



## **ANÁLISE COMPARATIVA DAS ALTERAÇÕES REALIZADAS NOS PLANOS DIRETORES DA CIDADE DE RONDONÓPOLIS-MT: ENTRE OS ANOS DE 1994-2021**

### **COMPARATIVE ANALYSIS OF CHANGES MADE IN THE MASTER PLANS OF THE CITY OF RONDONÓPOLIS-MT: BETWEEN THE YEARS 1994-2021**

**Silvio Moises Negri** – UFR – Rondonópolis – Mato Grosso - Brasil  
silvio.negri@ufr.edu.br

#### **RESUMO**

O planejamento constitui-se um papel essencial na efetivação de projetos, no alcance de objetivos e metas, em todas as esferas sociais, especificamente na organização de uma cidade. A organização de uma cidade pode ser efetivada por meio de um Plano Diretor, que representa um instrumento que normatiza, organiza e desenvolve medidas para solucionar problemas, em diversos aspectos na cidade. Portanto, o objetivo do trabalho foi realizar análise comparativa das alterações efetivadas nos Planos Diretores da cidade de Rondonópolis, no estado de Mato Grosso, no período de 1994 a 2021. Considerando que as cidades têm um relevante papel para a sociedade, proporcionando efetividade em diversos setores, como: para serviços, culturais, sociais, ambientais, educacionais, dados dos seus habitantes, e para esse controle se faz necessário a construção de um Plano Diretor. A metodologia utilizada no trabalho foi a pesquisa bibliográfica e documental, tendo aplicação de pesquisas em sites oficiais de busca, livros e documentos que abordam sobre a temática, assim como dados do arquivo da cidade de Rondonópolis, um dos materiais consultados frequentemente foram as Leis Municipais nº 2.118/94, 4.788/2006, 6.693/2011 e 7.426/2012, da cidade pesquisada. Conclui-se que é necessário que a cidade tenha competência administrativa e técnica, também relacionais para que se cumpra a construção efetiva de políticas públicas, de ações que envolvem a efetivação do Plano Diretor, e conseqüentemente desenvolvimento da cidade. Ainda, observa-se que a cidade de Rondonópolis passou por transformações significativas e que contribuíram para o pleno desenvolvimento da expansão territorial.

**Palavras-chave:** Plano Diretor; Desenvolvimento; Espaço Urbano; Rondonópolis.

#### **ABSTRACT**

Planning constitutes an essential role in the execution of projects, in the achievement of objectives and goals, in all social spheres, specifically in the organization of a city. The organization of a city can be carried out through a master plan, which represents an instrument that regulates, organizes, and develops measures to solve problems in several aspects in the city. Therefore, the objective of the work was to carry out a comparative analysis of the changes made to the Master Plans of the city of Rondonópolis, in the state of Mato Grosso, from 1994 to 2021. Considering that cities have an important role for society,

---

providing effectiveness in several sectors, such as: for services, cultural, social, environmental, educational, data on its inhabitants, and for this control it is necessary to build a master plan. The methodology used in the work was the bibliographic and documentary research, with the application of research on official search sites, books and documents that deal with the theme, as well as data from the archive of the city of Rondonópolis, one of the materials frequently consulted were the Municipal Laws 2,118/94, 4,788/2006, 6,693/2011 and 7,426/2012, of the city surveyed. It is concluded that it is necessary for the city to have administrative and technical competence, also relational, so that the effective construction of public policies, of actions that involve the realization of the master plan, and consequently the development of the city, can be carried out. Still, it is observed that the city of Rondonópolis underwent significant transformations that contributed to the full development of territorial expansion.

**Keywords:** Master plan; Development; Urban Space; Rondonópolis.

---

## INTRODUÇÃO

O planejamento, segundo Chiavenato (2004), é uma das principais e primordiais ações para desenvolvimento do processo administrativo, possibilitando ao estabelecimento a obtenção dos objetivos organizacionais, com o uso de recursos e estratégias relevantes e eficazes. Assim, o planejamento é essencial para direcionar quais as ações devem ser tomadas e contribuem para que seja monitorado e analisado se os objetivos foram ou não alcançados.

O Plano Diretor é um instrumento da cidade, sendo uma das principais peças centrais para promover organização das cidades brasileiras. O Estatuto das Cidades – Lei nº 10.257/2001, estabeleceu que o Plano Diretor é “o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana”, assim o Plano Diretor permite que a cidade tenha desenvolvimento mais inclusivo e sustentável.

Dessa forma, a problemática do trabalho envolve o seguinte questionamento: Qual a importância da execução do Plano Diretor para o desenvolvimento de uma cidade? Considerando que a Constituição Federal de 1988 estabeleceu no artigo 182, que o Plano Diretor é a ferramenta fundamental da política de desenvolvimento e desenvolvimento urbano, sendo aprovado pela Câmara Municipal, com exigências para organização da cidade, delineando o cumprimento da função social da propriedade urbana.

Ainda, o Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257/2001, em seu artigo 40, também instituiu que o Plano Diretor é o instrumento principal para a política de desenvolvimento e ampliação urbana, constituindo elemento complementar do

---

processo de idealização municipal, com a necessidade de ser plurianual, com diretrizes orçamentárias e o orçamento anual, conforme as diretrizes e precedências necessárias.

Assim, a justificativa do trabalho se dá pela relevância em entender como acontece o Plano Diretor de uma cidade, em especial de Rondonópolis. Considerando que a realização e efetivação do plano tem impactos importantes para o território municipal e para a qualidade de vida da sociedade rondonopolitana.

O trabalho tem como objetivo realizar análise comparativa das alterações efetivadas nos Planos Diretores da cidade de Rondonópolis, no estado de Mato Grosso, no período de 1994 a 2021. Como objetivos específicos buscou-se a compreensão do Plano Diretor e de suas características: analisar as contribuições do Plano Diretor para desenvolvimento da cidade, assim como refletir sobre as mudanças ocorridas, em relação ao crescimento, desenvolvimento e empreendimento da cidade.

## **METODOLOGIA**

A metodologia utilizada no trabalho foi a pesquisa bibliográfica e documental, com consultas dos materiais em sites, livros, artigos, assim como em documentos legais e arquivos específicos do município. O período da pesquisa foi estabelecido pela dinâmica das relações e movimentos de produção inseridas na cidade, em especial pela produção, circulação, distribuição e consumo, e a interferência mútua desses dados, para o desenvolvimento geral da cidade.

Dessa forma, o trabalho foi dividido em partes que abordam sobre a temática de forma minuciosa e com concepções relevantes para o seu entendimento. Primeiro, se discute sobre a concepção do Plano Diretor e os seus instrumentos de efetivação, assim como a sua normatização.

Em segundo plano, o presente artigo traz informações importantes sobre a cidade de Rondonópolis, questões sociais e econômicas, apontando seu crescimento territorial, financeiro e empreendedor no decorrer do período pesquisado, e de forma geral, ou seja, há uma visão ampliada da cidade.

