



XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR
Blumenau - SC - Brasil

FLEXIBILIZAÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA EM ARAQUARI-SC, DA EXCEÇÃO À REGRA!

Samuel Henrique Wipprich (Universidade do Estado de Santa Catarina) - samuel.wipprich@gmail.com
Arquiteto e Urbanista. Doutorando em Planejamento Territorial-UDESC.

Valério Alécio turnes (Universidade do Estado de Santa Catarina) - valerio.turnes@yahoo.com.br
Agrônomo, Doutor em Engenharia de Produção, professor do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Socioambiental – PPGPLAN

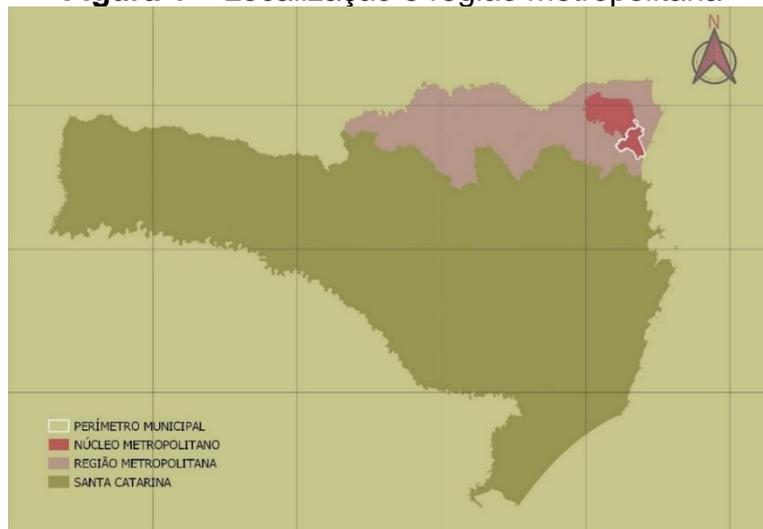
Isa de Oliveira Rocha (Universidade do Estado de Santa Catarina) - isa.rocha2007@gmail.com
Geógrafa, Doutora em Geografia, professora do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Socioambiental – PPGPLAN

Flexibilização da legislação urbanística em Araquari-SC, da exceção à regra!

INTRODUÇÃO

O Município de Araquari se localiza no Nordeste do estado de Santa Catarina (Figura 1) na região da baía da Babitonga. Faz divisa com os municípios de Joinville, São Francisco do Sul, Balneário Barra do Sul, São João do Itaperiú e Guaramirim. Araquari possui área de 383,4 km² e densidade demográfica de 64,61 hab./km². Localizada a uma latitude 26°22'12" sul e longitude 48°43'19" oeste, o Município pertence à Associação dos Municípios do Nordeste Catarinense (AMUNESC). Segundo o Censo Demográfico do IBGE (2010), o município de Araquari possuía em 2010 uma população total de 24.810 habitantes, estimada para o ano de 2021 em 40.890 habitantes, uma das cidades que mais crescem no estado de Santa Catarina.

Figura 1 – Localização e região metropolitana



Elaboração: Samuel Henrique Wipprich

Conforme Orjekosky (2018), sua formação sócio-espacial está diretamente ligada à sua inserção regional, especialmente a proximidade com portos, indústrias de grande porte, linha férrea e rodovias federais. A região tem como principais bases econômicas a indústria, o porto, o turismo de veraneio e a agricultura. As rodovias BR-101 e BR-280 cruzam o município e são fatores relevantes para a definição da organização espacial do município. A região tem como principais bases econômicas a indústria, o porto, o turismo de veraneio e a agricultura.

Observa-se nos últimos anos o crescimento da mancha urbana do município, conforme Wipprich (2020). Semelhante a realidade da maior parte das cidades brasileiras, Araquari tem promovido uma expansão urbana dispersa, onde a intensidade da urbanização compromete diretamente o desenvolvimento

sustentável e impede o cumprimento da função social da cidade e da propriedade.

Para Santoro (2014) a expansão excessiva do urbano sobre o rural pode ser denominada de urbanização dispersa. Em relação aos impactos da urbanização dispersa, destaca-se a dificuldade em manter e implantar infraestruturas.

A expansão da mancha urbana significa, para as prefeituras, além da possibilidade de cobrar o IPTU, a necessidade de extensão de serviços urbanos e a construção e manutenção de novos equipamentos, entre outras despesas. Além disso, muitas vezes, a abertura de novos parcelamentos periféricos ocorre simultaneamente a dinâmicas de esvaziamento populacional, subutilização e deterioração do parque edificado de áreas centrais, esvaziando áreas onde o estado já investiu, implantando infraestrutura e equipamentos sociais, que continuam requerendo manutenção (SANTORO; COBRA; BONDUKI, 2010, p.423).

As recentes transformações espaciais do município, especialmente nos últimos anos decorrentes de grandes investimentos e políticas de incentivo econômicos refletem em um modelo de ordenamento territorial favorável ao padrão de crescimento e expansão urbano-industrial. Tal dinâmica tem incidido sobre o planejamento urbano de forma a compor um conjunto de alterações ao longo do tempo.

O PLANO DIRETOR LEI Nº 50/2006

O planejamento urbano é uma atividade que remete sempre para o futuro. É uma forma que os homens têm de tentar prever a evolução de um fenômeno ou de um processo, e, a partir deste conhecimento, procurar se precaver contra problemas e dificuldades, ou ainda aproveitar melhor possíveis benefícios (SOUZA, RODRIGUES, 2004).

O primeiro plano diretor de Araquari é sancionado no ano de 2006 através da Lei Complementar nº 50/2006, que dispõe sobre o Plano Diretor participativo de desenvolvimento territorial de Araquari, sendo essa legislação que permaneceu em vigor até 2019 com o objetivo de organizar as ações sobre o território. Sabe-se, contudo, que apesar da lei do plano diretor ser composta por inúmeros objetivos, diretrizes e estratégias, sua contribuição direta e mais utilizada pela população, gestores e agentes produtores do espaço está ligada as categorias presentes nos “Parâmetros para Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo”, basicamente composto pelos zoneamentos e índices de uso e ocupação do solo. A partir da espacialização dessas diretrizes que há orientação de alguns elementos da organização espacial da cidade e por ela que é orientada a expansão urbana. Após a aprovação do plano diretor, foi elaborada a lei nº 58/2007 que determinou a linha de perímetro urbano municipal em consonância com as áreas demarcadas nos macrozoneamentos e zoneamentos.

Para isso, o município foi dividido em duas Macrozonas: I - Macrozona de Ocupação Intensiva correspondente ao perímetro urbano e II - Macrozona de Ocupação Rarefeita equivalente a área rural. Com o plano diretor estabelecido, o município de Araquari possuía uma área de perímetro urbano de

aproximadamente 7.818 hectares pautado pela lei nº 58/2007, ficando assim divididas as duas áreas:

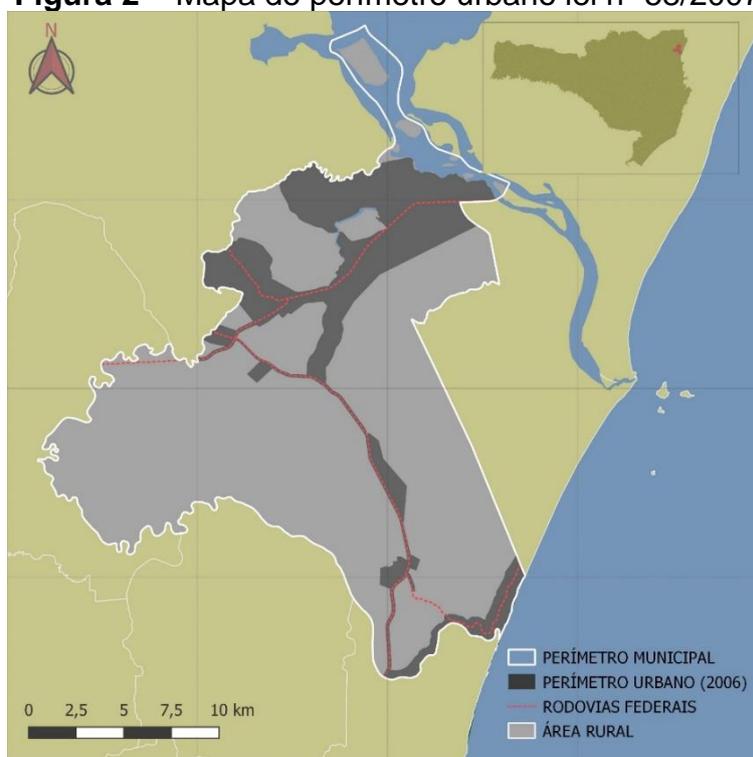
Tabela 1 – Macrozoneamentos lei nº 50/2006

Macrozona	Categoria	Área (hectares)
Ocupação Intensiva	Urbana	7.818
Ocupação Rarefeita	Rural	30.892,87

Elaboração: Samuel Henrique Wipprich

Resultante do dimensionamento dos zoneamentos, a lei de perímetro urbano nº 58/2007 instituiu como área urbana do Município de Araquari o espaço territorial definido pelo seguinte perímetro apresentado na figura abaixo:

Figura 2 – Mapa de perímetro urbano lei nº 58/2007



Elaboração: Samuel Henrique Wipprich

O plano considerou urbanas as áreas urbanas já consolidadas na época ou em processo de consolidação como Centro, Itinga e Porto Grande, fortaleceu a ocupação urbana nos dois eixos rodoviários municipais e incluiu áreas de incentivo a ocupação como a Barra do Itapocú, Areias Pequenas, Rainha e Itapocú.

