotes que não são afetados por todas essas legislações estariam em situação conflitante com a legislação. Em face de tudo que já foi apresentado, se põe em cheque a aprovação de todo o loteamento. Fora isso, existe a questão da fragilidade geológica, que precisaria ser analisada mais a fundo e essa pesquisa não conta com ferramentas suficientes para demarcar essas áreas. Ainda existem as legislações de proteção à mata atlântica, bioma no qual está inserido o Morro do Moreno, pois existe legislação específica relativa a esse aspecto, a lei 11.428, e que impõe uma série de restrições à supressão vegetal relacionadas a este bioma. Por fim ainda existe a delimitação das Unidades Conservação, se o Morro do Moreno for entendido como todo ele uma UC, como citado na Lei Orgânica de Vila Velha de 1990, todas as parcelas do Loteamento Parque Monte Moreno estariam em situação de ilegalidade (Figura 24).





**Figura 24 - Mapa de Lotes em APP's no Loteamento Parque Monte Moreno**

Fonte: GEOBASES; IEMA; IJSN; Hiparc / Elaboração: Autor

#### **4 – CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Essa pesquisa teve como proposta identificar o histórico de legislações que deveriam interferir no Morro do Moreno, e na legalidade de sua ocupação por meio de loteamentos aprovados pela municipalidade, procurando demonstrar quais eram as incoerências dessa ocupação em relação às leis e os impactos que o desrespeito de tais leis provocou no lugar.

O uso de um Sistema de Informações como ferramenta para acompanhar a evolução da ocupação do loteamento entre 1970 e 2012, juntamente com o levantamento e a espacialização das legislações que restringem a ocupação do espaço possibilitou visualizar e quantificar as incoerências que estão presentes no Loteamento Parque Monte Moreno. Outro ponto a se destacar foi a grande quantidade de legislações levantadas, que se não a totalidade, representam muito bem as várias modificações e contradições legislativas que permearam a todo tempo o Morro do Moreno.

Este estudo pode servir como um indicativo de metodologia para se analisar outros parcelamentos de alto padrão que em certos momentos, com a tolerância do Estado e dos municípios, passaram por cima das leis e se instalaram em áreas proibidas. Ao mesmo tempo permite analisar legislações que interferem na produção urbana, outras interpretações destas leis, criando-se assim um debate sobre a relevância das legislações na produção do espaço urbano.

Fica evidente que a falta de uma Legislação específica sobre o parcelamento do solo até fim da década dos anos 1970 é um dos principais motivos para uma série de loteamentos em situação irregular no Brasil. Mas é provado através desta pesquisa que mesmo as legislações vigentes federais, foram desrespeitadas e negligenciadas para poder aprovar o loteamento. Por se tratar de loteamento aprovado pela municipalidade e possuir situações que conflitam com própria legislação da época, a aprovação do Loteamento Parque Monte Moreno deflagra um cenário cheio de ilegalidades, que com certeza não estão limitadas apenas a ele.

Aprovações como essa tem grande influência nos problemas urbanos vividos nas grandes cidades, pois este tipo de crescimento não é planejado. Além do alto impacto sobre o meio ambiente, ao se suprimir fauna e flora, criam-se meios



propícios para que uma série de catástrofes naturais que a ausência de vegetação em pontos de fragilidade pode acarretar. Além de incêndios frequentes que acontecem no morro como efeito da ocupação

A especulação imobiliária e o consentimento daqueles que deveriam gerir e assegurar um crescimento urbano sustentável, transformam locais que deveriam pertencer a todos limitados aos usos dos que são abonados, que através do poder e da influência asseguram para si belas paisagens e tornam nada democrático o acesso à terra.

O Morro do Moreno comprova que a legislação não se faz aplicável para aqueles que possuem algum tipo de poder (mas não só para eles), uma vez que foram totalmente ignoradas as Áreas de Proteção Permanente, protegidas em lei federal, e que deveriam ser asseguradas pelos regentes do poder local, no momento de se aprovar um loteamento. A ocupação destas áreas significa colocar, na dinâmica atual do morro, moradores, visitantes, fauna e flora em risco, visto que é a cobertura vegetal nessas áreas que assegura uma estabilidade e evita deslizamentos de terra e rocha. Ao apropriar-se dos terrenos de marinha, mostram total desprezo a uma legislação que mesmo com suas falhas, tenta assegurar direito de todos ao acesso a esses locais.

A lógica do mercado imobiliário e fundiário é bem clara, e temos no Loteamento Parque Monte Moreno, uma amostra de tudo isso. Mesmo com todas essas problemáticas bem visíveis, a movimentação para assegurar a preservação do morro é muito pequena, já que qualquer questionamento acaba se transformando em longos processos judiciais e nenhuma posição dos governantes sobre essa situação. E as legislações municipais que vieram posteriormente ao loteamento, apenas arranham a proteção ao morro, uma vez que garantem a preservação apenas da área não loteada, que corresponde tão somente à metade do Morro do Moreno. Aparenta, dessa forma, que desejam garantir a exclusividade daqueles que possuem condições, dentro da lógica de mercado, de adquirir uma parcela do local e não certificar a proteção e preservação do Morro do Moreno. Somente após anos de pressão do judiciário, decretos que impediam construções na área do Morro do Moreno foram sancionados, no entanto, trata-se de medidas temporárias e com data certa para se encerrar.

