

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MONTES CLAROS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

MARCELO RAMOS FERREIRA

**INTERFACES ENTRE O RURAL E O URBANO EM
MONTES CLAROS/ MG: o caso dos condomínios rurais**

Montes Claros - MG

2016

MARCELO RAMOS FERREIRA

**INTERFACES ENTRE O RURAL E O URBANO EM
MONTES CLAROS: o caso dos condomínios rurais**

Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Estadual de Montes Claros, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de concentração: Dinâmica e Análise Espacial.

Linha de Pesquisa: Território, Cultura e Meio Ambiente.

Orientador: Dr. Marcos Esdras Leite

Montes Claros

2016

MARCELO RAMOS FERREIRA

INTERFACES ENTRE O RURAL E O URBANO EM MONTES CLAROS: o caso dos condomínios rurais

Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Estadual de Montes Claros, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de concentração: Dinâmica e Análise Espacial.

Linha de Pesquisa: Território, Cultura e Meio Ambiente.

Orientador: Dr. Marcos Esdras Leite

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Marcos Esdras Leite - Orientador
Universidade Estadual de Montes Claros

Prof. Dr. Alexandre Magno Alves Diniz
Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais/PUC/MG

Prof^a. Dr^a. Iara Soares de França
Universidade Estadual de Montes Claros

MONTES CLAROS/MG
JULHO/2016

F383i Ferreira, Marcelo Ramos.
Interfaces entre o rural e o urbano em Montes Claros/MG [manuscrito] : o caso dos condomínios rurais / Marcelo Ramos Ferreira. – Montes Claros, 2016.
99 f. : il.

Bibliografia: f. 92-98.
Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Montes Claros -Unimontes, Programa de Pós-Graduação em Geografia/PPGEO, 2016.

Orientador: Prof. Dr. Marcos Esdras Leite.

1. Condomínios rurais – Montes Claros (MG). 2. Parcelamento do solo – Rural Urbano. 3. Expansão urbana. I. Leite, Marcos Esdras. II. Universidade Estadual de Montes Claros. III. Título. IV. Título: O caso dos condomínios rurais.

AGRADECIMENTOS

A Deus o maior geógrafo do Universo que soube me mostrar como lidar com o tempo e o espaço e compreender a importância dos meandros no caminho.

Aos meus pais pelo exímio exemplo e estímulo.

Ao meu amigo e orientador, pela dedicação e por conseguir estimular a “força de potência”, demonstrando que quando há sinceridade podemos instigar uma pesquisa honesta e bem feita. Além de constituir um grande exemplo para a palavra “Superação”.

Aos professores do programa, em especial a Anete pelo auxílio incondicional e Iara França pelas contribuições epistemológicas e por apontar os caminhos de uma dissertação “honesta”.

Aos companheiros do laboratório de Geoprocessamento, pelo apoio técnico e pelo profissionalismo, em especial a André e Manoel.

A família Ramos, pela compreensão.

A minha outra família, a Santos, em especial a Ge, Alan, Paty e Belinha, pela representação de valores tão importantes para a formação das pessoas: honestidade, humildade, dedicação e amor.

A minha namorada e companheira Aline pela cumplicidade, carinho, dedicação, estímulo e amor.

Aos colegas do PPGEIO que se fizeram praticamente coorientadores, em especial Lucimar e Olga Benário.

Aos amigos pelo incentivo e contribuições filosóficas, em especial Danilo, Patrick, Concha, além de Leo, pelos conselhos e lealdade.

Aos companheiros de longa data de leituras e ensinamentos, Mario Sergio Cortella e Clovis de Barros Filho, aquele abraço!

Ao Programa de Pós-Graduação em Geografia/PPPGEO da minha querida UNIMONTES.

"Os circuitos de consagração social serão tanto mais eficazes quanto maior a distância social do objeto consagrado"

Pierre Bourdieu

RESUMO

As cidades atuais caracterizam-se pelas acentuadas articulações das formas espaciais entre campo e cidade. A expansão do tecido urbano, sobretudo nas cidades médias, é uma consequência imediata desse processo. A simples delimitação espacial reflete pouco o real conteúdo do que se considera rural ou urbano. Esse cenário descreve a realidade da cidade de Montes Claros, uma vez que o mercado imobiliário investe no parcelamento do solo rural com a finalidade urbana. Como consequência, formam-se condomínios rurais no entorno da cidade, sem um controle efetivo do poder público na gestão municipal. Diante dessa realidade, o objetivo geral da dissertação é conhecer as novas interfaces entre o rural e o urbano na cidade de Montes Claros a partir do espraiamento do tecido urbano para formação de condomínios rurais. De forma específica, analisar a distribuição e configuração espacial dos condomínios rurais; compreender a dinâmica específica por meio de uma caracterização dos moradores e, por fim, refletir sobre os impactos ambientais dessa nova reconfiguração do rural. O trabalho justifica-se diante da necessidade de se estudar essa nova forma de ocupação. Entende-se que esse tipo de pesquisa pode ser usado como forma de fomentar a discussão sobre a expansão e ocupação do solo rural, com finalidade urbana, além de subsidiar ações do poder público na gestão de uso do solo. Essa contribuição faz-se importante, visto que esses empreendimentos crescem rapidamente, produzindo um cenário de impactos não mensurados para a cidade.

Palavras Chave: condomínios rurais, parcelamento do solo, rural-urbano, Montes Claros, expansão urbana.

ABSTRACT

Cities nowadays are characterized by joints accentuated of spatial forms between country and city. The expansion of the urban fabric, above all in medium-sized cities, is immediate stage of this process. The simple spatial delimitation reflects a bit the real content of what is considered rural and urban. This scenario describes the reality of the city of Montes Claros, since the real estate investing in the installment of the rural land to urban purpose. As a result, they form rural condominium around the city without an effective public control in municipal management. Given this reality, the general purpose of this work is to know the new interfaces between rural and urban in the city of Montes Claros from the spreading of the urban fabric purposing rural condominiums. Specifically, analyze the distribution and spatial configuration of rural condominiums; understand the specific dynamics through a characterization of the residents and, finally, reflect the environmental impacts of this new reconfiguration of the rural. The dissertation is divided into three chapters, in article form, given that they are separate parts but are integrated in an articulated manner. The work is justified on the need to study this new form of occupation. It is understood that this type of research can be used as a way to foster the discussion on the expansion of this type of occupation of rural land with urban purpose, in addition to supporting actions of government in land use management. This contribution does itself important, since these enterprises grow rapidly, producing a scenario of impacts not measured for the city.

Keywords: rural condominiums, land subdivisions, rural-urban, Montes Claros, urban expansion.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Fluxograma de Trabalho.....	34
Figura 02: Portaria dos Condomínios Rurais.....	35
Figura 03: Localização de Montes Claros no Norte de Minas Gerais	38
Figura 04: Localização dos Condomínios Rurais a uma distancia de 20 km.....	40
Figura 05: Abertura de ruas nas entradas dos condomínios rurais.....	41
Figura 06: Localização dos Condomínios Rurais próximos as rodovias que cortam a cidade.....	42
Figura 07: Entrada de Condomínio Rural e restaurante próximo.....	43
Figura 08: Estrutura dos Condomínios Rurais.....	44
Figura 09: Localização dos Condomínios Rurais e do Perímetro Urbano da cidade de Montes Claros.....	44
Figura10: Fluxograma de trabalho.....	59
Figura 11: Infraestrutura e placas das ruas dos condomínios rurais.....	62
Figura 12: Praça e área de recreação dos Condomínios Rurais.....	64
Figura 13: Estrutura das residências nos Condomínios Rurais.....	85

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01: Frequência de uso dos Condomínios Rurais	59
Gráfico 02: Infraestrutura interna dos condomínios rurais.....	61
Gráfico 03: Renda per capita dos moradores dos Condomínios.....	64

LISTA DE QUADROS

Quadro 01: Finalidade de uso dos Condomínios Rurais no Município de Montes Claros/MG.....	57
Quadro 02: O tamanho dos lotes e o valor em m ²	60

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

APP- Área de Preservação Permanente

COPASA- Companhia de Saneamento de Minas Gerais

CORDAM- Coordenadoria das Organizações e Associações de Moradores do Município de Montes Claros

DGOUT- Vocabulário de Termos e Conceitos do Ordenamento do Território

EMBRAPA- Empresa Brasileira de Agropecuária

FMP- Fração Mínima de Parcelamento

GIS – Sistema de Informação Geográfica

GPS – Sistema de Posicionamento Global

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia

IDH- Índice de Desenvolvimento Humano

INCRA- Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

IPTU- Imposto Predial Territorial Urbano

ITR- Imposto Territorial Urbano

PIB- Produto Interno Bruto

PMMC- Prefeitura Municipal de Montes Claros

PNUD- Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

SIG- Sistema de Informação Geográfica

THEOS - Thailand Earth Observation Satélite

Sumário

1- CONDOMÍNIOS RURAIS COMO FORMA DE PARCELAMENTO DO SOLO: o caso do município de Montes Claros/MG	18
1.1. INTRODUÇÃO	18
1.2. ANÁLISE ESPACIAL E A IDENTIFICAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS RURAIS NO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS/MG.....	19
1.3. O PARCELAMENTO RURAL COM A FINALIDADE URBANA NO BRASIL 28	
1.4. METODOLOGIA	34
1.5. ÁREA DE ESTUDO	37
1.6. RESULTADO E DISCUSSÕES	39
1.7. CONSIDERAÇÕES FINAIS	45
2- CARACTERIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS RURAIS: perfil e especificidades do urbano no rural	48
2.1. Introdução	48
2.2. A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO E A INVERSÃO DO PAPEL DO RURAL 50	
2.3. METODOLOGIA	55
2.4. RESULTADOS E DISCUSSÕES	56
2.5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	67
3- OS IMPACTOS SOCIAIS E AMBIENTAIS DOS CONDOMÍNIOS RURAIS 70	
3.1. Introdução	70
3.2. A MERCANTILIZAÇÃO DA NATUREZA E A SITUAÇÃO AMBIENTAL DOS CONDOMÍNIOS RURAIS	72
3.3. METODOLOGIA	79
3.4. RESULTADOS E DISCUSSÕES	80
CONCLUSÕES	86
REFERÊNCIAS	91

APRESENTAÇÃO

As articulações entre o rural e o urbano estabelecem-se de forma acentuada, tanto no sentido de pluriatividade do meio rural, como no crescimento de atividades não agrícolas ou na perspectiva de subordinação do campo à cidade, a partir da expansão do tecido urbano, levando a práticas urbanas no espaço rural.

Na tentativa de criar-se uma definição oficial para fins jurídicos, no Brasil, utiliza-se o critério de localização ou de tributação, ou seja, considera-se como rural o que está fora do perímetro urbano, e a tributação relaciona-se à incidência do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) no espaço urbano e o Imposto Territorial Rural (ITR) no espaço rural.

Como a localização torna-se importante na definição desses espaços, as leis de mercado tentam regular, por meio de atributos, tornando-os mercadoria, atribuindo-lhes valor de troca e de uso. Nesse sentido, evidencia-se o surgimento dos condomínios rurais, um tipo de fração de parcelamento do solo rural com fins urbanos.

Denota-se que o rural passa por um momento de reconfiguração nas perspectivas de que é ocupado em função do transbordamento da urbanização. Observa-se uma entrada do urbano no rural, não associada a uma expansão meramente física, mas em uma perspectiva cultural urbana produzindo rupturas, ou seja, o espaço historicamente construído com relação e finalidade de trabalho torna-se um espaço destinado ao lazer.

Esse processo torna-se patente nas cidades médias, já que são as que crescem em um ritmo mais acelerado na rede urbana brasileira. Em Montes Claros, isso se torna mais intenso, dada a sua influência regional. Logo, a cidade se expande juntamente com problemas típicos dos espaços metropolitanos como a criminalidade, a violência, o tráfico de drogas, a segregação e o trânsito. Portanto, as cidades vêm passando por um colapso, uma crise urbana de vivência.

A urbanidade é delimitada pelo *urbanum*, ou seja, o espaço edificado, o local fixo da sociedade política organizada na configuração que idealizou a perspectiva de civilização. Já o campo representa o espaço circundante dessa centralidade – do poder religioso, político e/ ou econômico, contudo, sem negar a historicidade do campo como centro de poder, mas nessa perspectiva remeter a sua característica de complementar a centralidade urbana (MONTE MOR, 2006). Nesse contexto, a população busca o retorno ao rural para as amenidades do lazer, além do vínculo afetivo.

Portanto, o rural e o urbano cristalizam essa reprodução socioespacial, intensificando um anacronismo do uso do solo rural e urbano pela reconfiguração do espaço do trabalho e do lazer. Na construção da compreensão desse processo, faz-se necessário responder às problemáticas: o que são os condomínios rurais? Quem são os seus moradores? Quais as características desse espaço? Quais os impactos sociais e ambientais que provocam?

O objetivo geral da dissertação é conhecer as novas interfaces entre o rural e o urbano na cidade de Montes Claros a partir do espraiamento do tecido urbano para formação de condomínios rurais. De forma específica, os objetivos dos capítulos são: analisar a distribuição e configuração espacial dos condomínios rurais; compreender a dinâmica específica por meio de uma caracterização dos moradores e, por fim, refletir sobre os ambientais dessa nova reconfiguração do rural.

Para tentar responder às problemáticas evidenciadas, a dissertação está estruturada em três capítulos, haja vista que são partes distintas, mas que se integram de forma articulada. Dessa maneira, percebe-se uma sequência lógica no texto.

No primeiro capítulo, é apresentada uma análise espacial na identificação e configuração dos fatores geográficos como rodovia, acesso e distância, que influenciam na formação dos condomínios rurais, a partir do entendimento da reprodução do espaço rural como valor de troca e de uso. Além disso, há uma reflexão sobre o parcelamento rural com finalidade urbana no Brasil. Para atingir o objetivo proposto no capítulo, utilizamos as Geotecnologias, notadamente o Sensoriamento Remoto, a partir de produtos orbitais integrados a ambientes de Sistema de Informação Geográfica (SIG) que permitiram auxiliar na identificação e nas discussões da análise espacial.

No capítulo dois, como no primeiro, foi identificada a localização dos condomínios rurais. Nele são mencionados a finalidade e os motivos dos deslocamentos para os condomínios rurais. Inicialmente, uma análise da reprodução do espaço associado ao entendimento da sociedade urbana, que transborda e leva as suas práticas para o rural, numa abordagem focada no processo e não no objeto. Para atingir o objetivo proposto neste capítulo, foi feita uma pesquisa de campo que buscou uma caracterização dos moradores. Por fim, uma análise dos dados coletados em campo.

Já no terceiro capítulo, o objetivo central foi compreender quais os impactos ambientais desse tipo de ocupação do rural. Primeiramente, compreender as modificações nas relações socioambientais a partir de um adensamento, com finalidade de lazer, produzindo rupturas de práticas e conteúdo. Posteriormente, refletir as dinâmicas dos impactos, como a produção de resíduos sólidos, perfuração de poços e

alteração no valor do solo rural, ou seja, a situação ambiental nas concentrações dos condomínios rurais.

O trabalho justifica-se diante da necessidade de se estudar essa nova forma de ocupação. Entende-se que esse tipo de pesquisa pode ser usado como forma de fomentar a discussão sobre essa nova forma de ocupação do solo rural, com finalidade urbana, além de subsidiar ações do poder público na gestão de uso do solo. Essa contribuição faz-se importante, visto que esses empreendimentos crescem rapidamente, produzindo um cenário de impactos não mensurados para a cidade.

1- CONDOMÍNIOS RURAIS COMO FORMA DE PARCELAMENTO DO SOLO: o caso do município de Montes Claros/MG

1.1. INTRODUÇÃO

A intensificação das relações entre o urbano e o rural está acompanhada, no período contemporâneo, de interpenetração entre espaços urbanos e rurais, bem como de ampliação dos valores, práticas e formas de uso do tempo relacionadas ao espaço urbano, sobre a vida e os valores, até então reconhecidos como rurais (SPOSITO, 2008). Diante dessa realidade, o ponto de partida para a reflexão apresentada neste capítulo parte de algumas problemáticas. O espraiamento do tecido urbano reavalia a distinção entre o que se considera campo e o que se considera cidade? O parcelamento dos solos rurais para edificação de “condomínios” constitui uma forma e um conteúdo relacionados ao do processo de expansão urbana? E por fim, refletir se esse espaço caracteriza-se como rural (em relação à forma) ou urbano (em relação ao seu conteúdo). Sendo assim, compreende-se que a dicotomia rural/urbana perde então todo o significado, em termos de passagem contínua de um polo a outro, para estabelecer um sistema de ligações entre as diferentes formas espaciais historicamente dadas (CASTELLS, 2000).

Nesse sentido, faz-se necessário pensar caminhos teórico-metodológicos, criando novas categorias de análise, o que pressupõe a elaboração de noções e conceitos articulados à prática social como uma totalidade que se define dinamicamente (SPOSITO, 2010). Dentre essas novas categorias, os termos “urbanização” e “urbano” precisam ser rediscutidos para melhor reflexão da complexidade dos processos. No caso, a condição urbana das cidades médias influencia na reconfiguração de espaços historicamente rurais, produzindo rupturas nas formas e emergindo outros conteúdos ou invertendo “funções” dos espaços rurais.

Portanto, o objetivo geral deste capítulo é fazer uma análise espacial para compreensão dos padrões de localização e a ocorrência da configuração dos condomínios rurais. O uso de geotecnologias, notadamente, o Sensoriamento Remoto, com o uso de produtos orbitais, permitiram subsidiar tal análise e monitorar esses empreendimentos. Por isso, as Geotecnologias constituem ferramentas importantes para a gestão de uso e ocupação dos solos, dentro da necessidade de estudar a emergência dessa nova forma de ocupação. Logo, a identificação, distribuição e configuração espacial, bem como o seu monitoramento, potencializam a eficácia da gestão urbana.

Para alcançar os objetivos propostos, o primeiro capítulo ficou organizado nos seguintes tópicos: o Sensoriamento Remoto aplicado na identificação dos Condomínios Rurais; o Parcelamento rural com a finalidade urbana no Brasil; Caracterização; Metodologia; Resultado de Discussões e Considerações Finais.

1.2. ANÁLISE ESPACIAL E A IDENTIFICAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS RURAIS NO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS/MG

Os espaços urbano e rural são partes constituintes de uma totalidade complexa. Nessa ótica, há uma grande dificuldade de enquadrar os usos como urbanos ou como rurais. Compreende-se que a simples delimitação espacial reflete pouco o real conteúdo da urbanização contemporânea, uma vez que esses espaços são dinâmicos e interligados.

Alves (2012) analisa as questões teórico-metodológicas das abordagens campo-cidade e rural-urbano, a partir de temas, teorias, métodos e conceitos utilizados no período de 1939 a 2009 nas revistas científicas brasileiras. O autor aponta que a questão rural-urbana acompanhou o desenvolvimento do pensamento geográfico, ou seja, os estudos das relações dos espaços rurais e urbanos tiveram os prismas epistemológicos da corrente clássica, teórica, crítica e cultural.

No período de 1930 a 1970, sob a influência da geografia francesa, sobretudo de Paul Vidal de La Blache e seus discípulos, os estudos campo e cidade focalizaram as análises em questões de gêneros de vida (urbanos e rurais), o habitat, sistemas agrícolas, economia urbana e construção de cidades. Destaca-se a pouca integração desses espaços (ALVES, 2012).

O referido autor pondera que os elementos teórico-quantitativos deram novas características à ciência geográfica. O modelo teórico de Von Thunen, estudado pela pesquisa de Mesquita (1978), foi amplamente difundido nas investigações do espaço agrário, pois dá a noção de localização e distribuição espacial das atividades econômicas, como as formas e os elementos estão organizados no espaço e como se inter-relacionam, ou seja, a cidade torna-se o centro da relação com o campo. Nesse contexto, o trabalho de Miranda (1980) destaca conceitos de franjas urbano-rural, suburbana e espaços periurbanos.

Destarte, Alves (2012) menciona o contexto da Geografia Nova, Crítica ou Social, no fim da década de 1970, que objetivava a aproximação das ciências sociais no arcabouço teórico-metodológico. Nesse contexto, muitos estudos da Geografia Agrária

e da Urbana partiram para interpretações das inter-relações nos espaços contínuos. Questões sobre a multifuncionalidade dos espaços rurais e pluriatividade são tratadas a partir da década de 1990. Assim, espaço rural e espaço urbano, cidade e campo integram-se a mesma racionalidade espacial que marca a sociedade contemporânea, organizada a partir da cidade, da indústria e, atualmente, da terceirização – bases operativas privilegiadas para a reprodução do capitalismo em sua produção histórica (RUA, 2005).

O autor Rosas (2014) entende que a base imaterial do conhecimento social está relacionado diretamente com a individualidade, na relação entre o rural e o urbano. Para Claval (2007) todos os fatores geográficos são culturais. A identidade cultural é resultado de processos históricos de formação e construção do espaço, e por esse motivo, pode ser transformada e modificada em algum momento por algum agente transformador do espaço, sendo que as configurações culturais não permanecem imutáveis.

Em relação a essa nova configuração espacial urbana e rural, Veiga (2006), Silva (2002) e Miranda (2009) identificam três momentos no contexto brasileiro. O primeiro estendeu-se até os anos de 1950, quando o rural e o urbano, em dois polos de oposição, eram claramente delimitados e caracterizados pela dicotomia e contraposição. No segundo, a intensificação dos processos de industrialização, migração e urbanização configuraram processos mais complexos de organização espacial, que avançaram em direção às zonas rurais e que, para os autores, caracterizaram o “domínio do urbano e a dependência do rural”.

Nesse sentido, as permanências e a fragmentação definiram duas realidades distintas, o rural moderno e o rural tradicional. O rural moderno estaria associado à mecanização do campo e as inovações tecnológicas que ampliaram a capacidade produtiva. O rural tradicional associado a um modelo de produção rudimentar e com uso de técnicas tradicionais. O terceiro e mais recente momento se dá quando se configuram novas inserções da economia para além das atividades agrárias e da urbanização geográfica. A ocupação do espaço se generaliza sem permitir claras delimitações.

No contexto dos condomínios rurais, diminui o significado da dicotomia rural/urbana e cria-se uma ligação contínua. Nesse sentido, faz-se necessário pensar em novas categorias de análises articuladas a práticas que ajudam a compreender essa relação que representa uma reprodução social.

Essa necessidade de articulação faz-se necessária diante da forma e do conteúdo da cidade. Carlos (2011) defende que a preocupação da Geografia com a necessidade de localização das atividades humanas definiu o espaço como palco da ação do homem. Segundo a autora, a partir daí enfocaram-se problemas com a noção de cidade, que é compreendida ora como quadro físico (materialidade) ora como sujeito da ação ou do ato de planejar. Portanto, a evolução do conceito de espaço como localização de fenômenos para aquele de “produto social” passa a descoberta da “organização do espaço” pelos grupos humanos e desta elaboração para a ideia de que a sociedade produz seu próprio espaço.