O plano diretor de 2006 permaneceu em vigor até o ano de 2019, contudo um fator de destaque em relação ao processo de planejamento e aplicação no planejamento urbano municipal está diretamente ligado as ações realizadas entre os treze anos que separam os dois planos diretores municipais. Há um conjunto de alterações e propostas de alterações descritas a seguir que foram

executadas para atender mudanças e transformações no território municipal vinculados a flexibilização da legislação urbana.

O fenômeno da flexibilização urbanística promove a a desvirtuação do conceito do planejamento urbano e acontece quando a cidade passa a se organizar em função do mercado. O Espaço urbano torna-se um local de investimento de capital, e este utiliza-o para facilitar rentabilidades e investimentos. Nesse caso, a lógica capitalista conduz os parâmetros das políticas de ocupação e expansão da cidade (ROLNIK, 1995).

DAS FLEXIBILIZAÇÕES DE ZONEAMENTOS E AMPLIAÇÕES DE PERÍMETRO URBANO

Após a elaboração do Plano Diretor, lei nº 50/2006, em levantamento realizado na legislação municipal, identificou-se a promulgação de oito leis contendo modificações de grande impacto em legislações urbanísticas. Alterações de usos e ampliações de perímetro urbano, o que indica a promoção da flexibilização urbanística, que favoreceram exclusivamente agentes industriais, fundiários e imobiliários.

As alterações se dão em duas categorias principais, a flexibilização do perímetro urbano ou a flexibilização dos zoneamentos, ou ambas. Abaixo, segue o quadro 1, que a partir da legislação do plano diretor de 2006 até o plano diretor de 2019, demonstra as leis complementares com alterações significativas e que orientaram e legitimaram os rumos de crescimento ou expansão urbanos que não estavam previstos no escopo inicial do plano diretor, inclusive leis aprovadas durante o processo de revisão do plano diretor.

Quadro 1 – Identificação das leis de ordenamento territorial e suas alterações

Lei nº	Ano	Descrição
50	2006	DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL DE ARAQUARI.
58	2007	INSTITUI O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE ARAQUARI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
99	2010	ALTERA A CLASSIFICAÇÃO DIANTE DO PLANO DIRETOR (LEI COMPLEMENTAR 050/2006) DE DUAS ÁREAS SITUADAS NESTE MUNICÍPIO E COMARCA, PARA ZONA DE PRODUÇÃO INDUSTRIAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
100	2010	ALTERA A CLASSIFICAÇÃO DIANTE DO PLANO DIRETOR (LEI 050/2006) DE UMA ÁREA SITUADA NESTE MUNICÍPIO E COMARCA, PARA ZONA DE PRODUÇÃO INDUSTRIAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
130	2012	ALTERA A CLASSIFICAÇÃO DIANTE DO PLANO DIRETOR (LEI 50/2006) DE UM ÁREA SITUADA NESTE MUNICÍPIO E COMARCA, PARA ZONA DE DIVERSIDADE URBANA I, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
142	2012	ALTERA A REDAÇÃO DOS ARTIGOS 29, 81, 88, 89, 90, 97, 103, 109 E 151 E ACRESCENTA INCISOS AO ARTIGO 39, DA LEI COMPLEMENTAR Nº 050/2006 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

137	2014	ESTENDE O ZONEAMENTO ZDU2 PARA AS ÁREAS REFERENTES AOS IMÓVEIS MATRICULADOS SOB NÚMEROS 8.917, 5.919, INCLUINDO A FAIXA DE POSSE QUE MEDE 33.880,00 M ² E 8.911, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE SÃO FRANCISCO DO SUL - SC.
197	2015	ALTERA A CLASSIFICAÇÃO PRECONIZADA NO PLANODIRETOR (LEI COMPLEMENTAR Nº 50/2006) DE 03 (TRÊS) ÁREAS SITUADAS NESTE MUNICÍPIO DE ARAQUARI, PARA ZONA DE DIVERSIDADE URBANA - ZDU II E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
257	2018	ALTERA A CLASSIFICAÇÃO NO PLANO DIRETOR INSTITUÍDO PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 050/2006, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL DE ARAQUARI, DAS ÁREAS QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
264	2018	ALTERA A CLASSIFICAÇÃO NO PLANO DIRETOR INSTITUÍDO PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 50/2006, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL DE ARAQUARI, DAS ÁREAS QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Organização: Samuel Henrique Wipprich (2020)

Para compreensão das alterações, elas estão divididas em três momentos distintos. Entre 2010 e 2012, em seguida um tópico específico para a lei nº 142/2012 pelo grau de complexidade oriundo do processo e suas consequências jurídicas, e o terceiro momento compreende as leis complementares sancionadas de 2014 a 2018. Serão analisadas as alterações de modo a compreender suas dimensões, impactos e se possível, para quais usos específicos ou implantação de empreendimentos as mudanças estavam sob demanda.

LEIS Nº 100/2010 – 99/2010 – 130/2012

Ao analisar o conteúdo da lei nº 100/2010, há alteração significativa de função da área perante o plano diretor. É determinado pela lei que “A área descrita abaixo, será a partir da aprovação desta, classificada diante do Plano Diretor Municipal - Lei 050/2006 - como Zona de Produção Industrial: Um terreno com área de 1.210.000,00 (hum milhão e duzentos e dez mil) metros quadrados, situado no lugar Rio do Morro, zona rural do Município de Araquari (SC)” (ARAQUARI, 2010).

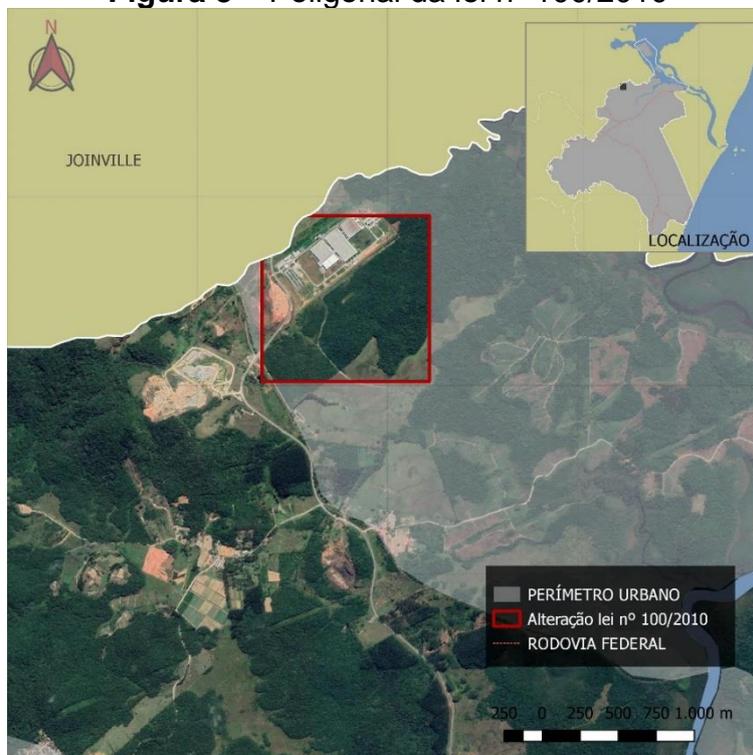
Tal área foi alterada em 2010 no zoneamento, e advém da necessidade de implantação do parque industrial da CISER Parafusos e Porcas. Em entrevista¹ no ano de 2015 pelo empresário Carlos Rodolfo Schneider, diretor-presidente da Ciser foi relatada a decisão de transferir a empresa Ciser para Araquari e abrigar ali um conjunto de empresas de apoio à produção na formação de um distrito industrial.

