

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MONTES CLAROS – UNIMONTES
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO SOCIAL – PPGDS

**CHACREAMENTOS RURAIS: Contradições entre a legislação do
parcelamento do solo rural e a propriedade**

LAÍS DINIZ MARTINS DANTAS

Montes Claros/MG
Março/2017

LAÍS DINIZ MARTINS DANTAS

CHACREAMENTOS RURAIS: Contradições entre a legislação do parcelamento do solo rural e a propriedade

Dissertação apresentada como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Desenvolvimento Social junto ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Social da Universidade Estadual de Montes Claros – UNIMONTES.

Orientador: Prof. Dr. Antônio Dimas Cardoso
Coorientador: Prof. Dr. Marcos Esdras Leite

**Montes Claros/MG
Março/2017**

DANTAS, Laís Diniz Martins.

CHACREAMENTOS RURAIS: Contradições entre a legislação do parcelamento do solo rural e a propriedade / Laís Diniz Martins Dantas – Montes Claros, 2017.

Bibliografia: f. 85

Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual de Montes Claros – Unimontes, Programa de Pós Graduação em Desenvolvimento Social/PPGDS, 2017.

Orientador: Prof. Dr. Antônio Dimas Cardoso

Coorientador: Prof. Dr. Marcos Esdras Leite

1.Chacremento Rural. 2. Legislação. 3. Propriedade. 4. Plano Diretor.

LAÍS DINIZ MARTINS DANTAS

CHACREAMENTOS RURAIS: Contradições entre a legislação do parcelamento do solo rural e a propriedade

Dissertação apresentada como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Desenvolvimento Social junto ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Social da Universidade Estadual de Montes Claros – UNIMONTES.

Montes Claros/MG, 30 de Março de 2017.

Prof. Dr. Antônio Dimas Cardoso – Unimontes (Orientador)

Prof. Dr. Marcos Esdras Leite – Unimontes (Coorientador)

Prof^a Dra. Anete Marília Pereira – Unimontes (Examinadora)

Prof. Dr. Antônio Augusto Pereira Moura – Faculdades Santo Agostinho (Examinador)

Dedico esta dissertação aos meus pais, pelo apoio, paz e alegrias que me proporcionaram durante estes dois anos.

AGRADECIMENTOS

Deparamo-nos com diversas etapas e desafios ao longo da vida e, felizmente, com pessoas que nos ajudam a superar, nos fornecendo conhecimento, embasamento e apoio. Ao longo do desenvolvimento dessa dissertação, pude contar com várias delas, o que me permitiu chegar até aqui.

Gostaria de agradecer a Deus, em primeiro lugar, porque quando pensei que não fosse dar conta, e quando me faltava energia, Ele estava ao meu lado, me dando forças para levantar e seguir em frente.

Ao meu orientador, Prof. Dimas, por toda gentileza e compromisso em me orientar durante todo o trabalho.

Ao meu coorientador, Prof. Marcos Esdras que, por diversas vezes acalmou-me, bem como por todas as conversas e orientações que enriqueceram meu trabalho.

À Simone Lessa, pessoa encantadora que conheci por intermédio do Mestrado. Agradeço pelo carinho e atenção e pelas inúmeras conversas, discussões e orientações.

Aos meus pais e à minha irmã, por todo o amor, apoio, e pelas vezes que precisei de colo e fui atendida tão imediatamente.

Ao Lucas por todo incentivo, compreensão e amor.

À minha família Diniz que nunca me deixa sozinha e esteve presente em todas as emoções vividas.

Aos meus colegas do PPGDS, no qual estivemos juntos lutando por esta conquista.

À CAPES pela bolsa de mestranda.

Aos professores do PPGDS, por todo o conhecimento compartilhado.

À Universidade Estadual de Montes Claros – Unimontes, por meio do PPGDS, pela oportunidade a mim concedida de evoluir academicamente.

Obrigada!

RESUMO

O espaço rural passou e está passando por mudanças físicas e sociais, tornando cada vez mais complexo o entender de seu funcionamento e a demarcação entre espaço rural e urbano. O rural era compreendido como espaço de produção e nos últimos anos passa a ser objeto de consumo quando o capital imobiliário o coloca em outra categoria mercadológica. A lei é produto e produtora de questões sociais, portanto, a partir de mudanças no âmbito rural e urbano surge a necessidade de discutir a legislação que trata do uso e ocupação do solo, mais precisamente a Lei Municipal N. 4.822/15 que aborda especificamente os chaceamentos rurais no município de Montes Claros. O objetivo deste estudo foi discutir as transformações do espaço rural de Montes Claros, a partir dos chaceamentos rurais e de seus efeitos sociais e jurídicos. Para realização da pesquisa utilizou-se como metodologia o levantamento bibliográfico acompanhado de verificação empírica através de visitas em chaceamentos rurais, cartórios, prefeitura de Montes Claros e audiências públicas que trataram sobre a reforma do Plano Diretor Municipal. As visitas em chaceamentos rurais no entorno de Montes Claros revelaram que, as chácaras são predominantemente irregulares de acordo com a legislação vigente.

Palavras-Chaves: Chaceamento Rural. Legislação. Propriedade. Plano Diretor.

ABSTRACT

The rural space has passed and is undergoing physical and social changes, making it increasingly complex to understand its operation and the differentiation between rural and urban space. The rural was understood as a production space and in the last years has become object of consumption through the actions of real estate capital putting it into another market category. The legislation is a product and producer of social issues, therefore, from changes in the rural and urban scope arises the need to discuss the legislation that deals with land subdivision, land use and occupation, more precisely Municipal Law N. 4.822 / 15 which deals specifically with rural areas in the municipality of Montes Claros. The objective of this study was to discuss the transformations of the rural area of Montes Claros, from the rural herds and their social and legal effects. In order to carry out the research, a bibliographical survey methodology was used, accompanied by empirical verification through visits in rural farms, registry offices, Montes Claros City Hall and public hearings that dealt with the reform of the Municipal Master Plan. The results of the visits in rural areas in the outskirts of Montes Claros revealed that the properties are predominantly irregular according to the current legislation.

Keywords: Rural Outreach. Legislation. Property. Master plan.

LISTA DE ABREVIATURAS

- CEMIG** – Companhia Energética de Minas Gerais
- CODEMA** – Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente
- CLT** – Consolidação das Leis Trabalhistas
- CGJ** – Corregedoria Geral da Justiça
- CRFB** – Constituição da República Federativa do Brasil
- FACIT** – Faculdade de Ciência e Tecnologia
- FACOMP** – Faculdade da Computação
- FASA** – Faculdades Santo Agostinho
- FASI** – Faculdades de Saúde Ibituruna
- FIP** – Faculdades Integradas Pitágoras
- FUNORTE** – Faculdades Unidas do Norte de Minas
- IBGE** – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
- INCRA** – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
- IPEA** – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
- IPTU** – Imposto Predial Territorial Urbano
- ITBI** – Imposto sobre transmissão de Bens Imóveis
- ITR** – Imposto Territorial Rural
- SEMMA** – Secretaria Municipal de Meio Ambiente
- SUDENE** - Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste
- UFMG** – Universidade Federal de Minas Gerais
- UNIMONTES** – Universidade Estadual de Montes Claros
- UNOPAR** – Universidade do Norte do Paraná
- ZEIC** – Zona de Especial para Implantação de Chacreamento

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Crescimento Urbano de Montes Claros.....	45
Figura 2 – Parcelamento do solo para chacreamentos rurais.....	54
Figura 3 – Portaria do chacreamento Recanto da Paz.....	57
Figura 4 – Panfleto para divulgação e vendas.....	58
Figura 5 – Planta do chacreamento.....	59
Figura 6 – Caixa D’água.....	60
Figura 7 – Casa 1.....	60
Figura 8 – Casa 2.....	61
Figura 9 – Plantação de Milho.....	61
Figura 10 – Portaria do chacreamento Palmeira Imperial.....	61
Figura 11 – Sede Administrativa e Quadras do chacreamento.....	62
Figura 12 – Rua do chacreamento com Iluminação da CEMIG.....	63
Figura 13 – Casa 3.....	64
Figura 14 – Casa 4.....	64
Figura 15 – Anúncio de venda de chácara.....	65
Figura 16 – Lago Artificial.....	65
Figura 17 – Fossa Séptica.....	66
Figura 18 – Portaria do chacreamento Recanto da Siriema.....	66
Figura 19 – Play Ground.....	67
Figura 20 – Caixa D’água 2.....	68
Figura 21 – Casa 5.....	68
Figura 22 – Portaria do chacreamento Hollywood.....	69
Figura 23 – Caixa D’água 3.....	70
Figura 24 – Placa do Meio Ambiente.....	70
Figura 25 – Portaria do chacreamento Bougainville.....	71
Figura 26 – Lago Artificial 2.....	72
Figura 27 – Casa 6.....	73
Figura 28 – Anúncio de Venda de Chácara 2.....	73
Figura 29 – Caixa D’água 4.....	74
Figura 30 – Iluminação da CEMIG.....	75
Figura 31 – Entrada do chacreamento Vale dos Ipês.....	76
Figura 32 – Vista geral do chacreamento.....	76

Figura 33 – Vista das casas construídas.....	77
Figura 34 – Casa 7.....	77
Figura 35 – Campo de Futebol.....	77
Figura 36 – Plantação de Mandioca.....	78
Figura 37 – Plantação de Milho.....	78

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Principais ligações rodoviárias de Montes Claros.....	34
Mapa 2: Localização do Município de Montes Claros.....	44
Mapa 3: Mesorregiões de Minas Gerais.....	46
Mapa 4: Densidade de Montes Claros.....	47

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	13
CAPÍTULO I: TRANSFORMAÇÕES DO SOLO RURAL E URBANO.....	17
1.1 A propriedade privada e a apropriação da terra no Brasil.....	17
1.1.1 Regime de propriedade do Solo Rural.....	21
1.1.2 Solo Urbano.....	22
1.2 Usos sociais das categorias de espaço rurais e urbanos.....	23
1.3 Planejamento e gestão municipal: O parcelamento do solo rural do município de Montes Claros/MG.....	27
1.4 Plano Diretor como instrumento de regulação da expansão urbana.....	30
CAPÍTULO II: A APLICABILIDADE DA LEGISLAÇÃO QUE TRATA DE CHACREAMENTOS RURAIS NO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS.....	37
2.1 O Mercado Imobiliário rural e a produção do espaço.....	39
2.2 O direito urbano e o papel dos órgãos fiscalizadores.....	42
2.3 O crescimento da cidade de Montes Claros e as áreas ocupadas no município.....	43
2.4 Legislação do parcelamento do solo face à implementação de chacreamentos rurais.....	48
2.4.1. Lei do Parcelamento do Solo Urbano no Brasil.....	48
2.4.2 Análise das legislações sobre o Parcelamento do Solo Urbano de Montes Claros.....	50
2.4.3 Conflitos entre as normas federais e municipais.....	52
CAPÍTULO III: CONFLITO ENTRE OS PROPRIETÁRIOS DE CHÁCARAS E O PODER PÚBLICO MUNICIPAL.....	56
3.1 Chacreamentos da BR 365 (Saída para Pirapora).....	57
3.2 Chacreamentos da BR MG 308 (Saída para Juramento).....	69
3.3 Chacreamentos da BR 135 (Saída para Januária).....	74
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	81
Referências.....	84
Anexo A - Panfleto da audiência sobre plano Diretor.....	87
Anexo B – Lista de Presença.....	88

INTRODUÇÃO

A relação entre urbano e rural tem sido tópico frequente nas discussões, provocadas principalmente pelas alterações no modo de produção e nos redirecionamentos do capital. As sociedades modernas estruturam-se em centros urbanos, com características como crescimento demográfico, expansão das áreas urbanizadas, transformação do meio rural e predominância de práticas sociais cada vez mais orientadas pela cultura urbana. Viver em centros urbanos tornou-se uma prerrogativa do mundo moderno. E, em termos epistemológicos, o *urbano* pode afigurar-se como uma unicidade, uma não-dualidade, uma espécie de totalidade que marcaria o fim da polaridade campo-cidade em sociedades urbano-industriais.

Desde o século XIX, vemos, no mundo e no Brasil, o crescimento da industrialização e da migração do campo para a cidade principalmente na década de 1960, refletindo num crescimento urbano. Por várias décadas, as cidades foram se desenvolvendo, criando novas indústrias, comércios, empresas, hospitais, empreendimentos em diversos segmentos, com isso, geraram-se empregos, qualidade de vida, lazer, estudos, e estes e outros fatores foram motivando cada vez mais a população sair das áreas rurais e ir para a cidade. As cidades e seus entornos passaram a ser pólos de atração de pessoas e serviços, com novos modos de especializações nos municípios. Houve alterações no modo de vida de seus habitantes, como na diversificação e especialização de atividades terciárias.

De modo geral, os processos de migração do campo para a cidade no Brasil produziram crescimento dos perímetros urbanos, sem o controle urbanístico por parte do Poder Público, o que trouxe como consequência problemas sociais e complexidade na estrutura fundiária dos municípios. As cidades não foram estruturadas – muito menos planejadas *oficialmente* – para dar conta de fluxos migratórios, apesar da existência, notadamente em meados dos anos 1970, de programas federais de contenção populacional em pólos regionais – financiados pelo Banco Mundial e pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento, como “Cidade de Porte Médio”; “Projeto Cura”, “Cidade Dique” etc.

O crescimento de cidades como Montes Claros, principal referência urbana do Norte de Minas Gerais, especialmente no auge da fase de industrialização, resultou numa expansão e reordenamento de seus espaços territoriais, abarcando inclusive seus distritos e vilas no município, com alguns desses espaços passando a ser considerados como “áreas rurais de expansão urbana”.

A interdependência territorial é produzida nas cidades. Como afirma Fortuna (1997), as cidades não só produzem os fluxos, mas também são elas que se constituem em nós de infraestrutura pelos quais passam esses fluxos. Considerar a cidade como complexa implica admitir que a (re)construção de seus espaços é moldada em racionalidades múltiplas, eventualmente contraditórias, que constitui um sistema aberto, instável e eminentemente ambivalente.

A trilogia proposta por Lefebvre (1974, p. 31-45), para o entendimento da complexidade urbana, distingue o espaço “concebido”, o espaço “vivido” e o espaço “percebido”. Diante de sua noção sociológica de espaço, percebe que, no geral, as normas que regem os espaços “concebidos” estão defasados em relação a realidade dos espaços “vividos” e “percebidos”. Isso porque na cidade, seja metrópole, cidade média ou uma pequena aglomeração urbana, a espacialização da vida social intensifica-se sob os nossos olhos, especialmente quando se observa as novas formas de assentamentos habitacionais, onde pode-se relacionar o espaço a noções como nível de vida, modos e estilos de vida.

No município de Montes Claros, detecta-se o incremento de um novo fluxo na forma de habitação, principalmente entre segmentos sociais considerados de “classe média”, que é a aquisição e manutenção de residências secundárias, em áreas do município ainda consideradas “rurais” pelo Poder Público e seus habitantes, apesar de suas características urbanas. Há uma transitoriedade de “novos” habitantes, em mobilidade socioespacial, entre cidade e ambientes rurais. Detecta-se esse movimento no estudo de formação de novas chácaras e condomínios rurais, determinando o fluxo de novos proprietários, por períodos transitórios, principalmente em finais de semana e feriados prolongados, nas proximidades da cidade.

No caso de Montes Claros, além do adensamento em áreas centrais e bairros da cidade, a expansão do perímetro urbano, adentrando o “rural”, nas últimas décadas, vem adquirindo centralidade por meio do chamado *empreendedorismo imobiliário*. A formação de chacreamentos e novos condomínios rurais passa ser uma questão política, econômica e social, exigindo posicionamento do Poder Público, além de revisões em planos diretores e alterações em leis de uso e ocupação do solo.

Na reconfiguração socioespacial de cidades como Montes Claros, a questão da propriedade privada do solo readquire centralidade nas discussões sobre desenvolvimento e modos de apropriação do espaço urbano. Um espaço, ao mesmo tempo, deslocado e unificado, como afirma a dialética de Lefebvre: “O circuito do imobiliário foi, muito tempo, um setor subordinado, subsidiário; pouco a pouco se tornou um setor paralelo, destinado à inserção no circuito normal da produção-consumo” (LEFEBVRE, 2008, p. 71).

Portanto, este trabalho analisa a reconfiguração de áreas rurais de Montes Claros transformadas em chacreamentos, tendo a questão da propriedade do solo como demanda central nas discussões sobre desenvolvimento e modos de apropriação do espaço. O trabalho busca também ponderar como essas áreas têm sido urbanizadas e a (des)conformidade da realidade social com a regulamentação do Poder Público.

A pesquisa versa responder aos seguintes questionamentos: I) Como o valor a terra rural têm se modificado? II) Como tem se dado o parcelamento do solo rural? III) Para ser considerada área rural de acordo com a Lei Federal 6.766/79 deve ter, no mínimo, 20.000 metros quadrados. Como a lei do município de Montes Claros sanciona uma lei para chacreamentos com área mínima permitida de 5.000 metros quadrados para novas aquisições e 2.000 metros quadrados para áreas adquiridas antes da criação dessa lei? IV) Onde estão localizados os chacreamentos rurais? V) Quem são os moradores?

Assim, a presente dissertação tem como objetivo central analisar as transformações do espaço rural de Montes Claros, a partir dos chacreamentos rurais e seus efeitos sociais e jurídicos.

O trabalho utilizou-se dos seguintes procedimentos metodológicos de forma integrada: pesquisa bibliográfica, verificação empírica por meio de visitas *in loco* e entrevistas de forma livre (narrativas) nos chacreamentos rurais no entorno de Montes Claros, visitas a Cartórios, presença da pesquisadora em audiências públicas sobre a nova proposta do Plano Diretor para o município de Montes Claros, bem como análise da legislação sobre o parcelamento do solo rural.

Para efetivação das entrevistas, foi realizado contato pessoal com os proprietários de chácaras, e, a partir deste contato, observação crítica e contatos diretos. O encontro permitiu a construção de pré-noções que auxiliaram na formulação de perguntas relevantes para o projeto de pesquisa. As entrevistas foram feitas através de conversas informais com os proprietários de forma receptiva; no entanto, houve dificuldade nos contatos com os empreendedores, Promotoria do Meio Ambiente e Prefeitura de Montes Claros.

A dissertação está estruturada em três capítulos, ordenados de forma que o primeiro serve de embasamento para os demais; o segundo, para o terceiro; e este último compreende a análise do fenômeno à luz do que fora exposto nos dois anteriores. O Capítulo I contempla uma abordagem conceitual sobre o parcelamento do solo rural por meio da discussão sobre propriedade privada e a apropriação da terra no Brasil. Posteriormente, aborda os espaços urbanos e rurais, suas diferenças e semelhanças em relação ao uso do solo, o parcelamento do

solo rural do município de Montes Claros, e as discussões sobre a revisão do Plano Diretor como instrumento de planejamento urbano.

O Capítulo II trata da aplicabilidade da legislação dos chacreamentos rurais. Discute-se o mercado imobiliário rural e sua produção no espaço, o direito urbano e o papel dos órgãos fiscalizadores, o crescimento da cidade de Montes Claros e áreas que a população do município ocupa. Realizou-se uma análise da legislação do parcelamento do solo em relação aos chacreamentos rurais, que tratou a Lei de Parcelamento do Solo Federal, Lei de Parcelamento do Município de Montes Claros, e, por fim, procurou mostrar o conflito entre essas legislações.

O Capítulo III permite uma maior aproximação e contextualização do fenômeno que está ocorrendo, mostrando o conflito vivido pelos proprietários de chácaras e o Poder Público Municipal. Para isso, realizaram-se visitas em sete chacreamentos, em três diferentes rodovias que passam por Montes Claros: sendo três deles na BR 365 (Saída para a cidade de Pirapora); dois na BR MG 308 (Saída para o município de Juramento); e dois na BR 135 (Saída para o município de Januária). O trabalho justifica-se para compreender e explicar essa forma de ocupação do espaço rural, através da relação de mobilidade sócioespacial e estilo de vida desses novos habitantes, a partir do estudo dos chacreamentos rurais no município.