A anuência à loteamentos como esses prejudica o bom planejamento urbano e apenas cria ônus para municipalidade e o meio ambiente, pois não havia infraestrutura para poder receber esse tipo de empreendimento e nem o morro era um local adequado para esta forma de intervenção.

Existe a necessidade de políticas públicas que garantam o direito democrático e igualitário de todos em relação à terra, ao lazer e às paisagens como patrimônio, para que seja possível diminuir o abismo de direitos que existem entre as classes. Garantir um acesso à terra de forma justa a todos os cidadãos, respeitando e resguardando os limites naturais, e saindo da lógica especulativa do mercado imobiliário deveriam ser os pilares do planejamento urbano nacional.

## 5 - REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AFFONSO, A. Introdução ao geoprocessamento e ao sensoriamento remoto. Programa de Pós-graduação no INPE – Mestrado em Sensoriamento Remoto. UNITAU, 2002.

ALVAREZ, C.E.; REIS T.M.; TEIXEIRA T.L. Ocupação Urbana em Áreas de Preservação Permanente: Estudo da Convergência entre Legislações Municipais e Federais no Município de Vitória-ES. Laboratório de Planejamento e Projetos da UFES. UFES, Espírito Santo. 2012

BONI, V.; QUARESMA, S. J. Aprendendo a entrevistar: como fazer entrevistas em Ciências Sociais. Revista Eletrônica dos Pós-Graduandos em Sociologia Política da UFSC. UFSC, Santa Catarina, vol. 2, nº 1, p. 68-80, jan./jun. 2005

BRASIL, Decreto nº 5.300, de 7 de dezembro de 2004. Regulamenta a Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1998, que instituiu o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro – PNGC, dispões sobre regras de uso e ocupação da orla marítima, e dá outras providências, Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, 2004.

BRASIL. Decreto nº 5.746, de 5 de abril de 2006. Regulamenta o art. 21 da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, 2006.

BRASIL. Decreto-Lei nº 3.438, de 17 de julho de 1941. Esclarece e amplia o decreto-lei nº 2.490, de 16 de agosto de 1940, que estabelece novas normas para o aforamento dos terrenos de marinha e de outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, 2006.



BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Institui a Lei de Parcelamento do Solo. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, 1979.

BRASIL. Lei nº 7.661, de 18 de maio de 1988. Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, 1988.

BRASIL. Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000. Institui o novo Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, 2000.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Institui o Estatuto da Cidades. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, 2001.

BRASIL. Ministério Público Federal. Portaria n. 270, de 04 de julho de 2010. Lex: Diário de Justiça da União de 10 de Junho de 2010, p. 6. 2010

BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Institui o novo Código Florestal Brasileiro. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, 2012.

CESTARO, L. A.; PEREIRA V. H. C. A unidade geoambiental tabuleiro costeiro e o planejamento municipal: o caso de Senador Georgino Avelino/RN. REVISTA GEONORTE, Edição Especial, V.3, N.4, p. 390-401, 2012.

COELHO, A. L. N.; TEUBNER JR., F. J.; BERGAMASCHI. R. B.; GOULART, A. C. de O. Refinamento das Unidades Geomorfológicas do Estado do Espírito Santo com Emprego de Novas Tecnologias. In: XVI Simpósio Brasileiro de Sensoriamento

Remoto SBSR, 2013, Foz do Iguaçu PR. Anais do 16º Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto, Foz do Iguaçu, PR, 13 - 18 de abril de 2013, 2013. v. 1. p. 1982-1989.

CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE – CONAMA. Resolução nº 010, de 14 de dezembro de 1988. Dispõe sobre a regulamentação das APA's.

CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE – CONAMA. Resolução nº 303, de 20 de março de 2002. Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente.

CORTE, D. A. A. Planejamento e gestão de APAs: enfoque institucional. Brasília: Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis, 1997

CORRÊA, R. L.; ROSENDAHL, Z. (orgs.) Paisagem, tempo e cultura. Rio de Janeiro: EdUERJ, 1998.

Dano. In: DICIONÁRIO Michaelis. Disponível em: <[www.michaelis.uol.com.br](http://www.michaelis.uol.com.br)>. Acesso em: 08 de maio 2014.