A alteração indicou a aceitação da transformação do zoneamento e promoveu uma área de 121 hectares que constava no zoneamento como Zona

¹<http://osoldiario.clicrbs.com.br/sc/esporte/noticia/2015/04/ciser-avanca-obras-deconstrucao-de-sua-nova-fabrica-em-araquari-4735130.html>

Turística Rio do Morro² para a categoria de Zona de Produção Industrial (ZPIND). A descrição georreferenciada da área comprova que é compatível com a localização do parque industrial da CISER.

Figura 3 – Poligonal da lei nº 100/2010



Elaboração: Samuel Henrique Wipprich

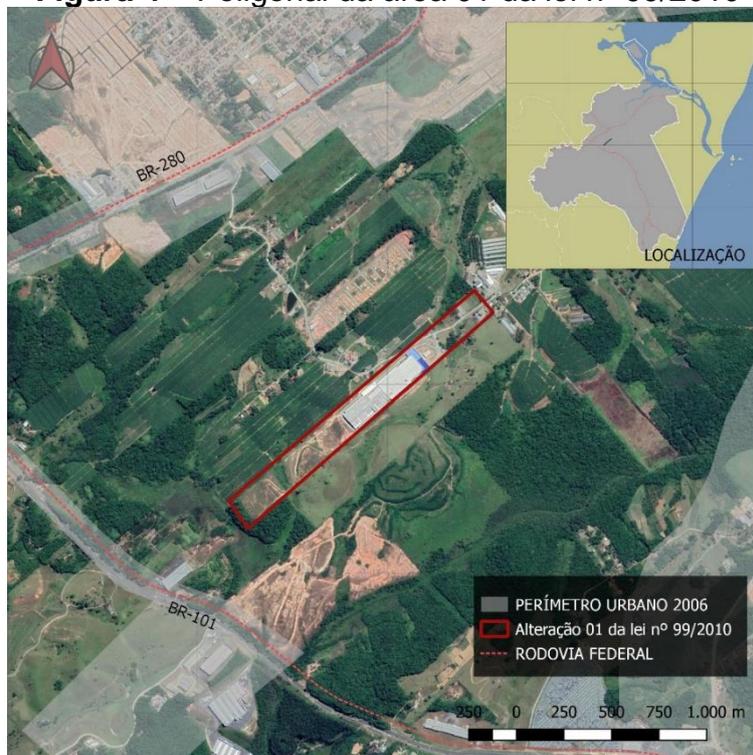
Entre as mudanças, o zoneamento foi alterado significativamente, com permissividade e flexibilização de usos e parâmetros urbanísticos para atender o empreendimento a ser instalado. O zoneamento estabelecido originalmente era parte da Macrozona de Ocupação Intensiva, porém a Zona Turística do Rio do Morro (ZTRM) tinha características e objetivos distintos do uso industrial do empreendimento. Os principais delineadores para definição do zoneamento original eram as características ambientais, a preservação do patrimônio e o potencial turístico, considerando que antes da implantação do empreendimento industrial, a área estava distante da área urbana do município de Araquari. Com a alteração da lei, passa a regulamentar sobre o recorte territorial o zoneamento ZPIND que permite atividades industriais sem controle de porte.

Fenômeno semelhante pode ser visto ao se analisar a lei nº 99/2010 que define duas áreas que tiveram sua classificação alteradas diante do Plano Diretor Municipal – Lei Complementar 050/2006 – como Zona de Produção Industrial. A área 1, com 271.040,00 m², ao se identificar os pontos das coordenadas citadas na descrição da lei, é compatível com o terreno no qual foi instalada a empresa

² Área mantida em perímetro urbano, de posse da empresa Hacasa Empreendimentos Imobiliários, mesmo empresário da Ciser e que tinha por objetivo implantar urbanização na região através de um Masterplan

Jefer Produtos Siderúrgicos³, um centro de distribuição de materiais com aproximadamente 40.000m² edificadas, localizado na localidade rural do Ponto Alto conforme Figura 4, com entorno predominantemente composto de terrenos com uso de produção agrícola familiar e em via de acesso não asfaltada.

Figura 4 – Poligonal da área 01 da lei nº 99/2010



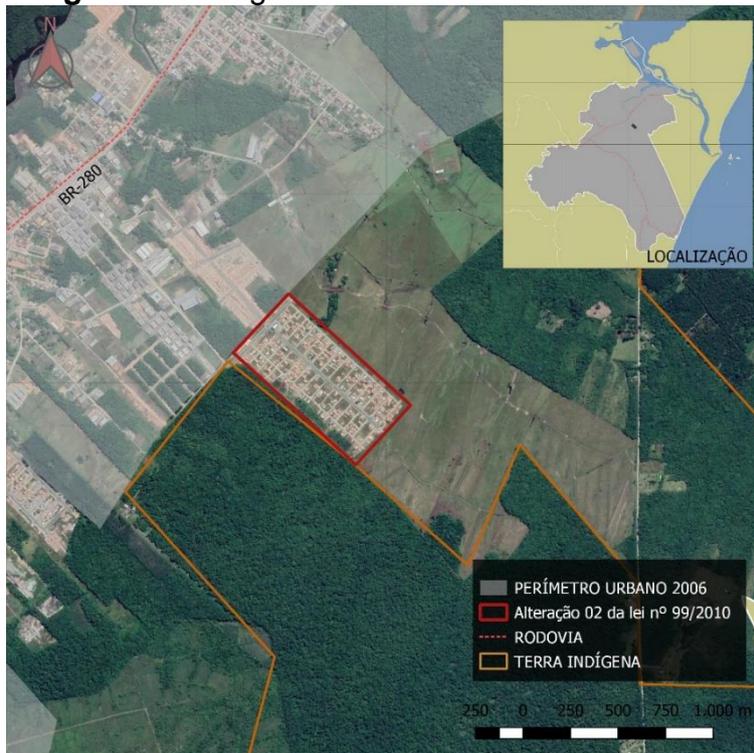
Elaboração: Samuel Henrique Wipprich

A mudança de zoneamento promovida segue a lógica semelhante a situação apresentada no exemplo da implantação do parque industrial da empresa Ciser, já que modifica um zoneamento com características muito distintas para absorver o uso industrial sem controle de porte. O novo zoneamento corresponde a Zona de Produção Industrial onde antes se apresentava como Zona de Uso Sustentável (ZUS) da localidade rural Ponto Alto que prezava pela conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos recursos naturais existentes.

Junto a lei nº 99/2010, a área 02, com 360.024,70 m² de alteração de zoneamento promovido acontece em função da implantação de um loteamento industrial em uma área antes localizada na Zona de Produção Primária, com vocação agrícola. A área passa a ser Zona de Produção Industrial, considerando que além da colocação de um zoneamento urbano em área de perímetro rural, a área se encontra próximo dos limites da terra indígena Tarumã.

³ Nos eventos comunitários da revisão do Plano Diretor realizados na localidade rural Ponto Alto no ano de 2016, revelou-se um descontentamento por parte dos moradores em relação ao alto tráfego de caminhões na estrada não pavimentada em função da existência da empresa.

Figura 5 – Poligonal da área 02 da lei nº 99/2010



Elaboração: Samuel Henrique Wipprich

Onde anteriormente eram permitidos somente usos residenciais, comercial, prestação de serviços e institucionais de pequenos portes em lotes delimitados pelo INCRA com lotes mínimos de 20.000m² e que tinham por objetivo a manutenção das atividades agrícolas e de proteção ambiental, a partir das mudanças passa a vigorar a permissão do uso industrial sem controle de porte, assim como comércios e serviços de qualquer porte.

Pode-se observar, entre outras alterações existentes, que as demandas geradas por empresas, seja no segmento industrial ou imobiliário tem determinado quais áreas devem receber os empreendimentos em função da aquisição de determinada gleba territorial, assim:

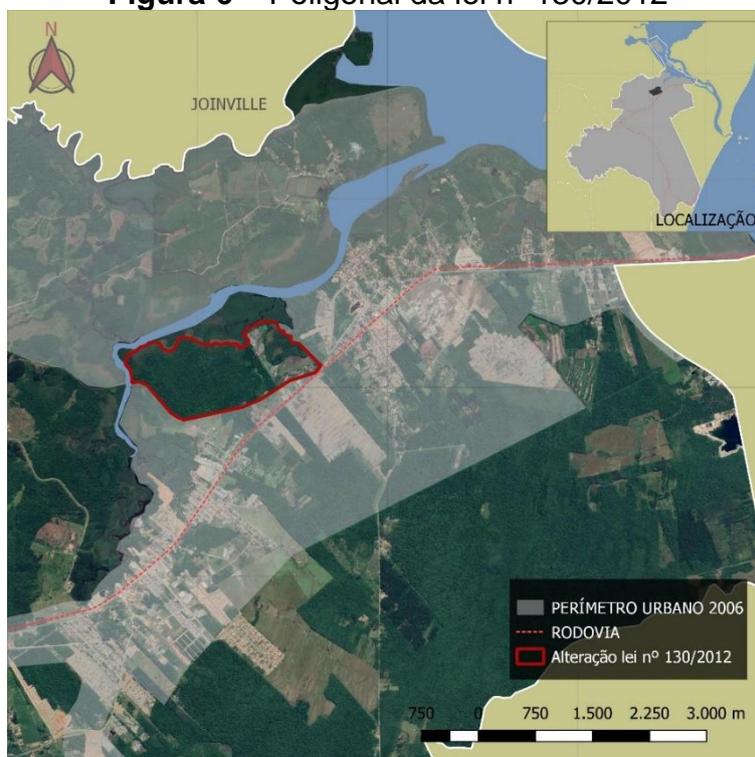
Não nos surpreende saber que o principal fator locacional industrial no município de Araquari é a posse ou facilidade de posse de um terreno. Assim sendo, para um empresário que detém terras em determinado local, a escolha está diretamente feita (ORJECOSKI, 2018, p. 97).