CAPÍTULO I – TRANSFORMAÇÕES DO SOLO RURAL E URBANO

O objetivo deste capítulo é trazer, em perspectivas históricas e conceituais, as transformações do solo rural e urbano ao longo dos anos. Para realização deste capítulo, primeiramente, foi necessário compreender os conceitos de propriedade; posteriormente, os conceitos de “rural” e “urbano”, uma vez que foram conceitos que estiveram presentes em todo momento da pesquisa.

1.1 A propriedade privada e a apropriação da terra no Brasil

O conceito de “propriedade” remete a autores clássicos da sociologia. Para Engels (1995), a propriedade privada surgiu a partir do momento em que os produtores deixaram de consumir diretamente seus produtos e começaram a comercializá-los, transformando-os em mercadoria. Com a produção da mercadoria, surgiu o cultivo individual da terra e, em seguida, a propriedade individual da terra. Desde então, a propriedade privada foi inserida na ordem social.

Carvalho Filho (2012, p. 768) conceitua propriedade como “um instituto de caráter político: a ordem jurídica pode reconhecer, ou não, as características que dão forma ao instituto”. Ainda de acordo com o entendimento deste autor, a propriedade configura um direito fundamental nas declarações de direito da época do constitucionalismo. Todavia, a propriedade foi se desenvolvendo de acordo com a realidade cultural de cada lugar, tendo em vista os ordenamentos jurídicos firmados à época: o postulado ortodoxo, cuja propriedade possuía caráter provisório até chegar à coletivização em massa.

Segundo Marx e Engels (1998), a primeira forma de propriedade é a propriedade tribal; a segunda forma é a propriedade comunal e propriedade do Estado encontrada na quantidade e proveniente, sobretudo, da reunião de várias tribos em uma única cidade por contrato ou por conquista e, na qual subsiste a escravidão. Ao lado da propriedade comunal, já se desenvolve a propriedade privada e mobiliária, e, mais tarde, imobiliária. A terceira forma de propriedade é a propriedade feudal ou a dos diversos estamentos – enquanto a antiguidade partia da cidade e seu pequeno território, a idade média partia do campo.

Com o desenvolvimento da propriedade privada, vê-se aparecer, pela primeira vez, relações que tornaremos encontrar numa escala muito maior na propriedade privada moderna. Por um lado, a concentração da propriedade privada, que começou muito cedo em Roma, como atesta a Lei Agrária de Licínio, e progrediu rapidamente a partir das guerras civis e,

sobretudo, pelo império; por outro lado, e com relação com estes fatos, a transformação dos pequenos camponeses plebeus em um proletariado que impediu este que tivesse um desenvolvimento independente por estar em uma situação intermediária entre os cidadãos proprietários e os escravos.

O panorama sociológico informa as transformações sociais decorrentes da evolução da propriedade. No que toca ao processo de transformação da terra, analisaremos o conceito de *propriedade* numa abordagem sociológica, que, para Marx e Engels (1983), pode ser definida como “o comportamento do homem perante as suas condições naturais de produção como pertencentes a ele” (MARX e ENGELS, 1983, p.341). Estes autores explicam o significado de propriedade da seguinte forma:

A *propriedade* significa, portanto pertencer a uma tribo (coletividade) (ter existência subjetiva-objetiva nela) e mediante o comportamento desta coletividade perante o solo, perante a terra como o seu corpo inorgânico, comportamento do indivíduo perante o solo, perante a condição primordial externa da produção – já que a terra é de uma só vez matéria-prima, instrumento, fruto – como perante pressupostos pertencentes à sua individualidade, modos de existência da mesma (MARX e ENGELS, 1983, p. 342).

Em *Crítica da filosofia do direito de Hegel* (2013), Marx afirma que “a propriedade fundiária é a propriedade privada propriamente dita, como independência do patrimônio do Estado” (...). O proprietário é, na verdade, apenas ‘acidente’. A propriedade fundiária se ‘antropomorfiza’ nas diversas gerações. É como se a propriedade fundiária herdasse sempre o primogênito da casa, como um atributo preso a ela. Cada primogênito, na série dos proprietários fundiários, é a herança, a propriedade da propriedade fundiária inalienável a substância predestinada de sua vontade e de sua atividade” (MARX, 2013, p. 128).

Historicamente, no Brasil, a propriedade da terra é tratada de forma umbilical à questão da dominação patrimonialista, no sentido entendido por Marx. Na análise de Florestan Fernandes (1987), o fazendeiro proprietário de vastas extensões de terras “evoluiu rapidamente para adaptações econômicas novas, que redundam no abandono da forma estamental de acumulação do capital e na adoção de uma fórmula alternativa, que consistiu em despojar a grande propriedade dos atributos histórico-sociais do domínio. Desse modo converteu, com relativa rapidez, numa variante associada à acumulação comercial e financeira do capital” (FERNANDES, 1987, p. 104-105).

Juridicamente, durante o processo de modernização do país, as primeiras interferências no campo se deram pelo Código Florestal. Com a Lei das Águas e da Mineração, o Estado passou a ter o controle sobre as águas e sobre o subsolo. O código florestal de 1965, por exemplo, diz que o proprietário deve deixar uma parte da sua propriedade para matailiar. Antes desse código o proprietário utilizava a terra como melhor o beneficiava.

Verifica-se que as formas de apropriação da terra atual remetem às formas de apropriação do século XX. Desde os anos anteriores, a terra possuía um respaldo por meio de seu registro. No ano de 1850, existia a Lei de Terras, da mesma forma que acontece atualmente, uma vez que, para adquirir uma propriedade privada no Brasil, deve-se registrar em Cartório e atender o disposto na legislação vigente.

Na recente fase de democratização, a questão urbana no Brasil – e o uso social da propriedade – adquiriu uma maior institucionalidade e centralidade política a partir dos anos 1985, com a proposta de instauração da Assembleia Constituinte, com o objetivo de escrever a 7ª Constituição brasileira (CRFB), promulgada em 1988. Nesse contexto, diversos movimentos, até então isolados, de favelados, inquilinos, mutuários, posseiros, entre outros, se articularam junto a entidades de assessoria e entidades de classe ligadas à questão urbana, cuja bandeira política passou a ser a “Reforma Urbana”. A principal proposta neste sentido foi submeter a propriedade privada do solo urbano ao cumprimento de uma função social da cidade.

A partir dos direitos constitucionais dispostos pela CRFB/88, Bastos (1989) salienta que:

O conceito constitucional de propriedade é mais lato do que aquele de que serve o direito privado. É que do ponto de vista da Lei Maior tornou-se necessário estender a mesma proteção, que, no início, só se conferia à relação do homem com as coisas, à titularidade de exploração de inventos e criações artísticas de obras literárias e até mesmo a direitos em geral que hoje não o são à medida que haja uma devida indenização de sua expressão econômica (BASTOS, 1989, p. 118-119).

O capítulo I da CRFB/88 trata dos direitos e deveres individuais e coletivos, e em seu artigo 5º, incisos XXII e XXIII, apresenta os direitos de propriedade a uma função social:

Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá a sua função social;

A CRFB/88 dispõe, em seu artigo 182, que, para que a propriedade siga sua função social, deve seguir o determinado pelo Plano Diretor da cidade que, “aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana”. Vale dizer que o legislador não aborda apenas a área urbana, mas também a área rural, discorrendo sobre a política agrícola e fundiária e da reforma agrária, determinando o cumprimento da função social da propriedade rural no art. 186 da CRFB/88, conforme estabelece Pestana (2010):

Quando se dirigiu ao direito de propriedade envolvendo imóveis rurais, por sua vez, encareceu que essa espécie de bem cumpre a função social nas situações em que a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios de graus de exigência estabelecidos em lei, aos requisitos de: I- aproveitamento racional e adequado; II- utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III- observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV- exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores (PESTANA, 2010, p. 199).

Silva (2000) salienta que “a função social da propriedade não se confunde com os sistemas de limitação da propriedade. Estes dizem respeito ao exercício do direito, ao proprietário; aquela, à estrutura do direito mesmo, à propriedade” (SILVA, 2000, p. 273).

A propriedade para o Direito Privado constitui um direito absoluto que, para Moraes (2007), significa um direito oponível *erga omnes*, quer dizer: o proprietário pode opor a generalidade anônima dos indivíduos. No entanto, para o Direito Público, a propriedade corresponde a um direito limitado, ou seja, o proprietário deve exercer o seu direito lado a lado com a função social, sob pena de intervenção do Estado.

Portanto, explica Carvalho Filho que:

Se a propriedade não está atendendo a sua função social, deve o Estado intervir para amoldá-la a essa qualificação. E essa função autoriza não só a determinação de obrigações de fazer, como de deixar de fazer. Sempre para impedir o uso egoístico e antissocial da propriedade. Por isso, o direito de propriedade é relativo e condicionado (CARVALHO FILHO, 2012, p. 769).

Vale ressaltar que, o trabalho tende a contribuir para uma visão pluridimensional, identificando a problemática da expansão imobiliária e os modos de apropriação do espaço

rural, em uma nova ocupação, apropriação e uso do solo numa perspectiva de mercado urbano de terras no entorno de Montes Claros.

1.1.1 Regime de propriedade do Solo Rural

O primeiro regime de propriedade no Brasil, segundo Carvalho Filho (2012), foi o das sesmarias, que persistiu durante três séculos e dividia as doze capitanias hereditárias em extensões maiores que Fortaleza e Belo Horizonte juntas. Em 1822, às vésperas da Independência, foi revogada a legislação das sesmarias e o Brasil ficou quase trinta anos sem nenhuma lei sobre a propriedade rural.

Após a Independência, em 1822, extinguiu-se o regime de sesmarias e iniciou um período de “amplo apossamento de terras, vigorando o que alguns juristas chamam de regime de posse de terras devolutas, transformando em ‘costume jurídico’ oficial o que era uma forma amplamente praticada” (ROLNIK, 1997, p. 22). Assim, no período em 1822 e 1850, ocorreu a promulgação da Lei de Terras, o que serviu para regular as terras.

A Lei de Terras impactou efetivamente no desenvolvimento das cidades e foi o marco fundamental na forma de apropriação da terra no Brasil. Depois da Lei de Terras, a única forma legal de posse de terra era mediante compra devidamente registrada. Essa mudança implicou na “absolutização da propriedade, ou seja, o reconhecimento do direito de acesso se desvincula da condição de efetiva ocupação, e sua monetarização, o que significa que a terra passou a adquirir plenamente o estatuto de mercadoria” (ROLNIK, 1997, p. 23). Assim, após a compra da terra, existia um prazo para registro e legitimação.

A Lei de Terras regulamentou a importação de colonos europeus livres para trabalhar no Brasil. Nesse sentido, a ligação entre o novo regime de terras e o projeto de importação de colonos europeus livres foi discutida por José de Souza Martins¹, em que diz: “a terra no Brasil é livre, ela passa a ser cativa”. Isto quer dizer que a terra era inviolável para aquisição do escravo, todavia podia ser facilmente adquirida pelos trabalhadores assalariados. Ao longo do século XIX, a terra aos poucos substituiu o escravo na composição de riqueza. “Se até então, ‘o principal capital do fazendeiro estava investido na pessoa do escravo, imobilizado como renda capitalizada’, durante a transição para o trabalho livre o papel de lastro passou para a terra” (ROLNIK, 1997, p. 24).

¹ Este autor é uma referência na questão da terra, principalmente na sua obra: O cativo da Terra, publicado em 1990.

A Lei de Terras foi o resultado de todo esse processo. À medida que a terra foi apresentando embasamento jurídico, poderia ser hipotecada, servindo como garantia para empréstimos bancários, o que servia como estratégia para a expansão dos cultivos. Assim, a propriedade imobiliária, passou cada vez mais ter valor de mercado, ou seja, a terra passou a ser considerada uma mercadoria para os empreendedores, que fazem dela diversos tipos de negócios.

No exame crítico da Lei de Terras, fica claro que o instrumento “usucapião” é utilizado para favorecer quem já detém o controle da terra. Só tinha direito ao registro da Terra quem já estava na propriedade por mais de 50 anos. Geralmente, era a Igreja que fazia esse primeiro registro; mas, à medida que desencadeia o desenvolvimento agrário, separou-se a Igreja da República e instaurou-se o Estado para cobrança de impostos e regulamentação dos imóveis.

Editou-se a Lei de Terras nº 601/1850 e a partir desta pouco se mexeu na estrutura da terra no país – apesar do fim do tráfico de escravos, da abolição, da proclamação da República, da Revolução de 30, do Regime Militar de 1964 e da Nova República. Entretanto, nos anos 1920, o movimento tenentista agitou a bandeira da reforma agrária, tal como é concebida hoje. A agitação política cresceu nos anos 1960, com o movimento pelas reformas de base do presidente João Goulart derrotado pelos militares em 1964. Ressurge nos anos 1980, com mais visibilidade pública, através das ocupações de fazendas pelos sem-terra, num mesmo momento em que intensifica-se a urbanização no Brasil.

1.1.2 Solo Urbano

O processo de urbanização no Brasil aconteceu de forma rápida, principalmente na década de 1960 e 1970, pois foi quando ocorreu o processo de industrialização. Concomitantemente, as migrações do campo para a cidade foram acontecendo neste mesmo período, sendo necessário, portanto, o Estado legislar sobre a terra urbana. Primeiro, os olhares dos políticos e da população se voltaram para as terras urbanas, por meio do operariado, pela Consolidação das Leis Trabalhistas (CLT), do Governo Vargas, que o governo assume antes da 2ª Guerra Mundial.

É relevante mencionar o uso da propriedade urbana, por isso, existe o conceito de propriedade flexível e passível de variações pela sua natureza. Importa transcrever as palavras de Fiúza *apud* Reis Júnior:

O conceito de propriedade, como “direito” de usar, fruir, dispor e reivindicar, já não serve mais Primeiro, por ser excludente. Enfoca-se apenas a pessoa do titular, excluindo-se a coletividade, o outro. Segundo, por trazer em si a ideia de algo absoluto, intocável. Na verdade, o conceito de propriedade não precisa nem deve abandonar a ideia de situação ou relação jurídica, sob pena de desumanizar. Historicamente, o abandono da ideia da pessoa, sujeito de direitos, titular de relações jurídicas, só levou a arbitrariedades e regimes ditatoriais. Propriedade passa a ser, pois, situação jurídica, consistente, em relação entre o titular e a coletividade (não-titulares), da qual nascem para aquele direitos (usar, fruir, dispor e reivindicar) e deveres (baseados na função social da propriedade). Para a coletividade também surgem direitos, que se fundamentam, em sua maioria na função social da propriedade, e deveres relativos aos direitos do titular. Em outras palavras, os não titulares devem respeitar os direitos do titular (FIÚZA, 2011, p. 04).

Neste sentido, o art. 1228 do Código Civil confere ao proprietário a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa. O referido artigo expressa que “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”. Esse artigo evidencia, portanto, que, se o proprietário não respeitar a função social da propriedade, nasce o poder do Estado de intervir, podendo até suprimi-la.

1.2 Usos sociais das categorias de espaço rurais e urbanos

A sociedade ainda compreende o espaço rural e o urbano totalmente dissociados. Arelada a essa concepção, existe a ideia de que o rural é menos desenvolvido que o urbano, ou mesmo que o espaço rural e sua população estão exclusivamente ligados às atividades agrícolas.

As áreas rurais têm apresentado mudanças em suas características e impactando nas suas funções e conteúdo sociais, despertando interesse de algumas pessoas para pesquisar e estudar sobre o tema em vários países, principalmente nos países mais desenvolvidos. Marques (2002) salienta que, no caso do Brasil, o intenso processo de êxodo rural aconteceu na segunda metade do século XX, período que houve um alto grau de urbanização pela população. A partir dos anos 2000, essa urbanização encontra-se em desaceleração, tornando cada vez mais significativa a migração entre pequenos municípios rurais e o movimento cidade-campo.

Solari (1972) considera o rural e o urbano dois pontos extremos numa escala de gradação e, em se tratando de pólos de um contínuo, subentende uma diferença qualitativa entre eles. Entretanto, as áreas rurais não devem ser concebidas apenas para complementar a cidade e paisagem, e podem e devem ser portadoras de novas experiências que contribuam para a superação de problemas estruturais de nossa sociedade. “Devemos pensar o espaço rural não apenas a partir de sua funcionalidade econômica à sociedade urbana hoje estruturada, mas a partir de um esforço no sentido de identificar a contribuição de que um ‘novo’ rural possa dar para transformar nossa sociedade” (MARQUES, 2002, p. 110).

Assim, não é fácil chegar a uma definição do que é urbano e do que é rural. Há muitas divergências, e isso se dá pela série de fatores que existem nesses espaços e no tempo, até pelas influências político-ideológicas. Para Marques (2002), as definições de rural e urbano se dão por duas abordagens: a *dicotômica* (o rural é pensado diferente que se opõe à cidade) e a de *continuum* (significa uma aproximação do espaço rural e a realidade urbana).

Por outro lado, Silva (1997) compartilha da ideia de que o rural hoje só pode ser entendido “como um *continuum* do urbano do ponto de vista espacial; e do ponto de vista da organização da atividade econômica, as cidades não podem mais ser identificadas apenas com a atividade industrial, nem os campos com a agricultura e a pecuária” (SILVA, 1997, p. 1).

Veiga (2002) analisa o espaço rural de forma econômica e conclui que o espaço rural é sinônimo de atraso; mas, em contrapartida, o espaço rural é patrimônio cultural e natural. Por essas razões é que fazem deslocar a base da economia rural da exportação de produtos primários e manufaturados para a oferta de serviços e importação de pessoas, dinheiro público e renda de origem urbana.

Pelo critério político-administrativo, “considera-se urbana toda sede de município (cidade) e de distrito (vila)” (MARQUES, 2002, p. 97). Para o IBGE (1999), considera-se área urbana toda área de vila ou de cidade, legalmente definida como urbana e caracterizada por construções, arruamentos e intensa ocupação humana; áreas afetadas por transformações decorrentes do desenvolvimento urbano, e aquelas reservadas à expansão urbana. Conceitua espaço rural como “aquilo que não é urbano, sendo definido a partir de carências e não de suas próprias características. O rural é definido pelo arbítrio dos poderes municipais, o que, muitas vezes, é influenciado por seus interesses fiscais” (MARQUES, 2002, p. 97).

As cidades, na realidade, seriam aldeias, povoados, vilas, resultando numa superestimação de urbanização. São fatores que levam a identificar se a área é urbana ou rural: a) tamanho da população do município; b) sua densidade demográfica; e c) sua localização. Segundo Veiga (2002), a densidade demográfica é um dos critérios importantes

para definir urbano e rural, uma vez que indica a “pressão antrópica” e reflete as modificações do meio natural ou o grau de artificialização dos ecossistemas que resultam as atividades humanas para indicar o grau de urbanização.

Veiga (2002) explica que:

Com base na combinação da densidade demográfica e do tamanho populacional, considera-se de pequeno porte os municípios que apresentam simultaneamente menos de 50 mil habitantes e menos de 80 hab/km² e conclui que 90% do território brasileiro, 80% de seus municípios e 30% de sua população são essencialmente rurais. Os 13% restantes da população caberiam numa categoria intermediária, que pode ser denominada como “rurbana” (VEIGA, 2002, p. 33).

Abramovay *apud* Marques (2002) define três categorias da seguinte forma:

Essencialmente rurais: são aquelas em que mais de 50% da população regional habitam em unidades de base rurais; *Relativamente rurais*: são aquelas em que entre 15% e 50% da população regional habitam em unidades de base rurais; e *Essencialmente urbanizadas*: são aquelas em que menos de 15% da população regional habitam em unidades de base rurais (MARQUES, 2002, p. 98).

De acordo com o Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2000, apenas 20% da população do país vive em áreas rurais. Segundo o IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada) (1996), a pobreza é maior na área rural, atingindo 39% da população, segundo dados de 1990. Nas áreas rurais estão grande parte das taxas de analfabetismo e baixos índices de escolaridades, e a agricultura que se destacava nas áreas rurais se encontram com baixos níveis de renda média.