A parte final, aborda o Plano Diretor da cidade de Rondonópolis, especificamente tratando da análise comparativa das transformações acontecidas com a

---

contribuição do Plano Diretor no período de 1994 a 2021. Assim, verificando as contribuições desses planos para o desenvolvimento da cidade.

## **RESULTADOS E DISCUSSÃO**

Conforme a Constituição de 1988, os municípios têm a competência material de promover a ordenação territorial de suas cidades, essa organização envolve a produção e transformação do ambiente urbano, devendo ser realizada através de planejamento, concretizando na preparação e efetivação de planos, regulamentos que controlem o uso e a ocupação do solo e dos projetos urbanísticos. Assim, a Constituição estabeleceu a realização de Plano Diretor para os municípios, com vistas a organização territorial.

Deste modo, o Plano Diretor é o fundamental plano urbanístico, assim aponta o artigo 182, §1º da Constituição de 1988: “instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana”. Portanto, todos os outros planos municipais devem se adequar às disposições desse instrumento, que tem maior efetividade e significância constitucional.

Sendo assim, uma outra concepção de Plano Diretor foi realizada por Kitamura:

A Lei do Plano Diretor estabelece as diretrizes que fornecem orientação ao Poder Público e à iniciativa privada na construção do espaço urbano e rural e para as demais políticas setoriais no que concernem às questões territoriais, visando assegurar a função social da propriedade e da cidade. Trata-se, pois, de uma lei municipal específica, cujo objeto é o planejamento municipal e que leva em conta os anseios da população (KITAMURA, 2013, p. 12).

Na sociedade contemporânea, o Plano Diretor – PD, não se trata de uma ferramenta nova para a política urbana brasileira, já que muito antes da aprovação do Estatuto da Cidade, já existiam Planos Diretores praticados em diversas cidades brasileiras, principalmente em cidades com elevado volume populacional. Contudo, a elaboração dos planos diretores sucessivamente é baseada em uma linguagem burocrática, sem atender a leitura do território e as exigências da sociedade civil (SCHVASBERG, 2013).

No ano de 2001, foi regulamentada a Lei nº 10.257, conhecida como Estatuto da Cidade, regulamentando o ordenamento da política urbana brasileira, expressos especificamente nos artigos 182 e 183 da Constituição de 1988. Os artigos dessa lei

---

orientam sobre a responsabilidade para a elaboração e monitoramento da política urbana e a implementação dos mais apropriados instrumentos para cumprir a função social da cidade.

A Confederação Nacional de Municípios – CNM (2013), relatou um dos itens inovadores implantados pelo Estatuto da Cidade (2001), foi a obrigatoriedade da participação da sociedade civil na elaboração desses, assim como no monitoramento através de estruturas de gestão democrática, como da implantação de órgãos colegiados de política urbana, de forma nacional, estadual e municipal.

Dessa forma a CNM (2013), advertiu que:

O Estatuto da Cidade torna obrigatória a realização de audiências públicas para a elaboração e a revisão do Plano Diretor, de modo a garantir o pleno exercício da cidadania. É obrigatória a realização de audiências públicas, de debates e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição fundamental para a aprovação do Plano Diretor na Câmara Municipal (p.16).

Nota-se que o Estatuto da Cidade (2001) estabeleceu orientações para cumprimento dos gestores municipais, em especial a efetivação do Plano Diretor, orientando audiências e outras ações sociais para constituição do mesmo, onde a população tem participação.

Conforme a CNM (2013), os municípios devem analisar quais os melhores instrumentos que podem ser usados para a sua realidade, pois a escolha e a aplicação imprópria desses podem fazer com que o prefeito e os administradores públicos respondam por improbidade administrativa.

Conforme o artigo 42 do Estatuto da Cidade, ainda há a necessidade de participação de vários segmentos da sociedade, sendo necessário a atenção e efetividade dos instrumentos urbanos, tributários e jurídicos, garantindo assim o papel social dos municípios; adequação à realidade local; bem como o conteúdo mínimo<sup>1</sup> que todo Plano Diretor necessita seguir.

---

<sup>1</sup> São medidas obrigatórias para execução do Plano Diretor, como: assegurar o cumprimento do papel social da propriedade urbana, tanto privada como pública; o cumprimento dos objetivos, temas e estratégias para desenvolver a cidade e reorganizar o município, adequando aos espaços vizinhos; uso de instrumentos da política urbana expostos pelo Estatuto da Cidade, para concretizar os objetivos e as

---

O conteúdo mínimo é implementado pelo Estatuto da Cidade e pela Norma Brasileira nº 12.267 de 1992, que estabeleceu partes essenciais desse instrumento, que são: a fundamentação, as diretrizes e instrumentalização.

Resumindo, o Plano Diretor começa com a realização do diagnóstico, análise dos problemas e potenciais, envolvida pela indicação de responsáveis pelas ações e metas; determinação dos objetivos, estratégias e ferramentas que norteiam a atuação realizada em prol do desenvolvimento do município; exposição e debate dos pareceres por meio de audiência pública, tornando o processo participativo; realização de conferência municipal para discutir e aprovar a lei; envio do projeto de lei para Câmara de Vereadores; sanção e publicação final (BRASIL, 2001).

Dessa forma, o Estatuto da Cidade (2001) afirma que os municípios que têm a obrigatoriedade de elaborar o plano.

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades: I – com mais de vinte mil habitantes; II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4o do art. 182 da Constituição Federal; IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico; V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional. VI - Incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos § 1o No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadradas no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas. § 2o No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido. § 3o As cidades de que trata o caput deste artigo devem elaborar plano de rotas acessíveis, compatível com o plano diretor no qual está inserido, que disponha sobre os passeios públicos a serem implantados ou reformados pelo poder público, com vistas a garantir acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todas as rotas e vias existentes, inclusive as que concentrem os focos geradores de maior circulação de pedestres, como os órgãos públicos e os locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, correios e telégrafos, bancos, entre outros, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros (BRASIL, 2001, art. 41).

---

táticas; utilização do sistema de monitoramento, com vistas a execução e implementação do plano (CNM, 2013).

---

Percebe-se que, conforme o Estatuto, há algumas situações que elencam os municípios e ocasiões obrigatórios a elaboração do Plano Diretor, além de que, como pontuou o CNM (2013), para que haja apropriada gestão urbana, os municípios precisam realizar estimativas dos gastos para elaboração, com os referentes instrumentos de gestão, como o Plano Plurianual - PPA<sup>2</sup>, a Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO<sup>3</sup> e a Lei Orçamentária Anual - LOA<sup>4</sup>, conectados com a competência administrativa municipal.

Portanto, a CNM expõe que:

Se não for possível a elaboração do Plano Diretor para os Municípios que não são obrigados, a CNM recomenda que o ente municipal ao menos realize um diagnóstico da situação urbana e rural através dos planos setoriais existentes, como o Plano Local de Habitação de Interesse Social, e das estratégias implementadas pelo Município nos setores de saneamento, trânsito, meio ambiente, para que as ações estejam articuladas entre as secretarias (2013, p. 18).