Conforme corroborado por Orjecoski (2018) há uma dinâmica presente em relação a localização das indústrias, elas se encontram de forma dispersa no município e que o fator determinante para isso é a facilidade na compra da terra. Em consonância a instalação industrial há a necessidade das alterações em legislação urbanística a fim de absorver as necessidades. Esse processo não se limita as indústrias, já que os empreendimentos imobiliários residenciais utilizam esse mesmo formato de ação.

A alteração promulgada pela lei nº 130/2012 teve a função de expandir o zoneamento denominado Zona de Diversidade Urbana I. Uma área

do município com aproximadamente 5.658.500,00 situado no lugar Areias e Volta Redonda, entendidos como área central do município. Em relação ao centro, já composto pela Zona de Diversidade Urbana I, esse zoneamento foi ampliado a leste e oeste. Contudo, a lei não faz referência a ampliação de perímetro urbano necessária para efetivação da mudança. Ao realizar o mapeamento, dos 565,8 hectares, 187,87 hectares eram parte da Macrozona de Ocupação Rarefeita (rural). Pertenciam a Zona de Interesse Ambiental que tinha por característica a proteção ambiental e os objetivos de promover a manutenção da qualidade ambiental e conservar os recursos naturais, mas que subitamente tiveram suas diretrizes alteradas para “Desenvolver a maior diversidade e concentração urbana onde se estimule principalmente o comércio varejista, a prestação de serviços e demais atividades compatíveis ao uso residencial e que fortaleça a centralidade principal do município” (ARAQUARI, 2006, p.29).

Figura 6 – Poligonal da lei nº 130/2012



Elaboração: Samuel Henrique Wipprich

Essas foram as leis encontradas que determinaram algumas mudanças na projeção de linha de perímetro urbano e no desenho dos zoneamentos que fazem parte de um movimento do poder executivo e legislativo local em proporcionar alterações na legislação urbanística municipal, em especial, aos desenhos de perímetro urbano e zoneamentos.

“REVISÃO” DO PLANO DIRETOR, LEI Nº 142/2012

Um importante fato para análise da dinâmica do planejamento no município aconteceu no ano de 2012. Na data de 27 de agosto de 2012 é aprovada a lei nº 142/2012 que “altera a redação dos artigos 29, 81, 88, 89, 90,

97, 103, 109 e 151 e acrescenta incisos ao artigo 39, da lei complementar nº 050/2006 e dá outras providências” que vem a ser um hiato na legislação urbanística municipal em decorrência das reverberações do conteúdo da lei, da forma de aprovação, dos impactos gerados e pela motivação.

A proposta de revisão do Plano Diretor foi montada pela prefeitura e colocada como proposição das alterações num formato de “revisão de plano diretor” em que o procedimento foi apresentar a alteração da lei em uma única audiência pública e em seguida enviar as alterações diretamente a câmara de vereadores para aprovação da lei, sem que os procedimentos de garantia da participação popular fossem seguidos.

Conforme fala da E14:

Então, a prefeitura já tinha um zoneamento proposto e a AMUNESC não participou da elaboração dessa proposta. A AMUNESC foi chamada pela prefeitura depois para resolver as questões do TAC. Pois tiveram dois TAC's. O primeiro tinha essa questão de restringir os alvarás de construção e depois no segundo TAC foi liberado. Isso aconteceu pois não foi seguido o processo participativo e teve ampliação de áreas industriais sobre as áreas indígenas.

As propostas de alterações surgem a partir de demandas de implantação de empreendimento industrial da BMW e outros, advindos da dinâmica intensa de ocupação sobre o território de Araquari e que criou zonas de produção industrial, de produção industrial automobilística e de aterramento sanitário, onde os limites se sobrepuseram às demarcações de terras indígenas.

Entre as alterações propostas, constavam principalmente ampliação de perímetro urbano em áreas industriais, e especificamente nesse caso, a criação de um Corredor Industrial Automobilístico (CIA) e a Zona de Produção Industrial Automobilística (ZPIA)⁵, além de tornar usos e parâmetros urbanísticos mais permissivos em determinadas áreas da cidade (VOOS; SILVA, 2014).

Pela forma como o processo de revisão do plano diretor foi efetuado, sem que os devidos procedimentos de garantia de participação popular fossem cumpridos, violando as demarcações de terras indígenas e sem respeitar o Decreto 5.051/2004, a Convenção 169 da Organização Internacional do Trabalho, que exigem a consulta aos povos indígenas e comunidades tradicionais, cumprindo o Art. 232 da Constituição Federal de 1988 em 2012 houve uma ação do Ministério Público Federal, que resultou na assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) que revogava diversas ações de alteração do plano diretor e acordava algumas exigências, especialmente a suspensão de expedição de alvarás de construção previstos na Lei Complementar nº 142/2012, com exceção das obras da empresa BMW do Brasil LTDA; a não alteração de zoneamento sobre as Terras Indígenas Piraí, Tarumã e Pindoty ou aplicação de zoneamento compatível; Realização de levantamento de remanescentes de vegetação e duas devidas proteções a partir do

⁴ Entrevista concedida por PESSÔA, ELEONORA BAHR. Ex-secretária executiva da AMUNESC. Entrevista I. [jul 2020]. Entrevistador: Samuel Henrique Wippprich. Joinville, 2020. 1 arquivo .mp3 (60 min.).

⁵ Alterações propostas na Lei nº 142/2012, fruto do processo de revisão do plano diretor lei nº 50/2006

zoneamento e ainda devidos cuidados no cumprimento das exigências da participação popular e consideração as terras indígenas (PR-SC, 2012).

O primeiro “Termo de Ajustamento de Conduta”⁶ teve como objeto a lei complementar nº 142/2012 e destacava algumas considerações que justificaram a ação do MPF. A questão da expansão do perímetro urbano, a realização de uma única audiência pública para discussão e aprovação da proposta, a sobreposição de zoneamentos urbanos industriais sobre a Terra Indígena Pindoty e outros pontos que destacam legislações dos direitos a participação popular, indígena, proteção do meio ambiente para assim propor as ações do TAC.

As ações estabelecidas suspenderam as alterações propostas pela lei complementar nº 142/2012 e impedimento da emissão de alvarás de construção com base no “novo zoneamento” com exceção do alvará expedido para as obras da BMW.

Em relação ao processo de revisão, foi condicionado que ele fosse reiniciado, incluindo os preceitos estabelecidos pelo art. 42-B do Estatuto da Cidade. Ainda, indicando a não alteração de zoneamento sobre as Terras Indígenas, a realização do levantamento de remanescentes de vegetação no território e devidas proposições de zoneamentos compatíveis com a proteção ambiental exigida por lei. Tendo seguido os preceitos citados, deveriam ser seguidos então os procedimentos de consulta e participação popular adequados, incluindo acompanhamento do MPF, Ibama e Fatma.

O segundo “Termo de Ajustamento de Conduta”⁷ manteve as considerações do TAC anterior, contudo sinaliza alguns ajustes em relação as dificuldades do município de Araquari em cumprir com as obrigações concordadas. No item 27, é apontada a problemática de ausência de compatibilidade entre zoneamento e perímetro urbano com o ordenamento jurídico.

Dessa forma foram realizados ajustes nas ações do TAC para facilitar o cumprimento por parte do município e conforme citado no item 31 do documento, ajustar o impacto da paralização de novos empreendimentos na cidade. As ações permanecem nos termos de necessidade do seguimento dos preceitos da participação popular no processo de revisão e adiciona algumas questões importantes. Foi acordado com o município de que a nova estruturação dos zoneamentos urbanos ficaria limitado ao perímetro urbano existente, lei nº 58/2007 sem as ampliações propostas, justificado pelo Estatuto da Cidade que determina regras para municípios que queiram ampliar o seu perímetro devem elaborar projeto específico – instituído por lei municipal, a partir da revisão de seu plano diretor.