A partir dos anos 2000, as áreas rurais adquiriram outra característica, uma vez que o rural era voltado apenas para agricultura e pecuária, pois era ali que a população rural produzia para se alimentar, bem como cultivava a criação de animais; e hoje, essas terras têm apresentado novas funções. Muitas dessas terras deixaram de exercer função apenas agrícola e passaram a exercer função de mercadoria, em que empreendedores parcelam o solo de antigas fazendas e vendem para pessoas físicas usufruírem de pequenas áreas rurais. Pensando sob esta perspectiva, a cidade deixou de ser importante apenas para fins de moradia e trabalho, passando a ter importância também para fins de mercado, para compra e venda de terrenos.

Atualmente, a especulação imobiliária está em crescimento e há uma disputa do solo urbano entre a população e os empreendedores, principalmente para fins de moradia. Com a

forte presença da especulação, percebem-se os chamados *vazios urbanos*, isto é, terras estocadas esperando valorização. Esses vazios urbanos demonstram o caráter perverso que o urbano assume no capitalismo, caráter esse agravado pelo fato de os investimentos públicos serem construídos nas áreas mais valorizadas.

Portanto, não se trata mais da terra urbana considerada como um substrato físico, passível de oferecer uma renda ao seu controlador, mas de espaços sociais produzidos por agentes concretos com interesses específicos. Partindo da definição de que “a cidade é uma obra” (LEFEBVRE, 2001, p. 12), a cidade é um local de criação de estabelecimentos de centralidades, de combinações e transformações de relações sociais. Segundo o filósofo e sociólogo francês, sob o capitalismo, a cidade, enquanto “projeção da sociedade sobre um local” (LEFEBVRE, 2001, p. 12) torna-se cada vez mais um produto, um valor de troca, a ser consumido.

Toda mercadoria pode ser vista a partir de suas características e utilidades para o ser humano e pela quantidade de mercadorias que esta pode obter no mercado. Marx (1987) considera esse duplo aspecto de toda a mercadoria a partir de uma perspectiva relacional, o que permite revelar a natureza social da mercadoria e o processo de formação da mais valia.

Seu valor é criado por uma matriz sócio-espacial de localizações e atividades associadas à produção de riqueza, a qual então dá aos sítios urbanos particulares valor de uso que é função mais daquele padrão espacial determinado socialmente do que uma qualidade intrínseca do próprio recurso (GOTTDIENER, 1993, p 179).

Na concepção de Ribeiro (1997), a terra urbana seria um bem não produzido pelo trabalho, sendo na realidade preexistente a qualquer trabalho e, dessa forma, seu preço não estaria regulado pela lei do valor. Como se formaria então o preço da terra? As pessoas teriam de pagar pelo uso de um bem não produzido, de uma dádiva da natureza? Segundo o autor, o preço da terra seria formado, considerando o monopólio da propriedade privada, a partir da disputa inter-capitalista pelo acesso à terra. Não haveria um mercado de terras urbanas, simplesmente pelo fato de ninguém ser capaz de “produzi-la” e, dessa forma, o preço da terra seria totalmente formado pela demanda.

O capital imobiliário, para Singer (1980), seria um falso capital, pois mesmo sendo um valor que se valoriza, essa valorização é totalmente especulativa, já que se baseia numa mercadoria não produzida pelo trabalho humano. No caso da terra urbana, devem-se considerar dois valores: o valor dos produtos em si, como o valor dos imóveis urbanos,

infraestruturas, prédios públicos, e o valor da localização desses imóveis (produtos) dentro da aglomeração. E no caso da terra rural se considera a qualidade da terra em si, a distância da cidade, e a estrutura oferecida pelo empreendimento.

Para tanto, essa distinção entre os valores da terra urbana e rural é de grande importância teórica. Por exemplo, duas casas de padrão arquitetônico diferenciados, numa mesma localização, podem ter preços diferentes; no entanto, duas casas com mesmo padrão arquitetônico, com localizações diferentes, tendem a ter preços diferenciados. Tal concepção vê a terra urbana, inserida em um espaço urbano fruto do trabalho humano. Assim, uma área é mais central porque nela há um maior acúmulo de trabalho social², enquanto uma área é periférica porque nela o acúmulo de trabalho social é menor, sendo, portanto, as áreas centrais os focos de convergência privilegiados dos agentes econômicos que comandam e articulam os processos de produção da cidade.

Os espaços rurais e urbanos sofrem mudanças significativas quanto as suas características, funções, valores, e não podem ser compreendidos separados um do outro, visto que são realidades que não existiriam isoladamente, e estão em constante alteração, ao saber de interesses de grupos sociais, empreendedores e poder político. A intensificação do processo de espacialização da vida social, no contexto da complexidade urbana de Montes Claros, sendo a habitação uma questão central, gera uma tensão permanente entre o que Lefebvre chama de espaço “percebido” (que seria a percepção comum à escala do indivíduo e de seu grupo, a família, a vizinhança sobre o *ambiente*); espaço “vivido” (vinculado à prática social); e, por fim, espaço “concebido” (que é entendido como modos e formas de apropriação pelos indivíduos e seus grupos). Seriam esses os fatores gerados da “produção do espaço”, conforme conceitua Lefebvre.

1.3 Planejamento e gestão municipal: O parcelamento do solo rural do município de Montes Claros/MG

Após esta discussão sobre “propriedade”, compreenderemos como acontece o parcelamento do solo rural do município de Montes Claros/MG. Nas áreas urbanas, o processo de parcelamento (loteamento/desmembramento) deverá obedecer ao disposto na Lei Federal nº 6.766/79; na Lei Municipal nº 3.720/2007; na Lei Municipal nº 3.754/2007 c/c

² O acúmulo de trabalho social aqui considerado é no sentido de uma maior concentração de produtos da participação do poder público municipal naquela área (tanto no que diz respeito à fiscalização, quanto no que se refere ao oferecimento de serviços públicos).

Decreto Municipal nº 2.568/2008; Decreto Estadual nº 44.646/2007; e no Provimento nº 260/CGJ/2013.

A lei 6.766/79 conceitua *loteamento* como “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”; e *desmembramento* como a “subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes”.

De acordo com a Lei Federal 6.766/79, o loteamento/desmembramento traz implicações urbanísticas com o aumento horizontal da cidade, bem como ambientais, impactando no ambiente urbano, na cobertura vegetal da cidade, em questões de cursos naturais de água, água pluvial, esgoto, lixo, mobilidade urbana, dentre outros. Por essas razões, a fim de que um projeto de loteamento seja aprovado, ele deve atender a essa série de requisitos urbanísticos e ambientais. Tal aprovação constitui limitação ao poder de dispor do proprietário, limitação que justifica o impacto social e ambiental do parcelamento. O art. 3º da lei 6.766/79 dispõe que “somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas no plano diretor ou aprovadas por lei municipal”.

Conforme o art. 2º, §5º da lei 6.766/79 “a infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação”.

Os requisitos mínimos para realização de loteamento estão previsto no art. 4º da lei 6.766/79 da seguinte forma:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender pelo menos aos seguintes requisitos:

- I – as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaço livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem;
- II – os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV – a via de loteamento deverá articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Diante do exposto, e conforme art. 878 do Provimento nº 260/CGJ/2013, c/c art. 225 da lei 6.015/73, quando o imóvel objeto do parcelamento não se encontrar matriculado no registro geral, o proprietário deverá providenciar abertura de matrícula em seu nome, devendo esta descrever o imóvel com todas as características e confrontações anteriores ao parcelamento. No caso de transferência do imóvel, deve observar o disposto no art. 197 e 229 da lei 6.015/73, que se encontra registrado no 1º cartório de ofício de registro de imóveis: a certidão de inteiro teor, ônus e ações com validade de 30 dias.

O art. 879 do provimento nº 260/CGJ/2013 diz que a área ou descrição do imóvel a ser parcelado deverá “corresponder à área ou descrição constante de matrícula. [...] Não ocorrendo a correspondência mencionada no caput deste artigo, deverá para tanto, ser previamente promovida sua fusão, desmembramento ou retificação”. Quando o imóvel envolver várias matrículas, de acordo com o princípio da *unitariedade* da matrícula, estas deverão ser unificadas/fundidas em uma só matrícula.

Por fim, o Poder Público em Montes Claros ainda exige licenciamento ambiental, em que é necessária uma autorização do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente (CODEMA) para empreendimentos de grande e médio porte, ou da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA) para empreendimentos de pequeno porte.

Em relação às áreas rurais, a lei se mostra muito omissa para tratar dessas áreas, tendo em vista que grande parte de todas estas legislações exploradas diz respeito em grande parte às áreas urbanas. A lei 6.766/79 trata da alteração do solo rural para fins urbanos da seguinte forma:

Art. 880. O parcelamento de imóvel rural para fins urbanos será precedido de averbação de alteração de sua destinação, que por sua vez depende de:

I - certidão municipal que ateste a inclusão do imóvel em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, conforme lei local;

II - certidão de não oposição expedida pelo INCRA;
 Parágrafo Único. Consideram-se imóveis com fins urbanos os destinados a habitação, recreação, indústria e comércio.

Art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Ademais, o art. 888 do Provimento nº 260/CGJ/2013, expressa que, “é vedado proceder ao registro de venda de frações ideais, com localização, numeração e metragem certa, ou de qualquer outra forma de instituição de condomínio geral que desatenda aos princípios da legislação civil, caracterizadores, de modo oblíquo e irregular, de loteamentos ou desmembramentos”.

1.4 Plano Diretor como instrumento de regulação da expansão urbana

Fazer planejamento territorial urbano é definir a melhor forma de ocupar a cidade, prever as localizações das atividades, do espaço, aspectos atuais e futuros. O planejamento territorial objetiva converter a cidade em benefícios para todos, democratizando as oportunidades. O Plano Diretor (P. D.) é um dos principais instrumentos de planejamento urbano, em que reduz as desigualdades econômicas no município ao interagir com as dinâmicas dos mercados econômicos. O principal objetivo do P. D. é “estabelecer como a propriedade cumprirá sua função social, de forma a garantir o acesso a terra urbanizada e regularizada, reconhecer a todos os cidadãos o direito à moradia e aos serviços urbanos” (BRASIL, 2005, p. 15)

Para que se tenha um P. D. é necessário primeiro se pensar na cidade como um todo. A primeira característica essencial da cidade de qualquer tempo ou lugar, para Rolnik, seria a imagem de um ímã, “um campo magnético que atrai, reúne e concentra os homens” (ROLNIK, 1995, p.12).

O Plano Diretor é um instrumento fundamental para orientar a política de desenvolvimento e de ordenamento do município. Todos aqueles que influenciam a realidade local devem contribuir para o desenvolvimento do município. O P. D. deve ser construído –

conforme determina o Estatuto da Cidade³ – através de um processo que promova um pacto em torno de propostas que representem os anseios da sociedade.

Apesar de ser tratado como um instrumento de planejamento urbano, o P. D. deve contemplar diretrizes para todo território municipal, uma vez que há relação de interdependência entre os espaços urbano e rural. Essa associação apenas ao urbano está relacionada ao fato de ser, na cidade, que está a maior parte da população brasileira, cerca de 85% dos brasileiros, o que contribui naturalmente para um enfoque na área urbana.

De acordo com o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor é obrigatório para municípios nas seguintes condições: com mais de 20 mil habitantes, integrantes de regiões metropolitanas, áreas de interesse turístico e os situados em áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental na região ou no país. Entretanto, o recomendado é que mesmo os municípios menores elaborem o P. D., uma vez que podem definir com racionalidade a forma de crescimento da cidade e desenvolvimento municipal.

O Plano Diretor aponta diretrizes que indicam a melhor maneira de o município se desenvolver de forma sustentável. Por isso, no processo de elaboração do P. D., os diversos agentes presentes no espaço urbano deverão ser ouvidos e ter suas reivindicações expostas. Dessa forma, o resultado que constatará no texto do Plano Diretor é a manifestação da maior parte da sociedade sobre qual cidade querem ter nos próximos 10 anos pelo menos. Para compatibilizar os diversos interesses presentes no processo de construção do P. D., o Poder Público deve primar por medidas que priorizem a função social do espaço urbano, como prevê o Estatuto da Cidade. Antes de iniciar as discussões com a sociedade em geral, no âmbito das audiências públicas, o município deve realizar um diagnóstico do município, para subsidiar as discussões e propostas do Plano Diretor.

Lefebvre (2008) afirma que as transformações nas cidades são produzidas pela apropriação dos habitantes que as ocupam e, por isso, os espaços urbanos são sempre um produto inacabado. Segundo o autor:

Esse espaço depende de interesses divergentes e de grupos diversos que, no entanto, encontram uma unidade no Estado (...). Quanto à divisão do trabalho entre os que intervêm no espaço, a saber, o arquiteto, o promotor

³ O Plano Diretor ganhou notoriedade, principalmente a partir do Estatuto da cidade, aprovado pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Essa Lei regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabeleceu parâmetros e diretrizes da política e gestão urbana no Brasil. No Estatuto da Cidade, o Plano Diretor é tratado como instrumento básico e fundamental para o planejamento e gestão da cidade.

imobiliário, o urbanista, o empreendedor, entre outros. Essa divisão do trabalho realiza esse misto de unificação imposta e de desarticulação que se procura analisar (LEFEBVRE, 2008, p.53).

O fato de morar na cidade permeia a ideia do morar em conjunto, de forma coletiva, conforme aponta Rolnik, “este conjunto se define como massa, aglomeração densa dos indivíduos cujos movimentos e percursos são permanentemente dirigidos [...], por exemplo, nos terminais de transporte, ou em horas de pico” (ROLNIK, 1995, p.19).

Hoje, a imagem de cidade como centro de produção e consumo domina totalmente a cena urbana. Nas cidades contemporâneas não há praticamente nenhum espaço que não seja investido pelo mercado (ou pela produção para o mercado). À nossa volta existe uma espécie de evidência fantástica do consumo, criada pela multiplicação dos objetos/mercadoria, onipresentes no cotidiano da cidade – eles estão acumulados aos montes em nossas casas, expostos nas vítimas que ocupam nossas ruas, exibidos pela publicidade nas centenas de mensagens diárias emitidas pelos meios de comunicação de massa. Sem dúvida, é possível dizer que hoje o mercado domina a cidade. Esta configuração – cidade dominada pelo mercado – é própria das cidades capitalistas, que começaram a se formar na Europa Ocidental ao final da Idade Média (ROLNIK, 1995, p. 28/29).

Em Montes Claros, a partir de 2000, entra em curso uma proliferação de “chacreamentos” e intensa mobilidade socioespacial, o que exige do Poder Público novos mecanismos legais de regulação. Atualmente, observa-se uma dinâmica social em sentido contrário, que não chega a ser considerada uma “ruralização”, entretanto que determina uma nova forma de deslocamento: a mobilidade sócioespacial por períodos transitórios, caracterizando um domicílio permeado tanto pelo ambiente urbano, quanto pelo rural, pela vida nas chácaras e sítios no entorno das cidades.

Conforme Freitas (2008), a população urbana busca áreas rurais como forma de morar, passar finais de semana, uma vez que, ao contrário do que a cidade lhes oferece, a ideia de campo/rural para essa população é de uma estrutura diferente da apresentada na cidade, como um lugar calmo, silencioso, ao ponto de escutar cantos de animais nativos da região, com vasta vegetação, um lugar agradável para estar com a família e amigos e, sobretudo, que ofereça o mesmo conforto tecnológico, que pode ser desfrutado em uma cidade.

Nota-se uma dinâmica no país, no final do século XX, em que contingentes de trabalhadores migravam em busca de oportunidade de emprego na cidade, em busca de melhor qualidade de vida, como saúde, educação e lazer. Até então, o meio rural não tinha como oferecer esses recursos, por causa da precariedade existente. A partir do início do século

XXI, essas tendências começaram a se inverter, o que não quer dizer que a cidade deixou de ter estes benefícios e o meio rural adquiriu-os, mas no sentido de que o meio rural passou a oferecer melhores condições de vida e de fixação residencial, mesmo que temporária, de finais de semana. Assim, o meio rural deixa de ser um lugar de desapropriação e passa a ser um lugar de reapropriação.

Na perspectiva das legislações urbanísticas, o Plano Diretor é um conjunto de diretrizes e propostas que visa garantir o desenvolvimento socioeconômico e a futura disposição espacial do solo urbano de modo a controlar a urbanização. Entretanto, sua eficácia depende de alguns cuidados, como afirma Siebert:

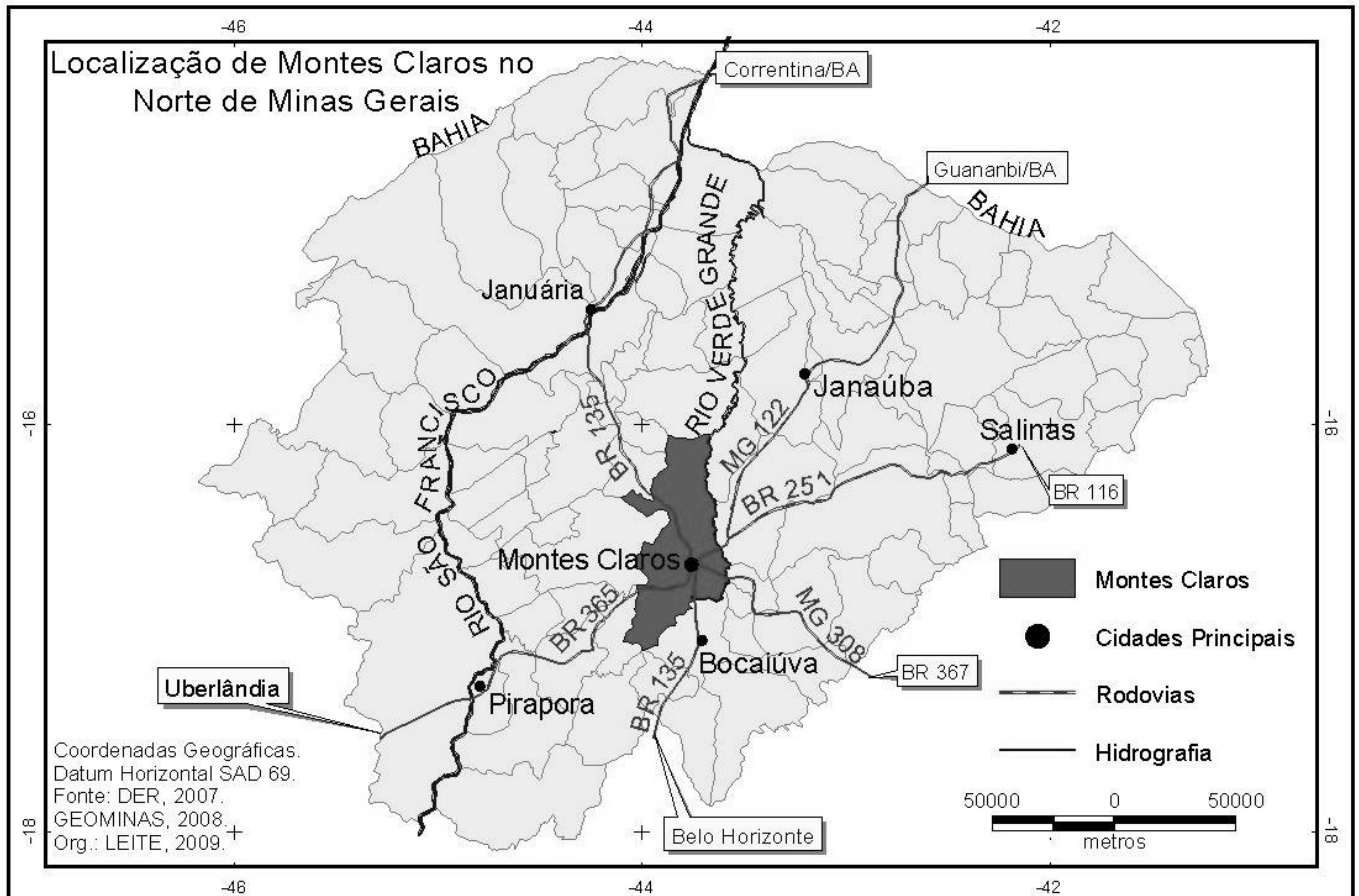
O Plano Diretor só será eficaz se fizer parte de um processo contínuo de planejamento que antecipe soluções para o futuro. Após sua elaboração o Plano Diretor deve ser revisado periodicamente para que permaneça atualizado, acompanhando o crescimento da cidade e adaptando-se as novas contingências (SIEBERT, 1998, p. 4).