Destarte que, a execução do Plano Diretor é obrigatória, mas caso não seja realizado, o Estatuto da Cidade (2001) indica, pelo menos, a elaboração de relatório contendo um diagnóstico da situação urbana e rural do município, contendo o plano setorial, local de habitação de interesse social, estratégias de saneamento, transporte, meio ambiente, entre outras ações essenciais para desenvolvimento da cidade.

Conforme a CNM (2013): “a revisão do Plano Diretor é regulamentada no artigo 40 do Estatuto da Cidade. Todos os Municípios que possuem Plano Diretor há mais de dez anos são obrigados a revisá-lo”, ou seja, os planos diretores dos municípios devem ser revisados de dez em dez anos, com a intenção de adaptar as ferramentas de planejamento da política urbana com a realidade de cada município.

---

<sup>2</sup> É o planejamento que tem função gerencial, realizando a organização, direção, controle e avaliação das ações, integradas e articuladas entre si (DESCHAMPS, 2005).

<sup>3</sup> Compreende as metas e prioridades da administração pública federal, incluindo as despesas de capital para o exercício financeiro subsequente, orientará a elaboração da lei orçamentária anual, disporá sobre as alterações na legislação tributária e estabelecerá a política de aplicação das agências financeiras oficiais de fomento (BRASIL, 1988, art.165).

<sup>4</sup> Compreende: I - o orçamento fiscal referente aos Poderes da União, seus fundos, órgãos e entidades da administração direta e indireta, inclusive fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público; II - o orçamento de investimento das empresas em que a União, direta ou indiretamente, detenha a maioria do capital social com direito a voto; III - o orçamento da seguridade social, abrangendo todas as entidades e órgãos a ela vinculados, da administração direta ou indireta, bem como os fundos e fundações instituídos e mantidos pelo Poder Público (BRASIL, 1988, art. 165).

---

No procedimento de revisão do Plano Diretor, o município que optar pela ampliação da área do perímetro urbano necessitará verificar o Cadastro Nacional de Municípios com áreas propensas a deslizamentos de intenso impacto, enchentes severas ou processos geológicos ou hidrológicos correspondentes (CNM, 2013). Nota-se a importância e seriedade de reelaboração desse plano, bem como de suas implementações, principalmente na garantia de bem-estar e qualidade de vida da população.

Conforme o Estatuto das Cidades (2001), o Plano Diretor é desenvolvido de forma participativa, sendo que o líder desse instrumento é o prefeito, que delibera a elaboração e o processo de revisão, considerando que os Poderes Legislativo e Executivo municipais são os responsáveis por convocar as audiências públicas, para os diversos segmentos comunitários, assim como a garantia do acesso público a qualquer documento, dados, além da publicação de todas as fases de revisão. Dessa forma, a revisão do Plano Diretor é realizada de forma articulada com a grupo técnico e político da prefeitura, da Câmara de Vereadores e da sociedade civil (CNM, 2013).

De acordo com Mussi, Gomes e Farias (2011), a maioria dos municípios brasileiros apresentam em seu território a ocupação em discordância com as normas urbanísticas, já que, isso se deve ao fato de que a formação do território nacional é assinalada por intensa questão historiográfica.

### **ANÁLISE COMPARATIVA DAS TRANSFORMAÇÕES NOS PLANOS DIRETORES - 1994 A 2021**

O Plano Diretor da Prefeitura Municipal de Rondonópolis, a cada ano vem sendo efetivado com participação popular, assim como a revisão, que começou a vigorar em 2015, substituindo o realizado em 1994, com revisão em 2006. O Plano Diretor contribui para diversos fatores, entre eles o desenvolvimento do território municipal, assim como para qualidade de vida da população rondonopolitana (RODRIGUES, 2015).

A atualização do Plano Diretor Municipal de Rondonópolis é um trabalho resultante da iniciativa e esforços do poder público (Prefeitura Municipal de Rondonópolis), do setor privado (RUMO Logística), da Universidade Federal de Mato Grosso - UFMT e da Câmara Municipal, sob a Coordenação Técnica do CODEUR-Comissão de Desenvolvimento Urbano de Rondonópolis –

---

Decreto Municipal nº 7.504/2015 e Portaria nº 17.991/2015, do Núcleo Gestor de Acompanhamento do Plano Diretor, e do Ministério Público do Estado, buscando atender as necessidades da população e o desenvolvimento sustentável do Município (RONDONOPOLIS, 2017, p. 26).

Observa-se a participação do poder público, da UFMT e da Câmara Municipal de Rondonópolis na atualização do Plano Diretor, tendo a coordenação do CODEUR (Conselho de Desenvolvimento Urbano).

Conforme os processos históricos, o município de Rondonópolis tem ampliado a área do seu contorno urbano, principalmente nos últimos 20 anos. Dessa forma, comparando o perímetro do 1994, cuja aprovação foi realizada pela Lei Complementar nº 2.118 de março de 1994, essa área de extensão urbana do município triplicou-se, através da promulgação das seguintes Leis: nº 4.788<sup>5</sup> de 30/03/2006, 6.693<sup>6</sup> de 06/05/2011; Lei nº 7.426<sup>7</sup> de 30 de agosto de 2012 e, finalmente pela Lei nº 11.272<sup>8</sup>, de 25 de janeiro de 2021.

Pode ser observado no mapa de Evolução da área do perímetro urbano de Rondonópolis entre os anos de 1994 e 2020 (figura 1):

Nota-se que houve um grande desenvolvimento e ampliação da área do perímetro urbano de Rondonópolis, já que em 1994, havia aproximadamente 12 milhões de hectares de área do perímetro urbano; em 2006, quase 27 milhões; em 2011, 30 milhões; em 2012, 31 milhões de hectares, e em 2021, 46 milhões (RONDONOPOLIS, 2021). Isso demonstra o quanto a cidade de Rondonópolis está em frequente crescimento do seu perímetro urbano.

Conforme Negri (2008), o desenvolvimento da área de perímetro urbano, normalmente, se dá pela implementação e inovações referentes a esse aspecto, ou pelo desempenho do mercado imobiliário. Essa última hipótese seria uma das mais aceitas

---

<sup>5</sup> Dispõe sobre alterar o § 2º do art. 1º e o art. 2º da lei nº 4.689, de 11/11/2005 que institui o perímetro urbano do município de Rondonópolis-MT, e dá outras providências (RONDONOPÓLIS, 2006).