Logo, a Geografia pensa a cidade na ótica espacial. Sendo assim, faz-se necessário a produção de um conhecimento que dê conta da construção de uma teoria prática socioespacial urbana para desvendar a realidade urbana em sua totalidade e as possibilidades que se desenham no horizonte para a vida cotidiana na cidade (SPOSITO, 2011).

Na compreensão da cidade como prática socioespacial faz-se necessária uma análise das discontinuidades territoriais sobre duas óticas: a primeira, conforme sugere Sposito (2011), a reflexão da terra como força de produção, os conteúdos do processo produtivo, os sujeitos e os agentes da produção, os materiais que orientam essa produção no conjunto de determinada sociedade. A segunda ótica é a produção das atividades que criam uma morfologia, entendida como cidade dispersa, característica da urbanização difusa.¹

Lefebvre (2006) aponta que o espaço rural tido como localidade do “natural” cada vez mais torna-se influenciado pelas demandas do tecido urbano, principalmente no que tange a movimentação de capitais e dos seres humanos. Gottdiener (1997) analisa a terra como força de produção e não como meio. Para esse autor, os bens imóveis, como meio espacial, são constituídos de terra desenvolvida e não desenvolvida, isto é, estruturas edificadas sobre a terra e as melhorias de infraestrutura, como os calçamentos que circundam essas estruturas, as quais são fornecidas por um mercado imobiliário específico (GOTTDNIER, 1997).

Nesse sentido, Gottdiener (1997) concorda com Lefebvre (1999) quando pondera que o imóvel sob o capitalismo é um produto social que não pode ser separado

¹ A urbanização difusa (ou crescimento urbano descontrolado): um processo de crescimento e de desenvolvimento de conjuntos urbanos de forma pouco controlada. (American Planning Association, 2008).

das forças ou instituições econômicas, políticas e culturais. Sendo assim, o capital financeiro administra e regula o uso do espaço.

Portanto, o mercado imobiliário, sua infraestrutura de apoio e frações de classe associados constituem o setor de propriedade. O ponto essencial no caso do bem imóvel é que se trata de uma mercadoria que possui seu próprio mercado. Em suma, a conexão entre o valor de uso de localização, que é expropriado pelos particulares, é percebida quando entendemos o mercado imobiliário como elo mediador no processo de acumulação de capital (GOTTDIENER, 1997).

A cidade e a realidade urbana dependem do valor de uso. O valor de troca e a generalização da mercadoria pela industrialização tendem a destruir, ao subordiná-las a si, a cidade e a realidade urbana, refúgios do valor de uso, embriões de uma virtualidade predominante e de uma revalorização do uso. Logo, o tecido urbano proliferado estende-se e corrói os resíduos de vida agrária. Nessa acepção, uma segunda residência, uma rodovia, um supermercado em pleno campo fazem parte do tecido urbano (LEFEBVRE, 2006).

Sendo assim, o espaço é condição da realização do processo produtivo, que une os atos de distribuição, troca e consumo de mercadorias. Ele se produz como materialidade como, por exemplo, infraestrutura viária, rede de água, luz e esgoto (CARLOS, 2011).

Portanto, a forma de ambiente construído é utilizada pelo mercado imobiliário e contribui para a mudança rápida do uso da terra. Certamente, é nesse sentido que há uma necessidade de controle dos usos da terra, que envolve a relação Capital e Estado.

Logo, não é possível ver a cidade atual como unidade, porque as articulações entre ela e o campo se estabelecem de forma acentuada, pois não são apenas relativas à divisão técnica, social e territorial do trabalho, aquelas que orientam as relações entre o rural e o urbano. Essa descontinuidade do tecido urbano se estabelece mediante as condições de circulação, promovendo os interesses fundiários e imobiliários (SPOSITO, 2011).

Em relação à forma, optamos nesse trabalho pelo conceito denominado de cidade dispersa. Como todo processo social engendra um espaço próprio e cristaliza nele formas que perpetuam historicamente, ainda que não indefinidamente, seu momento específico de produção, a sociedade urbana constitui-se como aquela da concentração espacial tanto de população como dos meios de produção, das atividades, dos objetos, entre outros.

A ampliação dos tecidos urbanos por meio dos diferentes usos do solo feitos cada vez mais em descontinuidade territorial e em escalas mais ampliadas, criam diferentes formas de habitat, como subúrbios, periferias descontínuas, condomínios horizontais etc., constituintes do que se está chamando “cidade dispersa” (MONCLUS, 1998).

A descontinuidade territorial relaciona-se ao processo de produção do espaço urbano, conforma uma cidade cada vez mais dispersa, assim como também, a produção de uma morfologia caracterizada pelo redesenho da espacialidade urbana: extensão do tecido urbano; fragmentação da cidade e intensificação da circulação, impulsionada pela presença de fixos no território (HESPANHOL, 2008).

A partir da cidade, cria-se um território cada vez mais difusamente urbanizado que, no entanto, não é ainda capaz de superar a oposição existente entre cidade e campo, já que, com a ampliação do tecido urbano, foram produzidos subúrbios e periferias que conforme aponta Sposito (2010) “não são uma síntese harmoniosa entre a cidade e o campo”.

No entender de Lefebvre (2006), torna-se mais complexo identificar o limite de um a outro. Por isso, a constituição da sociedade urbana, difunde-se e amplia os seus elementos incorporando aos elementos e ocupações anteriormente rurais.

Já em relação ao processo, Filho e Goulart (2006) chama de urbanização difusa diversos fatores relacionados às mudanças no espaço rural, podendo ser citados: a expansão das cidades e relacionados a estas, a implantação de comunidades e loteamentos em áreas rurais.

Para ele, trata-se de um processo de crescimento e de desenvolvimento de conjuntos urbanos de forma pouco controlada, normalmente de baixa densidade em áreas anteriormente rurais e com uma relativa proximidade a áreas urbanas, equipamentos e infraestruturas. A urbanização difusa ou reticular possui algumas características: é marcada pela dispersão de manchas urbanas, não chegando a se homogeneizar no território e é possível situá-la em contextos espaciais em que a dinâmica tem se apresentado de maneira predominantemente (WITHACHER, 2006). Portanto, o processo de urbanização difusa pode ser compreendido a partir da dispersão das formas urbanas.

Nesse sentido, o debate coloca-se, sobretudo, em torno da densidade da ocupação do território e na oposição entre a “cidade compacta” e a “cidade difusa”. Com a “explosão urbana”, a cidade tradicional foi perdendo a sua compactação em prol

de um mosaico heterogêneo de tecidos urbanos em espontânea expansão territorial (DGOUT, 2005).

Tal processo, chamado pelos norte-americanos de espraiamento urbano e conhecido pelos franceses como periurbanização, diz respeito às formas de dispersão do tecido urbano responsáveis pela ampliação das cidades e dos espaços metropolitanos para escalas territoriais cada vez mais ampliadas (CATALÃO, 2008).

Nesse sentido, entende-se a cidade dispersa como forma espacial característica da urbanização difusa². Essa cidade corresponde ao oposto do pretendido com os perímetros urbanos – a “cidade compacta” – a continuidade do espaço intensamente ocupado e a contiguidade de espaços distribuídos e com infraestrutura (CATALÃO, 2008).

O perímetro urbano é a expressão física no Brasil na delimitação da zona urbana e rural. Segundo DGOTU (2005, p.16)

Perímetro urbano corresponde à linha poligonal fechada que, nos instrumentos de gestão territorial vinculativos para os particulares, delimita o solo qualificado como urbano que resulta da identificação dos solos urbanizados, solos cuja urbanização seja possível programas e pelos solos afetados à estrutura ecológica necessária ao equilíbrio do sistema urbano.

O perímetro urbano definido pelo poder público municipal não corresponde plenamente ao espaço urbano propriamente dito em relação ao seu uso. Carlos (2011) aponta que é comum o poder público local decretar como perímetro urbano áreas que abrangem, por exemplo, plantações. Saquet (2010) conclui que essa divisão territorial definida pela elaboração e aprovação dos perímetros urbanos só tem validade nos pontos extremos, como critério objetivo de divisão territorial, o que dificulta a análise das complexas dinâmicas, descontínuas descontinuidades e heterogêneas, características das áreas de transição rural-urbana.

Ressalta-se que, apesar da notória tentativa de controlar a urbanização, ocupação contida nas áreas localizadas dentro do perímetro urbano, o que se verifica são processos espaciais dinâmicos em que as relações e uso dos solos ultrapassam esse limite físico. Isso porque as definições legais de rural e de urbano valorizam, fundamentalmente, a localização ou a finalidade de tributação, essencialmente.

² Apesar de o autor analisar a urbanização difusa no contexto metropolitano, optamos pela utilização do conceito para referirmos que cada vez mais construções urbanas em áreas rurais próximas as cidades ocupadas, sobretudo, por população que trabalha em atividades urbanas. É nesse sentido, que a cidade torna-se ilimitada do ponto de vista físico e funcional, mas difusa, ilimitada e fragmentada tanto social quanto administrativamente (NEL-LO, 1998).

Esse estriamento do tecido urbano, analisado ou conceituado pelo seu caráter de dispersão, difusão ou descontinuidade territorial, reavalia a distinção entre o que se considera campo e o que se considera cidade. A unidade espacial da cidade, em contraponto ao campo, encontra-se em processo de dissolução, em função do espraiamento do tecido urbano e da diminuição relativa das taxas de densidade demográfica em espaços urbanos e periurbanos. Cada vez menos se percebe, com clareza, onde termina a cidade e onde começa o campo. Cada vez mais se intensificam os fluxos de pessoas e mercadorias, entre espaços rurais e urbanos, e o uso do tempo social cotidiano vem-se dividindo entre ambientes e paisagens que, segundo enfoques conceituais correntes, poderiam ser considerados como campo e como cidade (SPOSITO, 2010).

Por fim, as descontinuidades territoriais como conteúdos do processo produtivo relacionam-se aos agentes produtores, no caso o mercador imobiliário. Essa forma de produção cria uma morfologia própria do processo de expansão, ou seja, a cidade dispersa como a forma espacial característica da urbanização difusa. Sendo assim, se na antiguidade os muros demarcavam a cidade e campo para as divisões do trabalho, podemos inferir que, na modernidade, tal tarefa torna-se complexa.

Diante dessa dificuldade, alguns autores como Rúa (2005), Carneiro (1999) e Sobarzo (2010) vêm optando pela ideia de urbanidades e ruralidades. As ruralidades seriam objetos e ações peculiares ao rural, enquanto as urbanidades correspondem a objetos e práticas de caráter urbano. Sobre as urbanidades, trataremos de forma mais específica no segundo capítulo.

Nos estudos sobre a relação campo/cidade no Brasil, Candioto (2008) destaca duas vertentes. Uma relacionada à visão dualista e dicotômica, apresentando oposição entre o rural e o urbano, com a ideia de “urbanização do rural”, segundo a qual o rural tenderia a desaparecer, tornando-se urbano. Essa vertente é defendida por autores como Henri Lefebvre (2006) e Milton Santos (2008), no caso ressalta-se que os autores se aproximam na ideia de “urbanização da sociedade”.

Lefebvre propõe que se pense um “continuum” da cidade política à “zona crítica” (o urbano), passando pela cidade mercantil e pela cidade industrial. Conforme destaca

Nesse sentido, a relação entre campo e cidade teve, então, sua primeira inflexão, e a extração do produto não era apenas possibilitada pela coerção política- ideológica e militar, mas também por um movimento voluntário do campo em direção à capacidade articuladora da cidade como lócus do mercado. Por fim, essa inflexão significa a subordinação total do campo à cidade e o tecido urbano sintetiza o processo de expansão do fenômeno

urbano que resulta da cidade sobre o campo e, virtualmente, sobre o espaço regional e nacional como um todo (MONTE-MÓR, 2006).

Rua (2005), quando analisa a ideia de “urbanidades no rural”, parte da premissa de que certamente o rural não deixa de existir, mas é transformado. Assim, a noção de “urbanidades” corresponderia a modificações de caráter moderno.

A outra vertente, de acordo com Candioto (2008), é o contínuo rural-urbano relacionado ao processo de urbanização que produziu mudanças na sociedade global, atingindo o rural e o aproximando da realidade urbana. José Graziano da Silva (2001) aponta o rururbano, evidenciando a urbanização física do rural, com novas atividades, sobretudo não agrícolas. Nessa vertente, os autores José Eli da Veiga (2004), Ricardo Abramovay (2004), Sérgio Scheneider (2003) apontam que existem “especificidades do espaço rural, mesmo impactado pela força do urbano, as novas ruralidades”.

De acordo com Veiga (2004), o processo de “urbanização do campo” revelar-se-ia no aumento da pluriatividade no meio rural, com crescimento de atividades não agrícolas ou urbanas – além de “novas” funções rurais relativamente dissociadas das atividades agropecuárias, não obstante o predomínio destas entre a população rural ocupada estivesse, segundo a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios de 2009, acima de dois terços (VALADARES, 2014).

Ressalta-se que, nesses paradigmas, o urbano é entendido como um resumo da divergência campo-cidade, um terceiro elemento na oposição dialética cidade-campo, uma materialização da sociedade urbana que se estende ao espaço social. (MONTE-MÓR, 2006).

A legislação brasileira não diferencia rural de urbano, e por isso desconsidera a mensuração de características como o tamanho populacional, ocupação, renda e pressão antrópica. A classificação baseia-se nas áreas, sendo a população classificada como do campo ou da cidade de acordo com a localização de seu domicílio (GIRARDI, 2008). Portanto, são urbanas as sedes municipais (cidades) e as sedes distritais (vilas), cujos perímetros são definidos por lei municipal. Também são consideradas urbanas as áreas urbanas isoladas, igualmente definidas por lei municipal, porém separadas das cidades ou das vilas por área rural ou outro limite legal. As áreas rurais são aquelas fora dos perímetros definidos como urbanos (IBGE, 2010).

Portanto, no Brasil trata-se de uma decisão de caráter político - administrativo atribuído ao poder público municipal. Sendo assim, a sede do município tem a categoria de cidade e lhe dá o nome (CANDIOTO, 2008).

Dessa forma, o rural abrange toda área situada fora do perímetro urbano, inclusive aglomerações rurais de extensão urbana, povoados e núcleos. Observa-se que há distinção quanto à localização e quanto às características quantitativas, não relacionando os aspectos intrínsecos aos espaços.

O Estatuto da Terra (lei 4.504/ 1964) e a lei (6.766/ 1979) além da Constituição Federal (1988) vêm contemplando ora o princípio da destinação, ora o da localização, sem uma definição de rural e urbano (CORRÊA, 2001).

O critério diferencial centra-se na destinação. Se o imóvel fosse usado para moradia, comércio ou indústria seria considerado urbano. Se explorado para agricultura ou pecuária, pertenceria à área rural. Para outros, a diferença é a localização, ou seja, seria área urbana a que estivesse situada dentro do perímetro urbano, incidindo sobre ela o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Seriam considerados rurais os imóveis que estivessem localizados fora do perímetro urbano, ou seja, nestes incidiria o Imposto Territorial Rural (ITR) (FREITAS, 2002).

Embora o artigo 29 do Código Tributário Nacional estabeleça que o ITR seja de competência da união, podendo estabelecer convênios com os municípios, seu fator de correção está muito aquém do processo de valorização dos espaços rurais (ARAÚJO, 2013). Nessa direção, Rúa (2013) entende que, em alguns casos, o uso agrícola nesses espaços torna-se desestimulado, pois a forte disputa pelas diferentes formações de extração da renda da terra confere à especulação uma centralidade econômica.

É importante destacar que, neste trabalho, foi usado o critério locacional, em que o perímetro urbano, aprovado em lei municipal, é que determina o que é urbano e rural. Entretanto, vale ressaltar que o mercado exerce influência direta na delimitação do perímetro urbano. Mesmo no espaço próximo à área urbana e com boa infraestrutura de acesso, o mercado imobiliário cria lógicas de apropriação para comercialização. É nesse cenário que os condomínios rurais se expandem. Essa modalidade de parcelamento do solo rural ocorre em sintonia com o crescimento da cidade e se destaca como uma forma de moradia para lazer.

Nesse sentido, ressalta-se que são as leis de mercado que regulam a localização. A legislação, assim como a localização, é produzida. Relaciona-se a atributos reprodutíveis e irreprodutíveis pelo trabalho humano, como o sistema de transportes e acessibilidade (BARBOSA, 2013).

Destarte, até mesmo os atributos que parecem ser “naturais” à primeira vista, como a natureza presente no espaço rural, é comumente manipulada para ser transformada em mercadoria. Com isso, os empreendedores tentam vender um novo

“modo de vida”, recriar o contato com a “natureza”. Desta forma, devido à associação espacial e ao processo de urbanização atual, emergem os chacreamentos em condomínios rurais, na condição de domicílio de uso ocasional ou de finalidade de moradia fixa, cujo fenômeno está intimamente ligado ao movimento geral da urbanização contemporânea e à modificação das condições socioeconômicas que transformam e redefinem a relação rural/ urbano.

Diante disso, faz-se necessária uma incursão histórica e teórica, a fim de compreender o parcelamento do solo rural no Brasil e refletir sobre a nova materialização no campo denominada de “condomínios rurais”.

1.3. O PARCELAMENTO RURAL COM A FINALIDADE URBANA NO BRASIL

O código civil de 1916 foi o primeiro diploma pátrio a apresentar distinção entre solo urbano e rural, acolhendo o critério de localização para definir como áreas urbanas as situadas intra as cidades e, como rurais, as localizadas fora das cidades e destinadas às atividades agrícolas ou pastoris (GASPARINI,1998).

Essa norma deixou de estabelecer qualquer tipo de sanção ao loteador, o que significou, na prática, a formação de loteamentos à margem dos dispositivos legais vigentes. A meta do decreto era regular os terrenos e não tratar da questão do solo urbano, contribuindo para a proliferação de loteamentos clandestinos (MUKAI, 2002).

O regime do decreto lei 58/37 tanto era para regulamentar os parcelamentos urbanos quanto os rurais. O parcelamento urbano eram as subdivisões de áreas com o objetivo de construir edificações destinadas a abrigar os habitantes das cidades. Já o parcelamento rural compreendia o fracionamento do solo destinado à exploração pastoril, agrícola e agroindustrial situados em zonas rurais (DALLARI, 2001).

Posteriormente, em 1964, pelo Estatuto da Terra, subtraíram o Decreto 58/37 à regulamentação e à competência para normatizar o parcelamento rural. Com o advento da lei 6.766/79 (modificada em vários dispositivos pela Lei 9.875/99), assim dispôs o artigo 53

Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), 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 (Lei Federal 6.766/79, art. 53).

Uma vez transformada por leis municipais, de áreas rurais para urbanas, cumprirá o município diligenciar e o Instituto de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) adotar o cancelamento do cadastro. Nesse sentido, o particular que pretender transformar o imóvel rural em urbano necessita provar que o bem perdeu suas características de área rural, não se prestando à exploração agrícola, pastoril ou agroindustrial. Dependerá de lei municipal reconhecendo tal situação para promover o seu parcelamento, forma prevista na lei 6.766/79 (FREITAS, 2002).

Inicialmente, o poder público municipal, mediante lei, deverá reconhecer determinada área rural a ser parcelada, como localizada em zona urbana, de expansão urbana ou urbanizável. Para tanto, o município não fica adstrito à prévia anuência da União ou do estado, nem do INCRA, para tomar tal providência (DALLARI, 2001).

Reconhecendo-se por lei municipal que a área a ser parcelada não possui natureza rural, deverá a Administração Pública Municipal:

- a) Comunicar a transformação da área rural em área urbana ao INCRA, para que essa entidade promova a “baixa”, em seus cadastros, de imóvel que fora transformado em urbano.
- b) Cadastrar esse imóvel entre os pertences à sua área urbana, para efeito de cobrança do IPTU, a partir do exercício financeiro subsequente à transformação.
Averbar retificação, a qualificação e a natureza do imóvel abrangido pela transformação no registro de imóvel. (Instrução Normativa 17-b do INCRA, 22/12/1980).

Ressalta-se que o artigo 50 da lei 6.766/79 define como crime parcelar o solo rural com finalidade urbana, mesmo que seja para formação de chacreamentos (SAULE, 2004).

Dentro dessa perspectiva, cabe outra indagação que envolve a questão da finalidade ou vocação agrícola da terra, visto que sobre ela se desenvolvem as atividades agrárias vitais para a sobrevivência dos indivíduos. Para isso, a lei 4.504/ 64, o denominado Estatuto da Terra, conceitua imóvel rural

Art. 4º. Para os efeitos desta Lei, definem-se: I - Imóvel Rural, o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada. (Lei Federal 4.504/64, art.4.)

A partir dessa definição observa-se que o imóvel rural é definido de acordo com o seu destino, estabelecido pelo proprietário. (FREITAS, 2002). O artigo 170 da Constituição Federal de 1988 assegura a livre iniciativa, contudo, estabelece a necessidade que o imóvel cumpra a sua função social de propriedade (MUKAI, 2002).

Portanto, faz-se necessário entender que o proprietário precisa considerar a função social da propriedade ao pensar no seu parcelamento.

Devido à importância social da utilização do imóvel rural, estudos foram realizados sobre o tema, o que possibilitou a definição do tamanho mínimo e adequado da propriedade agrária. Essa definição fez-se necessário com o intuito de garantir uma porção mínima que garanta o progresso para uma família, o denominado módulo rural

Módulo rural, de acordo com a legislação agrária brasileira, é a unidade de medida que serve para definir a quantidade mínima de terra admitida no imóvel rural, capaz de propiciar a uma família de porte médio condições de vida e de progresso social e econômico (Lei Federal 6.786/79, art. 65).

Rippel (1998) aponta que essa norma não permite a divisão ou o parcelamento em uma fração inferior ao módulo estabelecido para o município, e se isso fosse feito, romper ia-se com sua função social.

Segundo o INCRA (2011), o módulo rural é o cálculo por imóvel rural e sua área reflete o tipo de uso econômico predominante do imóvel a partir da sua região de localização. O módulo fiscal, por sua vez, é estabelecido por município e tem relação com a área mediana dos imóveis rurais locais, servindo também como parâmetro para desmembramentos das glebas da área urbana.

Nesse sentido, é comum que muitos desses condomínios rurais estabeleçam a fração de glebas em áreas inferiores ao estabelecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), ou seja, menos de um módulo rural.

O Estatuto da Terra (Lei Federal 4.505/64) estabelece que o lote mínimo corresponda a um módulo rural e o artigo 96 permite o parcelamento em áreas rurais nas seguintes condições

Art. 96 - Os projetos de loteamentos rurais, com vistas à urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio, para serem aprovados, deverão ser executados em área que:

I - por suas características e pelo desenvolvimento da sede municipal já seja considerada urbana ou esteja incluída em planos de urbanização;

II - seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balneária;

III - comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu "aproveitamento" (Decreto 59.428/66, art.96).