As repercussões oriundas desse processo geraram ao município um impasse considerável pela insegurança de validade do uso e ocupação do solo e incompatibilidade das informações. Diante de um plano diretor alterado em que parte de suas alterações foram absorvidas e outras excluídas ficou estabelecido

⁶ Inquérito Civil Público nº 1.33.005.000583/2012-74 assinado em 21 de maio de 2013, assinado pelo prefeito João Pedro Woitexem e o Procurador da República Tiago Alzuguir Gutierrez.

⁷ Assinado em 6 de março de 2014 pelo prefeito (em exercício) Clenilton Carlos Pereira e o Procurador da República Tiago Alzuguir Gutierrez.

um desencontro de informações quanto a validade legal das mudanças, pois não houve a materialização e finalização dessas alterações nos mapas que faziam parte da lei nº 50/2006. E28 afirma que:

Bom, chegava o projeto aqui para analisar, ou alguma solicitação para emitir uma consulta de viabilidade e a dificuldade era enorme. A gente tinha que olhar o que dizia a lei 50, a lei 142 e o TAC. Dava uma insegurança muito grande para saber onde cada coisa estava valendo (...)

Após firmação dos TAC's entre MPF e o município de Araquari, a AMUNESC foi então acionada pela prefeitura para orientar etapas a serem seguidas, para resolver as demandas das orientações do TAC, realizar a reuniões e audiências públicas necessárias para aprovação das alterações. Entretanto E1 afirma que:

Teve uma questão como resultado do TAC que aconteceu foi a alteração de zoneamento sem alterar o perímetro urbano. Isso gerou uma confusão, principalmente quando fomos realizar a revisão que começou 2015, pois vimos que a lei do perímetro urbano não havia sido atualizada conforme os zoneamentos.

Como resultado do processo de revisão que tem início em 2012, de alterações no plano diretor colocadas como “revisão”, e que não cumpriu a essência da participação popular, foi gerada uma lei, a nº 142/2012 que além de indicar caminhos desejados pelo poder público e para o desenvolvimento industrial culminou nas ações dos TAC's do MPF, em reuniões e audiências públicas de “alegoria” e por se limitar a apresentar as propostas de alterações sem abertura para discussões. O conteúdo da lei em parte foi absorvido, com as devidas restrições propostas. O prosseguimento para solução e cumprimento das ações do segundo TAC permaneceu até a finalização do processo de revisão do plano diretor com a promulgação da lei nº 281/2019.

Compreende-se que em relação ao perímetro urbano, foi absorvido o polígono que deu a possibilidade de instalação da empresa BMW, correspondente a área de 187,87 hectares e nele criado a Zona de Produção Industrial Automobilística. Aos demais, não foram permitidas as ampliações de perímetro urbano, mas somente uma compatibilização de zoneamentos novos criados delimitados pelo perímetro urbano da lei nº 58/2007.

AS ALTERAÇÕES DURANTE O PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Mesmo em andamento o processo de revisão do plano diretor de Araquari que iniciou em 2015 e finalizou em 2019 sob assessoria da AMUNESC, não houve impedimento para que outras alterações fossem realizadas durante esse período e posteriormente absorvidas na nova lei. Observa-se um conjunto de leis

⁸ Entrevista concedida por GREGIANIN, JAIME. Secretário de Planejamento de Araquari. Entrevista II. [jul 2020]. Entrevistador: Samuel Henrique Wipprich. Araquari, 2020. 1 arquivo .mp3 (40 min.).

(197/2015, 257/2018, 257/2018, 264/2018, 264/2018) que significativamente alteraram a ocupação do solo em determinadas áreas da cidade.

Além de alterações demonstradas para empreendimentos industriais, há uma extrapolação desse fenômeno, comprovadamente também para os empreendimentos de loteamentos residenciais. A lei nº 197/2015 estabelece que três áreas que somam 214.627,21m² de Zona de Uso Sustentável, tornem-se ZDU II - Zona de Diversidade Urbana II. Ao identificar no território coincidem com um loteamento em implantação na localidade rural Ponto Alto.

Figura 7 – Alteração da lei nº 197/2015



Elaboração: Samuel Henrique Wipprich

O loteamento denominado “Nossa Senhora Aparecida”, figura 7, da empresa Irineu Imóveis foi aprovado pelo decreto nº 40/2017, com 307 lotes localizado na localidade rural Ponto Alto. Comprova-se que o formato de ação com a implantação do loteamento residencial é uma situação semelhante aos terrenos para empreendimentos industriais. O polígono de transformação de urbano para rural coincide exatamente com o loteamento, onde existe uma zona caracterizada pela baixa densidade populacional, com pouca infraestrutura no entorno e predominância de propriedades com produção agrícola. Foram alterados o parcelamento do solo mínimo que era de 20.000m² para 240m² e gabarito para 8 pavimentos.

No ano de 2018, há um conjunto de alterações que conduzem uma significativa transferência e alterações de áreas. Aproveitou-se o andamento da aprovação do novo plano diretor, que integrou a lei de perímetro urbano no mesmo conjunto, para acrescentar novas áreas urbanas e absorver elas no novo traçado.

A lei nº 257/2018 promoveu duas alterações. A área 01, com 2.062.946,70 m², conforme a identificação das coordenadas apresentadas na figura 8 altera um polígono localizado ao norte do cruzamento entre as rodovias BR-101 e BR-280. Houve a transferência de área rural para urbana, da Zona de Uso Sustentável para Corredor Industrial. Contudo, ao identificar o loteamento implantado ele foi aprovado através do decreto nº 132/2014 que aprova o Loteamento denominado “Polo Empresarial VTO”, promovendo o parcelamento do solo urbano em área rural, ação irregular.

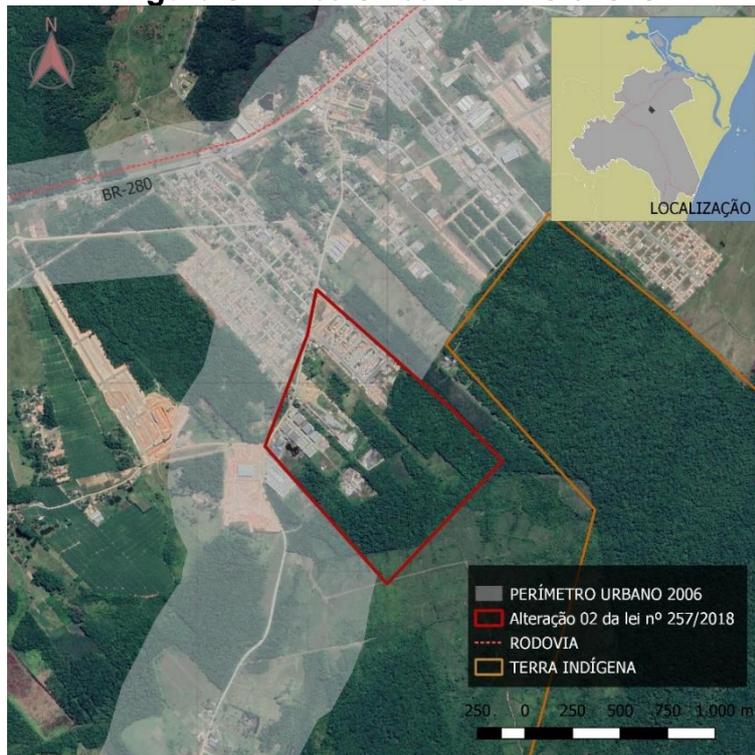
Figura 8 – Área 01 da lei nº 257/2018



Elaboração: Samuel Henrique Wipprich

A segunda área alterada, com 960.599,77 m², conforme figura 9, tinha seu zoneamento em parte Zona de Produção Industrial e outra como Zona de Produção Primária. Então foi atribuído a área como Zona de Diversidade Urbana II com maior permissividade de usos e parcelamento do solo.