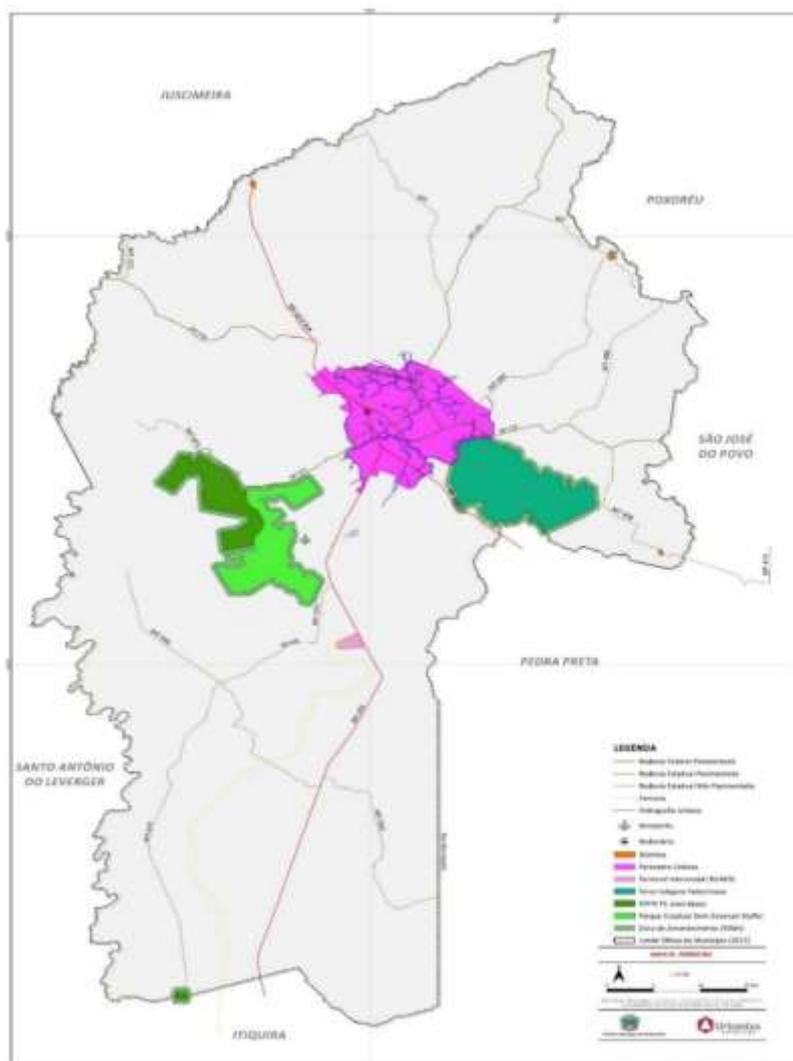
<sup>6</sup> Institui o perímetro da área de expansão urbana do município de Rondonópolis-MT e dá outras providências (RONDONOPÓLIS, 2011).

<sup>7</sup> Institui o perímetro da área de expansão urbana do município de Rondonópolis-MT e dá outras providências. (RONDONOPÓLIS, 2012).

<sup>8</sup> Institui o Perímetro da Área de Expansão Urbana do Município de Rondonópolis Estado de Mato Grosso (RONDONOPÓLIS, 2021).

no caso do município pesquisado, devido ao desenvolvimento no setor de investimentos.

**Figura 1** - Evolução da Área do Perímetro Urbano de Rondonópolis - 1994 a 2020.



Fonte: Leis Municipais nº 2.118/94, 4.788/2006, 6.693/2011 e 7.426/2012 (adaptado).

Segundo Santos (2016), em 1970, a ocupação do território rondonopolitano, se configurava uma temática relativa à segurança nacional, geopolítica e demográfica, porém a ocupação social e econômica do espaço e a integração econômica nacional e internacional, eram fatores determinantes para o desenvolvimento da cidade,

---

ressaltando que a integração econômica, a modernização e reorganização do espaço agrário, tornando Rondonópolis uma região com amplo desenvolvimento regional.

Portanto, quando a Lei Municipal nº 2117 de 14 de março de 1994 foi instituída na cidade de Rondonópolis, houve regulação de questões urgentes encontradas.

Assim, com publicação do Plano Diretor municipal de Rondonópolis foi encontrado condições especiais para que pudessem ser trabalhadas as necessidades existentes, com vistas a melhorar e expandir a cidade. Nota-se, após análise do documento, que aconteceram transformações no espaço, na comunidade, que interferiram diretamente na vida dos cidadãos.

Observa-se que a participação da população para construção do documento foi permitida, incentivada e garantida, essas a longo prazo conseguiram entender as demandas existentes no município, e que produzem melhorias, além de enfrentamentos para toda gestão municipal.

Segundo Negri (2008), a Lei Municipal nº 4.788, de 30 de março de 2006, possibilitou a ampliação do perímetro urbano de Rondonópolis.

Em 2006, houve significativa preocupação com a questão turística do município, o que não foi discutida no Plano Diretor de 1994, mas que ocupou espaço importante no Plano Diretor de 2006.

Ainda em 2006, a preocupação em atender os preceitos indicados pelo Estatuto da Cidade, ficam bem evidentes no tópico sobre as melhorias urbanas, principalmente no tocante a circulação, mobilidade urbana, acessibilidade, turismo, meio ambiente, regularização fundiária, infraestrutura, entre outros.

No ano de 2015, foi apresentado um panorama de várias propostas para serem trabalhadas e discutidas no Plano Diretor municipal, especificamente na questão de mobilidade urbana, pois essa era, na época, um fator essencial para a expansão da soja. Esse fator impactou o desenvolvimento e expansão dos bairros, que cresceram, de forma considerável, em relação aos outros planos anteriores.

Sobre a mobilidade urbana, Rodrigues (2015) pontuou que:

O cenário atual da mobilidade urbana na cidade de Rondonópolis/MT não se encontra condizente com as diretrizes da PNMU da SEMOB, ao contrário, não contribui para a qualidade de vida urbana da comunidade. A realidade

---

verificada atualmente e investigada durante a pesquisa é resultado de uma série de situações, fruto principalmente da ausência da atuação do poder público na escala municipal. A cidade de Rondonópolis/MT por meio de sua administração pública não apresenta sinais de envolvimento com as questões do planejamento da mobilidade urbana (p.149).

Destarte que, por se tratar de uma cidade situada em uma área favorável para o agronegócio, continuamente houve queixas sobre a sua má conservação de estradas para a mobilidade, como afirmou Rodrigues (2015), nos seus estudos sobre a mobilidade urbana:

A cidade necessita urgentemente criar e estruturar um órgão para gerenciar as questões referentes à mobilidade urbana como parte de um programa de fortalecimento da gestão local, como já discutido anteriormente. A falta de qualidade das condições de deslocamento de pedestres e ciclistas, modais não motorizados, as necessidades de melhoria da infraestrutura e das normas de circulação apontadas pelos mesmos, podem ser objeto de uma análise mais aprofundada. Pensar em uma rede que contemple o caminhar do pedestre e a acessibilidade universal nas cidades médias. Uma alternativa para conter a futura dependência do modal particular motorizado, o que contribuiria também para a inclusão social. Acredita-se que a partir destas contribuições o PNMU encontraria um ambiente mais satisfatório para sua efetivação, o que melhoraria as condições de mobilidade dos diferentes usuários do trânsito e, conseqüentemente, a qualidade de vida urbana na cidade de Rondonópolis/MT (RODRIGUES, 2015, p.152).