Em 1980 o INCRA possibilitou a criação de núcleos urbanos ou sítios de recreios mediante a declaração de um laudo técnico (DALARI, 2001). Mukai (2002) afirma que, pelo fato de a lei federal 6.766/79 não ter revogado esse decreto, alguns interpretam que a lei de cunho agrário admita a exigência de loteamentos para fins urbanos, especialmente sítios e áreas de recreio. Segundo o autor, "equivoco palmar",

considerando que o Estatuto da Terra possui a mesma hierarquia que a lei federal de parcelamento do solo e esta não permite parcelamentos com finalidade urbana sobre áreas rurais.

Os “condomínios rurais”, ainda que localizados em área rural do município ou lei do perímetro urbano, quando não têm finalidade rural, são explicitamente urbanos. O próprio INCRA na Instrução Normativa 17-B evidencia tal situação:

O INCRA sinaliza quando uma propriedade rural dá sinais de que “tende” a se urbanizar, quando tudo parece indicar que os serviços de uma comunidade migraram para esta centralidade, quando é declarada oficialmente zona ou todo município voltado para o turismo, e não menos importante, quando comprovadamente a propriedade tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico seu aproveitamento (Instrução Normativa 17-b do INCRA, 22/12/1980).

Uma das grandes preocupações na expansão dos condomínios rurais decorre do fato de que se exige menor infraestrutura, situação essa disseminadora de certa precariedade quando se transformam as áreas rurais em usos urbanos. O mercado imobiliário vem atuando em um espaço rural sem as restrições e controle do urbano; e proprietários de terra têm alta rentabilidade associados a essa mudança do uso do solo rural para urbano (SPOSITO, 2011).

Por fim, observa-se que a lei 6.766/79 não veio regular simplesmente o “parcelamento do uso do solo”, mas sim o “parcelamento para fins urbanos” o que, evidentemente, abrange especialmente aqueles loteamentos para fins urbanos na zona rural (FREITAS, 2002).

A lei 3.720 de Maio de 2007 dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e loteamentos fechados do Município de Montes Claros. Ressalta que o parcelamento do solo para fins urbanos obedecerá ao dispositivo na legislação federal, estadual e as normas das áreas internas ao perímetro urbano. Ressalta-se no parágrafo único que as áreas externas ao perímetro urbano não poderão ser loteadas para fins urbanos, exceto quando houver o interesse público relevante. No caso específico, quando o município ampliar o seu perímetro urbano através de lei específica, ouvindo o INCRA.

A referida lei considera área urbana a que contenha loteamentos aprovados e que possuam pelo menos dois dos seguintes equipamentos:

- I-meio-fio e pavimentação, com ou sem canalização de águas pluviais
- II- abastecimento de água
- III- sistema de esgoto sanitário
- IV- sistema de iluminação pública e energia para a distribuição domiciliar (Lei 3.720/2007).

Por fim, a lei municipal ainda destaca que são áreas urbanas as que sejam inscritas em um perímetro distante até 500 metros a partir dos atuais limites de arruamentos.

De acordo com a lei tributária, o município somente pode cobrar IPTU de imóveis situados na sua zona urbana oficial e desde que, nesta área, tenham sido efetuados, pelo poder público, ao menos dois dos seguintes melhoramentos: meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; abastecimento de água; sistema de esgotamento sanitário; rede de iluminação, mesmo sem posteamento para distribuição domiciliar; escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado (VALADARES, 2014).

Conforme prevê o Estatuto da Cidade (Art. 42), a delimitação das áreas urbanas define o espaço onde se pode aplicar a política de parcelamento do solo para fins urbanos segundo uma dada demanda de utilização. Mas a inserção de um imóvel rural no perímetro urbano não ocorre mediante a comprovação de que a área onde ele se situa esteja em processo de urbanização, integrando-se, pela expansão urbana, às dinâmicas típicas da cidade. O Art. 19, da Lei no 12.651/2012, ilustra este descompasso ao determinar que o proprietário – ou posseiro – do imóvel rural incluído no perímetro urbano não se desobriga, por este fato, de manter a área de reserva legal. Isso significa que esta inclusão, anterior ao parcelamento do solo, se concretiza sem que, necessariamente, o imóvel tenha perdido suas características rurais (VALADARES, 2014).

De todas as questões levantadas a esse respeito, podemos concluir que aqueles imóveis rurais que tenham perdido suas características de exploração agrícola, extrativista vegetal, pecuária ou agroindustrial, deverão obedecer a duas condições para serem loteados para fins de condomínios rurais ou quaisquer outros fins urbanos. Primeiro: atender o artigo 53 da lei nº 6.766/79; segundo: ser incluído, por lei municipal, em zona de expansão urbana, no mínimo. Sem tais condições, o empreendimento será ilegal e irregular, incidindo sobre os responsáveis os artigos 50 e seguintes da referida lei (MUKAI, 2002).

O parcelamento do solo se deu devido à necessidade de separação das áreas residenciais, urbanas e rurais, e para isso foram criadas zonas de uso. Esse parcelamento pode ser feito através de loteamentos ou desmembramento e se faz em zonas urbanas ou de expansão urbana, utilizando-se glebas que ainda não sofreram com esse processo (GASPARINI, 1998).

Sendo assim, podemos inferir que os condomínios rurais apresentam algumas questões que precisam ser analisadas sob a ótica jurídica e do ordenamento espacial. A questão do parcelamento em áreas inferiores à fração mínima do município, criando lotes ou glebas sem infraestrutura básica e a abertura irregular de vias de circulação. A expansão para além dos perímetros urbanos gerando dúvidas quanto à tributação, pois o

Imposto Territorial e Predial (IPTU) é de caráter municipal e o Imposto Territorial Rural (ITR) é arrecadado pela União. E quando ocorrer essa modificação, haverá exigência dos serviços públicos como coleta de lixo e transporte público, além das obras de infraestrutura (rede de esgoto e iluminação) com custos que oneram o poder público municipal.

Destarte, caso o município opte pelo parcelamento, deverá elaborar leis específicas e inserir os “condomínios rurais” em zonas de expansão urbana, em conformidade com a lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal e do Plano Diretor.

Nesse sentido, faz-se necessário o estudo da distribuição e a configuração espacial dos condomínios rurais. Para tal análise, diversas metodologias podem ser utilizadas, entre elas as Geotecnologias. Estas constituem instrumentos com grande potencial de aplicação nas atividades de gestão urbana.

As Geotecnologias são o conjunto de tecnologias para coleta, processamento, análise e disponibilização de informações com referência geográfica. São compostas por soluções de *hardware*, *software* e *peopleware* que, juntas, constituem-se em poderosos instrumentos como suporte à tomada de decisão. Dentre as geotecnologias, podemos destacar: a cartografia digital, o sensoriamento remoto, o sistema de posicionamento global, o sistema de informação geográfica e os aplicativos gráficos disponíveis na WEB (*Google Maps*, *Google Earth*, *Microsoft Virtual Earth*, *Google Street View*, etc)(ROSA, 2005).

Buzai (2004) estabelece o impacto da Geotecnologia com a Teoria da Geografia, expondo a seguinte reflexão

La Geotecnologia presenta una nueva forma de ver el mundo. Una nueva forma de ver la realidad que la Geografía leprovee al resto de las disciplinas. Bajo estas consideraciones el *Paradigma Geotecnológico* tiene existencia, pero no como paradigma de la Geografía, sino como paradigma Geográfico de alcance interdisciplinario El servicio total Del hombre.

Por fim, as geotecnologias apresentam-se como técnica de grande relevância para estudo da distribuição espacial dos componentes urbanos. Dentre elas, o Sensoriamento Remoto, que visa ao desenvolvimento da obtenção de imagens da superfície terrestre por meio da detecção e medição quantitativa das respostas de interações da radiação eletromagnética com os materiais terrestres (MENEZES, 2012).

Menezes (2012, p.12) ainda destaca um conceito mais clássico “sensoriamento remoto é uma técnica de obtenção de imagens dos objetos da superfície terrestre sem que haja contato físico de qualquer espécie entre o sensor e o objeto”. Outro aspecto

importante é a integração do Sensoriamento Remoto com o Sistema de Informação Geográfica. As geotecnologias referentes ao Sensoriamento Remoto e aos Sistemas de Informações Geográficas (SIG) estão cada vez mais interligadas e suas aplicações nos diferentes campos do conhecimento têm aumentado (FLORENZANO, 2005).

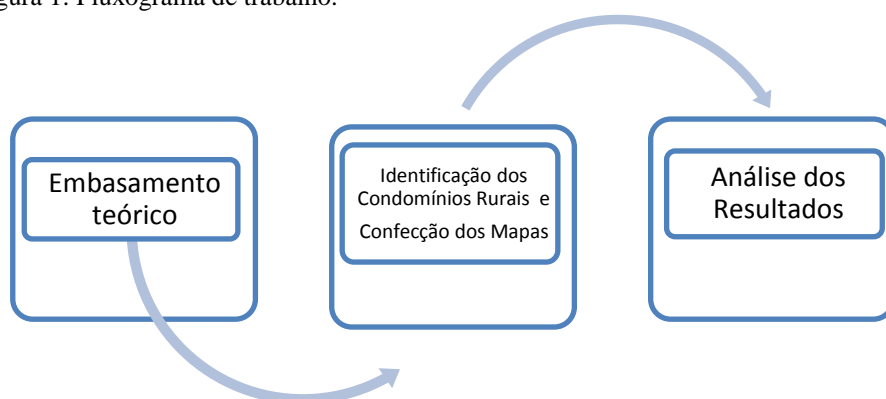
Dentre as características dessa interligação estão a articulação e visualização de dados e a obtenção de formas automáticas variáveis. O uso de ambientes computacionais de SIG facilita a integração de dados de sensores remotos com aqueles provenientes de outras fontes (FLORENZANO, 2005).

Nesse sentido, dentre as vantagens relacionadas destaca-se a classificação temática automatizada como importante ferramenta para a análise espacial. Devido ao aumento da resolução espacial, as imagens orbitais vêm possibilitando pesquisas que buscam tanto avaliar a qualidade das informações que podem ser extraídas a partir dessas imagens, quanto verificar a viabilidade de seu uso em novas aplicações. Logo, o sensoriamento remoto traz várias possibilidades de análise da distribuição e configuração espacial das cidades, bem como refletir sobre o parcelamento e os seus usos.

1.4. METODOLOGIA

A partir dos objetivos estabelecidos nesse capítulo, foi definida a metodologia, composta por etapas operacionais conforme fluxograma disposto na figura 1.

Figura 1: Fluxograma de trabalho.



Org.: FERREIRA, M.R., 2015.

A primeira etapa consistiu no aprimoramento do embasamento teórico, contemplando uma pesquisa dos possíveis “métodos” utilizados na análise da distribuição e configuração espacial dos condomínios rurais, a forma e conteúdo da

cidade entendidos pela atuação do mercado imobiliário, a urbanização difusa e da legislação sobre o parcelamento do solo rural.

Em outros trabalhos, foram utilizadas algumas nomenclaturas, como condomínios fechados em áreas rurais e chácaras de lazer ou domicílio de uso ocasional (NICHAY, 2012) ou residências secundárias (TULIK, 1995). O termo condomínio é previsto no artigo 1º da lei 4.591/64 como “edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não- residenciais”. Já nesta pesquisa, optou-se pelo termo “condomínio rural”,

Caracteriza por glebas na zona rural dos municípios loteadas e utilizadas como condomínios, ou seja, cada proprietário recebe uma fração ideal da área, sem que ela seja oficialmente urbanizada. Os lotes são frequentemente utilizados como chácaras, sítios ou casas para o lazer de fim de semana (FREITAS, 2002).

Outra característica específica nesta pesquisa é que, no condomínio rural, as chácaras apresentam portaria principal para acesso aos parcelamentos internos a esse espaço, conforme expresso na figura 2.

Figura 2: Portaria dos Condomínios Rurais



AUTOR: FERREIRA, M.R (2015)

Ainda, neste âmbito de análise, que constitui aspecto central da pesquisa, é a questão da fração de parcelamento. Em Montes Claros, Belo Horizonte, Uberlândia assim como em vários municípios do Estado de Minas Gerais, o INCRA estabeleceu que os imóveis rurais devem apresentar a fração mínima de parcelamento (FMP), no caso do Município é de dois hectares (20.000 m²), segundo a Instrução Especial do INCRA, nº 26, de 09/06/1982.

A segunda etapa consistiu na identificação dos condomínios e na confecção dos mapas. A zona de proximidade utilizada foi a uma distância máxima de 20 km do perímetro urbano. Essa área de influência foi adotada pela necessidade de delimitação

da área de estudo e por inferir que a essa distância contempla todos os empreendimentos identificados na pesquisa, que configuram uma descontinuidade territorial.

Nessa etapa, inicialmente foram visualizados, na interface do *software Google Earth*, seis pontos identificados através de método de fotointerpretação, aplicado às imagens disponíveis. Posteriormente, foi realizada a identificação dos condomínios rurais, tendo por auxílio o uso do aparelho receptor GPS, do tipo navegação, sendo que, em campo, foi encontrado um total 10 empreendimentos rurais.

O mosaico de imagens utilizado na interface do *Google Earth* para identificação dos condomínios é datado de setembro de 2013. Sendo assim, a resolução espacial e a distribuição gratuita no mercado otimizaram o uso de tal *software*, que permitiu a confirmação dos pontos. Após a identificação dos alvos e sua validação, os mesmos foram manipulados no *software ArcGIS 10.2.1*, sendo aplicados em áreas de distância, com a técnica de *buffer*, de 5, 10, 15 e 20 km em relação ao perímetro urbano de Montes Claros. O ArcGIS apresenta a função “área de influência”, denominado “*Buffer*”, que consiste no cálculo automático dessa área de influência de um atributo qualquer. A operação “*buffer*” refere-se a uma operação de distância que consiste em delimitar áreas tampão em torno de uma determinada entidade (ROSA, 2005).

Ademais, cabe ressaltar que além dos procedimentos executados, o presente estudo utilizou a imagem de satélite *Thailand Earth Observation Satellite*(THEOS) para visualização da configuração espacial dos condomínios identificados. As imagens usadas foram obtidas do satélite THEOS, do ano de 2011. A imagem foi cedida pelo Laboratório de Geoprocessamento da Universidade Estadual de Montes Claros. O satélite THEOS é o primeiro equipamento de observação da terra pela Tailândia, e foi lançado em 01 de Outubro de 2008 pela *Gistda-Geo-Informatics And Space Technology Development Agency*. O THEOS possui um sensor pancromático com dois metros de resolução e um sensor multiespectral com 15 metros de resolução, este último caracteriza-se, também, por possuir, além das bandas RGB, a banda Infravermelho próxima (IR) (EMBRAPA, 2015).

Ressalta-se que, para efeito de observação, a fim de identificar determinado alvo, a imagem THEOS apresenta a vantagem de visualização espacial. Portanto, ainda que a imagem de satélite utilizada não seja de alta resolução, constitui um importante instrumento de auxílio na identificação pretendida.

Por fim, tendo em vista o suporte teórico e técnico fornecido pelas etapas anteriores, a próxima etapa constituiu a análise da distribuição e configuração espacial

dos condomínios rurais, inferindo os principais fatores de parcelamento desses solos e edificações dos mesmos e a geração dos mapas.

1.5.ÁREA DE ESTUDO

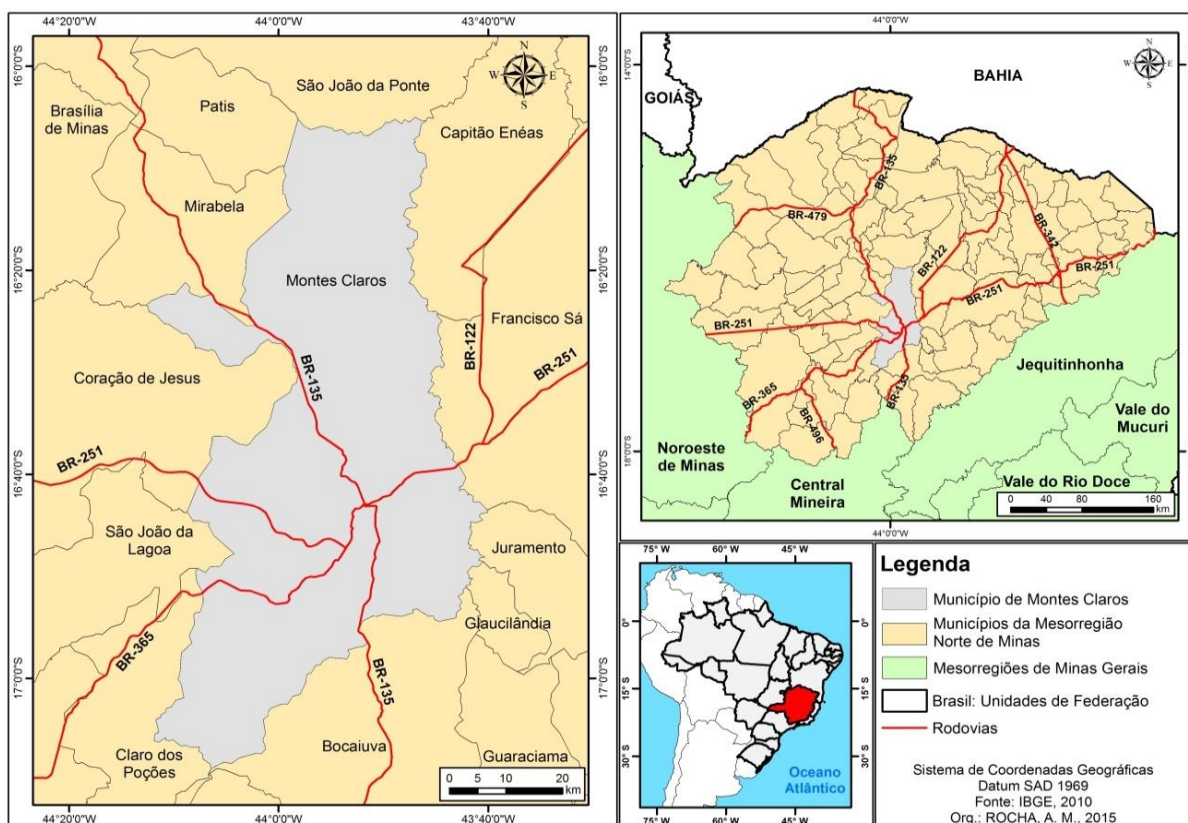
O município de Montes Claros localiza-se no Norte de Minas Gerais entre as coordenadas geográficas 16° 04' 57" e 17° 08' 41" de Latitude sul e entre as Longitudes 43° 41' 56" e 44° 13' 1" oeste de Greenwich, tem como municípios limítrofes São João da Ponte, Capitão Enéas, Francisco Sá, a sudeste Juramento e Glaucilândia, ao sul Bocaiúva, Claro dos Poções, a oeste São João da Lagoa, Coração de Jesus, Mirabela e Patis. A divisão administrativa do Município (figura 3) é composta pela sede municipal Montes Claros e pelos distritos de Aparecida do Mundo Novo, Ermidinha, Miralta, Nova Esperança, Panorâmica, Santa Rosa de Lima, São João da Vereda, São Pedro da Garça, Canto do Engenho e Vila Nova de Minas.

A localização geográfica da cidade coloca-a entre os principais entroncamentos rodoviários do país com duas rodovias federais e três rodovias estaduais cortando o perímetro urbano (conforme a figura 3): a BR 135, que liga Montes Claros a Belo Horizonte, a BR 365, que liga a Uberlândia, a MG 251, que liga a rodovia Rio-Bahia (BR 116), a MG 308, que liga Montes Claros a Juramento e a 135, que liga Minas Gerais ao Estado da Bahia.

O Município de Montes Claros está localizado na Bacia do Alto Médio São Francisco, ao Norte do estado de Minas Gerais e se destaca como polo regional que atrai parcelas da população dos municípios vizinhos. Caracteriza-se por um clima tropical semiúmido, com vegetação predominantemente constituída pelo Cerrado. Entretanto, há incidência também de caatinga ao norte. Composta por rios intermitentes, em sua maioria, e rios perenes como: Rio Verde Grande, Rio Pacui, Rio Riachão e Rio São Lamberto (LEITE, 2012).

O relevo é dividido em duas partes distintas: uma elevada de morros calcários (planalto residual do São Francisco) e outra mais baixa e plana chamada de Depressão São Franciscana, a altitude média é de 638 metros.

Figura 3: Localização de Montes Claros no Norte de Minas Gerais.



Fonte: IBEG, 2010. ORG: ROCHA, A.M, 2015.

De acordo com Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2015), a população municipal de Montes Claros era de 394.350 mil habitantes, e uma unidade territorial de 3.568,94 km², apresentando uma densidade demográfica de 101,4 habitantes por km (LEITE, 2012). O Produto Interno Bruto (PIB) destaca-se como o maior da mesorregião e o nono do estado de Minas Gerais, com um total, em 2013, de R\$ 7.053.746 bilhões de reais, sendo que 71% composta pelo setor de serviços, 26% indústria e 3% agropecuária (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2015).

O índice de Desenvolvimento Humano (IDH) também apresenta o melhor desempenho dos 89 municípios norte-mineiros. De acordo com o Atlas de Desenvolvimento Humano no Brasil, nos últimos 20 anos, o município apresentou avanços significativos nos indicadores sociais, com isso, o IDH passou de 0,514, em 1991, para 0,770, em 2010 (PNUD, 2013). Os domicílios censados constituem 120.860, sendo 6.288 particulares não ocupados e de uso ocasional.³

França (2012) destaca que a cidade de Montes Claros exerce polarização e atração regional, devido à concentração de diversas atividades econômicas e de

³ Domicílio de uso ocasional: quando, na data da referência, o domicílio particular permanente servia ocasionalmente de moradia, ou seja, era o domicílio usado para descanso de fins de semana, férias ou outro fim, mesmo que, na data de referência, seus ocupantes ocasionais estivessem presentes (IBGE, 2010).

prestação de serviços. Dentre as atividades instaladas na cidade de Montes Claros, destaca-se o comércio diversificado de produtos (atacado e varejo) e os serviços especializados como saúde, que, devido ao planejamento federal e estadual, tem uma amplitude regional; os serviços de educação superior público e privado que atraem pessoas de diversas cidades norte-mineiras, das regiões Central, Noroeste e Nordeste de Minas, além do Sul da Bahia (FRANÇA, 2012).