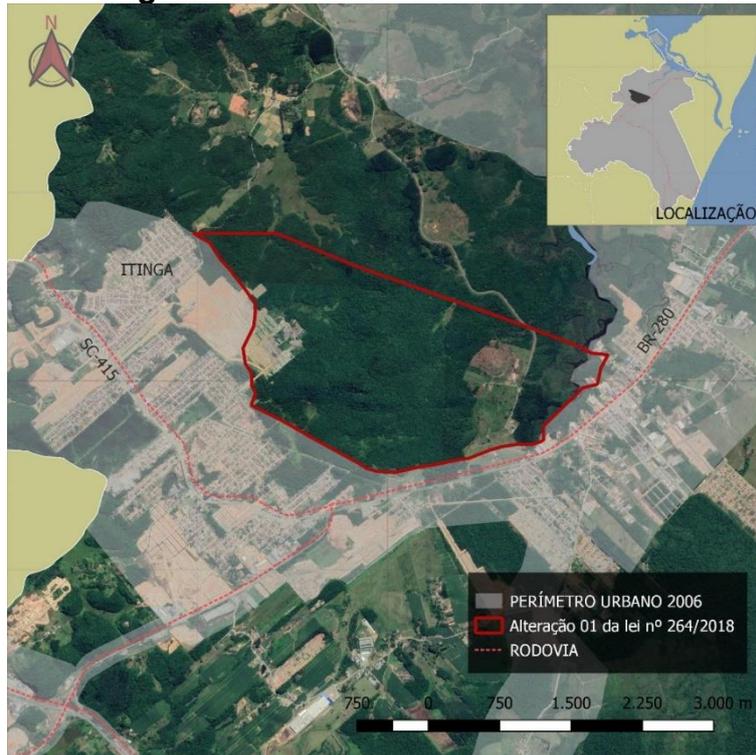
Figura 9 – Área 02 da lei nº 257/2018



Elaboração: Samuel Henrique Wipprich

Ainda, a lei nº 264/2018, que em duas áreas distintas em termos quantitativos foi a que promoveu a maior área de ampliação de perímetro urbano desde 2006. A Área 01 - com 6.107.652,88m², situado no lugar Rio do Morro, Zona Urbana do Município de Araquari – SC, identificada na figura a seguir.

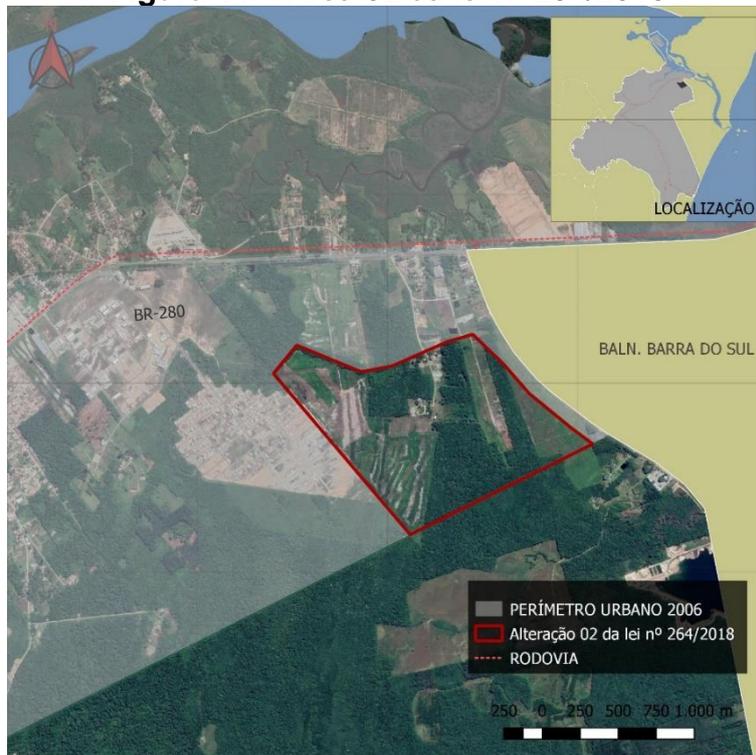
Figura 10 – Área 01 da lei nº 264/2018



Elaboração: Samuel Henrique Wipprich

A Área 02 - Um terreno com área de 1.465.941,64m², situado no lugar Areias Pequenas, Zona Urbana do Município de Araquari – SC, a seguir:

Figura 11 – Área 02 da lei nº 264/2018



Elaboração: Samuel Henrique Wipprich

Ambas as áreas foram transformadas para a Zona de Diversidade Urbana II. A área 1 fazia parte da Zona de Interesse Ambiental (rural) que tinha por característica a proteção ambiental, e os objetivos de promover a manutenção da qualidade ambiental e conservar os recursos naturais. A nova conformação do zoneamento, situado no prolongamento leste do bairro Itinga propôs então que onde havia necessidade de proteção ambiental fosse possível a urbanização através de usos residenciais, até prestações de serviços e atividades industriais de grande porte.

Foram citadas e mapeadas mudanças significativas de perímetro urbano e zoneamentos, de rurais para zoneamentos urbanos e de zoneamentos restritivos para mais permissivos. Um resumo das alterações que aconteceram entre os anos de 2006 e 2019 são apresentados na tabela abaixo:

Tabela 2 – Resumo das flexibilizações de legislação urbanística

Lei	Área	Zoneamento antigo	Zoneamento novo
99/2010 (1)	271.040	Zona de Uso Sustentável	Zona de Produção Industrial
99/2010 (2)	360.024,70	Zona de Produção Primária	Zona de Produção Industrial
100/2010	1.210.000,00	Zona Turística Rio do Morro (urbana)	Zona de Produção Industrial
130/2012	5.658.500,00	Zona de Uso Sustentável	Zona de Diversidade Urbana I
142/2012	-	Zona de Produção Primária	
Decreto 137/2014 (localização não identificada)	33.880,00	-	Zona de Diversidade Urbana II
197/2015	214.627,21	Zona de Uso Sustentável	Zona de Diversidade Urbana II
257/2018 (1)	2.062.946,70	Zona Industrial/ Zona de Produção Primária	Corredor Industrial
257/2018 (2)	960.599,77	Zona de Uso Sustentável	Zona de Diversidade Urbana II
264/2018 (1)	6.107.652,88	Zona de Interesse Ambiental	Zona de Diversidade Urbana II
264/2018 (2)	1.465.941,64	Zona de Produção Industrial	Zona de Diversidade Urbana II

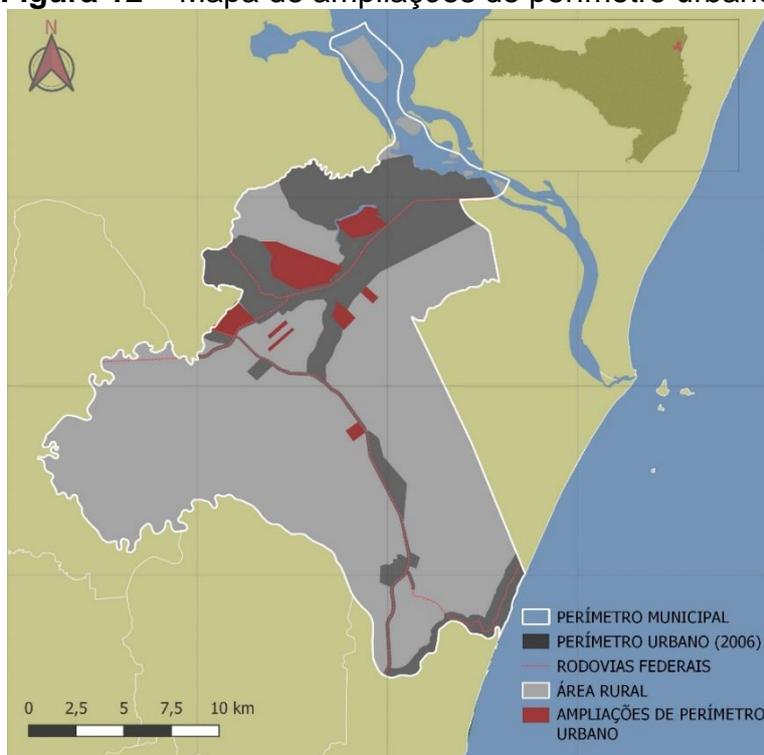
Elaboração: Samuel Henrique Wipprich (2020)

Os anos entre os dois planos diretores de Araquari foram marcados por intensas alterações identificadas de forma a recepcionar no território usos urbanos de acordo com as demandas oriundas de fatores locais, econômicos e de posse de terras. Dessa forma, com um plano diretor remendado por leis complementares e que se sobrepõem ao período de revisão do plano diretor, pouco se observou na aplicação do plano diretor em avanços na luta contra as desigualdades sócio-espaciais e na implementação de instrumentos

do Estatuto da Cidade, ou ações específicas para as áreas de mobilidade urbana, habitação ou patrimônio.

Nota-se que entre a promulgação do plano diretor de 2006 e de 2019 há uma considerável transferência de áreas de perímetro rural para o perímetro urbano. A área legalmente incorporada através dessas leis totaliza aproximadamente 1.237,9 hectares de áreas rurais, com características de produção agrícola, proteção ambiental ou uso sustentável passaram a integrar áreas urbanas com zoneamentos flexíveis aos usos industriais de grande porte ou de grandes densidades residenciais. Foram identificadas leis que alteraram perímetro urbano e zoneamentos e que resultam no mapeamento da figura 12, adicionando ao perímetro urbano aproximadamente 1.237,9 hectares:

Figura 12 – Mapa de ampliações de perímetro urbano



Elaboração: Samuel Henrique Wipprich

Mesmo com 6.951 hectares de terra em perímetro urbano disponível, houve demandas e disponibilidade do município em ampliar perímetro urbano através de mudanças e expansões de zoneamento que levaram o município a alcançar um perímetro urbano de aproximadamente 9.056 hectares.