Ou seja, a cidade precisa de criação e estruturação de empresas para gerenciamento de questões atinentes a mobilidade urbana, e a proposta do Plano Diretor do ano de 2015, contemplou sobre esse aspecto. Já em 2017, ainda na fase de construção e atualização do Plano Diretor do Município, possibilitou um amplo debate sobre o crescimento econômico versus preservação ambiental.

Começa-se aqui, a esboçar a atualização do Plano Diretor do Município de Rondonópolis o qual irá subsidiar as políticas públicas e ações governamentais para o desenvolvimento do município, com instrumentos básicos que permitam promover além do crescimento socioeconômico, o Reordenamento Territorial, de modo a assegurar e preservar o uso contínuo dos seus recursos naturais, tornando as bacias hidrográficas parâmetros de planejamento, assim como a minimização e o controle dos impactos ambientais decorrentes das atividades humanas, sem perder uma de suas aptidões: a pecuária leiteira e de corte, e agricultura familiar. (RONDONÓPOLIS, 2017).

Observa-se a situação da minuta do Plano Diretor de Rondonópolis nos anos de 2020 e 2021, propondo promover o que foi exposto no Estatuto da Cidade.

---

De acordo com as regras do Estatuto da Cidade que é a Lei Federal 10.257/2001, que dispõe sobre as políticas urbanas para todo o país, visando o direito à cidade para todos. Nesta perspectiva, a revisão de um Plano Diretor é importante para que a cidade como um todo possa pensar, discutir e propor ideias que influenciam em um futuro para melhor qualidade de vida, justiça social, harmonização ambiental e melhores condições de se viver em nossa cidade. (PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDONÓPOLIS-MT, 2017) ATUALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR: A Prefeitura Municipal de Rondonópolis está promovendo, com ampla e efetiva participação da população, a revisão, atualização do Plano Diretor que começou a vigorar no março de 2015, em substituição do elaborado em 1994 e revisado em 2006, o qual fora realizado anteriormente à implantação da ferrovia e do terminal intermodal (Malha Norte - Segmento III e Terminal de Rondonópolis), que segue como sendo o maior empreendimento da América Latina. Este, passa a contribuir entre outros fatores com reflexivos eventos causadores dos impactos sobre o território municipal e a qualidade de vida da população rondonopolitana. Deste modo, consideramos a caracterizada necessidade de revisão do PDM de Rondonópolis, que atenda e absorva as novas demandas para o desenvolvimento sustentável do Município, bem como a realidade local. (RONDONÓPOLIS, 2017).

Porém, durante os anos de 2020 e 2021, foram estabelecidas medidas preventivas contra a proliferação do vírus da covid-19<sup>9</sup>, e toda as atuações permaneceram restritas ao controle e em prol de políticas públicas de auxílio para o atendimento das demandas de saúde da população.

### **BREVE ANÁLISE DA EFETIVAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DOS PLANOS DIRETORES EM RONDONÓPOLIS - 1994-2021**

Pode-se analisar e comparar que houve significativas transformações no Plano Diretor da cidade de Rondonópolis, no decorrer desses anos, compreendidos entre o período 1994 a 2021. Conforme os estudos e observações, a alteração mais expressiva foi realizada no ano de 2006, quando houve a ampliação imensa do perímetro urbano em relação à área que já existia até a Lei anterior, que era de 1994, passando de 12.888,2 hectares para 26.884,5 hectares, ou seja, cresceu mais que o dobro da área do perímetro urbano que havia até o ano de 2005, como foi apontado na figura 3, deste trabalho. Assim, houve um crescimento considerável no perímetro urbano da cidade de Rondonópolis.

---

<sup>9</sup> (Do inglês: coronavírus disease 2019, em português: doença por coronavírus 2019) é uma doença infecciosa causada pelo coronavírus da síndrome respiratória aguda grave 2 (SARS-CoV-2). Os sintomas mais comuns são febre, tosse seca e cansaço.

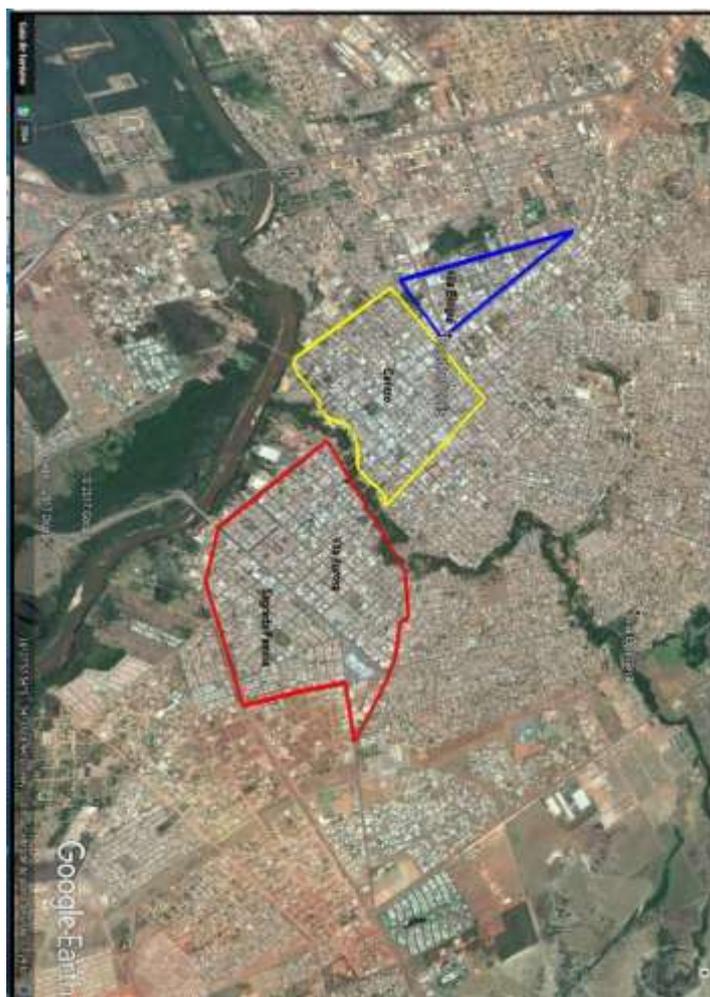
---

Com a ampliação do perímetro urbano acontecida no Plano Diretor de 2006, nota-se que houve, também crescente processo de verticalização do espaço urbano da cidade de Rondonópolis.

Na figura 2, os pontos marcados de amarelo correspondem a verticalização comercial; de azul, mista e de vermelho, a verticalização residencial de forma predominante. Nota-se que a verticalização em Rondonópolis, tem se sobressaído com uso em várias atividades, nos diversos setores da cidade.

Dentre esses espaços verticais, conforme estudos realizados por Conceição (2017), há predominância de edifícios destinados para a função comercial, o que comprova mais uma vez, o que foi evidenciado pelo Plano Diretor 1994-2021.