DA SILVA, B. A apropriação da natureza como elemento de valorização da propriedade privada da terra: o caso do Loteamento Parque Monte Moreno, localizado em Vila Velha/ES. In: VII Congresso Brasileiro de Geógrafos: AGB e a Geografia brasileira no contexto das lutas sociais frente aos projetos hegemônicos, 2014, Vitória/ES. Anais do VII Congresso Brasileiro de Geógrafos: AGB e a Geografia brasileira no contexto das lutas sociais frente aos projetos hegemônicos. Vitória/ES: AGB, 2014.

ESPÍRITO SANTO. Lei nº 7.943, de 16 de Dezembro de 2004. Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e dá outras providências. Assembleia Legislativa do Estado do Espírito Santo. Espírito Santo, 2004.

GOIS, D. V.; FIGUEIREDO, M. L. F. G.; LIMA, L. P. Proteção ambiental versus especulação imobiliária: o caso do parque ecológico do tramandaí no bairro jardins, aracaju, sergipe. In: II Simpósio Regional de Desenvolvimento Rural: Novas Ruralidades e Políticas Públicas para a Agricultura, 2012, Sao Cristóvão. Anais do II Simpósio Regional de Desenvolvimento Rural: Novas Ruralidades e Políticas Públicas para a Agricultura. Sao Cristóvão: EDUFS, 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo Demográfico 2010. Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br>

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. Indicadores socioeconômicos dos bairros dos municípios do estado do Espírito Santo – Censo demográfico 2010. Vitória, ES, 2012.

LOUREIRO, F. E. Loteamentos clandestinos – Prevenção e repressão, Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, ano 23, nº 48, p. 29-46, jan-jun 2000.

MECEDO, S. S.; SOUZA, C. B.; GALENDER, F. APPs Urbanas e o Sistema de Espaços Livres de Sorocaba-SP. São Paulo, PAUSP, n. 2, 2013.

MARICATO, E. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.

MARICATO, E. Especulação imobiliária exclui população pobre. 09 de junho de 2012. ABCD Maior. Entrevista concedida Carol Scorece.

MARICATO, E. O impasse da política urbana no Brasil. Petrópolis: Vozes, 2011.

MEINIG, D. W. O olho que observa: dez versões da mesma cena. UERJ, Rio de Janeiro, nº 16, jul./dez. 2003.

MENECHINO, Laila Pacheco; PROCÓPIO, Juliana Barata; VIANNA, Camillo Kemmer. Loteamentos irregulares em áreas de preservação permanente e seus impactos socioambientais. In: FERREIRA, Yoshiya Nakagawara et al. (Coord.). Anais do II Seminário Nacional sobre Regeneração Ambiental de Cidades. Londrina: UEL, 2007.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Estatuto das Cidades. Aliança das Cidades, 2010. Disponível em: [www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/PlanelamentoUrbano/EstatutoComentado\\_Portugues.pdf](http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/PlanelamentoUrbano/EstatutoComentado_Portugues.pdf)

OLIVEIRA, A. C. R. Agentes e efeitos da especulação imobiliária em Ponta Grossa – PR. Ra'e Ga, UFPR, Curitiba, nº 28, p. 106-133, 2013.

OLIVEIRA, I. M.; SUPERTI, E. As RPPN como política pública de proteção ambiental: apontamentos sobre as experiências no Estado do Amapá. Planeta Amazônia Revista Internacional de Direito Ambiental e Políticas Públicas, v. 1, p. 1-14, 2009.

NASCIMENTO, R. Parcelamento de Solo em Perímetro Urbano e os Espaços Vazio de Cariacica, UFES, Vitória, 2014,

PINTO, V. C. Ocupação Irregular do Solo Urbano: O Papel da Legislação Federal. Brasília, Senado Federal, Consultoria Legislativa, 2003.

PREFEITURA DE VILA VELHA. Perfil Socioeconômico por bairros. Vila Velha: Sempla, 2013.

Redação. A História do Site Morro do Moreno - No ar desde 2000. Morro do Moreno; ecologia, cultura e história do Espírito Santo. Vila Velha, ES. Disponível em: <http://www.morrodomoreno.com.br/materias/a-historia-do-site-morro-do-moreno-no-ar-desde-2000.html>. Acesso em 08 de maio de 2014

RIBEIRO, J. F. G. Natureza Uma Fonte Inesgotável: Valorização dos Empreendimentos Através da Especulação Imobiliária na Lagoa do Catu em Aquiraz-CE. In: XVI Encontro de Geógrafos Brasileiros, 2010, Porto Alegre. Anais do XVI Encontro de Geógrafos Brasileiros, 2010.

SANTOS, M. METAMORFOSES DO ESPAÇO HABITADO, Fundamentos teórico e metodológico da geografia. São Paulo: Hucitec, 1988.

SAULE JR. N., BRUNO F., BLANCO G., et al. A Perspectiva do direito à cidade e da reforma urbana na revisão da lei do parcelamento do solo. São Paulo, Instituto Pólis, 2008.