1.6. RESULTADO E DISCUSSÕES

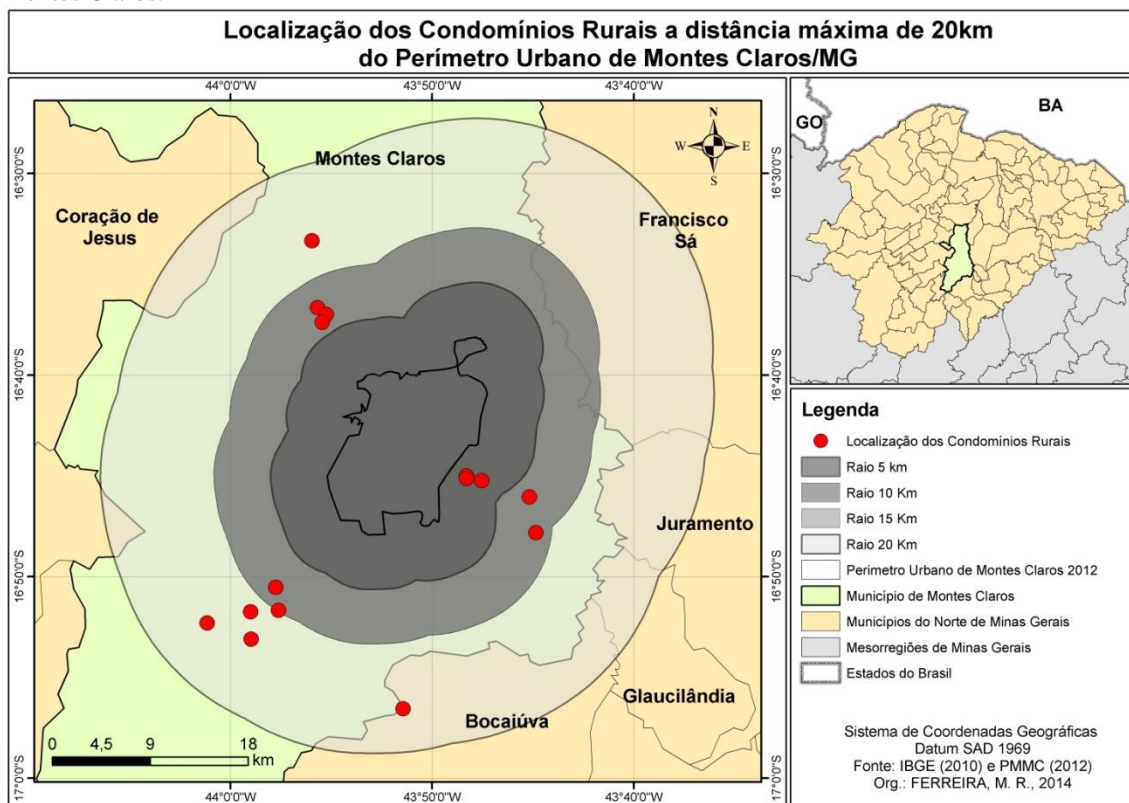
Conforme foi discutido nos itens anteriores, os condomínios rurais configuram-se, em sua maioria, diante dos preceitos jurídicos, como ilegais. Isso ocorre porque não possuem parcelamento, ou seja, as denominadas chácaras, não possuem área correspondente ao definido na legislação. Em Montes Claros, assim como em vários municípios do Estado de Minas Gerais, o INCRA estabeleceu que os imóveis rurais devem apresentar a fração mínima de parcelamento (FMP), que é de 2 hectares (20.000 m²), segundo a Instrução Especial do INCRA, n° 26, de 09/06/1982.

Ressalta-se que essa legislação específica inviabiliza a divisão do imóvel rural em dimensão inferior a 20.000 m², ainda que para a hipótese de desmembramento rural, mesmo que a parte desmembrada confine via de circulação preexistente. Nesse sentido, percebe-se que o parcelamento desses solos não tem seguido essa orientação, constituindo um dos fatores que impossibilita o registro do imóvel junto aos cartórios.

Portanto, com a metodologia adotada, foi possível identificar as áreas de parcelamento do solo rural com a finalidade de condomínios rurais. A figura quatro traz a localização dos 16 condomínios rurais que atendem às variáveis utilizadas pela pesquisa.

Observa-se que, a partir do perímetro urbano da cidade, foram elaboradas quatro zonas de proximidade no propósito de espacializar os condomínios rurais a uma distância de cinco, 10, 15 e 20 km. Essa forma de analisar a distribuição dos condomínios rurais foi importante, pois permitiu estabelecer uma relação de proximidade com o perímetro urbano de Montes Claros.

Figura 4: Localização dos condomínios rurais à distância máxima de 20 Km do perímetro urbano de Montes Claros.



Fonte: IBGE(2010) e PMMC(2012); Imagem de Satélite THEOS,2011.

Os condomínios rurais identificados na pesquisa se distribuem em três núcleos de concentração, influenciados diretamente pelas vias de circulação, a partir de uma forma específica de parcelamento. A lei 6.766/79 trouxe novos requisitos exigíveis nos parcelamentos para fins urbanos, mesmo em imóveis considerados rurais.

Nesse sentido, vale ressaltar a ação do Ministério Público que, com a Constituição Federal de 1988, atribuiu-lhe o dever de agir na defesa da ordem Jurídica, do regime democrático, dos interesses sociais e individuais indisponíveis, zelando pelo respeito do poder público aos direitos assegurados na Constituição e pela proteção dos direitos coletivos. Como o Estatuto da cidade inclui a ordem urbanística entre os direitos coletivos e difusos, o reconhecimento do direito à moradia e a regularização de parcelamentos e ocupações do solo urbano estão entre as atribuições do Ministério Público (FREITAS, 2002).

Logo, o Ministério Público a partir dos termos do artigo 38 da lei 6.766/79, pode notificar os loteadores a regularizar os loteamentos clandestinos ou irregulares, utilizando os instrumentos para a ordem urbanística.

Dentro dessa perspectiva, no dia 31/07/ 2015, ocorreu uma audiência pública discutindo a questão dos condomínios rurais no município de Montes Claros. Os

representantes do referido órgão e os representantes dos cartórios enfatizou a ilegalidade dos empreendimentos em relação ao parcelamento em frações menores que estabelece no município, no caso de (20.000 metros quadrados). Além disso, há impossibilidade de regularização e registro junto aos cartórios e a criminalização dos responsáveis por esse tipo de venda, constituindo crime contra o consumidor e contra a Administração Pública.

Nessa modalidade de “condomínios”, os proprietários de glebas vendem “partes ideais” em percentuais numericamente iguais ou muito próximos, mediante alienações sucessivas, formando condomínios com pessoas sem nenhuma afinidade familiar ou inter-relação em escala empresarial, mediante contratos padronizados. As escrituras de compra e venda das “frações ideais” são registradas no serviço imobiliário de forma sequencial, numa mesma matrícula (LIMA, 2014).

Esses empreendimentos, que são vendidos com frações ideais, não escondem sua ilegalidade, quer pela natureza do assentamento que visam ao lazer (fim urbano), quer pela implantação em zona imprópria (zona rural).

Ressalta-se que, a partir da referida audiência pública, o Ministério Público, juntamente com o Município, vem estudando um projeto de lei para implantação de empreendimentos na forma de sítio de recreios. A referida lei entrou em vigor no dia 05 de Outubro de 2015 e será analisada no próximo capítulo.

Verifica-se, nesses empreendimentos, infraestrutura tipicamente de área urbana, como vias internas com pavimento asfáltico e muros de alvenaria para demarcar o limite das chácaras. Além disso, essas áreas são assistidas por infraestrutura pública, como energia elétrica e iluminação pública, como pode ser observado na figura cinco.

Figura 5: abertura de ruas nas entradas dos condomínios rurais

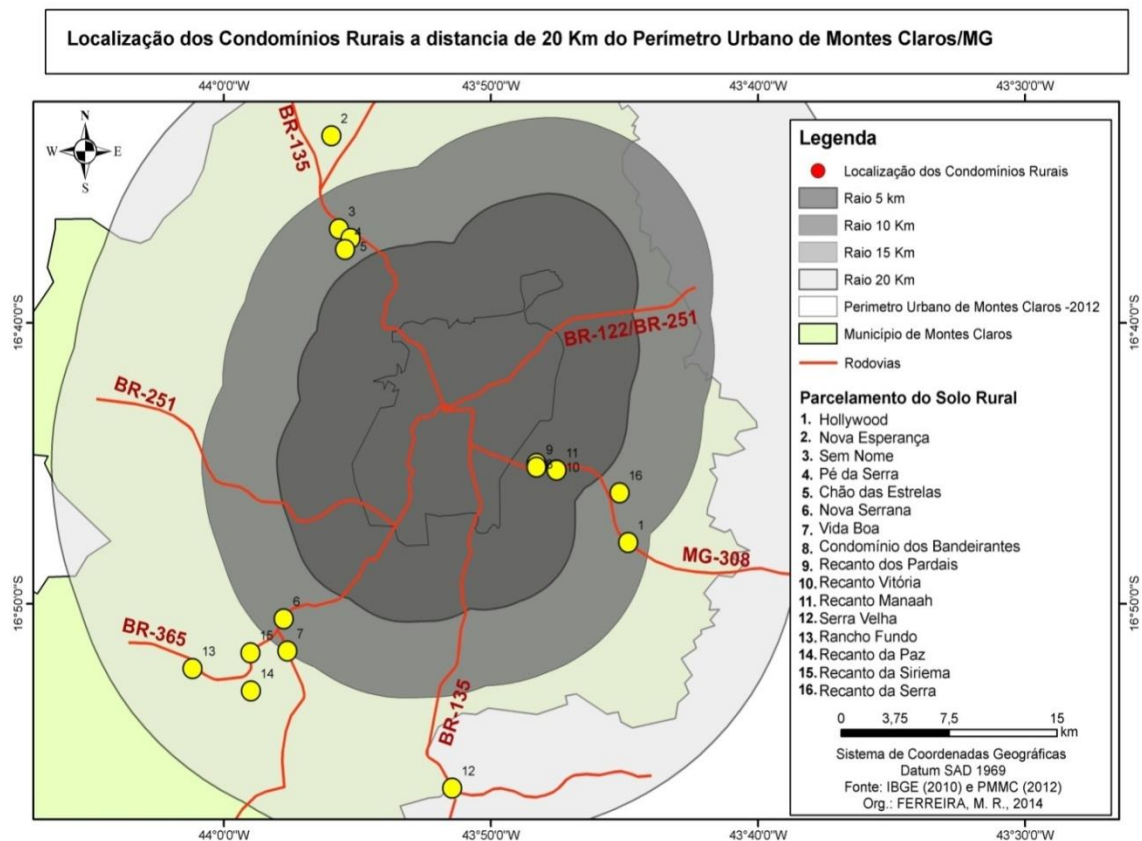


AUTOR: FERREIRA, (2015).

Observa-se que ocorre a extensão do perímetro urbano além da cidade efetivamente existente. Sendo assim, o que se observa com maior frequência na localização dos condomínios rurais no município de Montes Claros, assim como aponta Sposito (2011), é que as vias do novo loteamento são traçadas em continuidade ou com extensão das vias já existentes, ou seja, não se exige contiguidade entre a cidade existente e a gleba a ser loteada. Essa situação provoca uma cidade marcada por descontinuidades territoriais.

Portanto, observa-se que a distância não é relevante na edificação dos condomínios, mas principalmente os fatores geográficos, no caso específico, o acesso, conforme se observa na figura seis.

Figura 6: Localização dos Condomínios Rurais próximos às principais rodovias que cortam a cidade



Fonte: IBGE (2010) e PMMC(2012).Imagem de Satélite THEOS,2011.

A distribuição espacial desses terrenos localiza-se ao longo das rodovias que passam pela cidade de Montes Claros, como forma de facilitar o acesso, geralmente nos fins de semana. Nesse aspecto, ressalta-se a vertente proposta por Rua (2002) das “urbanidades do rural”, que corresponde ao caráter de melhoria da infraestrutura e dos meios de comunicação que, no caso dessa pesquisa, refere-se principalmente ao transporte. Já Nichay (2012), ao analisar os padrões de distribuição espacial em

Guarapuava, no Estado do Paraná, assinalou um fato comum na literatura como a presença de infraestrutura de transporte como um dos aspectos que tornaram possível a expansão da segunda residência.

Em relação à localização desses empreendimentos, a uma distância de cinco km, constatou-se que 28,5% dos condomínios estão localizados a leste da cidade, ao longo da MG 308, no sentido à cidade de Juramento, sendo os condomínios rurais: Bandeirantes, Recanto dos Pardais, Recanto Vitória e Recanto Manaah. Esses constituem os mais antigos, conforme constatado em campo. Essa área possui empreendimentos de lazer como restaurantes e “pesque-pague”.

Figura 7: Entrada de Condomínio Rural e restaurante próximo a MG 308



AUTOR: FERREIRA (2015)

A uma distância de 10 km, observa-se a localização de mais dois condomínios, na MG 308, o condomínio Hollywood e Recanto da Serra. Ainda na zona de proximidade de 10 km, concentra-se a maior quantidade dos condomínios, além dos já mencionados, os condomínios rurais: Pé da Serra, Chão das Estrelas, Nova Serrana, Vida Boa, Recanto Vitória e um condomínio sem nomeação⁴, correspondendo a cerca de 50%, principalmente a noroeste da cidade, ao longo da BR 135, que liga à cidade de Mirabela e na BR 365, que liga à cidade de Pirapora.

Nota-se que esses empreendimentos são mais recentes. Fatores como as vias de acesso e as potencialidades ambientais impulsionaram esses loteamentos. Outra característica é que, nessa zona de proximidade, os empreendimentos apresentam lotes maiores, espaço de lazer e edificações bem estruturadas, o que permite inferir que os proprietários apresentam um maior poder aquisitivo, conforme se pode observar na figura oito.

⁴ No momento da confirmação dos dados em campo, o condomínio estava sem nome, posteriormente foi identificado como Condomínio Portal dos Sonhos.

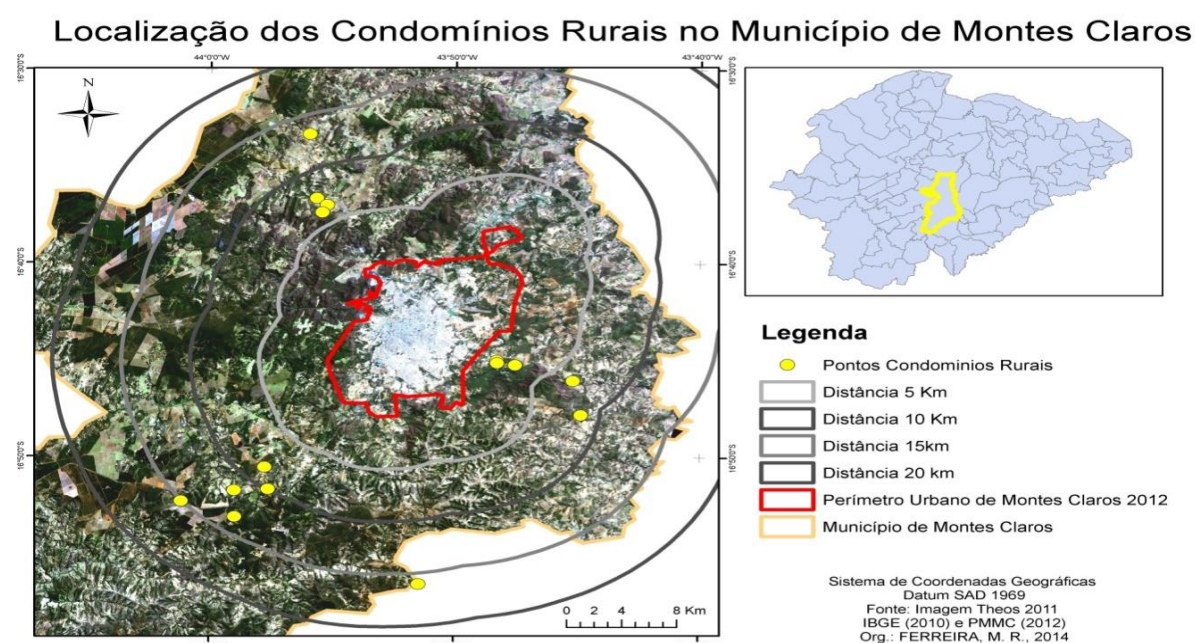
Figura 08: Estrutura dos condomínios rurais.



AUTOR: FERREIRA, (2015).

Por fim, a uma distância de 20 km, localiza-se 35,7 % dos condomínios, sendo os condomínios rurais: Serra Velha, Nova Esperança, Vida Boa, Recanto Siriema, Recanto da Paz e Rancho Fundo. Observa-se que se concentram principalmente ao sudoeste da região, ao longo da BR 365, que liga a cidade Pirapora. Os Condomínios rurais dessa área de influência acompanham os vetores de expansão urbana, mediante a valorização da região, condomínios fechados, áreas verdes, qualidade das vias de acesso e questões físicas, pois as ocupações localizam-se em regiões mais elevadas. Sendo assim, os condomínios rurais estão distribuídos em uma área de proximidade de 20 km, conforme a figura 10. A configuração espacial está relacionada aos mecanismos de acesso como as rodovias e as potencialidades ambientais dessas áreas.

Figura 9: Localização dos condomínios rurais e do perímetro urbano da cidade de Montes Claros.



Fonte: IBGE(2010) e PMMC(2012).Imagem de Satélite THEOS,2011.

Sposito (2010) pontua que a lógica de formação desse tipo de loteamento caracterizam-se por territórios indefinidos, a autora chega a admitir que podemos chamar de cidade/ campo. Já Aletejano (2000) afirma que se trata de um fenômeno mais complexo, à medida que gradativamente as formas de organização social se expande tanto no campo como na cidade.

A reprodução do tecido urbano relaciona-se a um processo de (re)configuração da cidade Montes Claros como uma cidade de porte médio, apresentando essa dinâmica de uso do solo. Observa-se que o parcelamento do solo rural, destinado ao chacreamentos ou condomínios rurais, além do discurso de proximidade com a natureza, aos fins de semana, como segunda residência, caracteriza-se como forma de moradia, sendo um ramo crescente do mercado imobiliário. Esses empreendimentos possuem características específicas, como o relativo valor da terra e direcionadas às populações de renda média e alta, inferidas através dos equipamentos oferecidos, como áreas de lazer, salão de eventos, área de preservação permanente (APP).

O espaço rural mostra-se mais vulnerável às transformações e às mudanças rápidas para o uso do solo em relação à cidade. As áreas rurais “aparentemente” produzem o “contato” com a “natureza”. O espaço visto como “produto social” passa a descoberta da “organização do espaço”. Sendo assim, o imóvel é um produto que não pode ser separado das forças ou instituições, no caso o mercado imobiliário e o Estado. Portanto, o rural adquire novas interfaces, absorvendo diferentes formas e conteúdo.

Dentre as possíveis consequências, podemos inferir: a diminuição das terras rurais, a demanda por serviços públicos: como a coleta de lixo, o transporte público e as obras de infraestrutura (rede de esgoto e iluminação), além da modificação da estrutura fundiária e de uso dos solos. Além disso, pode-se considerar novos produtos ou padrões do mercado imobiliário que atribui a esse tipo de empreendimento como mercadoria, expressa pelo consumo, o que pode provocar varias consequências como a segregação, alteração do valor do solo e ruptura no modelo de vida bucólica, além de modificações socioambientais, que serão discutidas nos próximos capítulos.

1.7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Montes Claros caracteriza-se por um polo regional. O solo urbano apresenta grande valorização e as novas formas de parcelamento do solo rural com finalidade urbana encontram-se em expansão. Essas características fazem com que o mercado

imobiliário utilize desse potencial para recriar a ideia de contato com a “natureza”, caracterizada por espaços tranquilos, com potencialidades ambientais e próximo da zona urbana, caracterizando-se como opção de segunda moradia ou de moradia fixa.

Contudo, esses empreendimentos não seguem os parâmetros para abertura de loteamentos, produzindo descontinuidades territoriais. Além disso, constitui um “equivoco palmar” em relação à lei 6.766/79, Estatuto da Terra, fração mínima de parcelamento e a lei de uso e ocupação do solo no município, além de desconsiderar a vocação agrícola da terra, bem como sua função social.

O uso do Sensoriamento Remoto possibilitou a análise da distribuição e representação espacial. As zonas de influência permitiram estabelecer uma relação de proximidade dos condomínios rurais com o perímetro urbano de Montes Claros. Denota-se que essa de parcelamento é própria do processo de reprodução da cidade. A distribuição espacial dos empreendimentos localiza-se ao longo das rodovias que passam pela cidade, como forma de facilitar o acesso.

Observa-se que, em uma zona de proximidade de cinco km, localizam-se 28,5 % dos condomínios na direção leste, principalmente ao longo da MG 308, no sentido a cidade de Juramento. Pode-se inferir que esses empreendimentos podem ter originado do parcelamento de uma mesma propriedade ou fazenda. Na zona de proximidade de 10 km, observa-se a maior quantidade de condomínios, cerca de 50%, principalmente ao longo da BR 135 em direção à cidade de Mirabela e na BR 365 em direção à cidade de Pirapora. Esses condomínios são mais recentes, apresentando lotes maiores, edificações bem estruturadas.

Por fim, na direção sudoeste da cidade, ao longo da BR 365, a uma distância de 20 km, localizam se 35,7% dos condomínios rurais. Esses empreendimentos acompanham os vetores de expansão urbana, mediante a valorização da “região”, com condomínios fechados, supermercados, áreas verdes, além da qualidade das vias de acesso. Nesse sentido, o SIG constitui uma ferramenta importante na pesquisa, diante da vantagem de integração e manipulação de dados. O uso de produtos orbitais, integrados em ambiente SIG, permitiu o monitoramento do uso e ocupação do solo rural para que ações pontuais possam ser refletidas, subsidiando ações do poder público municipal no sentido de se pensar a gestão urbana. Portanto, as Geotecnologias, principalmente o Sensoriamento Remoto, constituem técnicas importantes para monitorar e gerenciar os usos dos solos urbano/rural.

Esse estudo se faz importante, visto que esses empreendimentos crescem rapidamente, produzindo um cenário de impactos não mensurados para a cidade. Logo,

a identificação, distribuição e configuração espacial, bem como o seu monitoramento, potencializam a eficácia da gestão urbana.

Por fim, acredita-se que, a partir da distribuição e configuração espacial dos condomínios rurais, faz-se necessário compreender o processo a partir da formação e tipologia do transbordamento do tecido espacial no contexto de uma cidade média. Nesse sentido, o próximo capítulo tem como objetivo caracterizar as pessoas e os motivos dos deslocamentos para os condomínios rurais na cidade de Montes Claros. Para isso, foi feito um trabalho de campo, por meio de questionários, com o objetivo de buscar informações como a localização, tamanho, quantidade, infraestrutura, número de moradores, perfil e a frequência de uso.

2- CARACTERIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS RURAIS: perfil e especificidades do urbano no rural

2.1. Introdução

O dualismo urbano/ rural apresenta novas conotações, entre elas os condomínios rurais. A formação desses revela uma complementariedade territorial a partir das relações espaciais (MARQUES, 2009).

Diante dessa relação, o ponto de partida para a reflexão que será apresentada neste capítulo parte de algumas problemáticas, já postas e integradas ao primeiro capítulo, que objetivou a identificação dos condomínios rurais, bem como os fatores geográficos (rodovias, acessos e distâncias) que influenciam na formação. A partir dessa articulação, o segundo capítulo parte das seguintes indagações: o que leva as pessoas a ocuparem o solo rural dessa maneira? Qual a relação desse “novo rural” com o crescimento das cidades médias? A tendência de valorização da natureza e a volta ao campo são valores rurais ou uma perspectiva urbana? Quais as variáveis espaciais ou a perspectiva socioespacial?