**Figura 2** - Verticalização no Espaço Urbano de Rondonópolis - 2020

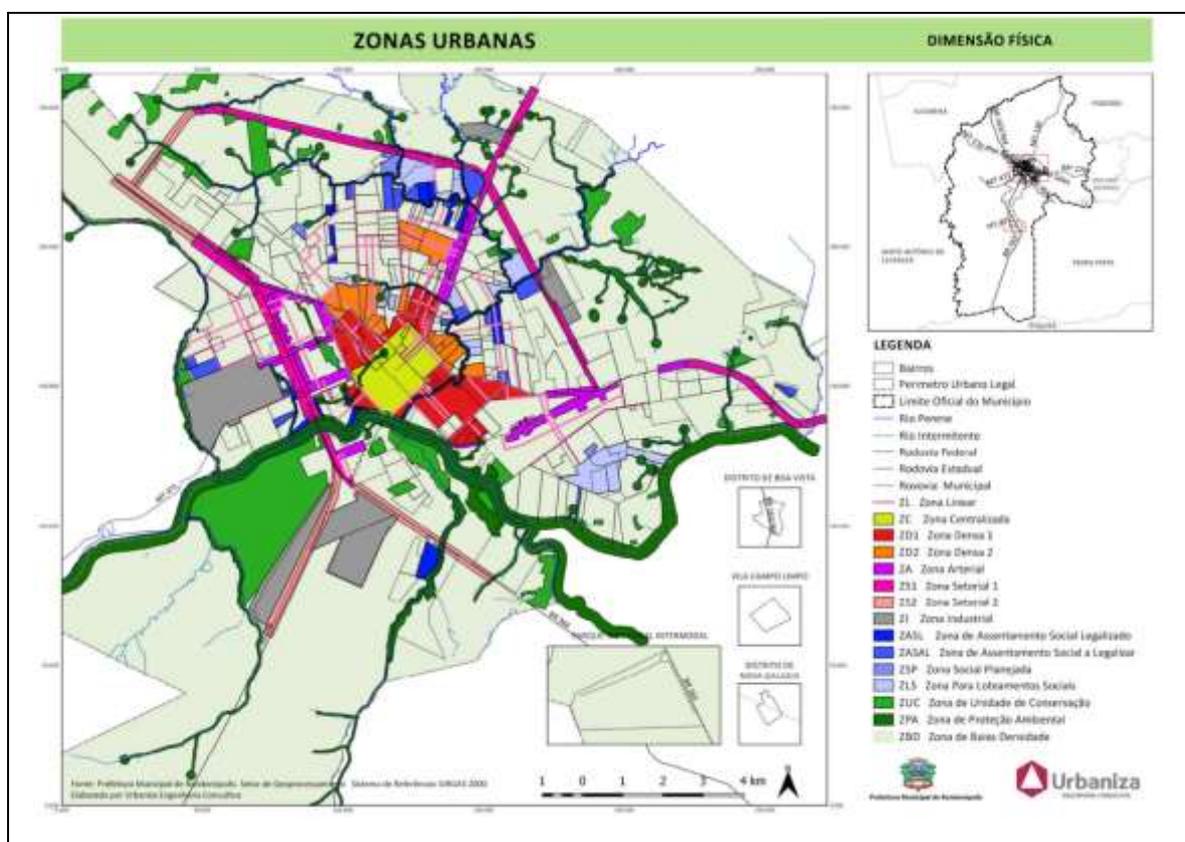


Fonte: Google Earth – adaptado por Conceição (2017).

Sobre a verticalização, o Plano Diretor (2006) trata sobre essa atividade no território municipal, especificamente no artigo 45: “o poder público municipal poderá permitir, no perímetro urbano, alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário”. Sendo a verticalização, um fator relevante para o desenvolvimento do território municipal, pois há uma crescente expansão da verticalização.

O Mapa sobre as implantações do zoneamento urbano no ano de 2020 (figura 3), demonstra o crescimento da cidade de Rondonópolis:

**Figura 3** - Mapa sobre as Zoneamento Urbano de Rondonópolis - 2020



Fonte: <http://www.rondonopolis.mt.gov.br/media>

Segundo Carignani (2021), essa expansão urbana foi verificada ao mesmo tempo que houve maior crescimento populacional. Desse modo, a expansão urbana da cidade de Rondonópolis aconteceu a partir da zona central, seguindo em constante desenvolvimento pelas suas extremidades.

---

Assim, na esteira desse processo como constado no decorrer do trabalho, estão os mais pobres, obrigados algumas vezes a ocupar terrenos públicos e privados, áreas insalubres, sem um mínimo de infraestrutura que na maioria das vezes estão localizados na periferia longínqua, fruto de um processo de segregação imposta pela classe dominante.

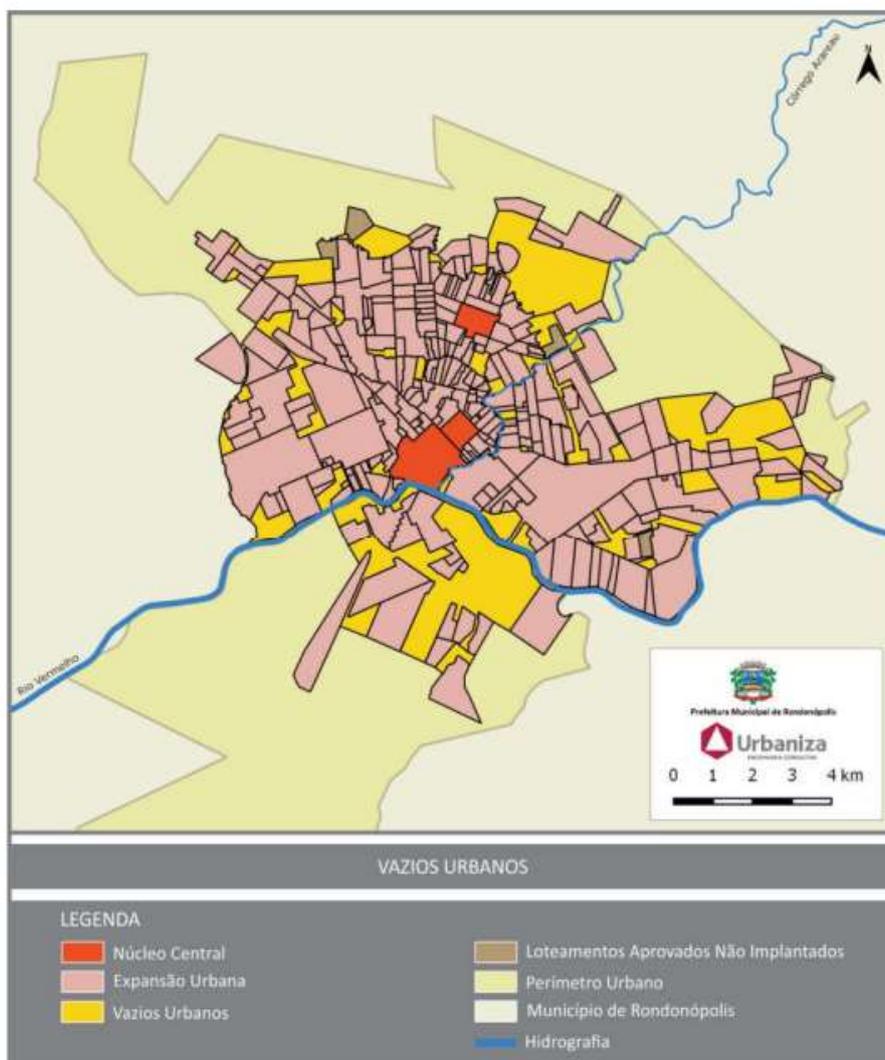
Desta forma, pode-se apontar algumas causas da falta de aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto das Cidades e no Plano Diretor de Rondonópolis (2006); o grande número de terrenos ociosos especulativos (figura 4), a implantação de conjuntos habitacionais separados da malha urbana, o aumento da desigualdade social e da concentração de renda nas mãos de poucas pessoas, o controle e a produção do espaço urbano pela elite local, a falta de planejamento urbano com vistas a um crescimento equilibrado e ordenado, a especulação imobiliária, o papel conivente do Estado com os grupos sociais de alta renda, o aumento populacional a partir da década de 1980. Todos esses itens estão diretamente ou indiretamente ligados ao processo “modernização agrícola” do cerrado mato-grossense e a implantação da verticalização da produção através das agroindústrias, tornando o espaço urbano um reflexo das transformações ocorridas no campo (NEGRI, 2008).