SERPA, A. O trabalho de campo em geografia: uma abordagem teórico-metodológica. Boletim paulista de geografia, São Paulo, nº 84, p. 7-24, 2006

SCAGLIUSI, F. L. ; SANTOS, A. R. . Apps no ambiente urbano. A necessidade de uma legislação específica. In: II Seminário Nacional Sobre Áreas de Preservação No

Ambiente Urbano, 2012, Natal. Anais do II Seminário Nacional Sobre Áreas de Preservação no Ambiente Urbano, 2012.

SOARES, T. S. ; CARVALHO, R. M. M. A. ; VIANA, E. C. ; ANTUNES, F. C. B. . Impactos ambientais decorrentes da ocupação desordenada na área urbana do município de Viçosa, estado de Minas Gerais. Revista Científica Eletrônica de Engenharia Florestal, v. 8, p. 1-14, 2006.

TARDIN, R. Espaços livres: sistema e projeto territorial. Rio de Janeiro: 7letras, 2008.

VILA VELHA. Lei Nº 1.980 de 1982. Dispõe sobre o parcelamento do solo no município de vila velha – estado do espírito santo e dá outras providências. Câmara de Vereadores. Vila Velha, ES, 01 de Fevereiro de 1982.

VILA VELHA. Lei Orgânica do Município de Vila Velha. Câmara de Vereadores. Vila Velha, ES, 25 de Outubro de 1990.

VILA VELHA. Lei Nº 2.621 de 1990. Dispõe sobre o planejamento e desenvolvimento urbano no município de vila velha, institui as normas de uso e ocupação do solo urbano e dá outras providências. Câmara de Vereadores. Vila Velha, ES, 20 de Novembro de 1990.

VILA VELHA. Lei Nº 3.238 de 1996. Acrescenta dispositivo no anexo 3 da lei nº 2.621/90 (plano diretor urbano). Câmara de Vereadores. Vila Velha, ES, 10 de Setembro de 1996.

VILA VELHA. Lei Nº 3.506 de 1998. Autoriza o poder executivo proceder alterações em dispositivos da lei nº 2.621/90 e dá outras providências. Vila Velha, ES, 09 de Novembro de 1998.

VILA VELHA. Lei Nº 4.575 de 2007. Institui o Plano Diretor Municipal de Vila Velha e da outras providências. Câmara de Vereadores. Vila Velha, ES, 26 de Novembro de 2007.

## **6 – ANEXOS**

A – Artigos citados do Decreto-Lei Federal 3.438 de 1941 (Terrenos de Marinha)

B – Artigos citados da Lei Municipal 1.980 de 1982

C – Artigos citados da Lei Municipal 2.621 de 1990

D – Artigos citados da Lei Municipal 3.506 de 1998

E – Artigos citados da Lei Municipal 5.430 de 2013



## A – Artigos citados do Decreto-Lei Federal 3.438 de 1941 (Terrenos de Marinha)



**Presidência da República**  
**Casa Civil**  
**Subchefia para Assuntos Jurídicos**

**DECRETO-LEI Nº 3.438, DE 17 DE JULHO DE 1941.**

Esclarece e amplia o decreto-lei n. 2.490, de 16 de agosto de 1940

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, usando da atribuição que lhe confere o artigo 180 da Constituição,

**DECRETA:**

Art. 1º São terrenos de marinha, em uma profundidade de 33 metros, medidos para a parte de terra, do ponto em que se passava a linha do preamar médio de 1831:

- a) os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés;
- b) os que contornam as ilhas situadas em zona onde se faça sentir a influência das marés.

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo, a influência das marés é caracterizada pela oscilação de cinco centímetros, pelo menos, do nível das águas (atração luni- solar) que ocorra em qualquer época do ano.

Art. 2º São terrenos acrescidos de marinha os que se tiverem formado, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento nos terrenos de marinha.

Art. 3º A União não reconhece e tem por insubsistentes e nulas quaisquer pretensões sobre o domínio pleno de terrenos de marinha e seus acrescidos.

§ 1º A Diretoria do Domínio da União providenciará quanto antes para que cesse de vez a posse mantida, a qualquer título, com fundamento naquelas pretensões.

§ 2º Tratando-se de terrenos que os Estados ou Municípios tenham concedido em aforamento por supô-los de sua propriedade, ficam confirmadas as concessões havidas, desde que os foreiros, dentro de 6 meses, regularizem sua situação perante o Domínio da União.

Art. 4º Tanto os terrenos de marinha como os seus acrescidos ficam subordinados ao regime de aforamento, salvo os que forem necessários aos logradouros e serviços públicos.

Parágrafo único. O foro é de 0,6%, calculado sobre o valor do domínio pleno do terreno, deduzido o valor das benfeitorias porventura existentes.

Art. 5º O aforamento será concedido a quem a ele tiver preferência.