A reflexão das interdependências entre o rural e o urbano, ainda que não seja uma ideia nova, é hoje em dia uma questão pertinente e complexa. Os relacionamentos fazem-se através de fluxos de pessoas, capital, produtos, informação e tecnologia. E, no contexto das cidades médias⁵, é importante ressaltar que a condição urbana dessas cidades apresenta novos parâmetros.

⁵ Soares (2014) aponta que o processo de reprodução e expansão do tecido socioespacial nas cidades médias tem se mostrado diferente daquele normalmente verificado na metrópole. Uma das razões dessa diferenciação ocorre pela baixa expressividade dos movimentos sociais urbanos, cuja representação nas cidades médias tem se mostrado embrionário para alterar a dinâmica imobiliária (SOARES, 2014). A autora pontua que a cidade média nada mais é que uma cidade com uma população acima da média regional, que exerce influência em uma determinada sub- região com funções que fazem assumir o papel de polo regional na hierarquia urbana, provendo o consumo produtivo e coletivo onde está inserida. As definições referentes às cidades médias exibem consideráveis diversidades, de acordo com o objetivo e os interesses dos pesquisadores. Amorin Filho e Serra (2001) apontam que depende das diferenças de desenvolvimento entre as regiões de um país, condições socioeconômicas e as relações com as redes que se inserem. Os autores salientam que por critérios eminentemente populacionais é possível estipular somente as “cidades de porte médio”. Batella (2013) complementa que do ponto de vista epistemológico, está se discutindo o desenrolar de novos métodos para o estudo das cidades médias, mas que não descartam abordagens tradicionais da geografia. Mesmo havendo consenso quanto a identificação dessas cidades, sua definição apresenta alguns aspectos complexos, particularmente quando as mesmas estão classificadas entre as cidades pequenas e as grandes. As cidades de média dimensão constituem, portanto, replicas em miniaturas das grandes cidades, mas com papéis estritamente regionais (FERRÃO, 1995). Dentro os esforços para estudar as cidades médias destacam-se a Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (RECIME). Sobre os estudos, consultar:

http://prope.unesp.br/grupos_pesquisa/grupo_detalhado.php?id_grupo=0330706CJT5EMV

Nesse sentido, os interesses econômicos, de transportes e as redes que atuam na fluidez desses territórios, sobretudo no que se refere às cidades médias não metropolitanas são resultantes de ações eminentemente locais e regionais. Sendo assim, a cidade média é sempre uma influência a partir de sua ordem relacional e a sua função residencial coexiste aos agentes regionais (SPOSITO, 2008). Com efeito, a divisão, criação ou modificação dos solos passam a adquirir uma nova dimensão de análise, a reflexão da terra como força de produção e não como meio.

As cidades médias aparecem como elos fundamentais na estruturação territorial e como elementos integradores entre o urbano e o rural. Isso porque são essas as cidades que crescem mais do que qualquer outra na rede urbana brasileira. No caso de Montes Claros, isso se intensifica pelo seu contexto regional e pelos problemas inerentes às grandes cidades como a segregação, o tráfico de drogas, a mobilidade urbana e o trânsito, que se manifestam de forma intensa, impactando drasticamente os cidadãos. Isso produz um colapso na vida urbana, produzindo várias consequências, entre elas a falta de lugares públicos para o lazer. Nessa ótica, ocorre uma fuga, uma tentativa de refúgio, uma busca ao lazer, ou seja, o rural emerge como uma opção que representa esse espaço de tranquilidade, adquirindo uma nova reconfiguração.

Dessa forma, o rural passa, portanto, por uma inversão de sua função, ou seja, uma modificação no seu papel de uso e de troca, uma ressignificação, deixando de ser um espaço com a finalidade do trabalho (produção) para um espaço de lazer (recreação).

Sendo assim, o objetivo geral deste capítulo é entender o perfil socioeconômico dos proprietários dos imóveis rurais localizados nos condomínios. Com isso, espera-se compreender qual a finalidade desses imóveis e os condicionantes para seu surgimento. Partindo dessa premissa, justifica-se o estudo desse fenômeno, a fim de compreender que os condomínios rurais não se relacionam apenas à expansão da urbanização devido ao transbordamento da cidade, mas sim, a uma busca de prazer e de uma sensação de tranquilidade cada vez mais escassas no espaço urbano. Para atingir tal objetivo, o

capítulo encontra-se estruturado nos seguintes itens: A reprodução do espaço e a inversão do rural/ urbano; Metodologia, Resultado e Discussões e Considerações Finais.

2.2. A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO E A INVERSÃO DO PAPEL DO RURAL

Para compreender os novos conteúdos do processo de (re)produção do espaço, bem como os novos sujeitos, faz-se necessário manter a fundamentação já evidenciada no primeiro capítulo, que compreende o espaço como mercadoria entre o valor de troca e valor de uso, como consequência do movimento da história que transformou o espaço em mercadoria. Logo, foi evidenciada a atuação do mercado imobiliário como estratégia de expansão, além das definições da legislação sobre rural e urbano.

Já neste segundo capítulo, a ideia de (re)produção está associada ao entendimento da sociedade urbana que transborda e leva suas práticas para o rural, de uma perspectiva simultânea. De forma introdutória, considera-se fundamental a advertência do autor Lefebvre (1975, p.76) “há assim que se ter cuidado com a mera descrição ao emprendermos uma análise, pois, mesmo rigorosa, esta é insuficiente para conhecer e entender a complexidade do fenômeno seja ele urbano ou rural”.

Além disso, concordamos com o autor Sobarzo (2010) que pontua que quem procura em Lefebvre uma definição sintética e precisa do que é urbano e rural, uma linha de corte, um critério específico, dificilmente encontrará. Por isso, não constitui objetivo desse trabalho buscar uma metodologia ou definição mais abrangente para os termos, o autor é mencionado diante de sua extensa análise da reprodução do espaço e contribuição epistemológica para a compreensão das dinâmicas e novos conteúdos sociais, espaciais e culturais. Além disso, entendemos que a edificação dos condomínios rurais representa a emergência desses novos conteúdos a partir da expansão da vida urbana em espaços ditos rurais.

Um fundamento que justifica a proposta de Lefebvre é sua abordagem focada não no objeto, mas no processo, que procura incorporar a dimensão política do espaço em teorias e práticas (CARNEIRO, 1999). Outra importante análise é de Harvey (1980) que teoriza sobre o uso do solo a partir da valorização do espaço. O referido autor menciona a reprodução social do solo, levando em consideração o valor de uso e de troca, já refletido por Marx (CASSAB, 2008). Nesse sentido, a discussão é fundamental e a Geografia pode contribuir de forma decisiva no debate. Especialmente, se considerarmos que a definição rural e/ou de urbano tem que ser pensada a partir de uma

dimensão geográfica por excelência: o espaço ou/e seu processo de (re)produção. (BERNARDELLI, 2010).

O espaço possui múltiplas propriedades num plano estrutural. É ao mesmo tempo um meio de produção como terra e parte das forças sociais de produção como espaço. Como propriedade, as relações sociais podem ser consideradas parte das relações de produção, isto é, a base econômica (GOTTDIENER, 1997). Nessa acepção, o espaço é entendido como objeto de consumo e como espaço social de usos.

A produção do espaço urbano que acontece interligado ao rural, é processual, contraditória e contém um movimento de totalidade unidade dialética. Significa, simultaneamente, apropriação e reprodução biológica e social do homem, da sociedade e do espaço geográfico (SAQUET,2010).Lefebvre (1975) conclui que a apropriação quando trata-se de uma reprodução do espaço, engloba compreender o valor de uso (SOBARZO, 2010).

Faz-se assim, necessário esforço na compreensão das escalas de articulações entre as metrópoles e cidades médias para refletir formas de compreender a terra como força de produção e não como meio, conforme já indicado por Lefebvre (2006) e Gottidiener (1997). No primeiro capítulo, essa perspectiva é refletida quando pensamos que a cidade e a realidade urbana dependem do valor de uso. Já aqui, amplia-se a análise na compreensão de que o transbordamento do tecido urbano estende-se para outra realidade, uma espécie de ruptura desse espaço apropriado, no caso o rural. Na ideia de Lefebvre (1963), a produção contempla o processo de subjetivação. Ao mesmo tempo em que o homem produz o mundo (real e concreto), produz a consciência de desejos, determinações e possibilidades.

O habitar, o lazer e a vida privada são incorporados a essa materialidade. A busca do rural não só pela expansão do urbano, mas pelo desejo de uma segunda residência, representa a manifestação de novos conteúdos e novos sujeitos do processo de reprodução. Na concretude dessa reprodução, Carlos (2004) pensa em dois planos: um individual, que se expressa no ato de habitar, e o coletivo, que representa a realização da sociedade, na dialética público-privado.

Contudo, imaginamos que essa própria reprodução produz uma angústia ao cidadão. Isso porque o mesmo não consegue se apropriar dessa realização que seria representada nos lares de uso coletivo. O que se pode inferir é que, quando o indivíduo busca um condomínio rural, não se relaciona dialeticamente a uma extensão da cidade, mas sim, à busca de prazer ou realizações de que a cidade não dispõe.

Essa lógica é refletida de forma mais intensa na ótica das cidades médias. No contexto de Montes Claros, dada a sua influência regional, conforme a perspectiva de Soares (2014), que pontua que a cidade média nada mais é que uma cidade com uma população acima da média regional, que exerce influência em uma determinada sub-região com funções que fazem assumir o papel de polo regional na hierarquia urbana, provendo o consumo produtivo e coletivo onde está inserida, tem-se um exemplo claro.

Esclarece-se que tal reflexão sobre as cidades médias constitui apenas um ponto de partida. Não constitui objetivo conceituar ou delimitar a análise sobre as cidades médias, e sim, indagar se a modificação no papel dessas cidades amplia a influência regional para as atividades de consumo coletivo e a valorização do solo urbano/rural. O fato de Montes Claros realizar trocas econômicas em sua região⁶ oferece a essa cidade uma posição de grande relevância, que deve ser considerada juntamente com as suas especificidades. É por meio disso que emerge a centralidade intra e interurbana da cidade no espaço em que se localiza (FRANÇA, 2007).

Nesse contexto, respeitando a escala, é preciso mencionar a questão da centralidade como importante auxiliar na compreensão da influência das cidades médias e a idealização dos condomínios rurais que se relacionam à atribuição de valor.

A tentativa de reversão das áreas rurais em urbanas tem como objetivo potencializar o valor de troca. Sposito(2010) aponta que, para entender a lógica de reforço das dinâmicas de centralização urbana, é preciso caracterizar a produção do espaço urbano combinado a lógica de transformação do espaço rural em urbano. A noção de centralidade auxilia na definição do que é cidade, mas não estabelece limites rígidos para o rural e o urbano. A centralidade compõe-se das atividades existentes numa localidade (ENDLICH, 2010).

A incorporação evidenciada por meio de parcelamento de glebas rurais para os loteamentos de cunho urbano, até duas ou três décadas atrás, nas cidades latino-americanas, voltava-se quase que exclusivamente à periferização dos mais pobres. Agora se justapõem nas novas áreas urbanas, incorporadas de forma contínua ou descontínua ao espaço urbano. Essa área contínua é denominada por alguns autores de limiars, ou seja, uma área de transição entre dois espaços ou objetos diferentes, como na abordagem utilizada por Batella (2014).

A metodologia utilizada pelo referido autor a partir da ideia de “limiars” contribui para avançar na reflexão dos condomínios rurais em cidades médias. Isso

⁶O termo região foi empregado como expressão geográfica de localização e não como uma categoria geográfica.

porque o parcelamento do solo rural caracteriza-se por uma descontinuidade, ou seja, uma “zona de passagem” que possui certa complexidade, mas que marca a transição de um sistema ou subsistema a outro, sendo o limiar a linha que separa duas realidades. Retomando a ideia de Sposito (2010, p.123) “Não são mais campo e não chegam a ser ainda, plenamente cidade, podendo se admitir então que são cidade/campo”. Contudo, esse conceito não se refere à noção de limite ou fronteira, mas sim, a um lugar e tempo intermediário, portanto, com extensão variável, mesmo indefinida.

Os condomínios rurais no contexto das cidades médias correspondem à fragmentação do uso do espaço. A fragmentação espacial corresponde à estratificação de renda admitindo a inseparabilidade de processos sociais e espaciais (CASSAB, 2008). No curso do desenvolvimento da reprodução das relações socioespaciais, uma nova atividade produtiva diferenciada, com ocupações especializadas, produz um novo espaço e/ou novas formas de uso deste espaço. Para compreender essa nova atividade produtiva, um paradigma importante é a concepção metodológica de tecido urbano, refletida por Lefebvre (1999).

A ideia de “tecido urbano” defendida pelo autor parte da premissa de que esse não designa de maneira restrita o domínio edificado nas cidades, mas o conjunto das manifestações do predomínio da cidade sobre o campo. Essa ideia justifica a fundamentação construída nesse trabalho, utilizada por Lefebvre (1963), de análise dos processos e não dos objetos. O autor faz a seguinte análise

Portanto, o interesse da análise do estudo do sentido do termo “tecido urbano” não se limita à sua morfologia. Ele é suporte do modo de viver mais ou menos intenso ou degradado: a sociedade urbana. Na base econômica do “tecido urbano”, aparecem fenômenos de outra ordem, num outro nível, o da vida social e cultural. Traduzidas pelo tecido urbano, a sociedade e a vida urbana penetram nos campos. Semelhantes modos de viver comportam sistema de objetos e sistema de valores (LEFEBVRE, 1963).

Entre os elementos do sistema de valores, Lefebvre(1963) indica os lazeres ao modo urbano. Logo, a relação urbanidade-ruralidade intensifica-se. Nessa ótica, os condomínios rurais representam a entrada na natureza para o valor de troca e para a mercadoria.

Essa noção de equilíbrio relaciona-se a alteração da função do campo para os condomínios rurais, isso porque a função lazer é imposta à função histórica do trabalho no campo. Essa ideia Ferrão (2000) analisa e denomina de uma nova realidade de um mundo rural não agrícola e pontua dois pontos de vista e três tendências que, por motivos autônomos, segundo o autor, se convergem no mesmo sentido.

Em primeiro lugar a ruptura com a associação do rural relacionado somente com a agricultura e conotação de campo como local voltado apenas para a produção de alimentos. Em segundo lugar, a valorização do campo como solo em uma conotação patrimonial e não agrícola. Em relação as tendências, o referido autor denomina de renaturalização, a procura de autenticidade e a mercantilização das paisagens (FERRÃO, 2000).

Nessa acepção de análise, os condomínios rurais relacionam-se à mercantilização das paisagens, na potencialização do valor de troca como uma opção mercadológica de prazer. Dadas às relações que se estabelecem nos dois espaços e ao predomínio da influência da cultura ou uso de determinadas atividades no espaço rural, observa-se que um fundamento teórico que ajuda a balizar a análise é o argumento de Lefebvre (1973) sobre a “ideia de urbanização completa da sociedade”. Esse movimento levaria às expressões “sociedade urbana” e “prática urbana”.

Em relação à “sociedade urbana”, o autor faz uma associação à revolução urbana, não como sinônimos, mas como ideias complementares. Refere-se ao conjunto de transformações que a sociedade contemporânea atravessa para passar do período em que predominam as questões de crescimento e de industrialização ao período no qual a problemática urbana prevalecerá decisivamente, em que a busca das soluções, modalidade própria da sociedade urbana, passará ao primeiro plano.

Outro termo que parece ser pertinente a essa abordagem sobre sociedade urbana é o termo urbanidade. O termo diz respeito à qualidade daquele que vive na cidade, à cortesia, à civilidade e à afabilidade. O lugar público como lugar da convivência de classes diferentes passou a chamar de urbanidade. Sendo assim, para o autor o conceito de cidade não diz respeito à dimensão espacial da cidade, mas à sua dimensão política (PEREIRA, 2004).

Bagli (2010) afirma que o rural não precisa ser urbanizado para estar inserido dentro da lógica dominante do modo de reprodução. Daí cabe a crítica pensar que a urbanização total da sociedade seria uma homogeneização dos espaços. Para a referida autora, ao contrário, as peculiaridades se fortalecem e a intensificação das relações rurais e urbanas comprovaria tal fato. Essa intensificação está associada justamente à necessidade de busca no outro de coisas, relações, atividades e produtos que não se encontram nos espaços citadinos, retomando a nossa inferência de que os condomínios rurais representam, pontualmente, essa busca de elementos escassos nas cidades.

Ressalta-se a importância de se compreender de que forma essa reprodução influencia nas áreas rurais, levando a um tipo de centralidade urbana e de certa forma, a uma perda ou diminuição de centralidade rural.

Essa perda da centralidade das áreas rurais relaciona-se ao reforçar a ideia defendida por Lefebvre (2006) de prática urbana. Essa prática pode ser empreendida da compreensão do espaço urbano como o lugar de encontros das coisas, pessoas e de troca, carregada de signos. Nesse sentido, podemos compreender que a prática urbana se intensifica modificando a cultura rural que, no sentido de expansão do parcelamento de terras para finalidade de condomínios rurais, torna-se, pelo menos nessa porção de terra, uma cultura sucessivamente menos agrária.

Essa ideia fica nítida quando analisamos o perfil e a busca dos moradores desses condomínios. Por isso, os próximos itens se dedicam a uma descrição metodológica da pesquisa e a uma reflexão dos dados obtidos na pesquisa de campo.

2.3. METODOLOGIA

A partir dos objetivos estabelecidos neste capítulo foi definida a metodologia, composta por etapas operacionais. A primeira etapa consistiu no aprimoramento do embasamento teórico sobre a reprodução associada aos processos que transbordam e levam suas práticas para o rural.

A segunda etapa consistiu no trabalho de campo (APÊNDICE A). O trabalho de campo em Geografia requer a definição do espaço de conceituação adequado aos fenômenos que se deseja estudar. Portanto, o trabalho de campo se justifica como instrumento chave para a superação de ambiguidades, não priorizando nem a análise dos chamados fatores naturais e nem dos fatores humanos, partindo da ideia de particularidade da totalidade (SERPA, 2006).

A pesquisa compreendeu a aplicação de formulários aos moradores, funcionários e empresários, bem como entrevistas realizadas durante as visitas aos condomínios rurais, objetivando uma caracterização do perfil dos moradores. Foram visitados os 16 condomínios rurais identificados na pesquisa, entrevistando 10 moradores de cada dos empreendimentos e um funcionário de cada um desses empreendimentos. Em relação à amostra quantitativa, foi elaborado e aplicado, durante os meses de agosto a outubro de 2015, um questionário estruturado (APÊNDICE B), resultando um montante de 160 formulários.

Além disso, optou-se pela visita in loco aos escritórios dos empreendimentos e informações junto ao poder público municipal, especificamente na Coordenadoria das Organizações e Associações de Moradores do Município de Montes Claros (CORDAM). Os instrumentos aplicados nesta fase exploratória, juntamente com o referencial teórico, permitiram uma caracterização do perfil desses moradores, bem como a finalidade de uso desses condomínios. Os resultados foram organizados em tabelas e gráficos.

Por fim, tendo em vista o suporte teórico e técnico fornecido pelas etapas anteriores, a próxima etapa constitui a análise da caracterização dos condomínios rurais, compreendendo o perfil dos moradores, associada a esse novo padrão locacional de condomínios a partir do parcelamento do solo rural.

2.4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

Conforme foi discutido nos itens anteriores, o solo rural tem sido ocupado por uma população que se caracteriza por práticas urbanas. Nesse sentido, a análise dos resultados busca entender o que leva as pessoas a ocuparem o solo rural dessa maneira. Na medida em que ocorre o transbordamento para além do seu perímetro urbano, assumindo uma forma espalhada, essas áreas de transição rural-urbana assumem um caráter central no que tange às questões de tendências locacionais para a moradia ou parcelamento dos solos. Nesse sentido, constitui grande interesse para o mercado de terras.

A estruturação e ampliação do mercado imobiliário, nesse caso o mercado de terras, tornam-se articuladas e organizadas em suas diversas etapas de reprodução do capital mercantil (parcelamento, construção, incorporação, financiamento e venda). Esse mercado ampliou o processo de verticalização e horizontalização a partir das várias construções e empreendimentos. Tal processo expressa uma nova dinâmica socioespacial, que se repete nas diversas realidades tradicionais (BIAZZO, 2007).

Essa ampliação se estende aos espaços rurais. Os incorporadores dos estoques de terras rurais disponíveis vêm estimulando o parcelamento desses solos para uma finalidade urbana. O que se observa é que a busca dessa ruralidade está associada a uma cultura urbana. Portanto, denota-se que a principal finalidade dos condomínios rurais está relacionada ao lazer.

Quadro 01: Finalidade de uso dos Condomínios Rurais no Município de Montes Claros/MG

FINALIDADE DE USO DOS CONDOMÍNIOS RURAIS NO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS/MG					
Condomínio Rural	Área de proximidade (sentido)	Lazer	Residência principal	Aluguel (cotas)	Total(moradores entrevistados)
Condomínio dos Bandeirantes	5 km/MG 308	7	1	2	10
Recanto dos Pardais	5 km /MG 308	8	-	2	10
Recanto Vitória (Cond.Alphaville)	5 km MG 308	8	1	1	10
Recanto Manaah (Novo Caiçara)	5 km/MG 308	8	1	1	10
Hollywood	10km/MG 308	5	2	3	10
Recanto da Serra	10km/MG 308	8	-	2	10
Sem nome	10 km/BR 135	7	3	-	10
Pé da Serra	10 km/BR 135	8	2	-	10
Chão das Estrelas	10 km/BR 135	9	1	-	10
Nova Serrana (Palmeira Imperial)	10 km/ BR 365	5	3	2	10
Vida Boa	10 km/ BR 365	8	1	1	10
Nova Esperança	15 km/ BR 135	8	2	-	10
Rancho Fundo	15Km/ BR 365	6	3	1	10
Recanto da paz	15 Km/ BR 365	7	2	1	10
Siriema	15 Km/BR 365	5	3	2	10
Serra Velha	20 KM/BR 135	8	-	2	10

Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: FERREIRA,M.R. 2015.

O processo urbano apresenta-se como uma trajetória constante de busca de novos espaços com potencialidades ao lazer. Denota-se que, independente da área de proximidade, pode-se inferir que os empreendimentos constituem uma busca ao “natural”, aproveitando os tempos livres e uma ruptura da trajetória rápida e intensa do espaço urbano. Esse novo consumo está associado diretamente aos acessos por rodovias e estradas vicinais.