O Estatuto da Cidade (2001), prevê alguns instrumentos de política urbana que foram elencados no Plano Diretor de 2006, atendendo essas novas diretrizes: Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo; Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública; Usucapião Especial de Móvel Urbano; Direito de Superfície; Direito de Preempção; Outorga Onerosa do Direito de Construir; Transferência do Direito de Construir; Operações Urbanas Consorciadas e Estudo de Impacto de Vizinhança. Porém, cabe ressaltar que, na prática poucas vezes ou em nenhuma, esses instrumentos previstos no Plano Diretor de 2006, foram efetivamente utilizados enquanto instrumentos de organização e controle do espaço urbano pela administração municipal, caso, por exemplo, do IPTU progressivo no tempo.

Não é por acaso que Rondonópolis hoje se apresenta que uma cidade com grandes quantidades de terrenos vazios, ociosos a espera de valorização imobiliária, enquanto temos do outro lado, pessoas vivendo na extrema pobreza, sem um local para

morar. Vivendo muitas vezes, embaixo de lonas, à mercê do poder público e das campanhas eleitorais.

**Figura 4 – Vazios Urbanos em Rondonópolis – 2020.**



Fonte: URBANIZA, 2020.

No que diz respeito às principais consequências observadas, encontra-se a fragmentação do espaço urbano produzido, tornando-o um local desigual de distribuição de grupos sociais, a privatização do espaço público, reprodução das desigualdades sociais, redução dos espaços de interação dos grupos sociais, deterioração do sentimento de coletividade e vizinhança, acentuação dos desníveis educacionais, culturais e econômicos entre as classes sociais, distribuição desigual da

---

infraestrutura urbana nos bairros, aumento dos problemas ambientais, aumento do desemprego, doenças e da violência (NEGRI, 2008).

### **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O objetivo do trabalho baseou-se na análise comparativa das alterações efetivadas nos Planos Diretores da cidade de Rondonópolis, no estado de Mato Grosso, no período de 1994 a 2021, assim, o Plano Diretor foi o nosso objeto de estudo.

Como todo plano ou planejamento há etapas para serem seguidas, sendo elas: estruturação das equipes locais; levantamento de dados; diagnóstico; propostas e diretrizes; elaboração do projeto de lei; aprovação na câmara de vereadores e implantação e gestão do Plano Diretor aprovado. Portanto, há uma diretriz para a implementação do Plano Diretor que foi estabelecida pela Constituição Federal e posteriormente pelo Estatuto da Cidade.

De forma geral, os elementos que constituem o Plano Diretor, se baseiam nas diretrizes, nas estratégias e em instrumentos, que apontam a ação do gestor municipal no planejamento e na nos cuidados com a política urbana. Sendo assim, o município, precisa estar atento para todas as determinações indicadas pelas regulamentações.

Dessa forma, durante a pesquisa foram estudadas e refletidas sobre as concepções da competência técnica e relacional da ação municipal, em especial da cidade de Rondonópolis. Um dos pontos estudados e que constitui papel importante para o desenvolvimento da cidade foi o aspecto político e técnico da extensão urbana, assim foram tratadas sobre as transformações vislumbradas no Plano Diretor municipal.

Nesse sentido, a reflexão possibilitou situar entendimento sobre a prática municipal em um contexto de um planejamento urbano, no período de 1994-2021, através de identificação de práticas técnicas e burocráticas que demonstraram como aconteceram as transformações em cada período do Plano Diretor.

Foi possível perceber que a cidade é o centro de todos os processos organizacionais, tanto na parte social, financeira, educacional, ambiental, entre todas as formas de organização. Há muito interesse de diversos setores da sociedade em promover o desenvolvimento do país de forma geral, principalmente de sua cidade. Isso

---

provavelmente deve-se ao fato de que a cidade é uma rota relevante para promover o acesso para vários setores de um país.

Existe a dificuldade da identificação, de instrução e criação de políticas públicas acerca e demandas específicas, como foi o caso da discussão sobre a mobilidade urbana com dificuldades de desenvolvimento. Sendo o recorte de pesquisa muito extenso que interfere na interpretação dos dados, já que, muitos estão sendo refeitos ou repassados para as mídias digitais.

Destarte que, houve mudanças e novas interpretação para a elaboração do Plano Diretor de Rondonópolis-MT, no período pesquisado, ao qual foram acrescentadas abordagens e preocupações para trazer o circuito turístico, ambiental e social para a cidade, em especial no Plano Diretor do ano de 2006.

Contudo, é essencial que o Plano Diretor seja construído com a colaboração de todos os seus cidadãos para melhor encontrarem soluções para os problemas do município, em prol da melhoria da saúde, moradia, recursos de trabalho e tantas outras questões que existem em uma cidade que cresceu com a expansão agrícola.

Percebe-se que, realmente, o Plano Diretor da cidade de Rondonópolis, nos anos indicados, ou seja, no período de implantação ou revisão, foram fundamentados e efetivados, sendo possível perceber pela ampliação do município, da sua extensão territorial, das suas atividades econômicas, do processo de verticalização, da oferta turística, entre outras ações que se implantam, com apoio do Governo Municipal. Mas também é fato que muitas vezes, o Plano Diretor foi deixado de lado na hora de se implantar, por exemplo, um loteamento. Caso dos Loteamentos Alfredo de Castro, Ananias Filho e Nova Conquista. Infringindo gravemente o previsto no Plano Diretor de 2006, em seu artigo 57: “Não serão admitidos loteamentos distantes ou segregados da malha urbana da cidade, devendo ser contíguos aos bairros periféricos e ter a continuidade ou integração do sistema viário e de trânsito, exceção feita aos parcelamentos para fins industriais”.