§ 1º Tem preferência ao aforamento:

- a) os que estejam pagando taxa de ocupação, relativamente aos terrenos ocupados;
- b) os que tiverem, nas testadas e frentes dos terrenos, estabelecimentos de sua propriedade, como trapiches, armazéns, e outros semelhantes, dependentes do franco embarque e desembarque;
- c) os que estejam na posse dos terrenos, na suposição de que façam parte de suas propriedades contíguas;
- d) os posseiros de terrenos contíguos a terras devolutas, havendo benfeitorias;

## **B – Artigos citados da Lei Municipal 1.980 de 1982**

- a) *assentamento de meios-fios;*
- b) *pavimentação do leito das vias cujo tipo será determinado pela Prefeitura.*

**§ 1º** *Nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) a percentagem de áreas públicas poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, devendo ser mantida as percentagens mínimas no inciso III deste artigo.*

**§ 2º** *Deverá ser prevista no projeto do loteamento de uma via de circulação de veículos que contorne a gleba.*

### **CAPÍTULO VII DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E DAS ÁREAS DE PROTEÇÃO ESPECIAL**

**Art. 73** *Os bens referentes ao patrimônio ambiental ficam sujeitos ao disposto neste capítulo, com vistas à preservação do meio ambiente natural e o uso racional dos recursos naturais.*

**Art. 74** *As florestas existentes no território do município e das demais formas de vegetação reconhecidas de utilidade às terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os municípios, exercendo-se os direitos de propriedades com as limitações estabelecidas por Lei.*

**Art. 75** *Com base no artigo 2º da Lei Federal nº 4.771 de 15 de setembro de 1965 – Código Florestal – ficam desde logo, identificadas e declaradas com áreas de preservação permanente, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:*

- a) *no morro de Paul, do Penedo, da penitenciária, do Jaburuna, do Moreno, do Convento da Penha, do Aribiri (APP 1) e sítio Correia (APP 2);*
- b) *no entorno da Lagoa Jabaeté (APP 3);*
- c) *nas matas de aluvião do Rio Jucu (APP 4);*
- d) *nas capoeiras altas ao Sul do Rio Jucu (APP 5);*
- e) *no entorno da Lagoa Encantada e ao longo do Rio Aribiri, em faixa marginal, ocupada ou não, por floresta padulosa litorânea, na largura mínima de 50,00 m (cinquenta metros) contados da linha do nível médio das águas, até a Rodovia Carlos Lindemberg (APP 6).*

**§ 1º** *A delimitação das Áreas de Preservação Permanente (APP) está definida no anexo 2, desta Lei.*

**§ 2º** *Ficam excluídas do disposto no caput deste artigo, as florestas e demais forma de vegetação, das glebas já loteadas, situadas nas áreas referidas na alínea "a" deste artigo.*

**Art. 76** *Ficam desde logo identificadas e declaradas como Áreas de Proteção Especial, com base no artigo 16 da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 – Código Florestal ressalvadas as de preservação permanente previstas no art. 75 desta Lei, as florestas e demais formas de vegetação situadas:*

- a) *nos afloramentos de Charnockito e alagados da sua encosta, próximos à Barra do Jucu (APE 1);*
- b) *nos solos de aluvião a hidromórficos do Rio Jucu (APE 2);*
- c) *no estuário do Rio Jucu (APE 3) em uma distância nas margens do Rio correspondente da largura do Rio.*
- d) *no terreno de tabuleiros entre a Barra do Jucu (APE 4);*
- e) *em área abaixo do bairro Vale Encantado e acima do Rio Jucu (APE 5);*
- f) *em área frontal ao bairro Guaranhuns (APE 6).*

**Parágrafo Único.** *A delimitação das Áreas de Proteção Especial (APE) está definida no anexo 2, desta Lei.*

**Art. 77** *As glebas que contenham, no todo ou em parte, as florestas e demais*

## C – Artigos citados da Lei Municipal 2.621 de 1990

**Art. 187** Consideram-se Áreas de Interesse Paisagístico e Cultural:

*I – As áreas e locais de lazer, recreação e turismo, instituídas na forma desta Lei, com base no artigo 21 da Lei Federal nº 6.513, de 20 de dezembro de 1977;*

*II – As áreas de preservação cultural e de proteção da Paisagem Urbana, instituídas na forma desta lei;*

*III – Os bens de valor histórico e as manifestações culturais, bem como os locais onde ocorram;*

*IV – As paisagens notáveis;*

*V – As localidades e os acidentes naturais adequadas à prática do lazer ativo e passivo;*

*VI – As ilhas, praias e mangues;*

*VII – Os topos de morros e elevações, bem como as suas encostas acima da cota de nível altimétrico de 50 (cinquenta metros);*

*VIII – Os sítios de interesse para a saúde e segurança pública;*

*IX – As áreas situadas nos entornos das áreas de preservação permanente.*

**Art. 188** Ficam logo identificadas e declaradas como áreas de interesse ambiental, pelo só efeito desta Lei, as seguintes áreas:

*I – Como áreas de preservação permanente;*

*a) Florestas e demais formas de vegetação natural situadas:*

*- no morro de Paul, do Penedo, da Penitenciária, do Jaburuna, do Moreno, do Convento da Penha, do Aribiri e Sítio Correia.*

*- no entorno da Lagoa Jabaetá.*

*- nas matas de aluvião do Rio Jucú.*

*- no entorno da Lagoa Encantada e ao longo do Rio Aribiri, em faixa marginal, ocupada ou não, por florestas paludosa litorânea, na largura mínima de 50,00 m (cinquenta metros) contados da linha do nível das águas, até a Rodovia Carlos Lindemberg.*

*- nas capoeiras altas ao sul do Rio Jucú.*

*b) Lagoa Coral.*

*c) Chácara Boa Vista.*

*d) a área de Jacarenema.*

*e) as ilhas Itatiaia, dos Pacotes e das Garças.*

*f) os manguezais do Rio Aribiri e Rio Jucú.*

*II – Como áreas de interesse paisagístico e cultural:*

*a) as áreas no entorno das áreas de preservação permanente citadas no inciso anterior;*

*b) as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:*

*- nos afloramentos de charmoquito e alagados da sua encosta, próximo à Barra do Jucú;*

*- nos solos de aluvião e hidromórficos do Rio Jucú;*

*- rio estuário do Jucú em uma distância nas margens do Rio correspondente à largura do Rio;*

*- no terreno de tabuleiros entre a Barra do Jucú e Ponta da Fruta;*

*- em áreas abaixo do bairro Vale Encantado e acima do Rio Jucú;*

*- em área frontal ao Bairro Guaranhuns.*

**Art. 189** A delimitação das áreas de interesse ambiental referidas no artigo anterior está definida no anexo 6 desta lei.

**Art. 190** O Município, num prazo de 24 meses, fará a delimitação, regulamentação, demarcação e averbação no registro imobiliário, das Áreas de preservação Permanente, referidas no art. 188, desta Lei, bem como, estabelecerá o regime urbanístico das Áreas de Interesse Paisagístico e Cultural, situadas nas Zonas de Interesse ambiental, definidas nesta Lei.

**Art. 191** As glebas já loteadas, implantadas ou ocupadas, situadas no interior das Zonas de Interesse Ambiental, se submeterão ao regime urbanístico estabelecidos nesta lei.

### SUBSEÇÃO III DAS PENALIDADES

**Art. 192** A modificação não autorizada, a destruição a desfiguração ou desvirtuamento de sua feição original, todo ou em parte, das Áreas de Interesse Ambiental, sujeitam o infrator as seguintes penalidades.

*I – Interdição de atividade ou utilização incompatível com os usos permissíveis das Áreas de Interesse Ambiental;*

*II – obrigação de reparar os danos que houver causado, ou restaurar o que houver danificado ou reconstituir o que houver alterado ou desfigurado;*

*III – embargo da obra;*

*IV – demolição de construção ou remoção de objeto que interfira com os entornos de proteção e ambientação do local de lazer, recreação e turismo.*

**Art. 193** A aplicação das penalidades referidas no artigo 192, será objeto de regulamentação pelo Executivo Municipal.

### SUBSEÇÃO IV DA PROTEÇÃO DAS EDIFICAÇÕES DE INTERESSE HISTÓRICO E SÓCIO-CULTURAL

**Art. 194** Consideram-se edificações, obras e monumentos de interesse sócio-cultural as que devem ser preservadas pelo Município, em razão de se constituírem em elementos representativos do patrimônio ambiental urbano, por seu valor histórico, cultural, social, formal, funcional, técnico ou afetivo.

## D – Artigos citados da Lei Municipal 3.506 de 1998

### **LEI Nº 3.506, DE 09 DE NOVEMBRO DE 1998.**

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO  
PROCEDER ALTERAÇÕES EM  
DISPOSITIVOS DA LEI Nº 2.621/90 E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**Art. 1º** Fica criado e acrescentado ao Modelo de Assentamento MA3, constante do [Anexo 4](#) da Lei nº 2.621/90, especificamente para a região do Loteamento Morro do Moreno, no bairro Praia da Costa, as seguintes variações ao referido modelo de assentamento, que se diferem conforme a inclinação de cada lote ou gleba de área:

I - M.A. 3a - de 0 a 30%;

II - M.A. 3b - de 31 a 45%, e

III - M.A. 3c - acima de 45%.

**Art. 2º** Acrescente-se [alínea d](#) ao inciso I do artigo 87 da Lei nº 2.621/90, com a seguinte redação:

d) Taxa de Permeabilidade.

**Art. 3º** Acrescente-se [parágrafo 8º](#) ao artigo 87 da Lei nº 2.621/90, com a seguinte redação:

**§ 8º** Taxa de Permeabilidade é um percentual expresso pela relação entre a Área do lote sem pavimentação impermeável e sem a construção no subsolo, e a área total do terreno, cujos índices são estabelecidos conforme a tabela de Índice de Controle Urbanístico descrita de acordo com cada Modelo de Assentamento.