Dessa maneira, iniciou-se o processo de industrialização na região do Norte de Minas, a partir de 1965, com a instalação da SUDENE na região. Gomes (2007) explica que:

A região do Norte de Minas passou a ser foco de políticas desenvolvimentistas da União, sendo incorporada, em 1965, à Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), que foi criada pelo governo federal, em 1959, com o intuito de fomentar o processo de industrialização da região Nordeste do país e, por conseguinte, reduzir as desigualdades macro-regionais do país, visto que as indústrias se concentravam nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro (GOMES, 2007, p. 19).

O mapa 01 mostra a localização da cidade de Montes Claros no Norte de Minas Gerais – localizada a 420 km da capital Belo Horizonte, às margens da BR 135, bem como as principais cidades que estão em sua volta e as rodovias que passam pela região.

Mapa 1: Principais ligações rodoviárias de Montes Claros



Fonte: Geominas, 2008. Org. LEITE, 2009.

Ademais, Montes Claros é a maior cidade do Norte de Minas Gerais, considerada uma cidade polo, que atende e se conecta com as cidades da região, bem como a parte do Sul da Bahia com sua estrutura em saúde e educação. Em 2016, Montes Claros é caracterizada por ser uma cidade dotada de grandes empreendimentos, indústrias, empresas, faculdades, shoppings, dentre outros. A cidade apresenta uma rede de saúde composta por centros de saúde, policlínicas, além dos hospitais: Santa Casa⁴, Aroldo Tourinho, Fundação Dilson Godinho, Prontosocor, Alpheu de Quadros, e Hospital Universitário Clemente Faria, o qual é de responsabilidade da Universidade Estadual de Montes Claros – Unimontes.

O ensino superior apresentou crescimento e desencadeou-se em Montes Claros um processo de centralização de instituições privadas de ensino. A estrutura universitária da cidade é composta pela Universidade Estadual de Montes Claros – Unimontes, Núcleo de Ciências Agrárias da Universidade Federal de Minas Gerais – UFMG, Faculdades Integradas Pitágoras – FIP, Faculdades Santo Agostinho – FASA, Faculdades Unidas do Norte de Minas

⁴ O Hospital Santa Casa é o maior da cidade e do Norte de Minas, onde é realizado atendimentos e cirurgias de médio e grande complexidade.

– Funorte, Faculdades de Saúde Ibituruna – FASI, Faculdade de Ciência e Tecnologia – FACIT, Universidade do Norte do Paraná – UNOPAR, Faculdade de Computação – FACOMP. Montes Claros possui aeroporto regional com voos diários, ligando Montes Claros às principais capitais do país.

Apesar do tamanho da população de Montes Claros ainda fica evidente a falta de participação da sociedade no que tange aos aspectos públicos locais. Não se vê a participação efetiva da população em assuntos públicos, bem como a participação no plano diretor do município, presenciando as audiências públicas sobre Plano Diretor. O fato de realizar audiências públicas, debates não resulta em participação. Não se sabe qual a parte da população que de fato tem conhecimento dos assuntos discutidos na Prefeitura local, nem suas opiniões e sugestões.

Na cidade de Montes Claros, é possível verificar que há um déficit de discussão, entre os mais diversos grupos sociais, sobre o reordenamento territorial e a definição de uma nova legislação urbanística. Foram feitas apenas duas audiências públicas em 2015, sobre plano de saneamento básico, em que foram apresentados apenas os resultados, ou seja, não houve discussão com a população durante o processo de elaboração. Há um predomínio de posições corporativistas, orientadas para a lógica do mercado imobiliário – que é legítimo e premente.

É possível afirmar que falta um maior envolvimento orgânico dos diversos setores sociais no debate sobre o futuro da cidade, visto que as audiências públicas são ocasionais e envolvem basicamente urbanistas, técnicos municipais e empreendedores imobiliários, sem uma efetiva participação comunitária, que deveria ser estimulada pelo Poder Público.

Entretanto, não se pode falar em expansão urbana, sem mencionar o papel do mercado imobiliário para este processo. Segundo Leite (2008), especulação imobiliária é “um fator (des)ordenador do crescimento urbano, sendo responsável pelos vazios urbanos e pela instalação de infra-estrutura, influenciando na valorização da área e, conseqüentemente, estabelecendo que grupos de pessoas vão habitar determinado espaço” (LEITE, 2008, p. 72).

A especulação imobiliária traz graves problemas socioespaciais, uma vez que “pressiona a população de baixa renda a se deslocar para as áreas periféricas da cidade, onde há escassez de infra-estrutura básica” (RODRIGUES, 1994, p. 21). A inserção de algum empreendimento que valoriza determinada região afastada faz com que pessoas que viviam ali vendam seus imóveis para lucrar algum valor, e acabam comprando em algum lugar mais barato (cada vez mais afastado do centro), para com isso ganhar algum lucro.

Desta forma, o terreno sem infraestrutura acaba sendo a opção para as pessoas de baixa renda, até o momento em que houver instalação de equipamentos urbanos (hospitais,

escolas, supermercados) para valorizar a área e com isso, excluir a população pobre. Portanto, um dos fatores do crescimento econômico de Montes Claros são os interesses econômicos dos especuladores imobiliários, que objetivam que ocorra “a expansão horizontal da cidade, sem que terrenos vazios, localizados em áreas de ocupação mais antiga, já dotadas de infraestrutura, sejam ocupados” (LEITE, 2008, p. 78). Neste sentido, a desigualdade social se mostra presente na estruturação físico-territorial do espaço urbano de Montes Claros. O próximo tópico do trabalho versará sobre o negócio fundiário e imobiliário, fazendo uma discussão sobre valores de terras, bem como o ganho de capital decorrente da valorização imobiliária.

CAPÍTULO II – A APLICABILIDADE DA LEGISLAÇÃO QUE TRATA DE CHACREAMENTOS RURAIS NO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

O uso do solo urbano define as características de uma determinada cidade, sendo que o crescimento e direcionamento dessa expansão são definidos pelos interesses dos agentes responsáveis pela produção do espaço urbano.

Montes Claros/MG tem origem rural, situada em uma área que, anteriormente, era uma fazenda. Até 1970, a ocupação urbana de Montes Claros se restringia às áreas centrais. Após esta data, as zonas norte, leste e sul começaram a ser ocupadas por população de maior renda. A partir de então, a cidade se configurou por uma “distribuição desigual da infraestrutura urbana associada aos interesses de maximização do capital, através da especulação imobiliária” (LEITE; PEREIRA, 2008, p. 62), tornando algumas áreas da cidade pouco ocupadas e deixando grandes áreas vazias. Com isso, podemos perceber que o processo de ocupação da cidade de Montes Claros não ocorreu de forma homogênea e bem planejada.

A cidade passou por três fases distintas ao longo do século XX. A primeira fase foi marcada por uma sociedade predominantemente rural, na qual a população que ali vivia se alimentava basicamente por aquilo que produzia. Em uma sociedade marcada pela agricultura. A segunda fase, caracterizada pela economia, na qual a população passou a se sustentar nos espaços urbanos e os espaços rurais passaram a depender das economias urbanas. Em meados das décadas de 1970 e 1980, a cidade de Montes Claros se expandiu com a implantação de indústrias. Grande parte da população que vivia na zona rural do município transferiu-se para a cidade, em busca de novos empregos, qualidade de vida, saúde, educação, dentre outros motivos.

Neste sentido explica Iziq (2012):

Em 1950, 64% dos brasileiros viviam na zona rural, nas contas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Vinte anos depois, com a modernização da agricultura e a migração em direção às cidades, este percentual caiu para 44%. Nos anos 1980, no entanto, as estatísticas surpreenderam: apesar da queda no emprego agrícola, a população rural ocupada crescia, sinalizando que um profundo processo de mudanças no campo estava em curso. Mais duas décadas e o novo cenário se delineou: a agropecuária moderna e a agricultura de subsistência estavam dividindo espaço com atividades ligadas à prestação de serviços, à indústria, ao turismo e ao lazer, tornando cada vez menos nítidos os limites entre o rural e o urbano no país. E o processo mostrou-se inexorável: os últimos dados disponíveis (2009) dão conta de que 44,7% dos brasileiros que residem na zona rural têm renda proveniente de atividades não agrícolas, sendo que em São Paulo esse percentual atinge a impressionante marca de 78,4%. Essa

mudança – sinal inequívoco de que o Brasil começava a reproduzir uma dinâmica típica nos países desenvolvidos – começou a ser analisada no final dos anos 1990, na pesquisa *Caracterização do Novo Rural Brasileiro 1992/98*, batizado de Projeto Rurbano (IZIQUE, 2012, p. 203).

A terceira fase datados anos 2000, momento em que os fluxos entre o urbano e o rural apresentaram elevação progressiva. A evolução dos meios de transporte e a inserção de novas tecnologias melhoraram o fluxo das pessoas entre a cidade e o campo, facilitando, desta forma, a troca de bens, ideias, culturas e pessoas de um ponto para outro, o que fez surgir um novo relacionamento entre estes espaços que, segundo Sá Marques (2003), retrata uma interdependência funcional.

Como consequência do aumento da mobilidade espacial, ocorreu a facilitação das relações sociais e comerciais entre porções do território cada vez mais extensas e mais distantes entre si, com a redução dos custos, de tempo e dinheiro, nos deslocamentos de pessoas e mercadorias. Nessa perspectiva, Remy e Voyé (1994) apontam que não é mais indispensável, como era antes, viver na cidade para usufruir das “vantagens” sociais e culturais disponíveis em uma sociedade.

Deste modo, a incorporação de novas tecnologias ao processo produtivo no meio rural, como a modernização e mecanização da agricultura (agroindústrias), somado à evolução dos meios de transporte (mais velocidade e facilidade nos deslocamentos) e das comunicações, implicaram uma transformação significativa do espaço rural, que é diretamente afetado pelo ir e vir da vida social e, assim, segundo Remy e Voyé, o rural passa a replicar a lógica da cidade:

[...] muitas aldeias (...) desenvolveram várias atividades destinadas aos turistas – restaurantes com louça de barro de arte, passando pelos ateliers de tecelagem ou lojas de <<antiguidades>>. Este duplo fenómeno é revelador de um importante processo de mudança: a autarquia anterior (relativa) da aldeia desaparece e o seu modo de vida urbaniza-se; a aldeia define-se e é definida com referência à cidade, tanto nos comportamentos que os seus habitantes adoptam como na imagem que propõe de si (o artesanato, o feito à mão, o natural, o autêntico, a tradição,...) (REMY; VOYÉ, 1994, p. 150).

Como todas as transformações que gradualmente ocorrem no espaço rural por meio desse ir e vir, novas relações e interações entre o campo e a cidade acabam sendo geradas. Segundo Remy e Voyé, “essa mobilidade reveste-se de várias formas, entre as quais se podem distinguir: as deslocções quotidianas ou pluriquotidianas para ir ao emprego, por exemplo, ou para fazer compras” (REMY; VOYÉ, 1994, p. 74).

Dessa forma, ao mesmo tempo em que os moradores do campo passaram a se deslocar com maior fluidez e facilidade para a cidade em busca de trabalho, educação, tratamento médico, lazer e outros serviços, no mesmo sentido, os moradores da cidade “retornam” ao campo em busca de soluções para amenizar o “estresse” provocado pelos centros urbanos, e por lá, muitas vezes, estabelecem sua residência principal ou secundária (finais de semana)⁵.

Diante dessa nova conjuntura, a lógica do meio rural tende a se transformar e a se orientar a partir de uma lógica urbana. Além da introdução das tecnologias, como a energia elétrica, televisão, geladeira, internet, celular e outros que, às vezes, não representa mais que um símbolo da modernização⁶, o meio rural se redefine através do desenvolvimento da mobilidade espacial, devido à evolução dos meios de transporte e das comunicações e pela incorporação de uma imagem da cidade, que se difunde e é, aos poucos, incorporada à cultura da população rural.

Entretanto, Marques (2003, p. 518) diz que “a cidade histórica, densa, compacta, monumental e central, aparentemente perdeu parte do seu carácter simbólico em face da profusão dos problemas ambientais (poluição, barulho, stress) e da invasão e transformação da cidade pelo automóvel”. Desta forma, o espaço rural vem sendo tomado pela cultura e pelo modo de vida urbano. O campo passa a ser incorporado por instrumentos como, por exemplo, as vias rápidas – rodovias - que permitem as migrações diárias, e também comportamentos (individualidade e racionalidade) que antes eram reconhecidos apenas nos espaços urbanizados, surgindo, assim, discutível interdependência entre os espaços urbano e rural.

2.1 O Mercado Imobiliário rural e a produção do espaço

A economia brasileira varia entre a expansão e a retração do crédito. Em outro aspecto, a renda individual dos imóveis nas cidades médias e grandes tem alterado seu cenário, uma vez que os imóveis tendem a seguir uma taxa de valorização fixada pelo mercado imobiliário da região dos imóveis, e não necessariamente pela taxa de crescimento

⁵ De acordo com estudo realizado pela autora Tereza Sá Marques este intercâmbio entre o espaço urbano e rural é, também, uma realidade em Portugal: “A década de noventa foi marcada pela aceleração brutal das aquisições de terrenos nos espaços rurais por não agricultores. Este mercado fundiário foi atraindo cada vez mais cidadãos que procuram no campo um espaço de tranquilidade e lazer.(...) Por vezes, é um voltar às raízes familiares, à terra natal (...)” (MARQUES, 2003, p. 510).

⁶ “Culturalmente também, o campo transformou-se na sequência da difusão da modernidade, i.e. da racionalização (a qual especifica os objetivos e particulariza os meios a empregar para alcançar cada um deles) e da individualização (o indivíduo está doravante no centro do sentido; e suposto ter o seu projecto próprio, afastando que está das obediências tradicionais globais, definitivas e incondicionais.”. (REMY; VOYÉ, 1994, p. 148)

da economia nacional. Isto coloca a valorização de tempo e espaço da terra urbana em constante transformação.

Arrais (2013) conceitua mercado imobiliário como sendo:

[...] aquela parcela do mercado que está diretamente ligada ao negócio fundiário e imobiliário. O circuito fundiário (solo não edificado) e o circuito imobiliário (solo edificado) compreendem uma gama de atividades que não gravitam apenas no mercado habitacional, bastando para isso observar as negociações (locação e compra) em torno da localização para atender à ampliação do setor atacadista nos ambientes metropolitanos. A separação entre esses circuitos reveste-se, contudo, de um sentido artificial, uma vez que os diversos atores atuam nos dois circuitos na busca de lucratividade, especialmente nos ambientes metropolitanos (ARRAIS, 2013, p. 11).

Segundo Lefebvre (1999), existe diferenças que separam os conceitos de urbano e cidade. A cidade existe desde a antiguidade, desde a própria separação de campo-cidade, a partir da divisão social do trabalho. Pode ser definida como a base material e arquitetônica, de forma concreta, prático-sensível, no qual o processo histórico evolui de forma dialética e socioespacial. O urbano pode ser definido como uma dinâmica à qual o tecido social presente na cidade, a centralidade, as relações e atividades desenvolvidas são por “seres concebidos, construídos ou reconstruídos pelo pensamento” (LEFEBVRE, 1999, p.54).

Desta forma, não existem cidades ou localidades ricas ou pobres, devemos dizer que há localidades ou cidades em que habitam famílias ricas ou pobres. No livro “O direito à cidade” (2001), logo no início, Lefebvre conceitua cidade e explica que o nascimento da cidade ocorreu antes do processo de industrialização.

Houve a cidade oriental (ligada ao modo de produção asiática), a cidade arcaica (grega ou romana, ligada à posse de escravos), depois a cidade medieval (numa situação complexa: inserida em relações feudais mas em luta contra a feudalidade da terra). A cidade oriental e arcaica foi essencialmente política: a cidade medieval, sem perder o caráter político, foi principalmente comercial, artesanal, bancária (LEFEBVRE, 2001, p. 11).

Ao longo do processo de industrialização, o mercado imobiliário tem assumido nas últimas décadas um papel extremamente importante na economia e Lefebvre (1999) explica que:

Na medida em que o circuito principal, o da produção industrial corrente dos bens mobiliários arrefece o seu impulso, os capitais serão investidos no segundo setor, o imobiliário. Pode até acontecer que a especulação fundiária se transforme na fonte principal, o lugar quase exclusivo de formação de

capital, isto é de realização de mais valia. Enquanto a parte da mais valia global formada e realizada na indústria decresce, aumenta a parte da mais valia formada e realizada na especulação e pela construção imobiliária (LEFEBVRE, 1999, p 144).

Neste sentido, importante destacar o papel da mais-valia fundiária para este trabalho, que significa o ganho de capital decorrente da valorização imobiliária que se dá pela valorização do preço da terra.

O desenvolvimento do mundo da mercadoria alcança o continente dos objetos. Esse mundo não se limita mais aos conteúdos, aos objetos no espaço. Ultimamente o próprio espaço é comprado e vendido. Não se trata mais da terra, do solo, mas do espaço social como tal, produzido como tal, ou seja, com esse objetivo, com essa finalidade (como se diz). O espaço não é mais simplesmente o meio indiferente, a soma dos lugares onde a mais valia se forma, se realiza e se distribui. Ele se torna produto do trabalho social, isto é, objeto muito geral da produção, e, por conseguinte, da formação da mais valia (LEFEBVRE, 1999, p 140).

No município de Montes Claros, em visitas *in loco* a novos chacreamentos rurais percebe-se a presença de investidores do mercado imobiliário (ou mesmo antigos herdeiros de terras) que utilizam fazendas no entorno da cidade para a transformação da terra de seu *valor de uso* para o *valor de troca*, uma vez que a legislação e a fiscalização não têm tido abrangência sobre a propriedade fundiária, o que faz com que o mercado de terras se torne especulativo.

Para Harvey (1973), devem-se considerar as estratégias dos atores imobiliários para a produção do espaço urbano em dois grupos de interesses: os moradores que atribuem *valor de uso*, os corretores, os proprietários das terras, incorporadores que atribuem ao solo *valor de troca*. Assim, o Estado aparece para mediar relação entre o *valor de uso* e o *valor de troca* da propriedade.

Como indica Abramo (2001), o preço é uma informação privilegiada do processo de produção do espaço, sendo de interesse imediato do mercado imobiliário, mas não restrito a ele. Além da noção de preço, é preciso especificar em qual setor da economia se faz necessário investigar o mercado imobiliário. A partir de então, o setor imobiliário se subdivide em três subsetores: as indústrias da construção civil; mercado de materiais de construção; e atividades imobiliárias (loteamentos, compras e vendas).

Entretanto, um dos principais fatores que explica o baixo desempenho da arrecadação e do controle do uso do solo de Montes Claros é a desatualização dos valores venais das

plantas dos imóveis do município. Vê-se, também, a falta de fiscalização das conversões de terras rurais em urbanas para chácaras como forma de segunda moradia. Isto demonstra que o mercado de terras encontra-se à mercê dos atores do mercado imobiliário, uma vez que existe falta do Poder Executivo na regulação da propriedade fundiária. Fato este que exigiu, em 2015, a criação da Lei 4.822, de acordo com a qual se exige uma série de requisitos para instalações de chacreamentos no entorno de Montes Claros. Até o ano de 2016, nenhuma fiscalização foi feita para fins de regularização.

2.2 O direito urbano e o papel dos órgãos fiscalizadores

Há algumas décadas, o Brasil passou por um processo de urbanização do país, dado ao desequilíbrio entre as áreas rurais e urbanas, gerando as grandes migrações do campo para a cidade. À medida que este processo foi avançando surgiu a necessidade de criar e executar um planejamento objetivando ordenar os municípios.

Para os autores do Direito, como Meirelles (2003), urbanismo é “o conjunto de medidas estatais destinadas a organizar os espaços habitáveis de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade” (MEIRELLES, 2003, p. 491). No entanto, o direito, para Silva (2000), significa o “conjunto de normas jurídicas reguladoras da atividade do Poder Público destinado a ordenar os espaços habitáveis” (SILVA, 2000, p. 36). Por isto, a CRFB/88 dispõe sobre a Política Urbana, a fim de ordenar o amplo desenvolvimento das cidades garantindo a satisfação dos habitantes.