O NOVO PLANO DIRETOR, LEI Nº 281/2019

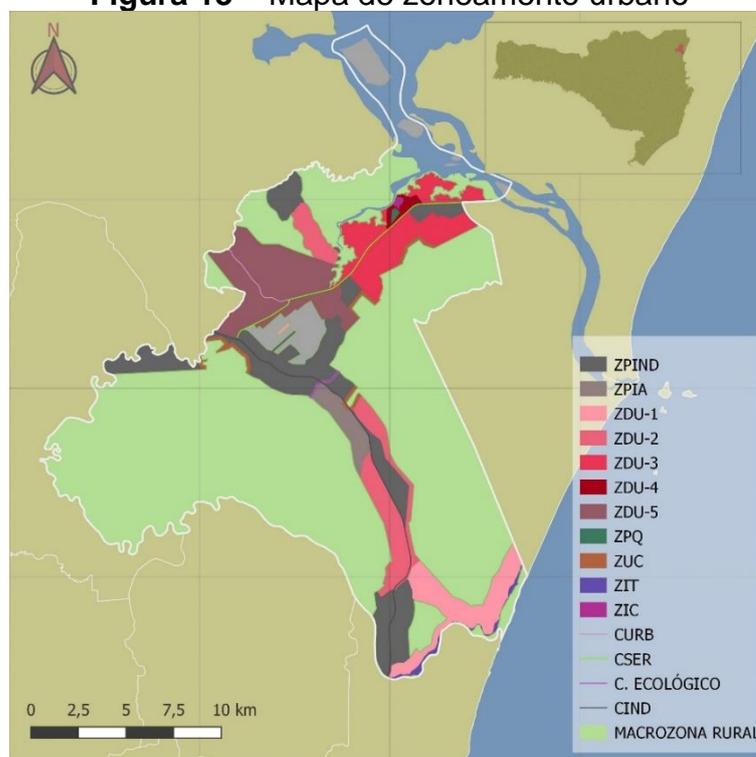
Em 2015 com assessoria da Associação dos Municípios do Nordeste de Santa Catarina – AMUNESC9 é retomada a revisão do Plano Diretor. Pois,

⁹ As associações de municípios são instituições presentes em Santa Catarina desde os anos 1960, inicialmente organizadas para reivindicações junto ao governo estadual e que ao longo de sua existência reuniram prestações de serviços aos municípios. A Associação de Municípios

invalidado o processo de revisão de 2012 pelos TAC's, era necessário atender o prazo legal de revisão do plano diretor no mínimo a cada dez anos. Após quatro anos de revisão participativa do plano diretor, interrompido pelas eleições municipais de 2016 com trocas de governo, equipes técnicas e secretariados, culmina na aprovação da lei complementar nº 281/2019 que dispõe sobre o novo Plano Diretor Participativo do Município sancionado no dia 31 de julho de 2019, que delimita o recorte temporal desta pesquisa e torna-se assim objeto de análise.

A área dimensionada do perímetro urbano presente no novo plano diretor de 2019 unifica as ampliações ao longo do tempo, absorve usos urbanos de ocupações irregulares e amplia para um total de aproximadamente 11.564,88 hectares, ou seja, adiciona área de 2.508,88 hectares. A nova composição é demonstrada na figura abaixo, com a distribuição dos zoneamentos do município.

Figura 13 – Mapa de zoneamento urbano



Fonte: Prefeitura de Araquari, adaptado pelo autor (2020)

Nos recentes anos a dinâmica industrial introduziu no município de Araquari o interesse em destinar áreas para receber empreendimentos, de forma que a disposição espacial das indústrias ocorre de forma aleatória, mais vinculado ao acesso de compra das terras do que ao entendimento do município em definir onde são as áreas de interesse para o uso.

A série histórica da quantidade de áreas de terras destinadas para uso industrial segue da seguinte forma:

do Nordeste de Santa Catarina (AMUNESC) foi criada em 1973 e atualmente agrupa, entre diversos outros serviços, a assessoria em processos de elaboração/revisão de planos diretores.

Tabela 3 – Expansão das Zonas Industriais

	Lei nº 50/2006	2010 – 2012 - 2018	Lei nº 281/2019
Área (hectares)	1.776,8	2.219,31	4077,91

Elaboração: Samuel Henrique Wipprich

A tabela 3 apresenta o comparativo de áreas destinadas as zonas industriais no plano diretor de 2006, nas flexibilizações apontadas e se constatou um aumento de 442,51 hectares de zonas industriais, totalizando a área urbana em 2.219,31 hectares. O novo plano diretor define as áreas urbanas industriais com um total de 4077,91 hectares, o que representa um aumento de 83,7% de oferta de terras exclusivas para esse uso

A recente história das flexibilizações urbanísticas demonstra que as indústrias escolhem onde querem ser implantadas e o plano diretor absorve o uso pretendido. O desenho das novas zonas industriais ampliou significativamente as possibilidades da locação do uso do solo industrial ao longo da cidade e redimensionaram de forma a compreender a preferência pela locação próxima aos principais eixos de mobilidade regional. Além disso, a distribuição das zonas se dá através de oito poligonais distintas, a maior parte distribuídas ao longo da BR-101.

Essa lógica de expansão das áreas industriais aconteceu também para as Zonas de Diversidade Urbana (ZDU), grandes receptoras das ampliações do perímetro urbano. O zoneamento do plano diretor de 2006 previa uma extensão somada entre ZDU-I, ZDU-II e III de 2.531 hectares. Com as flexibilizações descritas no capítulo 3, houve um acréscimo de 1.444,09 hectares sobre as três zonas. Apresenta-se a evolução na tabela:

Tabela 4 – Expansão das Zonas de Diversidade Urbana

	Lei nº 50/2006	2010 – 2012 - 2018	Lei nº 281/2019
Área (hectares)	2.531	3.975,09	7072,07

Elaboração: Samuel Henrique Wipprich

No plano diretor de 2019 houve ampliação da tipologia do zoneamento e ampliação da sua distribuição ao longo das áreas urbanas, promovendo a ampliação em torno de 77,9%. Para os autores por Santoro, Cobra e Bonduki (2010) os municípios têm ampliado exageradamente seus limites urbanos, movidos por diferentes causas: interesses fundiários e imobiliários, aumento do IPTU, pressão para implementação de empreendimentos habitacionais e industriais.

CONCLUSÃO

É possível avaliar como a produção de políticas de ordenamento territorial se comportou ao longo do tempo em Araquari, como as alterações foram delineados por demandas de empreendimentos imobiliários e de implantação de

indústrias. Campos Filho (2003) demonstra que no planejamento da cidade o foco está no negócio, ao invés de priorizar temas importantes como moradia e infraestrutura

A perspectiva da terra como mercadoria é amplamente ligada a valorização na mudança de solo rural para urbano e reitera “[...] a ideia de que a mudança de terra rural, que tinha seu preço calculado em alqueires ou hectares, para urbana, comercializada por metros quadrados, promove uma significativa valorização, geralmente apropriada pelo proprietário” (SANTORO; COBRA; BONDUKI, 2010, p.422).

A partir de Vainer (2007), Villaça (2005) e Souza (2008) é possível identificar como acontece a correlação entre a cidade-mercadoria e o planejamento urbano e se pode perceber que esse é o caminho adotado pelo município de Araquari. Maricato (1996) atribui à prática do planejamento urbano oficial uma atração em direção ao mercado imobiliário. Dessa forma, o plano diretor de Araquari se apresenta quase como um catálogo de terras disponíveis à urbanização e a receber determinados tipos de investimento. Como diagnosticado pelo levantamento, a atual área de perímetro urbano do município é de 11.564,88 hectares, dos quais, aproximadamente 8.852,38 hectares estão disponíveis para ocupação urbana em diferentes zoneamentos.

Pode ser denominado planejamento mercadófilo, esse processo em que o planejamento é feito sob encomenda para interesses e demandas dadas pelo capital. Onde o interesse privado se sobressai inteiramente, ultrapassando limites físico-territoriais, e movidos principalmente pelo viés econômico (SOUZA,2003).

O planejamento urbano assim se aproxima de forma muito amigável o planejamento aos interesses capitalistas sobre a cidade. Desta forma, torna-se menos enfático a preocupação com o ordenamento do espaço urbano através de normas de uso e ocupação do solo, e mais interessante introduzir nas políticas territoriais diretrizes e ações que gerem aumento de competitividade da cidade, a capacidade de atração de investimentos para megaempreendimentos, facilidades para parcerias público-privadas e planos que tenham o intuito de revitalização. Como qualquer outro produto a venda, faz-se necessária a ênfase em determinados atributos da cidade que facilitem a sua venda e nesse aspecto também sejam considerados para o planejamento. Dentro dessa categoria de planejamento mercadófilo, há possibilidade de proporcionar o domínio do mercado em relação ao planejamento (SOUZA; RODRIGUES, 2004).