**Art. 4º** Fica permitido o gabarito máximo de até 03 (três) pavimentos na área do Morro do Moreno, desde que edificadas conforme modelos abaixo descritos e constante no Anexo I desta Lei:

I - para lotes com inclinação em declive em relação à sua rua frontal (Anexo 01):

a) o 1º pavimento poderá ter um pé-direito máximo de 3,00m (três metros) acima da cota de nível do eixo da rua frontal ao lote, quando implantado a até 0,80m (oitenta decímetros) abaixo da cota do nível da rua frontal, respeitando os afastamentos frontais.

b) o 2º pavimento poderá ter sua laje de teto, ou equivalente, a até 0,80m (oitenta decímetros) acima da laje do piso do 1º pavimento, devendo ser implantado com um recuo frontal em relação ao 1º pavimento, calculado pela seguinte expressão:

- afastamento frontal de 1/2 (metade) da profundidade do pavimento superior, e pé-direito máximo de 3,00m (três metros).

c) para o 3º pavimento o recuo frontal será dado pela mesma regra disposta na alínea anterior.

II - para lotes com inclinação em aclave em relação à sua rua frontal (Anexo 01):

a) o 1º pavimento poderá ter pé-direito máximo de 3,00m (três metros), quando implantado até a 0,80m (decímetros) acima da cota de nível do eixo da rua frontal ao lote, respeitando-se os afastamentos frontais já previstos em lei.

b) o 2º pavimento deverá ser implantado com um recuo frontal em relação ao 1º pavimento calculado pela seguinte expressão:

- afastamento frontal de 1/2 (metade) da profundidade do pavimento inferior, e pé-direito máximo de 3,00m (três metros).

c) para o 3º pavimento o recuo frontal em relação ao 2º pavimento será calculado pelo seguinte expressão:



- afastamento frontal de 1/2 (metade) da profundidade do pavimento inferior, e pé-direito máximo de 3,00m (três metros), nunca devendo exceder em 3,00m (três metros) a cota mais elevada do fundo do mesmo lote.

**Parágrafo Único.** É vedado na área do Loteamento Morro do Moreno:

I - a construção de torres, mirantes, caixas d'água, etc., que excedam a cobertura/telhado das edificações;

II - qualquer terraço do tipo "Farinheira" ou cobertura de telhas que não sejam de barro ou similar;

III - construção de qualquer tipo de divisa ou muro entre os lotes que não sejam do tipo "cercas vivas", ou seja, de espécies vegetais como trepadeira ou similar.

**Art. 5º** Fica acrescentado inciso III ao artigo 114 da Lei nº 2.621/90 com a seguinte redação:

III - Para os Modelos de Assentamentos 3 (M.A.3a), (M.A.3b) e (M.A.3c) obedecer-se-á aos seguintes requisitos:

#### ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICOS

Modelos de Assentamento		
Modelo 01 MA 3ª	Modelo 01 MA 3B	Modelo 01 MA 3C
Coeficiente de Aproveitamento		
0,80	0,50	0,5
Taxa de Ocupação		
40%	50%	30%
Afastamento Lateral (com ou sem abertura)		
2,00m	2,00m	2,00m
Afastamento Frontal		
3,00m	3,00m	3,00m
Afastamento Fundos		
conforme artigo 99	conforme artigo 99	conforme artigo
99		
Gabarito Máximo*		
Taxa de Permeabilidade		
50%	50%	70%
Vagas para Estacionamento		
ver artigo 170 a 174	ver artigo 170 a 174.	ver artigo 170
a 174		

**Art. 6º** Ficam incluídas no Anexo 2 da Lei nº 2.621/90 (Tabelas das Atividades segundo as Categorias de Uso), as seguintes atividades:

I - Spas - SERVIÇO (Turísticos);

II - Clubes Náuticos - PAISAGÍSTICO RECREATIVO (Local, Bairro e Principal).

**Art. 7º** A Tabela de Classificação das Atividades segundo as Zonas de Uso, constante do Anexo 3 da Lei nº 2.621/90, passa a vigorar com as seguintes alterações na ZIA2, conforme abaixo descrita:

#### TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES SEGUNDO AS ZONAS DE USO

##### ZONAS DE USO



*Zona de Interesse Ambiental (ZIA2)*

*USOS PERMITIDOS*

- Residencial unifamiliar
- Condomínio horizontal
- Serviços turísticos
- Paisagístico recreativo local, de bairro e principal

*USOS TOLERADOS*

- Comércio e Serviço Local (bares e restaurantes, desde que sejam parte integrante de Pousadas, Spas e Clubes Náuticos).