Na contemporaneidade, a consolidação e expansão de uma sociedade da produção do consumo cooptam, cada vez mais, o tempo livre do trabalhador, dirigindo

esse tempo para a aquisição do lazer-moradia. Pereira (2004, p.34), relacionando o lazer à urbanização, pontua que “as cidades não se preocupam muito com o lazer nem com as necessidades de relaxamento dos seus habitantes. A maioria são cidades de trabalho, incompatíveis com uma vida plena”. O lazer nesse ponto relaciona-se a uma prática urbana.

Podem-se destacar, por meio da pesquisa de campo, duas modalidades específicas dos condomínios rurais nas cidades médias em contexto, notadamente não metropolitanas. Primeiramente, em decorrência da distância, a questão de que esses condomínios já representam a residência principal de alguns moradores. Dentre os 16 condomínios estudados, apenas em dois não havia pessoas que utilizavam o domicílio como principal. Contudo, do total da população, ainda se constitui uma prática limitada.

Logo, pode-se inferir que questões como o retorno ao “rural”, as comodidades e a “busca” pela qualidade de vida evidenciam a opção por esses condomínios. Segundo, uma modalidade de uso bem comum é o aluguel para uso de terceiros em período de feriados para a realização de eventos. Dos 16 condomínios investigados, 12 são utilizados como forma de complementar a renda. Essa característica está relacionada especificamente ao aluguel do imóvel para eventos.

Observa-se que se trata de uma característica especificamente urbana, pois os eventos ocorrem de maneira esporádica nos condomínios de maior nível de estrutura. Quando se imagina a complementação de renda em espaço rural, a associação que se faz é o uso do solo como forma de sustento e de renda. Já no caso dos condomínios rurais, a visão é totalmente urbana, remetendo à ideia de “sociedade urbana” defendida por Lefebvre (1999).

Entendida dessa forma, a sociedade urbana integra esse “tecido” que nasce nas cidades e se estende para além delas, sobre o campo e as regiões. Integrada a essa sociedade estaria a revolução urbana. Esta revolução estaria expressa no fato de, junto com a extensão do tecido urbano ao campo, assim como das condições gerais de (re) produção. Estende-se também daquilo que é mais própria da cidade, ou seja, junto com o espaço construído (a urbe), a infraestrutura, as redes de serviços urbanos e sociais, a legislação, a organização dos mercados de trabalho e de terras.

Observa-se que os condomínios buscam uma infraestrutura diferenciada, relacionada a um lazer de conforto, bem próxima de toda a infraestrutura urbana. Destaque para o condomínio rural Hollywood. O parcelamento desse condomínio rural iniciou-se em 2011, um dos primeiros empreendimentos do município. Em relação à

estrutura interna, apresenta uma organização em forma de ruas, com uma grande similaridade de um bairro no espaço urbano, conforme a figura dez.

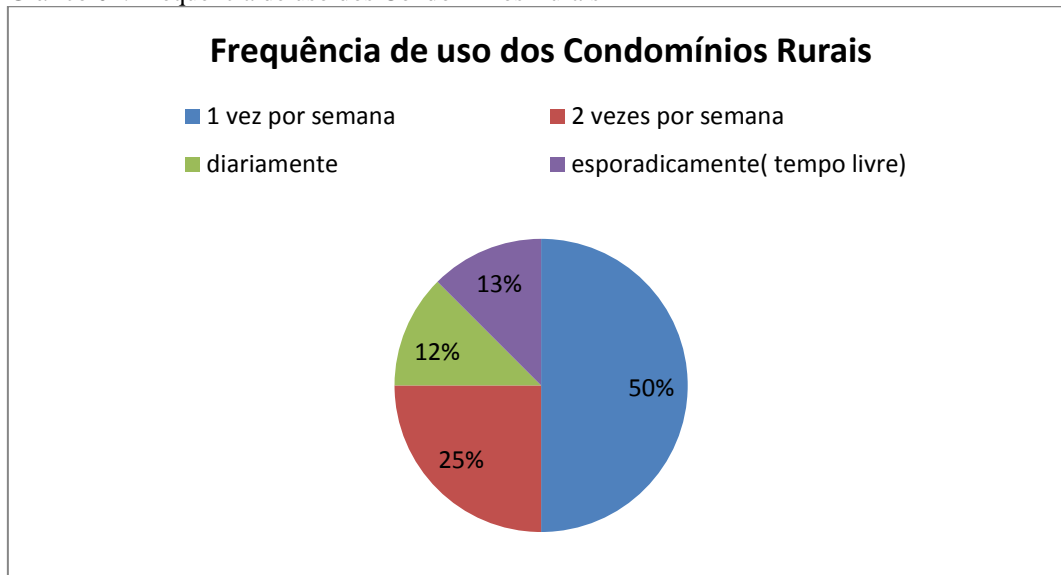
Figura 10: Infraestrutura e placas das ruas dos condomínios rurais



Autor: FERREIRA, M.R. 2015.

Portanto, o espaço rural estaria então cada vez mais envolvido pelo tecido urbano que, além das cidades, é constituído pelos espaços construídos para a circulação das mercadorias e das pessoas. O espaço do campo passa a integrar o modo de vida do urbano, sendo assim cada vez mais “colonizado” por eles, é tido como “gueto dos lazeres”, ou seja, o campo urbanizado perde suas qualidades, seu modo de vida (LEFEBVRE, 1975). Nesse sentido, o uso desses condomínios representa toda uma “ressignificação” do solo rural voltado para o urbano a partir de novas necessidades de consumo tipicamente urbano. Tal análise é verificada a partir da frequência de uso, conforme o gráfico um.

Gráfico 01: Frequência de uso dos Condomínios Rurais



Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: FERREIRA, M.R. 2015.

Observa-se que a frequência de uso associado ao lazer predominantemente destina-se a feriados e fins de semana. Denota-se que 75% dos entrevistados utilizam uma ou duas vezes por semana, confirmando que o caráter recreativo é contínuo.

O censo de 2010 demográfico do Município de Montes Claros aponta uma população de 17mil habitantes na zona rural. Esse dado, por si só, leva à interpretação de que há um vazio no espaço rural do município.

O que se observa nos condomínios rurais é que se trata de uma população flutuante, já que os moradores são recenseados na primeira moradia. O IBGE considera essa população como flutuante e, para contabilizar, passou a inserir o conceito de domicílio de uso ocasional entre os domicílios fechados em 1970. Em 1980 definiu a classificação específica para o fenômeno.

É o domicílio particular permanente que na data de referência servia ocasionalmente de moradia. Ou seja, são aqueles usados para o descanso de fins de semana, férias ou outro fim, mesmo que, na data da referência, seus ocupantes ocasionais estivessem presentes (IBGE, 2010).

No censo demográfico de 2010, o IBGE passou a adotar a categoria “domicílios de uso ocasional”. Observa-se que, na metodologia adotada pelo IBGE, esse tipo de moradia deve ser “particular permanente”, não relacionado à frequência de uso, mas apenas ao seu uso. Além disso, ressalta que os condomínios rurais, na condição de domicílio de uso ocasional, são propriedades permanentes ou provisórias, que servem ocasionalmente de residência ao cidadão que já possui residência em outro local na zona urbana e que o objetivo está relacionado ao descanso e lazer nos fins de semana.

Apesar de já se verificar que alguns dos moradores já utilizam como residência principal, dadas às questões de distância próxima ao espaço urbano e aos acessos.

Marjavaara (2008, p.34) analisa a questão da elevada concentração de domicílios de uso ocasional “in locations where seconds homes dominate in numbers this becomes a problem. Not because of the dwellings themselves, but because of their use as second homes; they are of lower value to the destination than they would be if they could be used as permanent homes”.

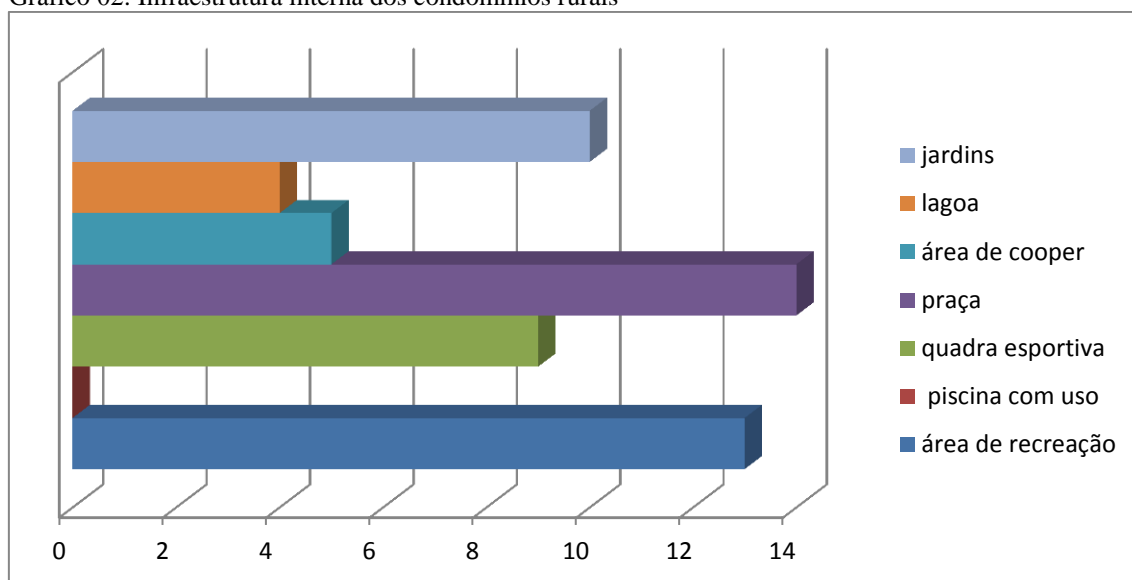
Portanto, retomando a ideia já evidenciada no primeiro capítulo de referir-se à urbana como toda a sede do município (cidade), caracterizada por construções, arruamentos e intensa ocupação humana, observa-se que não é feita qualquer referência às funções. Nesse ponto, o autor Veiga (2006) ressalta que tanto o espaço urbano quanto o rural são influenciados por interesses fiscais. O autor denomina de “anacrônica e

aberrante” a fronteira inframunicipal entre o rural e o urbano nessa classificação. Isso porque o desenvolvimento leva a uma forte revalorização do ambiente natural, pois o seu patrimônio corresponde a amenidades rurais, ou seja, ar puro, belas paisagens, atraindo indústria do lazer e renda de origem urbana.

A autora Nychai (2012), ao estudar as chácaras de lazer do município de Guarapuava-PR, aponta algumas variáveis como principais para o entendimento do fenômeno da busca pela segunda residência. A renda é uma variável importante, pois o proprietário, ao adquirir o condomínio rural, precisa de renda suficiente para manter os domicílios, as despesas com construção, impostos, manutenção e transportes, além da taxa de condomínios.

Durante a etapa operacional de pesquisa em campo, constataram-se as variáveis associadas à renda, no caso, as taxas de condomínios que sofrem uma variação de R\$20,00 a R\$47,00 de um condomínio para outro. Segundo os moradores e empresários, as taxas são orientadas para o pagamento de vigilantes, seguranças e demanda de serviços que houver necessidade. Essa variação está relacionada à infraestrutura dos condomínios que apresentam uma diversificada disponibilidade de serviços, conforme o gráfico dois e a figura onze.

Gráfico 02: Infraestrutura interna dos condomínios rurais



Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: FERREIRA, M.R. 2015.

Figura 11: Praça e área de recreação dos Condomínios Rurais



Org.: FERREIRA, M.R. 2015.

Em relação à estrutura interna, os condomínios dispõem de jardins, áreas de cooper e área de recreação. O que se observa é que muitos desses fatores naturais decorrem da necessidade de, além de opção de lazer aos moradores, da integração dessa estrutura à obrigação que o condomínio tem de instalação de área de preservação permanente (APP). Ainda em relação ao fator renda, o gráfico representa a renda *per capita* dos moradores dos 16 condomínios rurais identificados na pesquisa. Observa-se que o condomínio rural é uma busca de opção para o lazer com alto investimento. Os dados da tabela demonstram que a terra é mais barata se comparada à terra urbana, contudo, observa-se que é um investimento alto.

Quadro 02: O tamanho dos lotes e o valor em m²

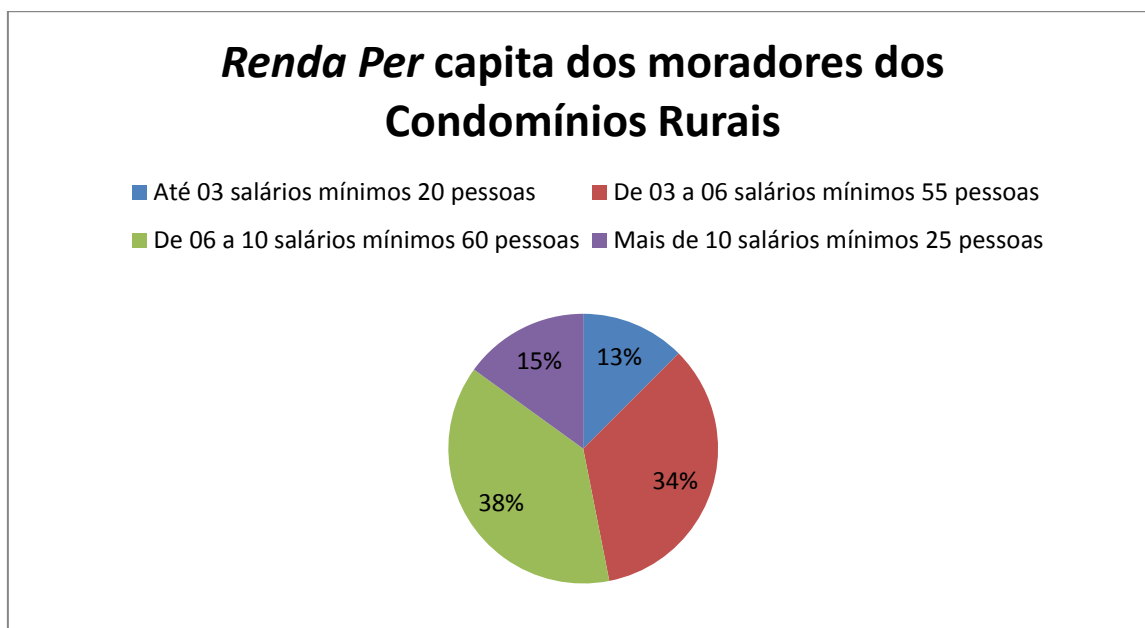
Condomínio Rural	Tamanho do lote(m ²)	Valor do (m ²)
Condomínio dos Bandeirantes	1000	R\$ 17,00
Recanto dos Pardais	1000	R\$ 14,00
Recanto Vitória (Cond.Alphaville)	1000	R\$ 16,00
Recanto Manaah (Novo Caiçara)	1000	R\$ 16,00
Holly wood	1000 a 1300	R\$ 30,00
Recanto da Serra	1000	R\$ 29,00
Sem nome	1000	R\$ 23,00
Pé da Serra	1000	R\$ 24,00
Chão das Estrelas	1000	R\$ 25,00
Nova Serrana (Palmeira Imperial)	1000	R\$ 38,50
Vida Boa	1000	R\$ 27,00
Nova Esperança	1000	R\$ 24,00
Rancho Fundo	1000	R\$ 30,00
Recanto da Paz	1000	R\$ 28,00
Siriema	1000 a 1380	R\$ 29,00
Serra Velha	1000	R\$ 27,00

Fonte: Pesquisa de Campo.

Org.: FERREIRA,M.R. 2015

Os moradores, como já apontado, não utilizam predominantemente das propriedades para aumentar a renda. O objetivo é notadamente o lazer. Esse ponto é importante, pois essa busca torna-se mais viável dada à falta de lazer na cidade. O impacto de falta de áreas de lazer é mais intenso nas cidades médias, isso porque reflete diretamente no dia a dia dos cidadãos. A dinâmica dessas cidades mudou e impactou gradativamente na vida dessas pessoas. Estas, então, reivindicam da natureza o desejo de aproveitá-la associada ao desejo de fugir da cidade deteriorada.

Segundo Lefebvre (1975), essa reivindicação é um desvio do desejo de uma vida medida pelo valor de uso. Como já ressaltado, esse valor está associado a um público com capacidade econômica de produzir e garantir uma infraestrutura. Por isso, 72% dos moradores apresentam uma renda mínima de três a 10 salários mínimos, e 15% mais de 10 salários mínimos, conforme o gráfico três.

Gráfico03: Renda *per capita* dos moradores dos Condomínios Rurais

Fonte: Pesquisa de Campo.
 Org.: FERREIRA, M.R. 2015.

De certa forma, além de ser visto como investimento, dada à esperança dos moradores de “regularização” desse parcelamento, observa-se que o perfil das casas implantadas segue um padrão relacionado à população com um médio poder aquisitivo. Observa-se que tentam levar a urbanidade para os espaços rurais.

Os cidadãos transportam o “urbano” consigo, ainda que não carreguem a urbanidade. Essa apropriação faz com que o campo perca as qualidades, propriedades e encantos. Nesse sentido, o urbano assola o campo. Esse campo urbanizado se opõe a uma ruralidade sem posses.

Figura 12: Estrutura das Residências nos Condomínios Rurais

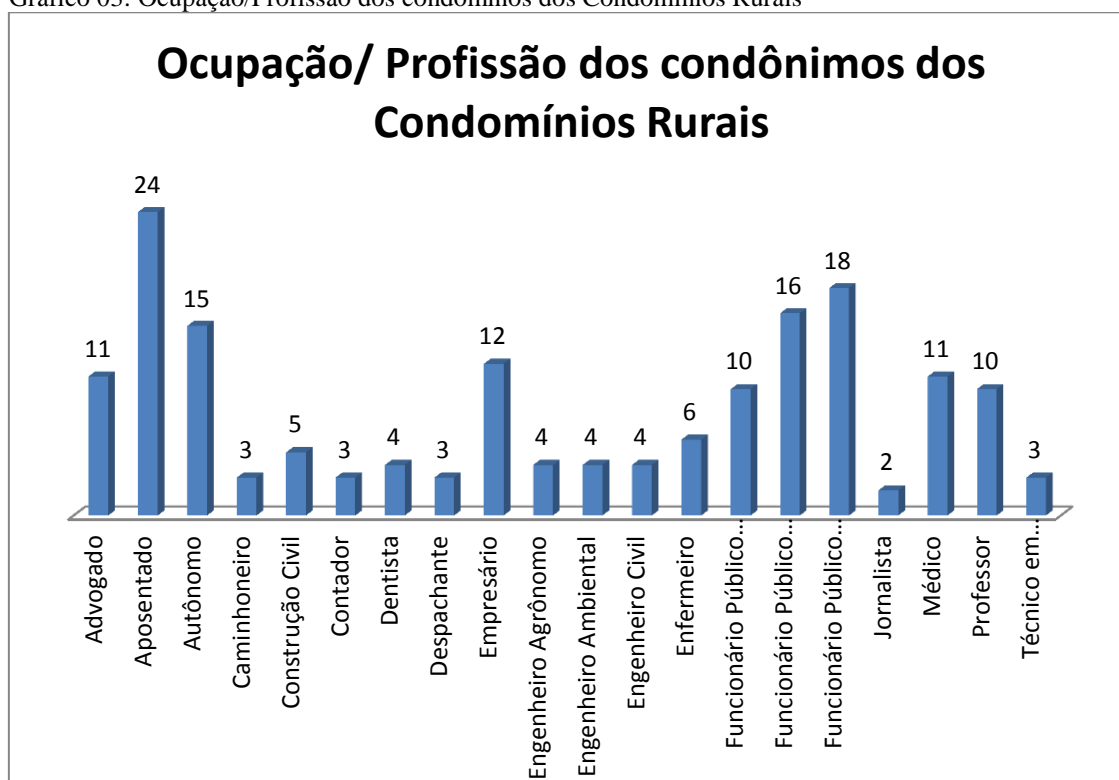


Org.: FERREIRA, M.R. 2015.

Por fim, nesse sentido contemporâneo, o urbano se prende à resolução da contradição campo-cidade e sua redefinição metafórica no contexto urbano-industrial total de nossos dias. O que chamamos de urbano, substancialmente, é o tecido urbano-industrial que se estende para além das cidades sobre o campo e as regiões, integrando os espaços em um processo que é denominado de urbanização extensiva (MONTE-MOR, 2006).

Os resultados dos rendimentos estão relacionados às ocupações e atividades exercidas pelos condôminos, conforme o gráfico três.

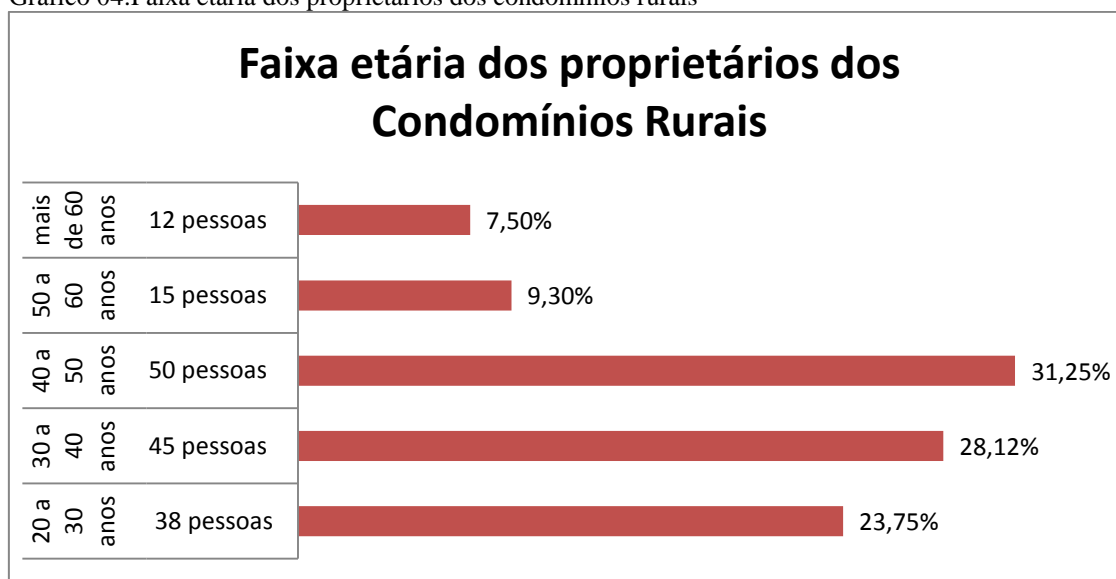
Gráfico 03: Ocupação/Profissão dos condôminos dos Condomínios Rurais



Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: FERREIRA, M.R. 2015.

Observa-se que a maior frequência está relacionada a aposentados, funcionários públicos federais, estaduais e municipais, autônomos e empresários. São categorias que representam rendimentos significativos que refletem a opção de investimento por esse tipo de empreendimento. A temporalidade é outra variável definida pela autora Nychai (2012). Essa variável retrata o número significativo de aposentados. Isso porque a disponibilidade de ócio, renda excedente e distância a ser percorrida são fatores que definem o uso temporário. O gráfico quatro representa a faixa etária dos proprietários.