O art. 21, XX da CRFB/88 dispõe que a política urbana será desempenhada por meio de lei federal de competência da União, e executada pelo município, obedecendo as condições estabelecidas pelo Plano Diretor, conforme dispõe o texto legal constitucional:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

[...]

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social, quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas no plano diretor.

A legislação é produto e produtora de conflitos sociais. Portanto, a partir dos problemas urbanos causados pelo crescimento das cidades, surgiu a necessidade do Poder Público Municipal intervir e criar normas para regularização. O Estatuto da Cidade (Lei

10.257/2001) foi criado no intuito de estabelecer normas de ordem pública e interesses sociais, a fim de regular o uso da propriedade em benefício do bem coletivo, da segurança e do bem estar da população. Neste sentido, a propriedade não é considerada apenas um imóvel para incidência de impostos, mas atende a direito de moradia e à dignidade da pessoa humana disposto na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

O referido Estatuto também dispõe acerca dos imóveis que não cumprem sua função social – estes podem sofrer limitações na forma de pagamento ou edificações compulsórias, imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento mediante títulos de dívida pública.

Neste sentido, o poder público municipal é responsável por fiscalizar o parcelamento do solo urbano e rural, por intermédio dos funcionários da Prefeitura de Montes Claros. O ideal, conforme a lei, seria a prefeitura fiscalizar e penalizar os chacreamentos, por meio de multa e desapropriação, para aqueles que não estiverem de acordo com a legislação. Após a pesquisa, percebeu-se que não há fiscalização da prefeitura nos parcelamentos dos solos rurais. Conforme relato dos proprietários de chácaras, depois da criação da lei N. 4.822/15 não houve nenhuma fiscalização nos chacreamentos para fins de verificação dos requisitos exigidos pela lei objetivando regularizar o empreendimento.

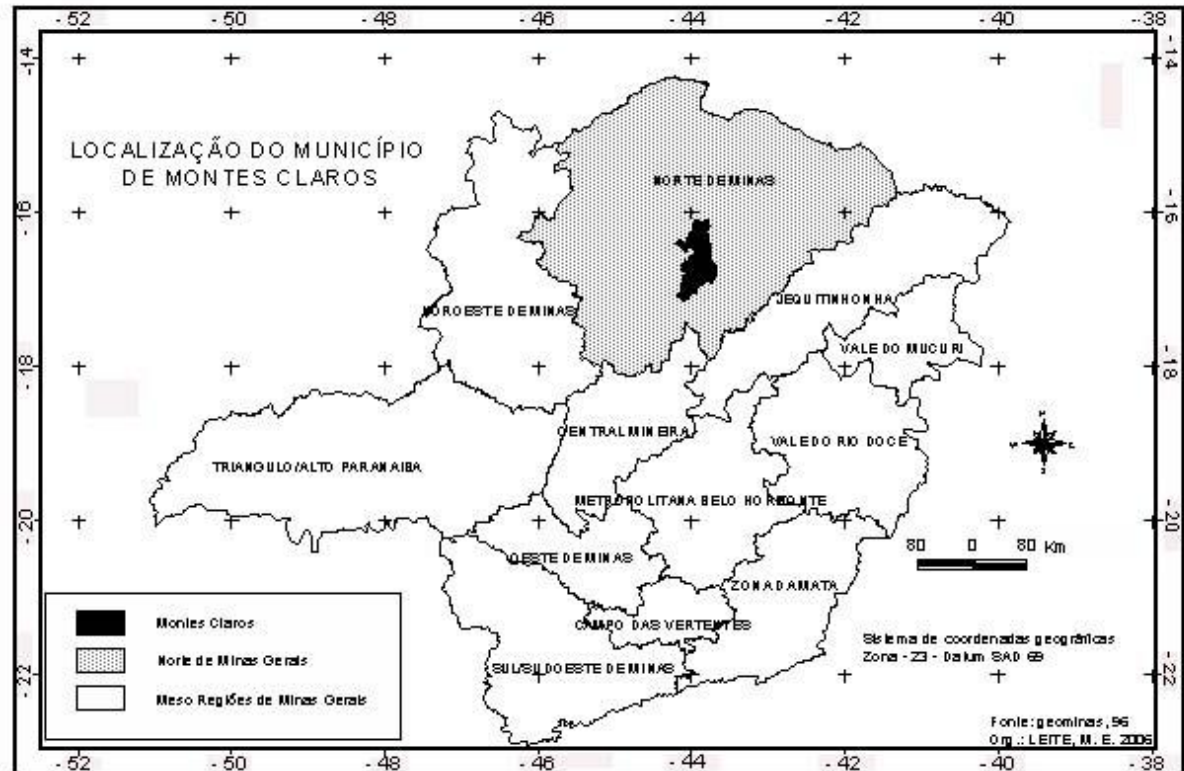
2.3 O crescimento da cidade de Montes Claros e as áreas ocupadas no município

Normalmente as cidades apresentam características referentes à desigualdade socioespacial diferente, uma vez que a urbanização é um fenômeno crescente. A concentração de pessoas nas cidades é cada vez maior, sendo que, à medida que essa população vai aumentando, a desigualdade socioespacial se torna mais intensa, causando uma série de problemas urbanos, como violência que acaba resultando na qualidade de vida da população que vive nas cidades.

O aumento da população nas cidades fez com que os estudos sobre cidades se desenvolvessem. O crescimento demográfico acelerado nas cidades desencadeia problemas de ordem social, econômica e ambiental que contribuem para a perda da qualidade de vida da população e a instalação de uma “crise urbana”, típica das grandes cidades.

Montes Claros é uma cidade com 398.288 habitantes (IBGE/2016), localizada na Região Geográfica do Norte de Minas Gerais, sendo o principal centro urbano da região, desempenhando o papel de cidade-pólo, para onde converge a maioria das ações socioeconômicas e culturais dos demais municípios da região.

Mapa 2: Localização do Município de Montes Claros



Fonte: Geominas. Org. LEITE, M. E., 2005.

Montes Claros teve como marco o final da década de 1960 e início de 1970, pelo intenso crescimento econômico, os quais trouxeram reflexos para o espaço intra-urbano e transformações em todos os setores da cidade. Esse foi também um período importante para o país, econômico e politicamente, marcado pelo “milagre brasileiro”. O setor industrial da cidade evoluiu bastante, após a chegada da SUDENE no Norte de Minas. Os incentivos da SUDENE fizeram com que outras indústrias se instalassem na região. Até meados da década de 1970, a economia da cidade se resumia na exploração da agropecuária e do comércio e, por último a setor industrial. E após a entrada dessas indústrias na região, em um curto espaço de tempo, a economia mudou totalmente, uma vez que a população da área urbana; e o setor industrial passou a ser o setor que mais movimenta a economia montes-clarense, conforme apresenta a figura 1 abaixo:

Figura 1: Crescimento Urbano de Montes Claros

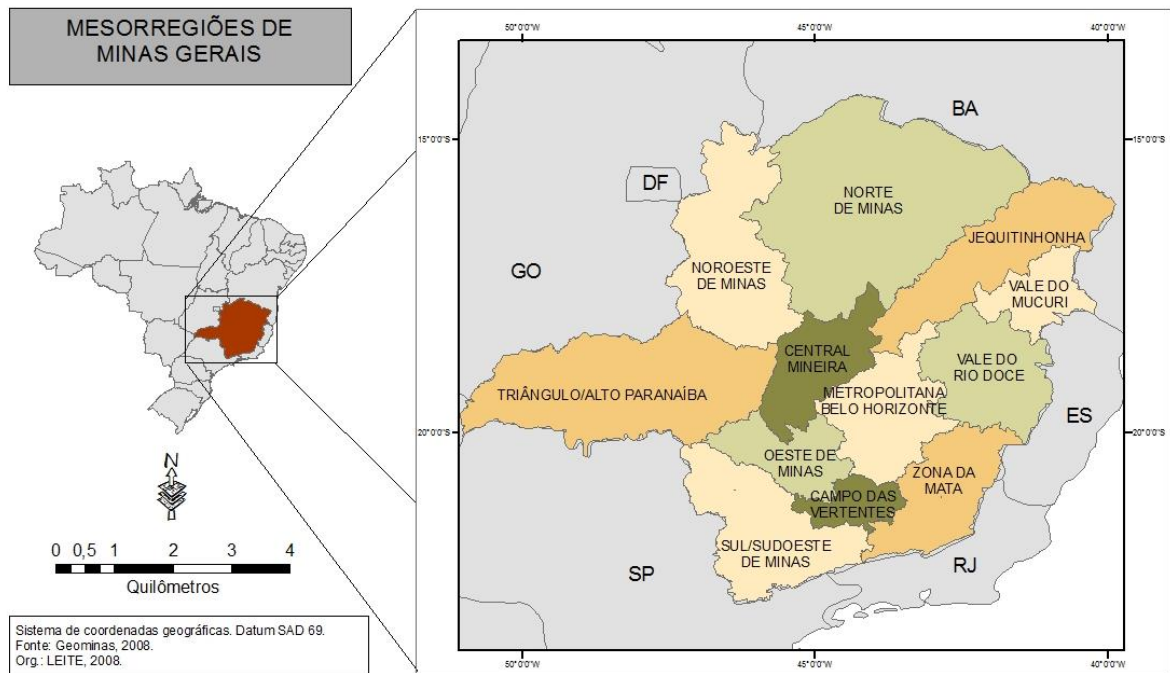
CRESCIMENTO URBANO DE MONTES CLAROS



A dinâmica de urbanização por expansão de periferias, na cidade de Montes Claros, produziu um ambiente urbano segregado, com graves consequências para a qualidade de vida dos seus habitantes, dando-se a partir da ocupação de espaços impróprios para habitação, como, por exemplo, áreas de encostas e de proteção aos mananciais. A ocupação destes espaços ocorreu, principalmente, a partir da habitação precária e em regiões carentes de serviços urbanos.

Vale ressaltar que o presente trabalho também buscou mostrar a mesorregião em que Montes Claros está inserida, conforme o mapa 3 apresenta:

Mapa 3: Mesorregiões de Minas Gerais

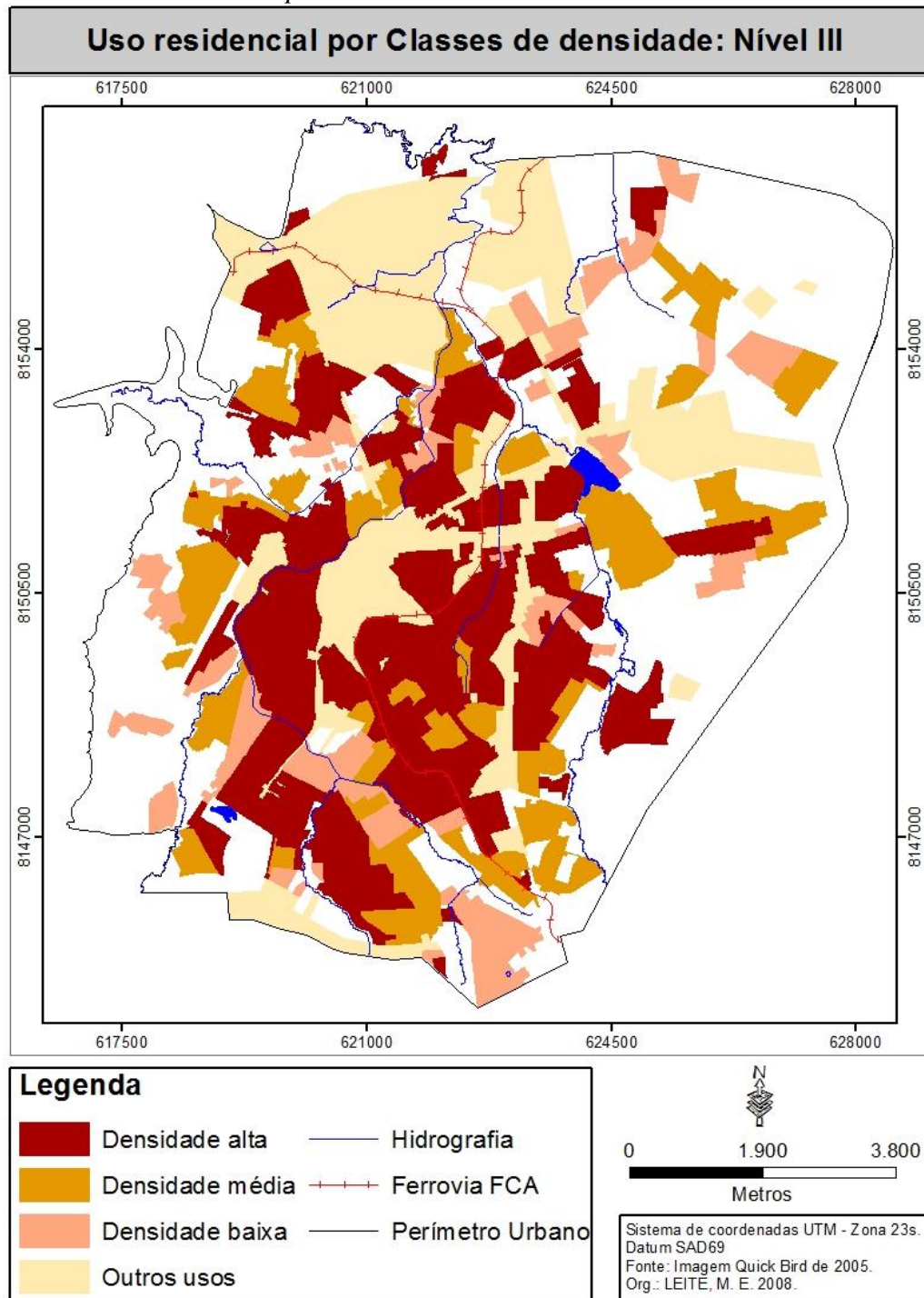


Fonte: Geominas, 2008. Org. LEITE, 2008.

O Governo Federal, em pleno regime militar, obrigou o Município de Montes Claros a fazer um Plano Diretor, em 1973. Diante da expansão urbana que aconteceu na cidade a partir da década de 1960, criaram-se Planos Diretores, o Plano Nacional de Desenvolvimento (PND) I e II para estabelecer leis, criar diretrizes dentre várias outras demandas para melhor funcionamento e organização da cidade. No entanto, em função das diferentes formas de usar o espaço urbano é que se definem suas características, ou seja, o crescimento e o direcionamento do crescimento urbano, é que vão definir os interesses dos agentes responsáveis pela produção do espaço urbano. Neste sentido, “o desenvolvimento urbano de Montes Claros está relacionada à sua origem rural, pelo fato, da área onde está a cidade ser, anteriormente, uma fazenda. Conseqüentemente, houve um crescimento urbano espontâneo, com um padrão disperso e horizontalizado” (LEITE, 2008, p. 62).

Até 1970, a ocupação urbana do município se restringia às áreas centrais. A partir deste período, este cenário começou a mudar, sendo que as zonas norte, leste e sul tiveram uma expansão mais intensa do que a zona oeste e, estas regiões da cidade foram ocupadas por uma população de renda alta. O trabalho objetivou mapear o uso residencial por classes de densidade:

Mapa 4: Densidade de Montes Claros



Fonte: Imagem Quick Bird de 2005. Org. LEITE, M. E. 2008.

Um rápido olhar sobre o processo histórico de Montes Claros nos últimos 30 anos permite-se verificar que a expansão da cidade ocorreu de forma mais intensa após a implantação do Distrito Industrial, que está localizado na região norte. A partir daí surgiram oito novos bairros e favelas nessa região da cidade. Alterações expressivas ocorreram na malha urbana de Montes Claros nos anos de 1980, em que áreas de vazios urbanos na região

sul foram ocupadas, reformas de avenidas que permitiam o acesso para um melhor fluxo foram feitas, verticalização na área central e suas proximidades, alteração na distribuição espacial de diversas atividades e a dispersão da periferia.

Na década de 1990, Montes Claros passou por uma expansão horizontal da periferia, notadamente ocupada por população de baixa renda. E após os anos 2000, até os dias de hoje, verifica-se um maior adensamento da área urbana, pela ocupação de vazios urbanos dentro da malha urbana. Montes Claros se torna uma cidade cada vez maior em sua dimensão territorial, bem como populacional. Como toda mudança, o município recebe diversos benefícios para a região, mas trás também problemas para o seu funcionamento, como, por exemplo, número excessivo de veículos transitando nas ruas de Montes Claros atualmente.

2.4 Legislação do parcelamento do solo face à implementação de chacreamentos rurais

Discutir a expansão urbana é uma tarefa importante para entender como a legislação trata o parcelamento do solo urbano e rural, sendo que é fundamental para o funcionamento das cidades, no sentido de organizar, estabelecer regras, dentre outros aspectos. O presente capítulo tem como objetivo analisar as legislações sobre o parcelamento do solo, e foi dividido em quatro seções. A primeira contempla uma discussão sobre o mercado imobiliário rural e a produção desse espaço; segunda seção apresenta o direito urbano e o papel dos órgãos fiscalizadores. Depois, terceira seção mostra o crescimento da cidade e as formas de ocupação de áreas rurais no município. Última seção do capítulo analisa a Lei Federal N. 6766/79 que regula o parcelamento do solo urbano; Leis Municipais que tratam do parcelamento do solo municipal de Montes Claros, através do disposto na Lei N. 3.720 de 2007, que regula o parcelamento do solo urbano e loteamentos fechados do município de Montes Claros, bem como o disposto na Lei N. 4.822/2015 que trata dos chacreamentos. Ao final, aponta conflitos entre as normas federais e municipais sobre regulação dos chacreamentos rurais no entorno da cidade de Montes Claros.

2.4.1 Lei do Parcelamento do Solo Urbano no Brasil

Um dos fatores que levam uma cidade a se expandir é a criação de loteamentos, fazendo com que o município esteja em constante transformação das suas áreas rurais e urbanas. Todo cidadão brasileiro busca adquirir a casa própria, sendo um dos sonhos de todo

cidadão, seja ela no centro, nas periferias, em condomínios fechados, ou até mesmo em áreas ainda irregulares. Para isso, de acordo com a legislação brasileira, para a terra se tornar lote, é preciso passar pelo processo de parcelamento do solo. Torna-se lote, aquela terra que possui infraestrutura, após ser parcelada.

Dessa forma, a Lei 6.766 de 1979 (modificada em vários artigos pela Lei 9.875/99) é a Lei Federal responsável pelo Parcelamento do Solo Urbano brasileiro, conhecida também por *Lei Lehman*. Esta lei engloba questões urbanísticas, penais, civis, de registro, e devem ser observados por todos os entes dessa federação. No primeiro momento, a Lei trata sobre onde é permitido fazer o parcelamento do solo; no segundo momento, dispõe sobre como se devem fazer os registros dessas terras após serem parceladas. Posteriormente, a Lei dispõe sobre os procedimentos básicos para aprovação do projeto de loteamento, em que diz qual deve ser o papel do poder público, do empreendedor, e os documentos e informações necessárias para o projeto e aquisição da propriedade.

Em relação aos aspectos para fins de registro, a Lei estimula obrigatoriamente o registro do loteamento em cartório e as condições para ser efetuado ou cancelado. A Lei ainda dispõe sobre como deve proceder à compra e venda, bem como as garantias para os compradores e vendedores dos empreendimentos. A lei também trata dos loteamentos irregulares, afirma o papel do poder público, os direitos dos compradores, e as penalidades que devem ser impostas aos empreendedores.

Neste sentido, a Lei 9.875/99 define as regras, e exigências para aprovar o parcelamento do solo. Portanto, toda área de expansão urbana que não estiver de acordo com esta legislação é considerada ilegal ou irregular. A Lei de Parcelamento do Solo visa à qualidade urbanística no que tange as infraestruturas; a legalidade, no que desrespeita as condições de exigências legais; e a comercialização, pelos deveres dos empreendedores, compradores, e da prefeitura.

No Brasil, existem duas formas de parcelar o solo: pelo loteamento ou desmembramento. O loteamento é quando se torna necessário prolongar, reformar, abrir alguma via para ter acesso aos lotes; e o desmembramento é quando não precisa alterar nenhuma via para chegar até aos lotes, ou seja, os desmembramentos são vazios urbanos que já possuem ruas abertas para acesso.