**Art. 8º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 9** Revogam-se as disposições em contrário.

*Vila Velha, 09 de novembro de 1.998.*

**Jorge Alberto Anders**  
**Prefeito Municipal**

Este texto não substitui o original publicado e arquivado na Prefeitura Municipal de Vila Velha

## E – Artigos citados da Lei Municipal 5.430 de 2013



### PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

"Deus seja louvado"

#### ANEXO I

**Quadro V. Coeficientes de Aproveitamento do Terreno - CA e Parâmetros Urbanísticos**

Quadro V. Coeficientes de Aproveitamento do Terreno - CFE Parâmetros Urbanísticos											
Zonas Urbanas	Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Afastamento Frontal (m)	Altura Máxima das Edificações (m)	Gabarito (número máximo de pavimentos)	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade (%)			
	Mínimo	Básico	Máximo								
Zona de Ocupação Prioritária											
ZOP 1	0.2	1	--	5m	9m	2 pavimentos	60	15			
ZOP 2		1	3.5	3m	32m	10 pavimentos	60				
ZOP 3 - Fundos da Av. Estudante José Júlio de Souza até o limite do Canal de Guaranhus		2.92	3.5	3m	47m	15 pavimentos	60				
ZOP 3 - no Parque das Castanheiras		Lei municipal específica estabelecerá as diretrizes e parâmetros urbanísticos									
ZOP 3 - os Lotes com a testada para a Av. Estudante José Júlio de Souza, entre a Rua Itarana e a Rua Itacibá, o afastamento frontal será de 5m e o gabarito máximo de 12 pavimentos		2.92	3.5	5m	38m	12 pavimentos	60				
ZOP 3 - os Lotes com testada para a Rodovia do Sol, entre a Rua Itacibá até a Rua Itapetinga, o afastamento frontal será de 5m e o gabarito máximo de 12 pavimentos											
ZOP 4		2.5	--	3m	--	--	60				
ZOP 5		3	--	3m	--	--	60				
Zona de Ocupação Controlada											
ZOC 1		--	1	--	3m	11m	2 pavimentos		60	15	
ZOC 2	2		--	3m	--	--	60	20			
ZOC 3	2.5		--	3m	--	--	60	20			
Zona de Ocupação Restrita											
ZOR 1 - Retiro do Congo	--	0.5	--	5m	9m	2 pavimentos	30	20			
ZOR 2 - Jacarenema		0.4	0.8								
ZOR 3 - Golf		0.6	0.8								
Zona de Proteção Ambiental e Cultural											
ZPAC 1	--	1.5	--	3m	9m	2 pavimentos	60	10			
ZPAC 2		3	--	4m	40.50m	12 pavimentos	50				
ZPAC 3		0.4	--		9m	2 pavimentos	35		25		
Zona de Equipamentos Especiais											
ZEE 1 - Área do Porto de Capuba	--	Índices e parâmetros a serem definidos para cada Zona em Plano Específico elaborado em conjunto entre Prefeitura e responsáveis pelos equipamentos									
ZEE 2 - área do Aeroclube de Vila Velha											
ZEE 3 - Praia da Glória											
DE ESPECIAL INTERESSE											
Zona de Especial Interesse Ambiental											
ZEIA Classe A - APPs, Ilhas, Morro da Mantegueira, Morro do Penedo e Parque Jacarenema											
ZEIA Classe B - Parques, praças e demais áreas verdes de uso público											
ZEIA Classe C - Morro do Atalaia, Morro Pão de Açúcar, Morro do Jaburuna, Morro do Convento da Penha, Morro do Moreno, Matinha do Marista, Lagoa Encantada, Morro do Cruzeiro, Lagoa Jabaeté, Matinha de Jacunem, Matinha de Interlagos, Lagoa Grande, Mata do Termas e Mata de Itapoã											
Ver enquadramento no texto da Lei - ZEIA Classe A, B e C.											
Zona de Especial Interesse Econômico											
ZEIE - Turismo, Patrimônio Cultural e Atividades Portuárias	0.2	1	2	--	--	--	40	20			
ZEIE - Empresarial e Retroportuária				--	--						
ZEIE - Empresarial e Industrial				--	--						
Zona de Especial Interesse Urbanístico											
ZEIU - Polo da Glória	0.2	1	2	3m	--	--	60	10			
ZEIU - Estruturação e Integração I		2.5	4	--	--						
ZEIU - Estruturação e Integração II				--	--						
ZEIU - Vale Encantado				--	--						
Zona de Especial Interesse Social											
ZEIS - Terra Vermelha	Parâmetros específicos para regularização urbanística e fundiária										

#### Observações:

O Quadro VI desta lei define os afastamentos laterais e de fundos conforme número de pavimentos.

\* A taxa de ocupação não será aplicada no primeiro e segundo pavimentos, não em subsolo, em condomínios residenciais multifamiliares, em edificações não residenciais, em edificações com usos mistos e em hotéis e apart-hotéis.

Autoria: Poder Executivo