Gráfico 04: Faixa etária dos proprietários dos condomínios rurais



Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: FERREIRA, M.R. 2015.

Esse gráfico demonstra que a maioria dos moradores, 31,25%, é representada pela faixa etária de 40 a 50 anos. Outra variável apontada pela referida autora é a finalidade, como já ressaltado, o lazer e a recreação, além da ideia de proximidade com a “natureza”.

Por fim, a última variável, defendida por Nychai (2012) como principal para o entendimento do fenômeno, envolve a questão da espacialidade. Esta se relaciona a padrões, razões e evoluções semelhantes influenciadas por fatores tais como condições físicas, econômicas, culturais e sociais. Em relação à organização interna, são observadas duas particularidades, demonstradas nos gráficos: 80% apresentam um regimento interno e 63% não são credenciados a associações ou entidades.

Os gráficos representam a organização desses empreendimentos, seguindo as regras de funcionamento de condomínios urbanos como reuniões e plenárias que definem assuntos de interesse dos moradores. Um dos aspectos ressaltados na pesquisa é que a maioria dos condomínios não é credenciada a associações. Esses dados representam uma organização interna em forma de condomínio e, por outro lado, pode-se inferir que o fraco credenciamento a associações e entidades confirma o uso do espaço rural com a finalidade de lazer.

Por fim, o que constitui ponto central nos dois capítulos apresentados é a configuração do parcelamento do solo rural no Município de Montes Claros. Observa-se que os condomínios são originários de fazendas que foram parceladas. A implantação dos condomínios iniciou em 2013, conforme se verifica na imagem histórica no Google

Earth. Em relação ao parcelamento, é com uma padronização de parcelamento de lotes com mil metros a partir de 147 lotes chegando a 370 lotes.

Observa-se que uma estratégia utilizada nessa lógica pelo mercado de terras é o parcelamento no máximo de lotes possíveis, sem uma preocupação com a fração mínima de parcelamento do município que, conforme já ressaltamos, é de 20.000 metros quadrados. Nesse sentido, nenhum dos empreendimentos analisados apresenta parcelamento próximo ao proposto.

Com a tentativa de regularização desses tipos de empreendimentos, o município de Montes Claros aprovou a Lei 4.822 em 05 de outubro de 2015. A referida lei busca uma regularização de alguns desses empreendimentos, conforme o artigo 02:

Art. 2º. O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chaceamento de sítios de recreio, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei, observando-se as disposições contidas nas Leis Federais nº 4.591/64, 6.766/79 e 10.406/02, sendo que cada chácara, com seus acessórios, constitui uma unidade autônoma, de propriedade exclusiva do adquirente, e as vias, calçadas, áreas verdes e outras destinadas ao uso comum, ao chaceamento.

Dentre os requisitos da lei destaque para a fração permitida do parcelamento, conforme o artigo 11:

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. (LEI 4.822/2015)

Observa-se que, dentre todos os 16 condomínios objetos dessa pesquisa, nenhum apresenta parcelamento passível de ser regularizado. Apesar de não constituir objetivo específico um estudo sobre a implantação da referida lei, faz-se necessário ampliar os estudos para compreender as especificidades dessa dinâmica e compreender quais os impactos produzidos por essa forma de ocupação do solo rural. Tal análise constitui o objetivo do terceiro capítulo.

2.5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A ocupação do solo rural no município de Montes Claros para a edificação de condomínios rurais está associada à “entrada” do processo de urbanização no rural. Esclarece-se que o termo “urbanização” precisa ser empregado com outras associações para conseguir explicar “novos” conteúdos desse processo.

A expressão entrada está associada ao aumento de uma perspectiva urbana no espaço rural, relacionada primordialmente à finalidade do uso do rural, a partir do entendimento de que a sociedade urbana transborda e leva suas práticas para o rural e que, portanto, não se relaciona a uma expansão meramente física, mas cultural. As cidades médias incorporam intensamente essa dimensão política do espaço pela reprodução do solo como mercadoria, como valor de troca e de uso, e a teoria do valor já proposta por Marx (1967) é analisada por Lefebvre (1963), Harvey (1980) e Gottidiener (1997).

O rural e o urbano cristalizam essa reprodução. Diante da centralidade, essas cidades médias potencializam um “anacronismo de uso do solo urbano e rural”, ou seja, uma reversão em que o solo rural historicamente fundamento do trabalho, tem sido revertido para o valor de troca e com uma finalidade de lazer. Já o solo urbano vivencia uma crise de sua “urbanidade”, no sentido de qualidade de vida do cidadão diante da escassez de espaços ao lazer. Associado a isso, no município de Montes Claros, compreendemos que a diferença de rural e urbano, associada à função produtiva, não se aplica, conforme apontado na pesquisa, pois a finalidade de ocupação desse rural é voltada para o lazer.

Portanto, pode-se inferir a escassez do lazer na vida urbana pela falta de lugares propícios na cidade. Nota-se que 75% dos moradores utilizam o condomínio rural uma ou duas vezes por semana. Portanto, denota-se que o contato com a “natureza” e o “retorno” ao rural influenciam a finalidade e os motivos desse deslocamento.

Os dados apresentados demonstram que a terra é mais barata, mas os investimentos são altos, devido à infraestrutura desses condomínios, que representam um “lazer com conforto” associado a uma perspectiva urbana. A organização é observada em forma de arruamentos, estrutura com praças, áreas de recreação, quadra esportiva e “jardins”. Pode-se inferir que o tamanho dos lotes, predominantemente de mil metros quadrados, é suficiente para garantir esses confortos.

Evidencia-se que se trata de uma população com capacidade econômica de reproduzir esses empreendimentos, pois 72% apresentam uma renda mínima de três a 10 salários mínimos, além de 15% valores superiores a 10 salários mínimos. Outro aspecto é a faixa etária dessa população, entre 40 a 50 anos de idade.

Portanto, a busca de espaços com amenidades relaciona-se diretamente a escassez desse tipo de ambiente no espaço urbano. A carência dessas áreas é sentido de forma drástica nos cidadãos das cidades médias. Os problemas inerentes aos grandes centros são refletidos de forma caótica nessas cidades.

Diante dessa realidade, o deslocamento para o solo rural representa uma opção de refúgio e de lazer para um determinado grupo social, dada à infraestrutura apresentada. Apesar disso, observa-se que essa “casa no campo” constitui o desejo de muitas pessoas da cidade de Montes Claros, principalmente devido à carência de áreas de lazer e valores culturais de “retorno ao campo”. Logo, faz-se necessário que o poder público reflita essa questão para além da lei 4.822 de Outubro de 2015, de forma a mensurar os impactos decorrentes da expansão desses empreendimentos.

Destarte, a partir da identificação e configuração dos condomínios rurais, este capítulo, por meio da metodologia de uma caracterização, buscou contribuir para a compreensão do fenômeno a partir do perfil dessas pessoas e dos motivos e finalidades do deslocamento. Nesse sentido, buscou-se, de forma integrada, primeiramente, responder à indagação: onde estão os condomínios rurais? A partir dessa análise espacial, como estão? Que tipo de espaço é esse? Por fim, a proposta do terceiro capítulo está balizada nas problemáticas: o que provocam? Quais os impactos ambientais?

3- OS IMPACTOS AMBIENTAIS DOS CONDOMÍNIOS RURAIS

3.1. Introdução

O processo de interpenetração possibilitando os novos relacionamentos do rural e do urbano é representado nessa pesquisa pela materialização dos condomínios rurais. A ideia de complementaridade territorial, espaço híbrido, ressignificação do rural, o valor de uso da terra e o transbordamento do tecido urbano para o rural foram dialeticamente incorporados à condição urbana das cidades médias.

Foi possível observar na análise espacial dos padrões de localização dos condomínios rurais a configuração dos fatores geográficos como rodovias de acesso e a distância, que influenciaram no parcelamento do solo rural. Além disso, configuram-se, em sua maioria, diante dos preceitos jurídicos, como ilegais, sobretudo, quanto à extensão territorial e finalidade dos lotes.

Na zona de proximidade de 20 km localizam-se três grandes concentrações de condomínios, em direção à BR 365 e 135e da MG 308. Observa-se que a busca pelo lazer faz com que no rural vivencie uma ressignificação e uma inversão em seu papel, do trabalho para o lazer. A faixa etária da população que busca esses condomínios é de 40 (quarenta) a 50 (cinquenta) anos, com uma renda de três a dez salários mínimos e que utilizam o lugar duas vezes por semana com o objetivo de lazer. Trata-se de lotes de custos menores, mas que exigem alto padrão de investimento em infraestrutura.

Nessa lógica, para evitar o anacronismo diante da fundamentação teórica no contexto analisado nas obras de Harvey, Gottidiener e Lefebvre e adequando-se à devida escala de uma realidade não-metropolitana, faz-se necessário compreender as rupturas e qual a situação ambiental dessas grandes concentrações de condomínios rurais.

A partir das informações supracitadas, é possível estabelecer uma tríade indagatória nessa pesquisa, ou seja, onde se localizam os condomínios rurais? Quem são as pessoas que ocupam esses domicílios? Quais os impactos que produzem?

Como suporte para atingir o objetivo central de conhecer as interfaces entre o rural e o urbano no Município de Montes Claros, a partir do espraiamento do tecido urbano para formação dos condomínios rurais, o terceiro capítulo parte das seguintes problemáticas: o que os condomínios rurais provocam? Quais os impactos? Qual a situação ambiental das áreas chacreadas? Nesse sentido, o objetivo geral deste capítulo

é refletir os impactos no rural a partir dessa forma de ocupação. E, de maneira específica, refletir as rupturas provocadas pelo uso de chácaras com essa finalidade.

Conforme já ressaltado, trata-se, a critério de recenseamento, de uma população flutuante que impacta de forma invisível à luz da gestão pública, mas que provoca impactos na estrutura, vegetação natural, nos cursos d'água, intensifica a perfuração de poços artesianos e produz resíduos sólidos, além da modificação da paisagem para a conversão de solos rurais em solos urbanos.

Nesse sentido, este tipo de trabalho justifica-se porque, além de contribuir para a verticalização dos “novos” conteúdos do rural e urbano, constitui uma forma de subsidiar ações do Poder Público na tomada de decisões sobre questões centrais para o planejamento urbano: o parcelamento dos solos, o lazer, a forma como as intervenções públicas impactam no dia-a-dia do cidadão e a expansão física e cultural do urbano para o rural, sem mitigar os efeitos ambientais dessa prática. Para atingir tal objetivo, o capítulo encontra-se estruturado nos seguintes itens: Introdução; A Mercantilização da Natureza e a Situação Ambiental dos Condomínios Rurais; Metodologia, Resultado e Discussões e Considerações Finais.

3.2. A MERCANTILIZAÇÃO DA NATUREZA E A SITUAÇÃO AMBIENTAL DOS CONDOMÍNIOS RURAIS

A habitação deixou de ter o seu significado vinculado exclusivamente à necessidade de abrigo e domicílio e tornou-se apenas uma moradia, ou seja, de caráter temporário dado à finalidade de lazer, e o solo incorporado como valor de troca, tornando-se uma mercadoria expressa no consumo.

Sendo assim, a paisagem como mercadoria, materializada nos condomínios rurais, relaciona-se à intensa exploração econômica que modifica sua essência e a transforma em um mero cenário, onde existe a fundamental comunicação entre o sistema social e o territorial, e os usuários são temporários, consumidores de paisagens mercantilizadas (LUCHIARI, 2001). Conforme já evidenciado, a conotação da paisagem como mercadoria e a atuação dos agentes mercadológicos nesse processo de (re) produção de práticas simultâneas na perspectiva rural/urbana, nesse capítulo, articula-se dialeticamente com a fundamentação teórica já mencionada, que a emergência dos condomínios rurais associada ao transbordamento do tecido urbano, pois como menciona Lefebvre (1963) o habitar, o lazer e a vida privada são incorporados a essa materialidade.

Por isso, faz-se necessário compreender que esse transbordamento associa-se ao urbanismo, que representa um estágio da história e deve ser tratado como um conjunto de relações sociais que refletem as relações estabelecidas ao longo de uma sociedade como o todo (HARVEY, 1980). Sendo assim, nas palavras de Harvey (1980, p. 83)“a paisagem caracteriza-se por uma forma de representação, que não se esgota, reproduz-se, renova-se, regenera-se, tal qual as sociedades”.

Logo, esse capítulo incorpora a discussão dos condomínios rurais a sua conotação de espaço híbrido como forma de subsidiar a análise dos impactos produzidos por esses empreendimentos em uma totalidade urbana/rural, público/privado, particular/coletivo, já que entendemos que o impacto ambiental causa o impacto social. Portanto, as temáticas: hibridismo, infraestrutura, perda de produtividade do rural e ele como espaço de articulação e centralidade, serão tratadas nesse capítulo como subsídio para analisar os impactos causados pela formação dos condomínios rurais no município de Montes Claros.

Schneider (2003)e Aletejano (2000)ao estudarem a pluriatividade do Brasil na análise do rural em suas relações com o urbano propuseram uma abordagem multiescalar e territorial. Nesse sentido, ressalta-se também, a manutenção de forma

concomitante, das especificidades do rural. Portanto, os condomínios rurais podem ser caracterizados como espaços híbridos, pois confluem formas de vidas ambíguas, com o desenvolvimento de atividades baseadas em fortes relações de interdependência (ABRAMAVOY,2004).

Alentejano (2000)faz uma interessante ponderação:

não se trata da eliminação pura e simples do rural e sua transmutação em urbano, mas de um fenômeno mais complexo, onde um novo rural e um novo urbano surgem do choque entre ambos. Na realidade a diversidade de formas de organização social que proliferam, tanto no campo como na cidade, poderia nos levar a sucumbir à tentação de dizer que não existe um urbano e um rural, mas vários urbanos e vários rurais.

Enquanto a demanda urbana praticamente independente de relações de terra, tanto do ponto de vista econômico, como social e espacial, o rural está diretamente associado à terra, embora as formas como estas relações se dão sejam diversas e complexas. Assim, diferentemente da cidade, o valor e a relação com terra no campo está associado a uma unidade que de certa forma ocorre uma singularidade nas relações homem e o meio. Já na cidade, pode-se inferir que essas relações associam-se diretamente a uma reprodução física, ou seja, uma materialidade de acumulação de capital (ALENTEJANO, 2000).

Portanto, podemos evidenciar que apesar das singularidades da realidade rural, concordamos com Aletejano (2000) que afirma que o seu significado mudou. Pode-se dizer, que no espaço rural em questão, ou seja, nos ambiente de edificação desses condomínios, caracteriza-se por um hibridismo em suas formas e conteúdos associados a uma lógica de ressignificação, isso porque há uma vocação de produção reconfigurada para um papel de consumo, a já mencionada inversão do rural para práticas urbanas levando a uma complementariedade territorial.

Por esse motivo, como forma de atingir o objetivo central da dissertação, articulada e linear à fundamentação teórica dos capítulos, fez-se necessário compreender a lógica do espaço como mercadoria e a perspectiva simultânea de transbordamento de práticas urbanas para o rural e do rural para o urbano, tendo a dicotomia perdido todo o sentido.

Gottidiener (1997) e Harvey (1980) ao analisarem esse hibridismo como noção geral do processo de migração mencionaram os efeitos econômicos da acumulação em espaços metropolitanos. No contexto desse trabalho a condição urbana das cidades médias aproxima da realidade da complementariedade territorial da perspectiva metropolitana, proposta por Scheneider(2003) e Aletejano (2000)e defendida por Rua

(2005), respeitando a escala. Correlacionado ao hibridismo dos condomínios rurais, outra questão importante é a temática da infraestrutura.

O mercado imobiliário e os agentes envolvidos no processo de edificação dos condomínios rurais objetivam “desestimular” o mercado a produzir urbanização em áreas distantes e, na mesma direção, “estimular” a urbanização contígua à mancha urbana.

Por esse motivo, conforme já salientou Lima (2014) os parcelamentos dos condomínios em chácaras são frequentemente “silenciosos” no tocante à divulgação de vendas. Não apresentam demanda direta por infraestrutura, pois são lançados utilizando a infraestrutura urbana já existente. Esta estratégia está associada, segundo os proprietários, à segurança e à ideia de “tranquilidade”. Contudo, podemos observar que se trata de uma estratégia viável economicamente e de valorização fundiária.

Logo, observa-se a prática de uma tentativa de especulação do valor da terra rural, a partir de práticas imobiliárias já comuns no espaço urbano. No processo de transformação dessa terra rural em urbana dada o uso materializado nos condomínios rurais, ocorre uma valorização beneficiando os proprietários de terras e loteadores, e ainda acarretando em gastos públicos significativos para dar conta de prover-se com equipamentos e serviços urbanos em áreas de expansão urbana (SANTORO; DONDUKI, 2010).

Essa valorização levanta outra indagação sobre a expansão dos condomínios rurais, que é definir quem está sendo beneficiado com os investimentos na ampliação de infraestrutura com a ampliação da área de expansão urbana. Por isso, que Almeida e Saule Jr (2010) ao refletirem sobre o parcelamento do solo rural, atentam sobre a necessidade de que a lei específica trate não apenas da alteração do uso rural para urbano, mas que envolva todas as alterações de uso que comportem impactos sobre a justa distribuição de ônus e benefícios da urbanização a fim de atender ao princípio da isonomia.

Nesse sentido, uma das críticas que se pode fazer sobre a lei de parcelamento do solo é que permitiu que os particulares fizessem os loteamentos, venda e construção de lotes como forma de estimular a expansão urbana, contudo, a referida lei não foi profunda em relação à ideia de infraestrutura e os municípios tiveram que criar os equipamentos e serviços. Inicialmente, como forma de regulação é a delimitação do perímetro urbano e posteriormente, a criação de uma infraestrutura mínima. Contudo, o potencial construtivo, ou seja, o solo criado produz alterações e efeitos na infraestrutura

urbana, com qual o proprietário não colaborou para o financiamento (SANTORO, 2010).

Além disso, ainda na questão da infraestrutura, o capítulo II menciona que dentre os objetivos específicos do artigo 7º do Estatuto da Cidade estão os objetivos estratégicos para a promoção do desenvolvimento urbano que pontua que “a expansão do sistema viário, de modo a viabilizar a sua participação na estrutura do desenvolvimento econômico e da ordenação, ocupação e do uso do solo urbano e rural”.

Contudo, com a reconversão do solo de rural para urbano, os loteadores passam a se responsabilizarem pelo sistema viário, conforme o fundamento da mesma lei no inciso IX do artigo 2º, o qual pode ser formulado nos seguintes termos “as transformações urbanas devem ser financiadas, na medida do possível, pelos beneficiários direto e não pelo conjunto dos cidadãos ou por os poucos prejudicados”. Uma das formas de acordo com o inciso VII da referida lei seria justamente a “integração e complementariedade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do município e do território sob sua área de influência”.

Contudo, o que se observa é que as estratégias desses empreendimentos é aproveitar a infraestrutura do município se beneficiando dos acessos. Tal prática vai ao encontro do objetivo pontuado pelo Estatuto da Cidade, já que o referido artigo objetiva estimular o desenvolvimento econômico e o próprio INCRA define os condomínios rurais como imóveis sem exploração agrícola, apenas como áreas de lazer, nesse caso, particulares. Por fim, fica evidente a notória tentativa de flexibilização das regras para a expansão e ocupação de novos solos rurais e inseri-los como urbanos. Sendo assim, faz-se necessário compreender que essa expansão não podem beneficiar indivíduos ou grupos, as regras estabelecidas precisam servir de suporte que garantam os interesses coletivos.

Outra indagação que se faz ao próprio Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001) é que ela possui poucos instrumentos voltados à produção de novas urbanizações com qualidade. Não exige, por exemplo, diretrizes que especifiquem de que forma o município irá desenvolver e regras que articulem o espaço urbano e o rural. Os municípios estabelecem seus limites urbanos com outras leis, não associadas ao seu plano diretor e ao planejamento territorial.

Frequentemente encontrarmos leis municipais de parcelamento do solo que apenas reproduzem o conteúdo da lei federal sem planejar suas especificidades, e leis de parcelamento municipal que são menos rígidas ou que flexibilizam a lei federal,

conforme a lei 4.822 de Outubro de 2015, que dispõe sobre o parcelamento do solo para os chaceamentos de sítios de recreio do município de Montes Claros. Outra temática, que contribui para a compreensão dos impactos é a questão da perda da produtividade.

A perda de produtividade pode contribuir para que o proprietário tente alterar o uso da terra, essa espécie de migração de uso da terra pode constituir uma alternativa para criar uma opção de rentabilidade a partir do fracionamento das propriedades e estimular o loteamento, principalmente de lotes menores, tornando a venda mais facilitada. A expansão desse tipo de loteamento influencia na dispersão urbana, já que os condôminos que adquirem esses lotes exercem uma pressão para o melhoramento de equipamentos urbanos como forma de valorizar esses condomínios.

Uma lógica que se faz necessário entender é que quando o mercado imobiliário atua em áreas com o intuito de se especular ou estimular ou desestimular o loteamento na área urbana, trata-se de um vetor de crescimento, tendo os compradores um entusiasmo de adquirir um lote em uma área que receberá benefícios ou melhoramentos urbanos, ideia vinculada aos agentes imobiliários, poder público e comprador, expansão ou descontinuidade territorial, associado à “cultura”, ou seja, não ocorre a ruptura do modelo de vida. Portanto, a forma de ruptura torna-se maior em relação à conotação de aquisição de um lote e o transformá-lo para um uso totalmente diferente.

Ademais, resta saber também quais os fatores que justificam a transformação de uma fazenda em lotes de até mil metros quadrados vendidos no regime condominial. Já justificamos, anteriormente, a lógica da população que adquire essas chácaras: população com faixa etária entre 40 (quarenta) a 50 (cinquenta) anos, com a renda de três a dez salários mínimos, que utiliza as chácaras duas vezes por semana, com o objetivo de lazer, ou seja, adquirir um lote com baixo custo, mas com alto padrão de investimento. Porém, o que leva a esse padrão de mudança? Quais os usos antigos? Para responder tais indagações, faz-se necessário compreender o rural como espaço de articulação.

A sociedade urbana tende a busca uma articulação, na tentativa de interligação de espaços, anteriormente, fragmentados. Nesse sentido, ocorre uma tentativa principalmente em relação as atividades desenvolvidas. Nesse contexto, destaca-se o papel do estado atuando no ordenamento dessa centralização(MARQUES, 2002). Nesse sentido, Arrais (2015) faz uma importante reflexão

o Estado é o principal agente da centralização, sobretudo no contexto das cidades médias, seja porque regulamenta as políticas de uso e ocupação do solo (na escala municipal), seja porque distribui a infraestrutura de circulação como forma de valorização do solo (na escala estadual e federal), seja ainda

porque financia o setor imobiliário (na escala federal), ampliando as taxas de lucro dos atores ligados ao mercado imobiliário.