Santoro (2014) ao analisar como as políticas territoriais municipais paulistas têm interferido pouco no processo de urbanização das áreas de transição rural-urbana, de forma a controlar o crescimento urbano horizontal, compreende esse fenômeno semelhante ao do município de Araquari, onde:

A partir do urbano, os dados mostraram que a estratégia do mercado imobiliário voltada ao crescimento em extensão física ganhou novas tipologias e colaborou mais ainda para uma estrutura difusa de cidade, cuja implantação parece não enfrentar resistências por parte do planejamento, que mantém uma forte permissividade em torno da expansão urbana, com perímetros flexibilizados on demand (“sob demanda”), orientados pela lógica do mercado imobiliário (SANTORO, 2014, p. 181).

Maricato (2007) aponta que no Brasil as leis são aplicadas de acordo com as circunstâncias, em se tratando de plano diretor, pouco se é considerado dele para a gestão urbana pois contempla uma série de boas intenções que se mantém longe da prática. Assim se configura um planejamento urbano limitado a alguns interesses de mercado, de investimentos etc.

Através de Souza (2008), conceitua-se “planejamento subordinado as tendências do mercado” que é configurado como escravo das questões impostas pelo mercado, ou seja, abdica da tentativa de regular para acompanhar as tendências ou necessidades indicadas por determinados setores do mercado. O planejamento de facilitação, numa escala mercadofila, está à frente do planejamento subordinado as tendências do mercado, pois sua função se dá pelo estímulo a iniciativa privada já que promove inúmeros benefícios, desde isenções tributárias a determinadas infraestruturas, até alterações de zoneamentos para que seja atrativo determinado parcela de terra/área. Pode-se observar que as alterações em legislação urbanística de Araquari se aproximam muito destas perspectivas mercadofilas com muita intensidade.

A partir dos dados e informações levantadas é possível compreender a dinâmica em torno do planejamento urbano de Araquari, onde as alterações do plano diretor que deveriam ser exceções ao longo do tempo, se tornaram regra! O que se pode observar, é que o estado tem um papel agenciador na expansão urbana quando: 1º - Possibilita a conversão de terras urbanas em rurais sob demanda; 2º - Superdimensiona o perímetro urbano, e consequências como problemas de mobilidade e infraestrutura são inerentes ao processo. A prática da flexibilização urbanística em atendimento de demandas específicas é algo presente na política de planejamento urbano no município de Araquari.

REFERÊNCIAS

ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A Cidade do Pensamento Único**. (4ª ed.) Petrópolis: Vozes, 2000.

ARAQUARI. **Lei 50/2006**, de 11 de outubro de 2006. Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Territorial de Araquari. Disponível em: < <https://leismunicipais.com.br/legislacao-municipal/4501/leis-de-araquari>>. Acesso em: 27 abr. 2018.

ARAQUARI. **Lei 281/2019**, de 31 de julho de 2019. Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município. Disponível em: < <https://leismunicipais.com.br/a1/plano-diretor-araquari-sc>>.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 25 abr. 2018.

_____. **Lei Federal n. 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 25 abr. 2018.

_____. Estatuto da Cidade. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos.** Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001. Realização Instituto Pólis/Laboratório de Desenvolvimento Local.

_____. **Plano Diretor Participativo - Guia para a Elaboração pelos Municípios e Cidadãos.** Ministério das Cidades, 2005, 2 ed.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Reinvente seu bairro: caminhos para você participar do planejamento de sua cidade.** [S.l: s.n.], 2003.

FERNANDES, E. in CARVALHO, C. S.; ROSSBACH, A. (Orgs.). **O Estatuto da Cidade comentado.** São Paulo: Ministérios das Cidades, 2010.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Araquari.** Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/araquari/panorama>>. Acesso em 10 dez. 2021.

MARICATO, E. **Metrópole na Periferia do Capitalismo: Ilegalidade, Desigualdade e Violência.** São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In: Arantes, O.; Maricato, E.; Vainer, C. B. **A Cidade do Pensamento Único. Desmanchando Consensos.** Petrópolis: Vozes, 2007.

ORJEKOSKY, L. G.. **Transformações sócio-espaciais no município de Araquari (SC).** Dissertação (Mestrado) - Universidade do Estado de Santa Catarina, Centro de Ciências Humanas e da Educação, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Territorial e Desenvolvimento, Florianópolis, 2018.

_____. **Recente expansão industrial no nordeste catarinense: município de Araquari.** Revista Geografar. Curitiba, v.14, n.2, p.340-358, jul. a dez./2019.

PROCURADORIA DA REPÚBLICA EM SANTA CATARINA. **MPF assina TAC para disciplinar ocupação urbana em Araquari.** Disponível em: <<https://pr-sc.jusbrasil.com.br/noticias/100555508/mpf-assina-tac-para-disciplinar-ocupacao-urbana-em-araquari>> Acesso em 22 abr. 2018.

ROLNIK, R. **O que é Cidade.** São Paulo: Brasiliense, 1995.

_____. **A Cidade e a Lei: Legislação, Política Urbana e Territórios na Cidade de São Paulo.** São Paulo: Studio Nobel; FAPESP, 1997.

_____. **Estatuto da Cidade – Instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza.** São Paulo, 2001.

SANTORO, P. F.; COBRA, P. L.; BONDUKI, N. **Cidades que crescem horizontalmente**: instrumentos para o ordenamento territorial justo da mudança de uso rural para urbano em municípios do interior paulista. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, n. 24, p. 417-433, 2010.

SANTORO, Paula Freire. Perímetro urbano flexível, urbanização sob demanda e incompleta: o papel do Estado frente ao desafio do planejamento da expansão urbana. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Rio de Janeiro, v. 16, n. 1, p. on line, 2014. Disponível em: <http://anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/rbeur/issue/view/115> DOI: 10.22296/2317-1529.2014v16n1p169.

SANTORO, P.; COSTA, C.; PINHEIRO, E. **Introdução**. In: SANTORO, P.; PINHEIRO, Edie. (Org.). O planejamento do município e o território rural. São Paulo, Instituto Pólis, 2004. p. 5-13. (Cadernos Pólis, 8).

SANTOS JUNIOR, Orlando Alves do; SILVA, Renata Helena; SANT'ANA, Marcel Claudio. Introdução. In: Daniel Todtmann Montandon; Orlando Alves dos Santos Júnior. (Org.). **Os Planos Diretores Municipais Pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas**. Rio de Janeiro, RJ: Observatório das Metrópoles - IPPUR/UFRJ; Letra Capital Editora, 2011.

SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos; MONTANDON, Saniel Todtmann; SÍNTESE, DESAFIOS E RECOMENDAÇÕES. In: Daniel Todtmann Montandon; Orlando Alves dos Santos Júnior. (Org.). **Os Planos Diretores Municipais Pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas**. Rio de Janeiro, RJ: Observatório das Metrópoles - IPPUR/UFRJ; Letra Capital Editora, 2011.

SAULE JÚNIOR, N. **A competência do município para disciplinar o território rural**. In: SANTORO, Paula; PINHEIRO, Edie (Org.). **O planejamento do município e o território rural**. São Paulo: Instituto Pólis, 2004. p. 41-52. (Cadernos Pólis, 8).

SOUZA, M. L. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

_____. **ABC do Desenvolvimento Urbano**. 3. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

SOUZA, M. L. de. RODRIGUES, G. B. **Planejamento urbano e ativismos sociais**. 1. ed. São Paulo: Fundação Editora UNESP, 2004.

VAINER, C. Pátria, empresa e mercadoria. In: Arantes, O.; Maricato, E.; Vainer, C. B. **A Cidade do Pensamento Único. Desmanchando Consensos**. Petrópolis: Vozes, 2007.

VILLAÇA, F. **As Ilusões do Plano Diretor**. São Paulo: Edição do autor, 2005.

VOOS, C. H.; SILVA, L. E. de C. A BMW em Araquari/SC e o Planejamento de Ocasão: o Estado como Agenciador da Flexibilização Urbana. **Revista**

Brasileira Estudos Urbanos e Regionais. Local, v. 16, n. 2, p. 45-62, nov. 2014.

WIPPRICH, Samuel H. **Cidade Para Quem? Flexibilização da Legislação Urbanística e a Revisão do Plano Diretor em Araquari-SC.** Dissertação de Mestrado – PPGPLAN/MPPT/UDESC. Florianópolis, 2020.