A Lei 6.766/79, em seu artigo 50, define como crime parcelar o solo rural com finalidade urbana. Para tanto, o artigo 4º da Lei N. 4.504/64, que trata do Estatuto da Terra, conceitua imóvel rural “o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração extrativa agrícola, pecuária, ou agroindustrial, quer através de

planos públicos ou de iniciativa privada”. Nota-se então, que este conceito do Estatuto da Terra vai contra o artigo 170, inciso III da Constituição Federal de 1988, que dispõe sobre a livre iniciativa que o cidadão tem de fazer cumprir o Princípio da Função Social da Propriedade.

É possível que os condomínios rurais possuam chácaras com glebas menores do que o que permite o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). De acordo com o INCRA, para ser considerado área rural é necessário que a gleba tenha, no mínimo, 20.000 m², equivalente a dois hectares. Desta forma, para que os chacreamentos rurais com áreas inferiores a esse tamanho, os seus moradores, proprietários e empreendedores dos imóveis deverão buscar o disposto nas leis municipais e acompanhar o disposto no Plano Diretor do Município para regularizar tais empreendimentos localizados nas áreas rurais.

2.4.2 Análise das legislações sobre o Parcelamento do Solo Urbano de Montes Claros

A Lei municipal N. 3.720 de 09 de Maio de 2007 dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e Loteamentos Fechados no município de Montes Claros. No entanto, para fins de parcelamento do solo é necessário obedecer ao disposto na legislação federal, estadual e as normas constantes desta lei, sendo admitido apenas nas áreas internas ao perímetro urbano, definido na Lei N. 3.031/2002. As áreas externas ao perímetro urbano não poderão ser loteadas para fins urbanos, exceto quando houver interesse público relevante, situação na qual deve ampliar o perímetro urbano através de lei específica, em consulta ao INCRA.

De acordo com a Lei N. 3.720/07, para um loteamento ser considerado aprovado, ele deve ter no mínimo, dois destes seguintes itens: I) meio-fio e pavimentação, com ou sem canalização de águas pluviais; II) abastecimento de água; III) sistema de esgoto sanitário; e IV) sistema de iluminação pública e energia para a distribuição domiciliar. A lei determina que só se considera área urbana do município de Montes Claros, as áreas localizadas e inscritas na Prefeitura até 500 metros dos limites de arruamento do perímetro. Além dessa lei municipal, em 2015, a população do município de Montes Claros, por intermédio de seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito Municipal sancionou a Lei N. 4.822 de Outubro de 2015, que dispõe sobre o parcelamento do solo para chacreamentos de “sítios de recreio” no município de Montes Claros, alterando, portanto, a Lei N. 4.198/2009.

O parcelamento do solo de implantação de empreendimentos de chacreamentos deverá ser feito na forma de sítios de recreio⁷, sendo que o ônus da implantação e execução dos projetos urbanísticos e ambientais de parcelamento do solo rural e constituição do chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor.

Neste sentido, os projetos de empreendimentos devem observar os seguintes princípios: I) garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos; II) urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística; III) prevalência do interesse público sobre o interesse privado; IV) acesso universal aos bens de uso comum do povo; e V) garantia ao meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo.

O presente dispositivo legal define “sítio de recreio” como unidade imobiliária resultante de chacreamento, onde são permitidas apenas agricultura doméstica e criação de animais em pequena escala sujeito ao controle do Poder Público. Já o “chacreamento” é a divisão de gleba em chácaras, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos.

O art. 11 da Lei 4.822/15 descreve todos os requisitos que deve conter nos projetos dos empreendimentos dos condomínios rurais:

Art. 11. Os projetos de empreendimentos de que trata esta Lei deverão atender aos seguintes requisitos: I – chácaras com área mínima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados); II – distância mínima de 5 km do perímetro urbano da sede do município e 2 km do perímetro dos distritos; III – percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área da gleba chacreada, sendo 20% (vinte por cento) destinados a espaços livres de uso público, e 05% (cinco por cento) destinados a outros equipamentos públicos e comunitários, locada em área externa e contígua ao chacreamento; IV – As áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos ou comunitários e espaços livres serão transferidos ao domínio público no ato de registro do parcelamento, devendo apresentar declividade natural do terreno menor ou igual a 15% (quinze por cento); V – reservar uma faixa de 15 m (quinze metros) sem edificação em cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos; VI – vias abertas e sinalizadas, com declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário; VII – implantação de vias de circulação e acesso às chácaras asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, conforme descrito no projeto aprovado; VIII – demarcação dos logradouros, áreas públicas, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto; IX – contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado; X – obras de escoamento de águas pluviais contempladas no projeto, compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de

⁷ Sítio de recreio é todo e qualquer lugar ocupado por uma pessoa, sendo uma área rural inferior a uma fazenda, e normalmente é utilizada para fins de lazer.

visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente; XI – implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço profundo ou alternativa viável, com projetos elaborados conforme normas da estabelecidas pelo município ou empresa concessionária. XII – implantação da rede coletora de esgoto doméstico contemplada no projeto aprovado, inclusive bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou alternativa compatível, sendo os projetos elaborados conforme normas estabelecidas pelo município ou empresa concessionária, com redes de esgoto previstas de acordo com ato normativo interno do Município e executada previamente à pavimentação das vias; XIII – arborização das vias de circulação e áreas destinadas ao sistema de lazer; XIV – implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela empresa concessionária e ato normativo interno do Município; XV – cerca divisória e de fechamento em todo o perímetro do empreendimento incluindo as áreas públicas localizadas na área externa do chaceamento; XVI – preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 40% (quarenta por cento) da largura das calçadas; e XVII – serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico; XVIII – estudo de impacto ambiental do empreendimento (LEI 4.822/2015).

As construções das chácaras devem obedecer a um recuo de 10 metros, medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal. Para as divisas laterais, um recuo mínimo de 5 metros e, no fundo das chácaras, deve ter um recuo mínimo de 3 metros, medidos a partir da margem do alinhamento de fundo com o limite do terreno. Sendo que cada lado da quadra não poderá ser inferior a 60 metros e nem superior a 500 metros. É de inteira responsabilidade do empreendedor executar os serviços de podas e manutenções de árvores, manutenção das vias públicas de circulação, do calçamento, realizar coleta e remoção de lixo domiciliar que deverá ser depositado em local apropriado, dentre outros.

Ainda considera clandestino, o parcelamento do solo rural para chaceamento, realizado antes de aprovado o respectivo projeto, por meio do licenciamento integrado, da Decretação da área por ele abrangida como Zona Especial para Implantação de Chaceamento – ZEIC e de sua descaracterização pelo INCRA.

2.4.3 Conflitos entre as normas federais e municipais

Ao analisar a expansão urbana no município da cidade de Montes Claros/MG, constata-se a presença de condomínios rurais de chácaras instaurados no entorno da cidade e dos distritos. Há pessoas de média e alta renda que adquirem este tipo de empreendimento, na busca de alternativas secundárias de residência, numa maior interação “com a natureza”.

Alguns desses novos proprietários cultivam plantações de hortas, árvores frutíferas, e outras atividades agrícolas.

No entanto, estes condomínios de chácaras foram construídos no município a partir dos anos 2000 de forma irregular, contrariando as Leis Federais N. 4.591/64, 6.766/79 e 10.406/02, que dispõem que áreas rurais devem ter no mínimo 20.000 metros quadrados para serem devidamente regularizadas. Sendo assim, o entendimento do Poder Público é de que “a função social das áreas rurais” deve ser destinada à agricultura e pecuária. Ao se criar condomínios rurais destinados ao lazer, os empreendedores não cumprem “a função social da propriedade”.

No município de Montes Claros, os chacreamentos rurais foram construídos sem infraestrutura adequada, de acordo com a legislação vigente, com o parcelamento do solo em áreas de 1.000 e 2.000 metros quadrados, em sua maioria. O vínculo jurídico estabelecido entre empreendedor e comprador se deu apenas por um “contrato de compra e venda”, e este ato não tem significado algum no âmbito jurídico, pois impede o comprador de fazer o registro do imóvel.

Diante deste problema instaurado no município, o Poder Público, através do Ministério Público e a Prefeitura de Montes Claros, se posicionou a partir de 2015. Na verdade, os empreendedores (antigos donos de fazendas, que parcelaram a terra a fim de obter lucro) fizeram estes empreendimentos de forma irregular. Os compradores passaram a construir suas chácaras e, até 2016, há uma discussão jurídica a fim de regularizar estas áreas rurais.

Criou-se a Lei Municipal N. 4.822/2015 a fim de regulamentar os condomínios rurais. Na Reunião Ordinária do dia 29/09/2015, a Câmara de Vereadores aprovou o projeto que dispõe sobre parcelamento do solo para chacreamento de sítios de recreio no município de Montes Claros (P.L. nº 99/2015). Dessa forma, depois de sancionada a lei, os empreendimentos de chacreamentos deverão obedecer, além das Leis Federais (nº 4.591/64, 6.766/79 e 10.406/02), também a lei municipal.

De acordo com o projeto, cada chacara constitui uma unidade autônoma e de propriedade exclusiva do adquirente, sendo que as vias, calçadas, áreas de preservações permanentes e áreas institucionais devem ser destinadas ao uso comum do chacreamento. Além disso, cada empreendimento deve respeitar área mínima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e distância mínima de 5 km do perímetro urbano e 2 km dos distritos. Em relação às edificações caracterizadas como residenciais, podem atingir a altura máxima de 9 metros e, no máximo, dois pavimentos.

A Lei estabelece ainda que os proprietários de chacreamentos irregulares, implantados anteriormente à vigência da lei aprovada, têm um prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir do sancionamento, para dar início ao processo de regularização. Ou seja, empreendimentos que estejam localizados em regiões vedadas em lei, implantados antes de 31/12/2014, área mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) para as unidades parceladas, dentre outros requisitos. A Secretária Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano estabeleceu prazo de 30 dias após o sancionamento da Lei (a partir de Outubro de 2015) a fim de regulamentar o processo de licenciamento. Os chacreamentos criados com chácaras de 1.000 metros não são passíveis de regularização e continuarão irregulares. A figura 2 serve para exemplificar como são formados os chacreamentos rurais no entorno das cidades.

Figura 2: Parcelamento do Solo para chacreamentos rurais



Fonte: <http://cmmoc.mg.gov.br/index.php/component/k2/item/474-c%C3%A2mara-aprova-projeto-que-regulariza-chacreamentos>

No dia 15 de outubro de 2015, foi realizada uma audiência pública em Montes Claros, em que tratou das mudanças na Lei de Uso e Ocupação do Solo, tendo em vista a reforma do Plano Diretor da cidade. Entretanto, os coordenadores da audiência omitiram em relação às áreas rurais do município deixando, portanto, de tratar da regulação dos condomínios rurais no município. Desta forma, no entendimento dos responsáveis da prefeitura, por essa questão não existe uma lei federal que fale sobre condomínios rurais, então todos os condomínios rurais não são regulamentados por lei federal. Segundo o INCRA, apenas as áreas rurais com até dois hectares são passíveis de regulação, ou seja, 20.000 metros quadrados. Isto significa que todos os chacreamentos construídos com área inferior a 20.000 metros quadrados não deveriam ter sido construídos, porque não tem nenhuma lei que resguarda esta situação. Isto

implica que todos os chacreamentos rurais que foram feitos no entorno de Montes Claros são ilegais. Com isso, a fim de obter a regulação, a população teria que registrar suas terras de forma coletiva, ou seja, dez pessoas que têm 2.000 metros quadrados cada uma se unem e registram em nome de toda a fração permitida por lei.

Neste sentido, a Prefeitura de Montes Claros, na gestão do Prefeito Ruy Muniz/José Vicente, considerou que a aprovação da Lei Municipal nº 4.822/2015, para regulação dos chacreamentos rurais e chácaras, desrespeita as leis federais que tratam do tema. Conseqüentemente, a Administração Municipal teria que disponibilizar todos os serviços públicos disponíveis também para estas áreas rurais. Além disso, as autoridades entendem que as áreas rurais servem para produção agropecuária, e não para construção de chácaras em chacreamentos rurais com finalidade de lazer.

Diante desta situação, de acordo com a legislação federal, a solução que se faz pensar, neste caso, a fim de regularizar estas chácaras, seria a criação de núcleos/bolsões urbanos nessas áreas rurais que fazem parte do município. Dessa forma estariam sendo urbanizada e, assim, a Lei municipal teria competência para regularizar tal situação. A Lei 4.198, de 23 de dezembro de 2009, dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo do Município de Montes Claros/MG. Esta lei delimita o perímetro urbano da sede da cidade, estabelece e regula as normas de uso e ocupação do solo e zoneamento do território do município, bem como as categorias de uso e os modelos de assentamentos urbanos, delimitando também áreas de reserva para vias públicas e destinadas a projetos especiais.

CAPÍTULO III – CONFLITO ENTRE OS PROPRIETÁRIOS DE CHÁCARAS E O PODER PÚBLICO MUNICIPAL

A proposta deste terceiro capítulo é apresentar os resultados obtidos após o levantamento realizado nos chacreamentos rurais visitados no entorno de Montes Claros. Observou-se que alguns aspectos da realidade pesquisada são conflitantes com comandos da Lei N. 4.822/15. Esta lei foi considerada como base para essa análise, conforme veremos a seguir.

Observou-se uma concentração de chacreamentos num raio de aproximadamente 30 km da sede do município de Montes Claros. Por meio do Plano Diretor, atualizado em 2016, observou-se que o Poder Público no município tem se preocupado mais em enfrentar problemas das áreas urbanas do município do que das áreas rurais. De acordo com o IBGE, até 2016 a população estimada do município de Montes Claros era de 398.288 habitantes, sendo que 90% desta população residente na cidade e 10% da população em áreas consideradas rurais. Ao observar a transitoriedade de famílias entre a cidade e chacreamentos rurais, pode-se perceber que segmentos sociais da população urbana desloca-se com frequência para estas áreas rurais nos finais de semana e, também se encontraram pessoas que residem nesses locais. Mesmo diante desse quadro, a gestão municipal não consegue implementar uma política de regulação em relação às novas formas de apropriação de áreas rurais no município de Montes Claros.

Após a divulgação de vendas de chácaras em chacreamentos rurais pelos meios de comunicação como rádio local, redes sociais e panfletos, a Prefeitura de Montes Claros (Gestão 2013-2016), com o apoio da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente, identificou inconformidades nos chacreamentos rurais no município em relação ao disposto na Lei Federal N. 6.766/79, que exige área mínima de 20.000 metros quadrados para ser considerada área rural, além do acúmulo de lixo doméstico, desmatamento e os prejuízos causados pelo esgoto que não são tratados de forma correta, denominado popularmente de “fossa negra”.

Partindo desse pressuposto, criou-se a Lei Municipal N. 4.822/15 como forma de tentar impedir a implantação de novos chacreamentos, a fim de diminuir os prejuízos ambientais causados pelos chacreamentos irregulares. No entanto, esta lei não surtiu efeito positivo para os proprietários de chácaras, tendo em vista que a lei foi criada no final do ano de 2015, ano no qual que já existiam os chacreamentos, dificultando sua aplicação para os já existentes; pois, para regularização das chácaras, a Lei 4.822/15 exige critérios inviáveis diante da realidade dos proprietários das chácaras.

Foram visitados sete chacreamentos em três diferentes rodovias. Na BR 365, estão localizados: I) chacreamento Recanto da Paz; II) chacreamento Palmeira Imperial; e III) chacreamento Recanto da Siriema. Na BR MG 308, localizam-se: IV) chacreamento Hollywood; e V) chacreamento Bougainville. E na BR 135, analisaram-se: VI) chacreamento Cabeceiras e VII) chacreamento Vale dos Ipês.

O objetivo deste estudo é entender de que modo os chacreamentos foram instalados e quais requisitos exigidos pelo art. 11 da Lei Municipal 4.822/15 estão sendo cumpridos. Após a edição deste ato normativo, os empreendedores, principalmente os chacareiros, estão vivenciando um conflito com o Poder Público Municipal, em relação à instalação da energia elétrica pela CEMIG, estagnação das benfeitorias prometidas pelos empreendedores, danos ambientais causados pelo esgoto, acúmulo de lixo e desmatamento.

3.1 Chacreamentos da Br 365 (Saída para Pirapora)

No km 16 da BR 365 foi identificado o chacreamento Recanto da Paz (figura 3):

Figura 3: Portaria do chacreamento Recanto da Paz



Fonte: Acerco da Autora

Segundo um proprietário de chácara, a figura 4 é um panfleto do chacreamento Recanto da Paz, no qual consta as promessas feitas pelo empreendedor: “Sede Administrativa para realização de eventos e reuniões do chacreamento, avenida arborizada, entrada principal com portão eletrônico, luz e água, praça, e área das chácaras a partir de 1.000 m²”. No

entanto, observou-se que parte dessas promessas não foi cumprida, pois, logo na entrada, não identificamos portão eletrônico na portaria, nem presença de energia elétrica. Este chaceamento foi criado há cinco anos, e nenhum desses itens que constam no panfleto foram feitos pelo empreendedor. Apesar de decorridos mais de cinco anos, os proprietários das chácaras aguardam o cumprimento desses requisitos, sem recorrerem às vias judiciais. Neste caso, caberia uma Ação de Obrigação de Fazer, por descumprimento de contrato.

Figura 4: Panfleto para divulgação e vendas



Fonte: Acervo da Autora

Na figura 5, pode-se analisar, no verso do panfleto, a área rural parcelada em chácaras de a partir de 1.000 m². Esta área era uma fazenda, devidamente escriturada que, após o falecimento do proprietário, seus herdeiros resolveram fazer o parcelamento dessa terra, que disseram ser a vontade do fazendeiro falecido.

Figura 5: Planta do chacreamento



Fonte: Acerco da Autora

Segundo a Lei N. 4.822/15, o empreendimento precisa ter tratamento de água e esgoto. Identificou-se o sistema de água deste chacreamento, que funciona por meio de Poço Artesiano. Conforme determina o inciso XI, do art. 11 da Lei N. 4.822/15, o sistema de água deverá ser implantado por rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço profundo ou alternativa viável, com projetos elaborados conforme normas estabelecidas pelo município ou empresa concessionária.

Entretanto, a água é uma preocupação dos proprietários, uma vez que neste chacreamento a caixa d'água se encontrava aberta, sem cobertura. Segundo testemunho de um dos proprietários de chácara, “é uma grande preocupação nossa a caixa d'água não ter cobertura, porque corre risco constantemente de proliferação de parasitas, incidência de lodo, e prejudicar a saúde de quem está utilizando esta água”.

Figura 6: Caixa D'água



Fonte: Acerco da Autora

Além dessas questões de água e de energia elétrica já tratadas no trabalho, observaram-se os padrões de construções das casas do Recanto da Paz. A partir dessa percepção, constatou-se o alto investimento dos proprietários de chácaras e, após investimento nessas construções, foi necessária a interrupção no empreendimento, tendo em vista que não foi feita a ligação de energia elétrica no local. Sem energia ficou inviável o término da construção e, conseqüentemente, a casa ficou inutilizável para o proprietário. Até 2016, o empreendedor do chacreamento não conseguiu fazer a instalação da rede de baixa tensão, para ligação de luz, em razão de um impedimento da Promotoria do Meio Ambiente que, não autoriza a CEMIG proceder essas ligações. A empreiteira contratada da CEMIG vai ao local e configura “chacreamento”, por entender que estes empreendimentos imobiliários são irregulares e causam danos ambientais.

Figura 7: Casa 1



Fonte: Acerco da Autora

Figura 8: Casa 2



Fonte: Acerco da Autora

Pode-se constatar que estes chamados “sítios de recreio”, nomenclatura usada pela legislação, também são utilizados para pequenas plantações, como se observa na figura 9, que ilustra uma plantação de milho.