É imperativo ainda destacar o atraso da atualização do Plano Diretor de Rondonópolis. Desde 2016, o processo se arrasta na prefeitura municipal e demais órgãos envolvidos. Já são seis anos de atraso, dificultando a implantação de políticas

---

públicas voltadas para a organização do espaço urbano e seu planejamento a médio e longo prazo, tanto no que tange, ao uso e parcelamento do solo urbano, zoneamento, questões ambientais, de mobilidade urbana, habitação, entre outros.

Apesar de haver uma minuta que está sendo construída pelo poder público municipal e demais órgãos da sociedade civil, além de uma consultoria contratada para tal, não é possível neste momento, fazer uma análise deste documento em virtude de o mesmo ainda não ter sido finalizado pelos órgãos responsáveis e aprovado pelo Poder Legislativo Municipal. Pois, a minuta ainda pode sofrer alterações no decorrer deste processo.

Em última análise, afirma-se que para que haja efetividade no Plano Diretor, instrumento de suma importância para o crescimento da cidade de Rondonópolis, é necessário que haja comunicação, compreensão dos problemas socioeconômicos e espaciais que existem no contexto urbano, assim como que a gestão municipal tenha competência para gerir todo esse processo.

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 12267**: Normas para elaboração de Plano Diretor. Rio de Janeiro, p.1. 1992.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Brasília, 1988.

BRASIL, Felipe G; CEPÊDA, Vera A.; MEDEIROS, Tiago B. O DASP e a formação de um pensamento político-administrativo na década de 1930 no Brasil. **Revista TAP**, v. 09, n. 1, 2014.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecem diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF, 11 jul. 2001.

CARIGNANI, Gisele. **A dinâmica socioeconômica e o uso de espaços públicos de lazer em Rondonópolis-MT**. 2021.

CHIAVENATO, Idalberto. **Gestão de Pessoas; e o novo papel dos recursos humanos nas organizações**. Rio de Janeiro:2. ed. Campus, 2004

---

CONCEIÇÃO, Nilson Rosa da. **A questão da verticalização em Rondonópolis-MT:** Verticalização em Rondonópolis-MT / Nilson Rosa da Conceição. 2017. 80 f.; 30 cm.

CNM. Confederação Nacional de Municípios. **O Plano Diretor como instrumento de Desenvolvimento Urbano Municipal:** orientações para o processo de elaboração e revisão do Plano Diretor. Brasília: CNM, 2013. 60 p.

CYMBALISTA, Renato e SANTORO, Paula F. (orgs). **Planos Diretores:** processos e aprendizados. 2004,158p.

DEMAMANN, Mirian Terezinha Mundt. **Rondonópolis – MT:** campo, cidade e centralidades. São Paulo-SP: USP, 2011. (Tese de Doutorado).

DUARTE, Taise Ernestina Prestes Nogueira. **Expansão urbana e qualidade ambiental:** uma análise da cobertura vegetal em Rondonópolis - MT entre os anos de 2006 e 2015; 2016.

FARIAS, Vanderlei de Oliveira; GOMES, Daniela; MUSSI, Andréa Quadrado. **Estatuto da cidade:** Os desafios da cidade justa. Passo Fundo: IMED, 2011.

IANNI, Octávio. **Estado e planejamento econômico no Brasil.** Rio de Janeiro: Ed. UFRJ, 2009.

KITAMURA, Eduardo Kenji. **A implantação do Plano Diretor no Município de Araucária e a importância de sua revisão.** Curitiba, 2013.

MELO, Josenilton Balbino de. **A verticalização em cidades médias:** uma análise da cidade de Rondonópolis-MT. Dissertação de (mestrado) – Universidade Federal de Mato Grosso, Instituto de Ciências Humanas e Sociais, Programa de Pós-Graduação, Cuiabá, 2013.

NEGRI, Silvio Moisés. **Segregação socioespacial no contexto de desenvolvimento econômico da cidade de Rondonópolis – MT.** 2008. UNESP, Rio Claro-SP: UNESP. 2008. Tese (Doutorado em Geografia).

RODRIGUES, Oziel Milton et al. **Mobilidade urbana: análise, compreensão e perspectivas para Rondonópolis/MT.** 2015.

RONDONÓPOLIS. **Prefeitura.** 2017. Disponível em: <http://www.rondonopolis.mt.gov.br/?pg=conteudo&intCatID=121>. Acesso em: 05 jul. 2022.

RONDONÓPOLIS. **Lei complementar nº 043,** de 28 de dezembro de 2006. Dispõe sobre instituir o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Urbano E Ambiental do

---

Município de Rondonópolis, e dá outras Providências. Rondonópolis, Diário Oficial de Rondonópolis, 28 dez. 2006.

RONDONÓPOLIS. **Lei Nº 2120** - de 14 de março de 1994. Institui o parcelamento urbano do município de Rondonópolis, e dá outras Providências.

RONDONÓPOLIS. **Lei Nº 11.272, de 25 de janeiro de 2021**. Institui o Perímetro da Área de Expansão Urbana do Município de Rondonópolis Estado de Mato Grosso.

RONDONÓPOLIS. **Lei Nº 6693**, de 06 de maio de 2011. (Revogada pela lei nº 7426/2012). Institui o perímetro da área de expansão urbana do município de Rondonópolis - MT

RONDONÓPOLIS. **Lei Nº 7426**, de 30 de agosto de 2012. (Revogada pela lei nº 11272/2021). Institui o perímetro da área de expansão urbana do município de Rondonópolis – MT.

SANTOS, Roberto de Sousa. A microrregião geográfica de Rondonópolis-MT e sua polarização na economia regional. **Revista Nera nº 33**. Presidente Prudente 2016.

SCHVARSBERG, B. “**PARANOÁ 8 Cadernos De Arquitetura E Urbanismo**”. Paranoá, nº 8, agosto de 2013, p. 1-22.

SETTE, Denise Maria. **O clima urbano de Rondonópolis**. São Paulo-SP: USP, 1996. (Dissertação de Mestrado).

SUZUKI, Júlio César. **De povoado a cidade: a transição de rural ao urbano em Rondonópolis**. São Paulo, 1996. Dissertação (Dissertação de Mestrado). Universidade de São Paulo – USP.

---

**Silvio Moises Negri** - Possui graduação em Geografia - Universidade Estadual de Maringá/PR (1998), Mestrado em Geografia pela Universidade Estadual de Maringá/PR (2001), Doutorado em Geografia pela Universidade Estadual Paulista - UNESP/Rio Claro - SP (2008). É aluno do Curso de Pós Doutorado na Universidade Federal do Ceará- UFC (2022). É professor da Universidade Federal de Rondonópolis - UFR/MT. Tem experiência na área de Geografia, com ênfase em Geografia Urbana, atuando principalmente nos seguintes temas: Planejamento Urbano, Análise Regional e Ambiental Urbana, Organização do Espaço e Estudos sobre Mobilidade e Acessibilidade.

---

Recebido para publicação em 22 de julho de 2022.

Aceito para publicação em 05 de novembro de 2022.

Publicado em 30 de novembro de 2022.