Figura 9: Plantação de Milho



Fonte: Acerco da Autora

O segundo chacreamento analisado nesta estrada foi o chacreamento Palmeira Imperial:

Figura 10: Portaria do chacreamento Palmeira Imperial



Fonte: Acerco da Autora

Este chacreamento está localizado no Km 12 na BR 365. Observou-se que, em todas as chácaras, há instalação de Luz pela CEMIG e água. O funcionamento de água é por meio de Poço Artesiano implantado no chacreamento e, a partir dele, existe uma bomba que direciona a água para uma caixa d'água de 30 mil litros e, a partir disso, esta água é canalizada para chegar em cada uma das chácaras. Um proprietário de chacara disse: “pago todo mês R\$ 45,00 (quarenta e cinco reais) para o dono do empreendimento pagar a conta de luz da energia que a bomba gasta para levar esta água para a caixa”. Identificaram-se algumas chácaras que utilizam o sistema de Fossa Séptica, o sistema de tratamento de esgoto exigido pela Lei 4.822/2015. Neste chacreamento, as propriedades têm uma área média de 1.200 m².

Pela figura 11, identifica-se o espaço comum fornecido pela administração do chacreamento que, de acordo com um proprietário, “nesse espaço, usamos para realizar missas, festas e reuniões do próprio chacreamento”. O espaço possui um gramado ao lado da sede administrativa, que pode ser utilizado para jogos e quadra de areia.

Figura 11: Sede Administrativa e Quadras do chacreamento



Fonte: Acervo da Autora

Identificou-se a rede de baixa tensão nas ruas do chacreamento. Ao adquirir uma chacara, o proprietário pode pedir ligação da energia elétrica fornecida pela CEMIG. Isto, para muitos, pode ser algo simples; mas, este é um dos principais e mais complexos problemas que os proprietários de chácaras têm vivido nos últimos dois anos. Pois, dos sete chacreamentos visitados em 2016, apenas dois têm como fazer esta ligação de energia; os demais enfrentam problemas com a Promotoria do Meio Ambiente.

Figura 12: Rua do chacreamento com Iluminação da CEMIG



Fonte: Acerco da Autora

Por meio das figuras 13, 14 e 15, podemos perceber o alto nível do padrão de construção deste chacreamento. Cercas em eucalipto, fachadas modernas, telhado embutido, cobertura de telha, portas de madeira pivotante, janelas em vidro, piscina, jardins, e árvores frutíferas. E, no entanto, as pessoas investem nessas áreas sem ter a escritura do terreno, pois, todos os proprietários têm somente o “contrato de compra e venda” firmado entre eles e o empreendedor. Neste chacreamento, identificou-se a fiação de energia elétrica em todas as ruas e, por meio da figura 15, a ligação de energia elétrica realizada pela CEMIG. Como se pode ver, não existem carros ou pessoas nas fotos, pois as fotos foram feitas em dia de semana, sendo que os moradores usufruem desse chacreamento mais aos finais de semana, conforme testemunhado por um proprietário de chácara: “Ah, eu venho aqui dia de semana mais pra trazer uma coisinha ou outra. Venho mais no final de semana com minha família, porque ainda trabalho né? Mas estou aqui preparando para quando eu aposentar”.

Figura 13: Casa 3



Fonte: Acerco da Autora

Figura 14: Casa 4



Fonte: Acerco da Autora

Durante as visitas de campo, encontrou-se uma placa de um proprietário ofertando sua chácara. Ao encontrar com outro dono de chácara próximo ao local em que estava a chácara à venda perguntou-se o motivo da venda e disse “Esse cara ai comprou aqui, mas parece que não vai conseguir ter a escritura daqui né? Ai ele esta querendo vender. Porque aqui é essa média de mil metros, e desse tamanho não tem jeito né?” Por meio da placa mostrada na figura 17, pode-se perceber a área que está sendo vendida pelo proprietário da chácara e, não mais pelo empreendedor. De acordo com a legislação, não é permitido vender uma área deste tamanho. Constatou-se que as pessoas adquiriram chácaras e estão colocando à venda após os conflitos com a legislação atual. Entretanto, os empreendedores vendem as chácaras fazendo promessas que não conseguem cumprir.

Figura 15: Anúncio de venda de chácara



Fonte: Acerco da Autora

Percebeu-se que o empreendedor investiu no chacreamento a fim de captar compradores. Observa-se, com esta finalidade, a construção do lago artificial do chacreamento Palmeira Imperial.

Figura 16: Lago Artificial



Fonte: Acerco da Autora

Outro requisito exigido pela Lei N. 4.822/15 é o sistema de tratamento de esgoto, apresentado na figura 17: uma fossa séptica logo na entrada de uma das chácaras. Este seria o padrão ideal para os resíduos sólidos, como forma de diminuir os danos ambientais causados ao meio ambiente.

Figura 17: Fossa Séptica



Fonte: Acerco da Autora

Já o terceiro chacreamento pesquisado às margens da rodovia 365, foi o Recanto da Siriema que, segundo informações de pessoas que moram perto do local, encontra-se abandonado, como se pode perceber pela portaria:

Figura 18: Portaria do chacreamento Recanto da Siriema



Fonte: Acerco da Autora

No início da pesquisa, em 2015, chegou-se a visitar este chacreamento e conversar com o empreendedor, que informou sobre suas ideias, sonhos e planos para este empreendimento. No entanto, no final do ano de 2016, constatou-se que após a Lei 4.822/2015, as pessoas que ali se instalaram construindo suas casas e fazendo pequenas plantações abandonaram as chácaras pela desmotivação que tiveram a partir do impedimento de instalação de energia elétrica, por exemplo, que a nova Lei de chacreamentos incidiu sobre o município. Logo, na portaria do chacreamento Recanto da Siriema, pode-se observar veículos abandonados, sem uso, dando a impressão de que há muito tempo este local está desabitado.

Como o empreendimento se caracteriza, principalmente, como área destinada a lazer aos finais de semana, nos quais as pessoas e suas famílias possam usufruir desses terrenos para descansar, e irem para um ambiente rural diferente do ambiente da cidade, observou-se um pouco da estrutura que o empreendedor estava fazendo no chacreamento como um *play ground* para crianças. Porém, percebe-se que esta área tomada de mato e os brinquedos sendo estragados e sem uso.

Figura 19: Play Ground



Fonte: Acerco da Autora

O sistema de água do chacreamento também foi planejado através de Poço Artesiano, onde se identificou a caixa d'água que recebe a água que vem do Poço e, a partir dela, é distribuída para as chácaras, como descreve a figura abaixo:

Figura 20: Caixa D'água 2



Fonte: Acerco da Autora

Neste chacreamento, existe apenas uma casa com a construção finalizada. O proprietário investiu em uma construção de dois pavimentos, telhado colonial, jardim, e adornos. No entanto, não utiliza com frequência em razão de não ter mais vizinhos.

Figura 21: Casa 5



Fonte: Acerco da Autora

As demais construções do chacreamento foram iniciadas e abandonadas, ainda na fase inicial, com tijolos aparentes, e materiais de construção ao redor, caracterizando abandono pelas pessoas que compraram. Segundo informação de um morador da região, “ficou difícil de

morar nesse chacreamento que eles fizeram ai, porque eles não tem luz direito lá, e ninguém tá vendo jeito de arrumar isso lá não”.

3.2 Chacreamentos da BR MG 308 (Saída para Juramento)

Na BR 308, identificou-se o chacreamento Comunidade Rural Hollywood, localizado no km 12 da BR MG 308.

Figura 22: Portaria do chacreamento Hollywood



Fonte: Acervo da Autora

Este chacreamento possui duas partes. Uma baixa e outra alta. Na parte baixa, existem mais moradores; e, na parte alta, poucos moradores, tendo em vista que próximo à parte alta deste chacreamento existe o Aterro Sanitário do município, que significa deposição final de resíduos sólidos gerados pela atividade humana. Nele são depositados os resíduos domésticos, comerciais, de serviços de saúde, da indústria da construção, ou dejetos sólidos retirados do esgoto. É onde se processa o lixo recolhido da cidade, área popularmente conhecida como “lixão”. Ali, há forte mau cheiro, presença de animais e, de certa forma, desvalorização do terreno. Neste sentido, a área mais alta é menos habitada e o preço por metro quadrado é menor do que na parte baixa do chacreamento.

Segundo informações de um morador, “as chácaras aqui tem uma área de 2.500 m², não possuem energia elétrica, e várias pessoas aqui tem gerador como fonte de energia”. Por meio de um consultor de vendas, obteve-se a informação que o valor varia de R\$ 26,00 à R\$ 30,00 por metro quadrado.

Observou-se que alguns proprietários tem fossa séptica e outros têm fossa negra. As pessoas ainda não tem consciência do prejuízo que o não tratamento de esgoto da forma

correta pode causar ao lençol freático. Em conversa com alguns desses proprietários que possuem a fossa negra, é perceptível em alguns falta de informação e, para outros, a falta de importância para o tamanho da gravidade do problema.

O sistema de tratamento de água do chacreamento Hollywood é através de poço artesiano, identificado pela caixa d'água que recebe a água para depois distribuí-la para as chácaras. A figura 23 mostra a caixa d'água do chacreamento, feita de concreto armado e que possui uma tampa de alumínio.

Figura 23: Caixa D'água 3



Fonte: Acerco da Autora

A figura 24 mostra mais uma promessa em vão: “Meio Ambiente, responsabilidade de todos nós”. Na prática, não se percebe essa consciência tão determinada, uma vez que os proprietários das chácaras disseram que utilizam fossa negra para fins dos resíduos sólidos, sendo que a lei determina uso de fossa séptica – este é o principal motivo que levou a Promotora do Meio Ambiente a fazer o impedimento judicial para ligação de energia elétrica nos chacreamentos.

Figura 24: Placa Meio Ambiente



Fonte: Acerco da Autora

Por fim, em relação aos fins jurídicos e civis do chacreamento, informou-se que as vendas são feitas mediante “contrato de compra e venda” e nenhuma chácara possui escritura pública do terreno registrada em Cartório.

O segundo empreendimento analisado foi o chacreamento Bougainville, localizado há quatro quilômetros do trevo da BR MG 308. Este chacreamento apresenta algumas características diferentes dos demais visitados, tendo em vista que ele é um chacreamento no qual todos os proprietários de chácaras residem no local.

Segundo informação do dono do empreendimento, os moradores trabalham na cidade, possuem filhos na escola, vão e voltam para a cidade todos os dias, por entenderem que ali é um local que, com 20 minutos, pode-se ter acesso ao centro da cidade. Escolheram morar neste local buscando melhor qualidade de vida, área livre para crianças brincarem, andarem de bicicleta, e também por entender ser mais seguro do que na cidade.

O chacreamento possui uma portaria com guarita, sistema de monitoramento por câmeras e muro cercando o terreno em estágio final de construção:

Figura 25: Portaria do chacreamento Bougainville



Fonte: Acerco da Autora

Este chacreamento dispõe de poucos lotes, de 800 m², todos com padrão de energia da CEMIG, e abastecimento de água, através de poço artesiano. Este empreendimento foi feito de forma diferente dos demais, razão pela qual possui ligação de energia elétrica. A área era

20.000 m², registrada em Cartório pelo empreendedor - área mínima exigida pela Lei Federal 6.322/79. O proprietário não utilizava a área toda; então, resolveu parcelar em lotes de 800 m² para vender a pessoas que tivessem o mesmo interesse que ele, de morar em área rural próxima a cidade.

Por meio da figura 26, pode-se perceber um lago artificial, no qual os proprietários de chácaras criam peixes, como surubim e tilápia, para próprio consumo. É possível a pesca em determinada época do ano, segundo o administrador do chacreamento.

Figura 26: Lago Artificial 2



Fonte: Acerco da Autora

Também pela figura 26 pode-se perceber o alto padrão de construção das casas. Todos os proprietários das chácaras residem no chacreamento, plantam árvores frutíferas para próprio consumo da família, e as calçadas são padronizadas com concreto e grama e calçamento de pedra.

Figura 27: Casa 6



Fonte: Acerco da Autora

Segundo o administrador do chacreamento, a casa retratada na figura 27 é a residência mais antiga construída no local. O terreno de 20.000 m² foi adquirido pelo proprietário desta casa há 15 anos e, há 2 anos, ele resolveu parcelar lotes de 800 m², vendendo para terceiros.

A figura 28 ilustra mais uma promessa: “Chácara escriturada”, sendo que todos os proprietários têm apenas “contrato de compra e venda” e nenhum proprietário possui escritura do terreno.

Figura 28: Anúncio de venda de chácara 2



Fonte: Acerco da Autora

3.3 Chacreamentos da BR 135 (Saída para Januária)

Na BR 135, identificou-se o chacreamento Cabeceiras, que se mostrou ser um empreendimento com todas as características dos demais chacreamentos; porém, o empreendedor transformou o chacreamento em loteamento urbano por estar localizado em uma faixa de expansão urbana há 9 km de Montes Claros. Dessa forma, o loteamento segue as regras urbanas e não de chacreamento rural. Isto significa que os proprietários conseguem, normalmente, assegurar a ligação de energia elétrica junto a CEMIG. Segundo alguns proprietários de chácaras, esta foi a alternativa encontrada pelo empreendedor para conseguir regularizar e poder colocar luz nas chácaras.

As chácaras têm em média 1.000 m² e são vendidas a um preço de R\$ 60,00 o metro quadrado. A destinação dos resíduos sólidos é por meio de fossa negra. Um proprietário de chácara disse: “tenho a escritura do meu terreno, porque aqui foi feito como chácara, mas é registrado como loteamento por estar em área próxima à cidade; e não pagamos ainda, mas disseram que vamos ter que pagar IPTU aqui”.

O sistema de água é igual os demais chacreamentos, feito por meio de poço artesiano. A caixa d'água que armazena a água que é distribuída para as chácaras é mostrada na figura 29:

Figura 29: Caixa D'água 4



Fonte: Acervo da Autora

Observou-se a presença de postes de energia elétrica em todas as ruas do chacreamento; pois, dos sete chacreamentos pesquisados, apenas dois deles têm essa rede de energia de baixa tensão, com possibilidade de novas instalações de luz nas chácaras, como ilustrado na próxima figura:

Figura 30: Iluminação da CEMIG



Fonte: Acerco da Autora

O segundo chacreamento visitado foi Vale dos Ipês, localizado no km 30 da BR 135, com a seguinte portaria:

Figura 31: Entrada do chacreamento Vale dos Ipês



Fonte: Acervo da Autora

Foi o maior em relação aos demais pesquisados, possui mais de 200 chácaras. É um chacreamento criado há 10 anos, cujas chácaras possuem em média 2.500 m². Um proprietário afirmou: “eu escuto falar aqui, que eles estão vendendo chácara aqui de R\$ 24,00 o metro quadrado”. O sistema de água é por meio de poço artesiano e os proprietários recebem, em média, 30 mil litros cúbicos de água por dia em suas chácaras. O chacreamento possui energia apenas em uma parte; a maioria das chácaras não possui luz.

Em relação ao sistema de tratamento de esgoto, identificaram-se poucas chácaras com sistema de fossa séptica. A maioria utiliza fossa negra, que significa dizer o não tratamento de esgoto da forma correta. Com o passar dos anos, esse procedimento prejudicará o lençol freático em razão do excesso de poluição depositado no solo.

As figuras 34 e 35 mostram algumas casas, divisão das ruas, bem como os padrões de construções.

Figura 32: Vista geral do chacreamento



Fonte: Acervo da Autora

Figura 33: Vista das casas construídas



Fonte: Acerco da Autora

Figura 34: Casa 7



Fonte: Acerco da Autora

Figura 35: Campo de Futebol



Fonte: Acerco da Autora

A figura 36 mostra um proprietário de chácara utilizando sua terra para plantação de mandioca:

Figura 36: Plantação de Mandioca



Fonte: Acerco da Autora

A figura 37 mostra uma plantação de milho de uma das chácaras.

Figura 37: Plantação de Milho



Fonte: Acerco da Autora

Contudo, após contato com os compradores e empreendedores de chácaras, percebeu-se que algumas pessoas (população que opta por este estilo de vida em chacreamentos)

quando chegam a certa fase da vida (normalmente pessoas aposentadas) e que têm sua origem voltada para o rural, procuram adquirir, dentro das suas condições financeiras, uma pequena terra para construir suas chácaras, a fim de passar os finais de semana com a família e amigos.

Estas construções são feitas, muitas vezes, sem acompanhamento técnico de engenheiros e arquitetos, deixando a emoção falar mais alto, sem a devida preocupação com as consequências desse uso, e podendo resultar em problemas no futuro. Os compradores, quando ainda estão na fase de procurar o terreno, começam a visitar pequenos lotes de chácaras no entorno da cidade em um raio de até 30 km de distância. Estes compradores, muitas vezes são acompanhados pelos corretores de imóveis que, com suas técnicas de venda, aproveitam da ansiedade e do sonho do comprador e omitem a informação das possíveis consequências daquele negócio.

Sendo assim, o comprador adquire a chacara e não se preocupa com os detalhes do negócio – seria função do empreendedor ou do corretor de imóveis esclarecer ao comprador o tamanho mínimo do terreno permitido por lei (20.000 m²) para se fazer a escritura no Brasil. No entanto, o corretor oferece ao comprador áreas a partir de 1.000 m², por meio de um “contrato de compra e venda”.

O comprador, sem a devida informação, e apenas com o projeto da casa de campo na cabeça, acaba fechando o negócio, sem ter o cuidado de ao menos perguntar para algum possível morador daquele chacreamento: I) O empreendimento está regularizado por lei? II) Tem água potável? De algum rio ou é de poço artesiano? III) Como é a energia elétrica? IV) Tem área institucional? V) Reserva Legal? VI) Como é feito a coleta e o tratamento do esgoto? VII) Como é feito a coleta e a destinação do lixo produzido? Então, quando os compradores não formulam essas perguntas acabam tornando-se reféns de possíveis “armadilhas” criadas pelos empreendedores que, legitimamente, praticam o *valor de troca* de sua propriedade.

Após efetuar o negócio, com o “contrato de compra e venda” em mãos, e após proceder o pagamento em várias parcelas (normalmente o prazo é de 36 parcelas ou 48 parcelas), o comprador não consegue fazer a escritura do terreno por não estar seguindo os requisitos exigidos pela legislação. Consequência: mesmo pagando, não é proprietário. O comprador da chacara constrói a tão sonhada *casa de campo* para a família e amigos e, passa a viver um pesadelo.

No entanto, após visitas em imobiliárias e conversas com corretores que trabalham vendendo chácaras em chacreamentos, verificou-se que, mesmo após a Lei 4.822/15, novos

negócios continuam sendo realizados. De um lado compradores inocentes e, do outro, empreendedores gananciosos e omissos, que alimentam os desejos e sonhos dos compradores, para viverem em pleno pesadelo, uma vez que compram enganados, pagam, até mesmo com certa dificuldade e, não sabem que, ao final, não serão donos de nada. Ademais, levam como recompensa consequências inerentes aos empreendimentos irregulares feitos por empresários que parcelam suas fazendas (muitas vezes vindas por herança), com vendas irregulares de chácaras.

Dentre os aspectos observados, a Lei N. 4.822/15 abrandou a construção e implantação de novos chacreamentos, diminuindo a venda de lotes dos chacreamentos existentes antes de 2015; porém, vários negócios de compra e venda continuaram sendo realizados em 2016.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os espaços rurais e urbanos sofrem mudanças significativas quanto as suas características, funções, valores e, não podem ser compreendidos separados um do outro, visto que são realidades que não existiriam isoladamente e, estão em constante alteração, ao saber de interesses de grupos sociais, empreendedores e poder político. Durante a investigação, percebeu-se o espaço rural sendo palco de inúmeras modificações nos últimos anos. Uma delas é a transformação do espaço rural como objeto de consumo e de desejo das classes mais abastadas da sociedade, situação que está se intensificando em razão de implantação de empreendimentos de lazer e chacreamentos rurais.

O conceito de propriedade esteve presente no trabalho, sobre o se afirmou que a propriedade passou a ser entendida a partir do momento em que os produtores deixaram de consumir diretamente seus produtos e começaram a comercializa-los, transformando-os em mercadoria. Isto foi o que aconteceu com os chacreamentos, a partir do momento que os donos das terras resolveram parcelá-las a fim de obterem lucros.

Percebeu-se também que o rural pode ser entendido como um *continuum* do urbano, do ponto de vista espacial e do ponto de vista da organização da atividade econômica, ao passo que as cidades não podem mais ser identificadas apenas com atividade industrial e nem o rural com agricultura e pecuária, somente. O processo de espacialização da vida social, no contexto da complexidade urbana de Montes Claros, no que diz respeito a habitação, gera uma tensão permanente entre o que Lefebvre chama de espaço “percebido” (que seria a percepção comum à escala do indivíduo e de seu grupo, a família, a vizinhança sobre o *ambiente*); espaço “vivido” (vinculado à prática social); e, por fim, espaço “concebido” (que é entendido como modos e formas de apropriação pelos indivíduos e seus grupos), que seria as plantações e destinações como usufruto para lazer que os chacreiros dão às suas chácaras. Seriam esses os fatores gerados da “produção do espaço”, conforme conceitua Lefebvre.

Além disso, detectamos em 2016 que o Plano Diretor no município de Montes Claros não foi aplicado com eficácia por conta de suas diretrizes já defasadas, principalmente em relação à questão do reordenamento territorial no município. Os chacreamentos rurais estão sendo implantados há alguns anos e o município não investe em sua fiscalização e muito menos em formas mais complexas de regulamentação.

A legislação é produto e produtora de conflitos sociais. Por isso, criou-se a Lei N. 4.822/15 que trata os chacreamentos, denominados “sítio de recreio”, pelo legislador, exigindo de seus proprietários inúmeros requisitos, como implantação de fossa séptica, área

de preservação ambiental e destinação dos resíduos sólidos. Após a realização das visitas nos chacreamentos, percebeu-se que seus novos proprietários desconhecem a lei e alegam que esses requisitos são de responsabilidade e obrigação do empreendedor.

Constatou-se existência de poucas chácaras possuidoras de requisitos exigidos pela legislação, como, por exemplo, a fossa séptica, que é o problema ambiental mais preocupante e importante para regularização. Nem todos os chacreamentos possuem energia elétrica em todas as chácaras; e nem escritura pública registrada em Cartório, por falta de adequação às normas vigentes.

Dessa forma, fica cada vez mais inviável para os chacreiros obterem o registro de suas chácaras, tendo em vista que a grande maioria contraria o exigido na legislação e, conseqüentemente, sem obtenção do registro. Os chacreiros têm a posse do terreno, mas não a propriedade. No Brasil, formalmente, apenas quem tem escritura pública registrada em Cartório é considerado proprietário de determinado bem imóvel.

Por fim, conclui-se que, após visitas e conhecimento *in loco*, a solução apontada seria a de reforma da lei federal que exige mínimo de 20.000 metros quadrados para áreas rurais, passando para 1000 metros quadrados (área da maioria das chácaras) e, conseqüentemente, alterar a legislação municipal, a fim de aplicar aos chacreamentos rurais existentes no município de Montes Claros, apresentando soluções para os problemas realmente impostos e que prejudicam esse segmento social interessado no investimento em chácaras rurais. Uma alternativa mais viável seria ampliar a área de expansão urbana do município, a fim de que os chacreamentos se enquadrem na Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Por outro lado, sabe-se também que, não deve expandir o perímetro urbano de uma cidade sempre que houver um problema imposto nas franjas urbanas do município, além de prejudicar com isso, as pessoas beneficiárias dos programas como “Luz para todos” e outros benefícios disponibilizados pelo Governo para os moradores das áreas rurais no Brasil.

Observou-se que há a redução da atividade agrícola nas áreas rurais próximas a cidade, a alteração da estrutura fundiária e do uso do solo, e o aumento do valor da terra e da demanda por serviços públicos. Estas, por sua vez, poderão desencadear outras demandas, como o aumento do gasto público, exacerbação da desigualdade social, dentre outros que podem colocar em xeque a viabilidade do município em continuar seguindo pelo caminho até agora trilhado.

Enfim, esta dissertação, ao abordar essa temática da expansão urbana, procurou jogar luz sobre uma realidade que não se encontram nos panfletos, folderes, faixas de propagandas ou redes sociais sobre os chacreamentos rurais, no esforço de identificação da condição atual

dos chacreamentos rurais, implantados no entorno da cidade, bem como seus efeitos sociais e jurídicos, evidenciando questionamentos pertinentes para compreensão do fenômeno e futuras discussões sobre o tema.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. **Mercado e ordem urbana: do caos à teoria da localização residencial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.
- ARRAIS, T. A. **Morar na metrópole, viver na praia ou no campo: a segunda residência e o mercado imobiliário**. Goiânia: Ed. UFG, 2013.
- BASTOS, Celso Ribeiro; MARTINS, Ives Gandra. **Comentários à Constituição do Brasil**. Editora Saraiva. Vol. 2. São Paulo: 1989
- BRASIL. Ministério das Cidades. **Plano Diretor Participativo: guia para elaboração pelos Municípios e cidadãos**. 2ª Ed. / Coordenação Geral de Raquel Rolnik e Otilie Macedo Pinheiro. Brasília: Ministério das Cidades. Confea, 2005.
- CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 25ª Ed. São Paulo. Ed. Atlas, 2012.
- Constituição da República Federativa do Brasil**. 30ª Ed. São Paulo. Ed. Atlas, 2009.
- ENGELS, Friedrich. **A origem da família, da propriedade privada e do Estado**. Tradução de Leandro Konder. 13ª Ed. Editora Bertrand Brasil. Rio de Janeiro, 1995.
- FERNANDES, Florestan. **A Revolução Burguesa no Brasil: ensaio de interpretação sociológica**. Rio de Janeiro: Editora Guanabara, 1987.
- FORTUNA. Carlos (Org.). **Cidade, Cultura e Globalização: ensaios de sociologia**. Oeiras (Portugal): Celta Editora, 1997.
- FREITAS, Renata. **RURBANIZAÇÃO, UM CONCEITO DE EMANCIPAÇÃO LOCAL? A construção de identidades híbridas numa freguesia rural da Beira**. Mestrado em Economia e Políticas Autárquicas da Universidade da Beira Interior, 2008.
- GOMES, Fernanda Silva. **DISCURSOS CONTEMPORÂNEOS SOBRE MONTES CLAROS: (RE) ESTRUTURAÇÃO URBANA E NOVAS ARTICULAÇÕES URBANO-REGIONAIS**. Dissertação apresentada ao Núcleo de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte/MG, 2007.
- GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.
- HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1973.
- IBGE. **Divisão Regional do Brasil em Mesorregiões e Microrregiões Geográficas**. Rio de Janeiro, 1990.
- IZIQUÉ, Cláudia. **O Brasil rural não é só agrícola**. Artigo produzido em Pesquisa FAPESP, 2012.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

_____. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

_____. **A revolução Urbana**. Editora UFMG. Belo Horizonte: 1999.

_____. **Production de l'Espace**. Paris: Ed. Anthorops, 1974.

Lei 601 de 18 de Setembro de 1850.

LEITE, M. E.; PEREIRA, A. M. **Metamorfose do espaço intra-urbano de Montes Claros-MG**. Montes Claros: Unimontes, 2008.

MARQUES, Marta Inez Medeiros. **O conceito de espaço rural em questão**. São Paulo, 2002.

MARQUES, Teresa Sá. **Dinâmicas territoriais e as relações urbano-rurais**. In: **Revista da Faculdade de Letras – Geografia**. I série, vol. XIX, Porto, 2003, pp. 507 -521.

MARX, Karl. **Crítica da filosofia do direito de Hegel**. São Paulo: Boitempo, 2013.

MARX, Karl. **A ideologia Alemã / Karl Marx e Friedrich Engels**. Tradução de Luis Claudio de Castro e Costa. Editora Martins Fontes. São Paulo, 1998.

MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política**. São Paulo: Bertrand Brasil, 1987.

MARX, Karl, ENGELS. F. **História**. Org. da coletânea: Florestan Fernandes. São Paulo: Ática, 1983.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. Editora Malheiros. 13ª Ed. São Paulo: 2003.

MORAES, Guilherme Pena de. **Direito Constitucional. Teoria da Constituição**. 4ª Ed. Rio de Janeiro. Ed. Lumen Juris. 2007

PESTANA, Marcio. **Direito Administrativo Brasileiro**. Editora Elsevier. 2ª Ed. Rio de Janeiro: 2010.

RÉMY, Jean; VOYÉ, Liliane. **A cidade: rumo a uma nova definição?** Porto: Edições Afrontamento, 1994.

ROLNIK, Raquel. **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.

SIEBERT, Cláudia; SOUZA, Luiz Alberto de. (1998) **Plano Diretor de Brusque: A participação da Universidade em sua revisão**. Artigo apresentado no COBRAC 98 – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário. UFSC. Florianópolis. 18 a 22 de outubro de 1998.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico brasileiro**. Editora Malheiros. 3ª Ed. São Paulo: 2000.

_____, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. Editora Malheiros. 13ªEd. São Paulo: 1997.

RIBEIRO, Luis César Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

REIS JÚNIOR, Júlio Didimo dos. **A progressividade das alíquotas do Imposto Territorial Rural e o Princípio da Vedação ao Confisco**. Monografia apresentada ao curso de Direito das Faculdades Santo Agostinho. Montes Claros,2011.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: contexto/ EDUSP, 1994.

VEIGA, José Eli da. **Cidades Imaginárias: o Brasil é menos urbano do que se calcula**. Campinas, SP: Autores Associados, 2002.

ANEXO A – PANFLETO DA AUDIÊNCIA SOBRE PLANO DIRETOR



1. AUDIÊNCIA PÚBLICA DE LANÇAMENTO DA ATUALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR E ELEIÇÃO DO NÚCLEO GESTOR

- Dia 05/10/2015
- 19:00 horas
- SALÃO DE EVENTOS DA 11ª SUBSEÇÃO OAB/MG
Rua Walter Ferreira Barreto, 154 - Bairro: Ibituruna

2. AUDIÊNCIAS PÚBLICAS SETORIAIS

2.1 - Saúde/ Defesa Social, Segurança/ Desenvolvimento Social

- Dia 08/10/2015
- 17:00 horas
- AUDITÓRIO DAS FACULDADES PITÁGORAS
Rua Walter Ferreira Barreto, 284 - Bairro: Ibituruna

2.2 - Uso e Ocupação do Solo

- Dia 15/10/2015
- 17:00 horas
- AUDITÓRIO DA SOCIEDADE RURAL (P. EXPOSIÇÕES)
Av. Geraldo Athayde, 1.373 - Bairro: São João

2.3 - Meio Ambiente e Resíduos Sólidos

- Dia 20/10/2015
- 17:00 horas
- AUDITÓRIO DAS FACULDADES SANTO AGOSTINHO
Av. Osmane Barbosa, 937 - Bairro: JK

2.4 - Desenvolvimento Econômico (Indústria, Comércio, Serviços, Agricultura e Agronegócios) / Tributação

- Dia 22/10/2015
- 17:00 horas
- AUDITÓRIO DA CDL - CÂMARA DE DIRIGENTES LOJISTAS DE MONTES CLAROS
Av. Sidney Chaves, 447 - Bairro: João Gordo

2.5 - Educação/ Cultura, Esportes e Lazer

- Dia 27/10/2015
- 17:00 horas
- AUDITÓRIO DO CENTRO CULTURAL HERMES DE PAULA (Praça Dr. Chaves, 447 - Bairro: Centro)

2.6 - Mobilidade Urbana / Infraestrutura (Saneamento, Iluminação e Pavimentação)

- Dia 29/10/2015
- 17:00 horas
- AUDITÓRIO DO CREA/MG - Regional Norte
Av. Norival Vieira, 70 - Bairro: Ibituruna

3. AUDIÊNCIAS PÚBLICAS COMUNITÁRIAS REGIONAIS E NA ZONA RURAL

(Locais e horários serão divulgados através de Edital de Convite na imprensa local e regional, bem como de divulgação visual e sonora nos bairros, distritos e povoados)

3.1 - Região do Grande Centro

Dia 05/11/2015

3.2 - Zona Rural

Dia 07/11/2015

3.3 - Região do Grande Santos Reis

Dia 09/11/2015

3.4 - Região do Grande Major Prates

Dia 12/11/2015

3.5 - Região do Grande Maracanã

Dia 16/11/2015

3.6 - Região do Grande Independência

Dia 19/11/2015

3.7 - Zona Rural

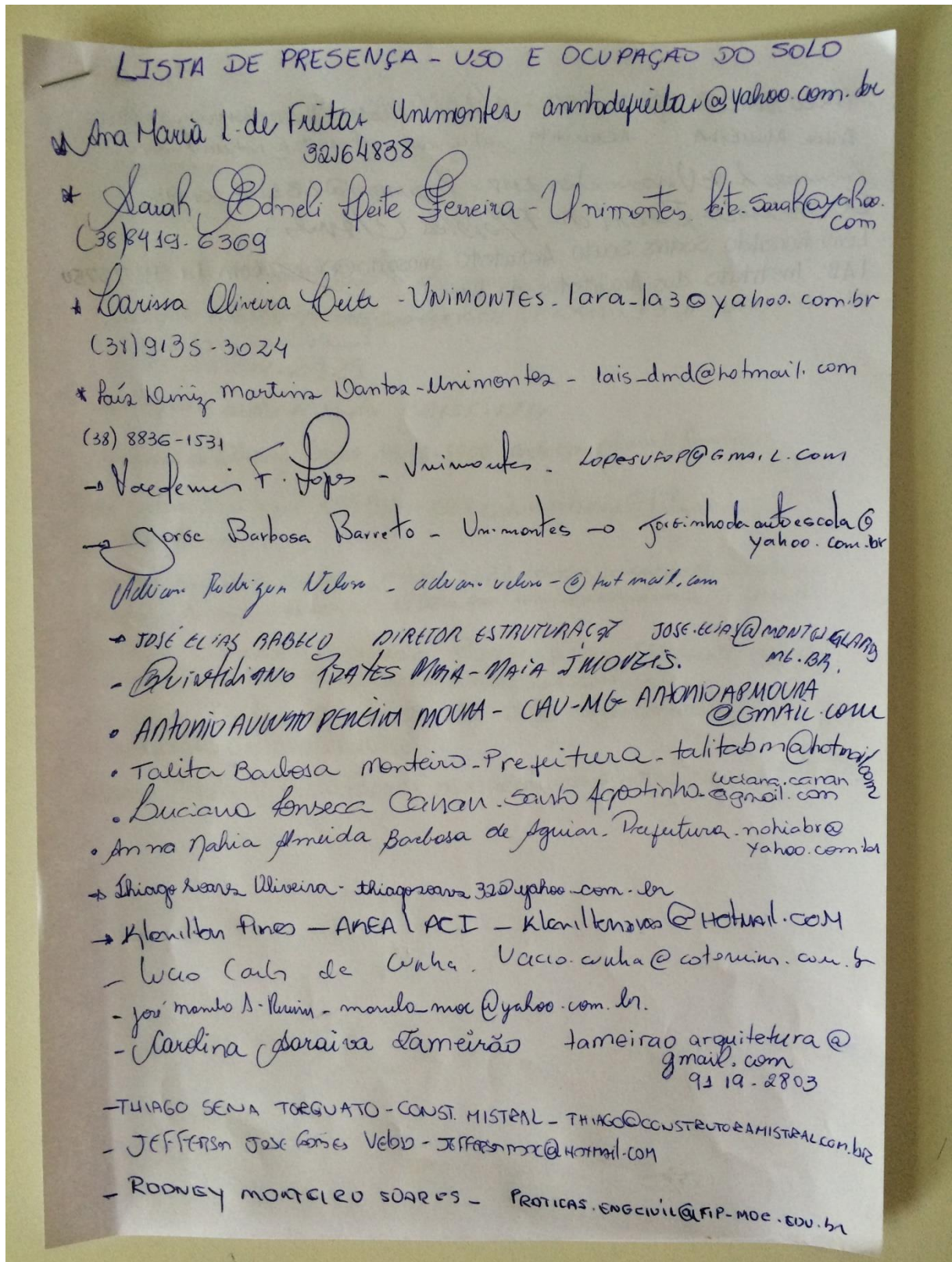
Dia 21/11/2015

3.8 - Região do Grande Renascença

Dia 23/11/2015

* Visite [sítio da Prefeitura Municipal de Montes Claros](#) e acesse mais informações e dados sobre a atualização do Plano Diretor.

ANEXO B - LISTA DE PRESENÇA



HUGO MANCILLA LOPES SILVA - VIA URBANISMO - hugo@man.com. 91683186
Alice Almeida Arquiteta alice.dues.almeida@hotmail.com

Leonardo L. de Vasconcelos EMP. - leonardo@L3LOG.COM.BR

SOCIEDADE PERAL DE MONTE CLARES,

Livio Ronaldo Soares Souto. Arquiteto. liviosouto@yahoo.com. BR. 999575750

IAB - Instituto dos Arquitetos do Brasil

VIVENDAS NEB. INKAB, 32217070

paonenato@vivendas
imobiliaria.com.br

* Frederico de Queiroz Gouzaba
~~gouzaba~~ gouzaba FW@bol.com.br
 84188924 - 3084 0949

Anderson Torquato de Azevedo
 TorquatoBASE@YAHOO.COM.BR
 (38) 99944-2929

Maurício van Castro V. Santos - 9135-7831

Anderson de Oliveira Colares - 99156-9900 anderson.colares@gmail.com.

João Cássio Lôpo Lopes - (38) 9191-8834 cassiolopobriologo@hotmail.com
 UFMG - Funort

JOSE RICARDO ARRATO (038) 9223-8000 jricardo@viaurbaisua.com.br
 ANTONIO PAULINO FERREIRA 38 3690 6000 antonio@paulino.com.br

JULIO CESAR PACHECO BERNARDES 98405-2095
 CONTATO@JULIOBERNARDES.COM.BR

Tatiane Cristine Meireles 91650086 tatyminameireles@hotmail.com
 (estudante de arquitetura)

- Maria Stela V. L. Colares - mariacolares@hotmail.com 988386338

OUTROS CONVIDADOS

LISTA DE PRESENÇA
AUDIÊNCIA PÚBLICA: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
DATA: 15/10/2015 - 17:00 HORAS
LOCAL: AUDITÓRIO DA SOCIEDADE RURAL

NOME	INSTITUIÇÃO/ENTIDADE	TELEFONE	E-MAIL	ASSINATURA
Hivana Prates Rosa	Santo Agostinho	932305600	hivana_23@hotmail.com	Hivana Prates Rosa
Alvares Alves Carneiro	CAPIVARI	3822187400	secretaria@caa.org.br	Alvares Alves Carneiro
Manoel Francisco Martins	PÍLAGORAS	(919) 8601	-	Manoel Francisco Martins
Rodrigo Alfredo S. Silva	IFNMG	91960396	rodrigoarturino@ig.com.br	Rodrigo Alfredo S. Silva
Marcos Antonio	PRAT. MOC	99159217	marcos@ferreira.com.br	Marcos Antonio
Fernanda Maria de Jesus	UNIMONTES	9153-6091	FERNANDES.MARIA@unimontes.br	Fernanda Maria de Jesus
Socinha Cristina Soares Ferreira	Unimontes	34184104	heloisapaci@hotmail.com	Socinha Cristina Soares Ferreira
MARCOS ESPOSITO	UNIMONTES	3224529	marcosespos@ig.com.br	MARCOS ESPOSITO
Aurea Fagundes Silva	PITÁGORAS	99644658	aureafagundes@hotmail.com	Aurea Fagundes Silva
LUCAS PINTO	GRUPO PIRAMIDE	98424-502	LUCAS@GRUPO.PIRAMIDE.COM.BR	LUCAS PINTO
MARIANA BARRETO PERES	PITÁGORAS	9865-3559	anquitlira@fip-ma.com.br	MARIANA BARRETO PERES
Lucélia Gonzaga Medeiros	Antares Viva Bem	3978.9020	luceliagom@yahoo.com.br	Lucélia Gonzaga Medeiros
Thales Marcos Lucas Gomes	TLANG-ITETUM	991719495	cantaro@THALOSLUCAS.ANG.BR	Thales Marcos Lucas Gomes
Maria Luiza Saporiti Toledo Roquette	UNIMONTES	3319-6968	marlu.roquette@gmail.com	Maria Luiza Saporiti Toledo Roquette
Paulo Estevão Narciso	Lucio Narciso Marau	988122-1695	paulo.estevao.narciso@fala.com.br	Paulo Estevão Narciso
VICENTE LEAL	VIVENDAS Imobi	3221.7070	vicentelealviven.com	VICENTE LEAL
Adriano Reis	LIÁRIA Pavão	3212 3122	Imobiliaria.a@hotmail.com	Adriano Reis