Nessa ótica, em relação às articulações no contexto das cidades médias, Bravo (1997, p.35) pontua “La ciudades medias o intermdias corresponden a realidades territoriales caracterizadas por primacía delas relaciones y fuinciones urbanas; distintas formas de la relación com los entornos rural es regionales em que se inscriben”. Sendo assim, a localização dos condomínios rurais obedece a algumas variáveis, como glebas mais baratas, rodovias de acesso e qualidades ambientais (ARRAIS, 2015).

Com essas medidas a estratégia mercadológica utiliza-se da mobilização com o intuito de dotar o espaço de valor de troca e criar demandas diferentes para esse espaço, no caso o urbano que se amplia e atinge o rural. Nesse aspecto, os condomínios rurais potencializam o valor do solo rural e a partir das ações dos empreendimentos, valorizam o metro quadrado comercializado. É nesse aspecto que concordamos com Moreira (2007) que entende o campo a partir de um aspecto relacional, isto é, em interação e ressignificação com a cidade. Logo, as intervenções objetivam estimular a transformar os loteamentos rurais em residências extensivas as do espaço urbano.

Nesse sentido, percebe-se que os estudos de Tulik (1995), Fonseca (2012), Lima (2014), e Arrais (2015) consideram os condomínios rurais na categoria de segunda residência, que se caracteriza por um tipo de alojamento turístico relacionado com a metropolização. O que se observa no contexto das cidades médias é que a população que usufrui desse tipo de condomínio, além dos motivos de lazer, descanso e busca por amenidades, possui um vínculo histórico/cultural, “a ideia de cultivar uma “rocinha” para o final de semana e retornar a perspectiva de uma cultura agrária e rural”.

Por fim, pode-se dizer que é evidente concluir que os condomínios rurais em sua forma e conteúdo estão associados a uma ideia de centralidade, já apontado por outros autores, como por exemplo, Arrais (2015) que relaciona o acesso dos proprietários aos equipamentos de consumo localizados nas metrópoles ao valor comercial das chácaras. Nesse ponto as rodovias exercem grande influência, sendo a acessibilidade definida como condição favorável para acirrar a centralidade da metrópole, sendo que os deslocamentos para o lazer ocorrem aos finais de semana.

Outra perspectiva de centralidade de Arrais (2015) se dá na questão fundiária na análise dos condomínios de chácaras na Região Metropolitana de Goiás, definindo três parâmetros. O primeiro é a posição, o que implica verificar a localização em função da centralidade. Esse parâmetro definido pelo autor aplica-se no contexto das cidades médias. Isso porque, dos aspectos observados nas cidades médias brasileiras na

atualidade, destaque para o processo de expansão urbana e ao surgimento de novas moradias, que caracterizam-se por outras formas de consumo e negócios por meio de empreendimentos horizontais. A cidade média exerce relevante papel regional e seu dinamismo tem atraído significativas atividades terciárias e instalações industriais, contribuindo para o seu desenvolvimento. Com isso elas assumem uma posição de centralidade, e, no caso de Montes Claros, destacando-se como núcleo urbano mais dinâmico da região norte de Minas Gerais (FRANÇA, 2007).

Em relação à reprodução econômica esses condomínios constituem um dos novos produtos do mercado imobiliário, relacionados a essa centralidade. Por fim, a ideia de realização de vida está associada a conquista do domicílio de uso ocasional, ou seja, fruto de investimento no mercado de terras, principalmente por causa do menor valor do solo rural.

O segundo parâmetro definido por Arrais (2015) é o urbanismo, o que exige dedicar espaços ligados à segurança e à urbanização. Nesse ponto de vista, o autor esclarece que o urbanismo relaciona-se a simetrias entre os condomínios de chácaras e os condomínios urbanos. Essa pontuação tornou-se evidente quando foi analisada a infraestrutura dos condomínios rurais de Montes Claros em relação à edificação de estabelecimentos com boa infraestrutura e a organização dos lotes em ruas, além de muros, portarias e seguranças, equipamentos tipicamente urbanos.

O terceiro parâmetro é o cotidiano, o que demanda considerar as formas de apropriação do espaço e os conflitos resultantes dessa apropriação. O cotidiano envolve a análise das diferentes formas de apropriação dos espaços que relaciona-se diretamente a categorização dos proprietários.

Destarte, no capítulo anterior, mencionamos a ideia de perda da centralidade de áreas rurais diante da perspectiva de práticas urbanas, já defendidas e mencionadas por Lefebvre (1975), dando ao rural, nesse contexto específico, uma cultura menos agrária. Já a centralidade mencionada nesse capítulo relaciona-se a uma acumulação de equipamentos redirecionados ao consumo, interferindo no valor comercial de chácaras, associada à questão fundiária e, no contexto de Montes Claros, esse núcleo associa-se a emergência de novos produtos imobiliários. Contudo, como já alcançamos a identificação e os padrões locacionais desses núcleos, além de caracterizar o perfil dos condomínios e dos moradores, os próximos itens se dedicam a uma descrição metodológica que objetiva apontar quais os impactos produzidos pelos condomínios rurais.

3.3. METODOLOGIA

A partir dos objetivos estabelecidos neste capítulo, foi definida a metodologia, composta por etapas operacionais. A primeira etapa consistiu no aprimoramento do embasamento teórico sobre o hibridismo, infraestrutura, perda de produtividade e a ideia de articulação e centralidade do espaço rural.

A segunda etapa consistiu no trabalho de campo (APÊNDICE C), complementar e simultânea a coleta de dados, já discutida e apresenta no segundo capítulo, e que por questões metodológicas são refletidas nesse momento, que julgamos mais propício, já que objetiva discutir quais os impactos produzidos.

A pesquisa compreendeu a aplicação de formulário aos moradores, funcionários e empresários, bem como entrevistas realizadas durante as visitas aos condomínios rurais. Foram visitados os 16 condomínios rurais identificados na pesquisa, entrevistando 10 moradores e 01 funcionário de cada um dos empreendimentos.

Em relação à amostra quantitativa, foi elaborado e aplicado, durante os meses de agosto a outubro de 2015, um questionário estruturado (APÊNDICE C), resultando em um montante de 160 questionários. Ressalta-se que, na elaboração das tabelas, a discussão segue as áreas de influência como forma de possibilitar a melhor identificação dos condomínios rurais. Para esse capítulo, especificamente, foram consultados 10 regimentos internos fornecidos pelos proprietários para analisar os instrumentos voltados a infraestrutura, cursos d'água, iluminação, a questão dos resíduos sólidos, captação de água e outros elementos que possam subsidiar o entendimento dos tipos de impactos ambientais, sociais, e econômicos produzidos.

Além disso, optamos pela visita *in loco* aos escritórios dos empreendimentos e informações junto ao poder público municipal, especificamente na CORDAM.

Os instrumentos aplicados nesta fase exploratória, juntamente com o referencial teórico, permitiram identificar quais tipos de impactos os condomínios rurais provocam. Os resultados foram organizados em tabelas e gráficos. Por fim, tendo em vista o suporte teórico e técnico fornecido pelas etapas anteriores, a próxima etapa constitui a reflexão sobre os impactos produzidos pelos condomínios rurais no município de Montes Claros.

3.4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

Os condomínios rurais sob o ponto de vista de processo de (re) produção configuram-se como prática urbana, e não obstante, sob o ponto de vista dos preceitos jurídicos, se enquadrarem como ilegais encontram-se em expansão. Notadamente, a mercantilização de terras formando espaços híbridos e vidas ambíguas associam diretamente ao uso da terra.

Logo, a análise dos resultados busca compreender as alterações e transformações que recaem diretamente nesses espaços produzindo várias consequências: paisagens concebidas como mercadoria e paisagens rurais que dão lugar a núcleos populacionais, que se concentram em três grandes concentrações de condomínios, em direção às principais rodovias em um raio de 20 km do perímetro urbano, impactando na situação ambiental e, por conseguinte, social e econômica.

Inicialmente, ressaltamos o impacto de sobrecarga na infraestrutura urbana, decorrente da questão do acréscimo de potencial construtivo (solo criado). A criação de solo e a alteração de uso implicam o “consumo” de infraestrutura urbana, com a qual o proprietário não colaborou para o financiamento.

Esse impacto relaciona-se diretamente as denominadas redes de crescimento proposta por Gottidiener (1997), segundo a autora as redes de crescimento têm sua expressão máxima, no sentido de espraiamento do uso urbano da terra, aproveitando as infraestruturas criadas pelo Estado, seja na provisão de recursos estruturais, seja na ausência no processo de regulação do uso da terra.

Nesse sentido, o município, na tentativa de criar um ordenamento sobre a expansão do fenômeno, implantou a lei municipal 4.822 de Outubro de 2015 que dispõe sobre o parcelamento do solo para o chaceamento de sítios de recreio do município de Montes Claros. O artigo 3º objetiva atribuir responsabilidade ao empreendedor, esclarecendo que o ônus da implantação e execução do Projeto urbanístico e ambiental do parcelamento do solo rural e constituição dos chaceamentos são de total responsabilidade do empreendedor. Esse artigo parte do princípio de prevalência do interesse público sobre o interesse privado. Contudo, a lei não regula quem e de que forma é estabelecida a fiscalização, apenas define os prazos e os princípios que os projetos devem se fundamentar.

Nessa lógica, faz-se necessário mencionar que alteração de uso do solo para a configuração de glebas rurais para loteamentos urbanos garantem uma valorização dessas áreas, tornando uma operação interessante e economicamente viável para os

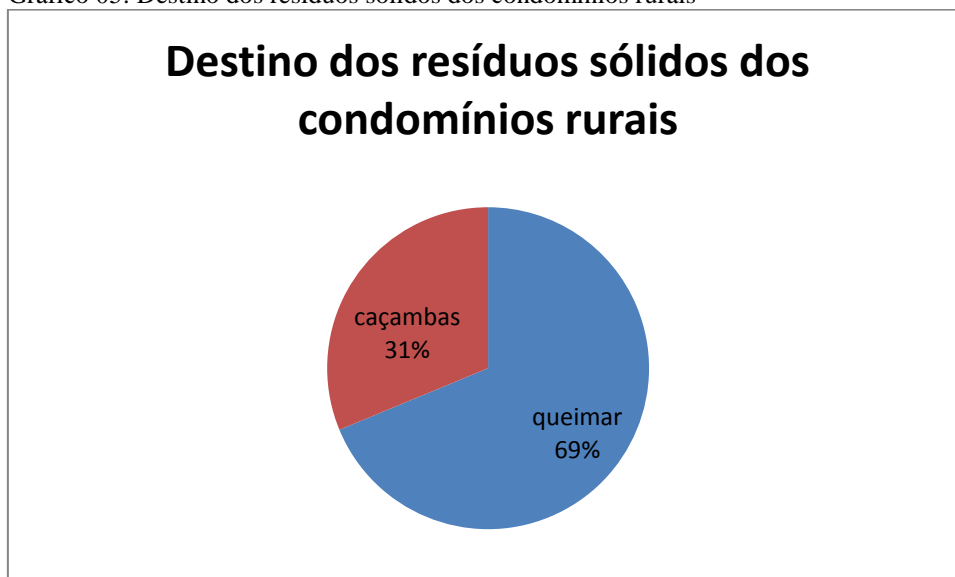
empreendedores. Questiona-se, outrossim, o princípio de prevalência dos interesses públicos e privados, diante da falta de instrumentos que regem a questão da infraestrutura e da questão da especulação, outro impacto diretamente relacionado.

A questão da relação pública e privada conota a ideia de especulação proposta por Harvey (1975), segundo o autor, os novos espaços e localizações fazem com que o capital seja entendido como um processo de reprodução da vida social por meio da produção de mercadorias. Dessa forma, quem domina o espaço e o tempo influencia no poder social, econômico e político, além disso, a especulação regula os preços do mercado.

Para a referida lei a infraestrutura básica corresponde a pavimentação, os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais e coleta e destinação correta dos resíduos sólidos. Nesse ponto de vista, outro impacto constatado e que se faz necessário problematizar é a questão dos resíduos sólidos.

A questão dos resíduos sólidos configura como um dos principais impactos provocados pelos condomínios rurais, principalmente em relação a destinação final. Apesar de a referida lei propor um destino adequado aos resíduos sólidos, é muito comum a acumulação de resíduos próximos às estradas vicinais dos condomínios rurais. O gráfico cinco demonstra o destino dos resíduos sólidos, segundo os moradores.

Gráfico 05: Destino dos resíduos sólidos dos condomínios rurais



Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: FERREIRA, M.R. 2015.

Apesar do uso de apenas duas vezes por semana, a quantidade e a finalidade do lazer contribuem para a produção de resíduos sólidos, gerando um impacto relacionado ao destino dado a esse resíduo produzido. Nesse caso, 11 dos condomínios queimam a maior quantidade dos resíduos e como os regimentos internos atribuem que a responsabilidade do destino e de manter limpo o interior dos condomínios é dos moradores, os condôminos transportam para outras localidades, dando outro destino. Essa responsabilidade faz com que o destino não seja o mais apropriado e a prática da queima produz poluição principalmente para as comunidades no entorno dos condomínios. Já alguns condomínios utilizam caçambas que são recolhidas semanalmente e os condôminos fatiam os custos.

O destino dado aos resíduos sólidos sucinta a concepção de Aletejano (2000) sobre a representação da terra no urbano e no rural. Isso porque, a primeira conotação relaciona-se a uma ideia simbólica e produtiva da terra e do sujeito. No urbano, caracteriza-se apenas como uma superfície de apoio para as relações de produção e troca de capitais. Nesse sentido, o cidadão que leva suas concepções para o rural, livra-se apenas dos resíduos sólidos produzidos, não havendo uma preocupação primária dos impactos que serão provocados.

Os condomínios rurais representam uma forma de relação com a terra, como consequência do espraiamento do urbano no rural, ainda que o argumento preservacionista que garanta o contato com verde, a expansão impacta o rural, dando uma nova textura, ou seja, introjeta conteúdos urbanos em formas rurais. Essa perspectiva é o que Lefebvre (2001) denomina de forma e existência, ou seja, a cada “forma” tem duas existências, uma histórica e outra instantânea, ambas construídas dialeticamente onde as substâncias são reconstruídas e adaptadas através da referência ao novo tempo de vivência.

Não podemos ignorar a expressão do trabalho na materialização das formas e as relações sociais que dão substâncias as práticas socioespaciais. As ações produzem objetos, isto é, a sociedade não artificializa a natureza, ela produz o “mundo” a sua imagem e semelhança. (CARLOS, 2004).

Ainda no que tange a infraestrutura, ressalta-se a questão da iluminação. A rede de iluminação ainda não atingiu a todos os condomínios rurais, apesar de cerca de doze dos condomínios já apresentarem iluminação interna, que corresponde a 75%. Segundo os regimentos internos consultados dos condomínios a instalação da rede elétrica funciona em um sistema de rateio entre os responsáveis por empreendimentos e os

compradores. Logo, o aumento da demanda por rede elétrica pode gerar sobrecarga, principalmente nos momentos de grande fluxo nas chácaras.

Ainda no que tange aos requisitos e responsabilidades do empreendedor estão as chácaras com área mínima de 5.000 (cinco mil metros quadrados) flexibilizando o que legislação federal define para o município na fração mínima de parcelamento que é de 20.000 (vinte mil metros quadrados), além da implantação de vias abertas e sinalizadas, chácaras asfaltadas, calçadas ou cascalhadas; rede coletora de esgoto doméstico, rede elétrica pública e domiciliar, serviço de coleta e destinação final do lixo doméstico. A referida lei nesse sentido, objetiva garantir uma infraestrutura mínima apropriada para a formação dos condomínios.

Para a lei os chacreamentos, consideram-se clandestinos aqueles empreendimentos implantados antes de 31/12/2014 que representa a maioria dos condomínios rurais identificados nessa pesquisa. Para que sejam regularizados precisam atender, dentre os outros, os seguintes requisitos: possuir pelo menos 10% (dez por cento) das unidades parceladas com edificações concluídas em condições de habitabilidade, ser dotados de infraestrutura mínima no que concerne à rede de água, aumento e disponibilidade de energia elétrica e, área mínima de 2.000 (dois mil metros quadrados) para unidades parceladas.

Nessa perspectiva, mais um apontamento que se faz em relação à lei específica implantada, como é comum nesse tipo de norma, que estabelece apenas infraestrutura básica, e não traz instrumentos que apontam as medidas mitigadoras dos impactos já produzidos. Dentre esses impactos, destacam-se dois tipos, um ambiental e outro social, respectivamente, em relação à questão do uso da água e em relação às comunidades do entorno.

Observa-se que dez dos condomínios apresentam algum curso d' água, o que corresponde a 62% dos condomínios rurais.

Na área de concentração em direção a BR 365 a maioria dos condomínios rurais apresenta algum tipo de curso d' água como forma de recurso hídrico superficial (lago ou represas). A presença de algum tipo de corpo d' água constitui um elemento agregador no valor dos lotes dos condomínios. A busca por áreas verdes e com potencialidades ambientais caracteriza-se como uma justificativa para a aquisição desses lotes. Nesse sentido, a presença de córregos, nascentes e algum tipo de represamento faz necessário nessas paisagens.

O loteamento nas áreas com curso d' água por si só já produz impactos associados à erosão, assoreamento além de comprometer na quantidade e qualidade da

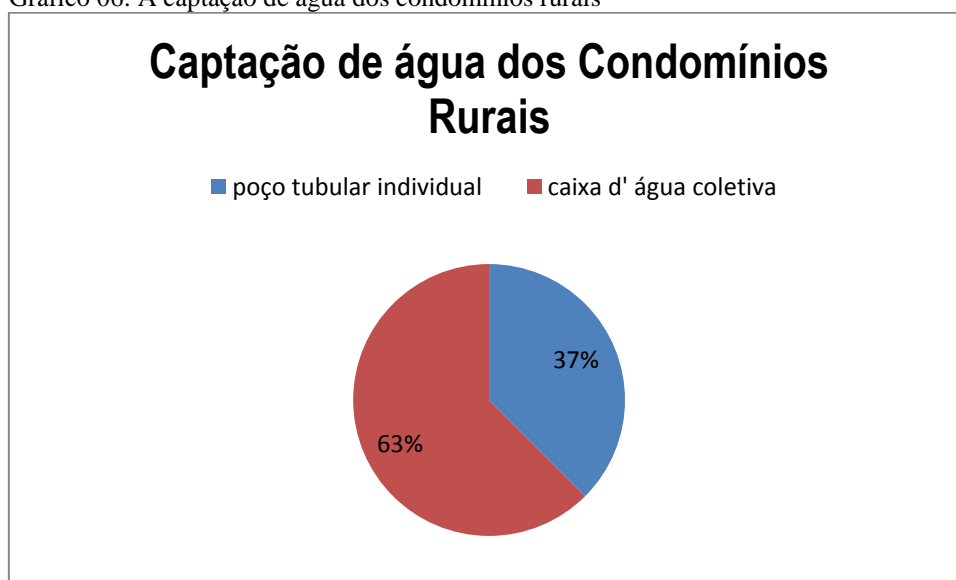
água. Na área de concentração ao longo da MG 308, é importante ressaltar que os condomínios rurais foram implantados próximos aos córregos que integram o sistema da barragem da Companhia de Saneamento de Minas Gerais- COPASA, que abastece o município de Montes Claros.

Ressalta-se que a questão da presença da água relaciona-se diretamente com a finalidade dos condomínios rurais, que é a questão do lazer correlacionada ao consumo. Lefebvre (1975) relaciona o lazer com os processos produtivos, com a conotação de “consumo do espaço”. Já os autores Aquino & Martins (2007, p 04) “relaciona o lazer ao acesso ao tempo livre, vinculado ao tempo industrial, o repouso, a recuperação do trabalho e reprodução da sociedade de consumo”. Portanto, a reprodução espacial capitalista cria espaços com o objetivo de atender as demandas voltadas para públicos com vontades e desejos peculiares.

Por fim, o lazer associa-se a um conjunto de ações e demandas que atendem públicos específicos. Como pratica relaciona-se a edificação de espaços capazes de integrar tempo ao descanso (ARRAIS, 2015).

Considerando a quantidade de água utilizada para a construção de lago, lagoas e represas, denota-se que grande parte origina-se da perfuração de poços tubulares ou artesianos. Durante a consulta aos regimentos internos, observou-se que apenas três condomínios não permitem a abertura de poços individuais.

Gráfico 06: A captação de água dos condomínios rurais



Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: FERREIRA, M.R. 2015.

A lei 13.199/ 69 que dispõe sobre a Política Estadual dos Recursos Hídricos no Estado de Minas Gerais,

Estabelece em seu artigo 18 que independem de outorga pelo poder público, conforme definido em regulamento, o uso de recursos hídricos para a satisfação das necessidades de pequenos núcleos populacionais distribuídos no meio rural, bem como as acumulações, as derivações, as captações e os lançamentos considerados insignificantes (Lei 13.199/69).

Uma questão que chama atenção nos condomínios rurais é a desenfreada perfuração de poços, além da implantação de várias piscinas em algumas residências, conforme a figura treze.

Figura 13: Perfuração de poços e implantação de piscinas nos condomínios rurais



Autor.: FERREIRA, M.R. 2015.

Evidencia-se que com a falta de instrumentos voltados ao monitoramento dos poços perfurados e da quantidade de água utilizada pelos condôminos pode gerar consequências significativas a quantidade de água nesses núcleos e principalmente nas comunidades do entorno dos condomínios rurais. Isso porque cerca de 56% dos empreendimentos tem alguma comunidade próxima.

Ressalta-se, que essas comunidades apresentam um tipo de relação diferente com o uso da água, já que dependem dos cursos d' água e de poços para suas atividades, sobretudo, a irrigação. Nessa lógica, podemos compreender que a edificação dos condomínios e as atividades que esses empreendimentos acarretam produzem consequências não só ambientais, mas rupturas culturais nas comunidades do entorno, diante da materialização de uma cultura urbana.

Por fim, apesar de outros autores utilizarem outras tipologias para o fenômeno de expansão dos condomínios rurais, pode-se relacionar a expansão deles aos seguintes fatores: busca do lazer associado à proximidade das áreas verdes, apelo à segurança, melhorias rodoviárias que estruturam a acessibilidade associada ao transporte de veículo

individual, busca da homogeneidade entre os moradores, com um padrão típico de comportamento, além de manter o preço da terra ou o investimento na estrutura.

Destarte, além do espraiamento urbano, podem-se pontuar as seguintes consequências dos condomínios rurais no Município de Montes Claros: elevação dos custos de infraestrutura urbana, diminuição da área agrícola e florestal, degradação ambiental com perfuração de poços diminuindo a quantidade e qualidade da água, valorização e desvalorização fundiária, aumento da produção dos resíduos sólidos, sobrecarga da rede elétrica com o aumento do fluxo de pessoas e modificação no modo de vida das comunidades do entorno dos condomínios rurais.

4- CONCLUSÕES

A ampliação de valores, práticas e formas de uso do tempo reconhecidas como urbanas tem provocado rupturas nos espaços rurais no contexto metropolitano e nas cidades médias, principalmente em decorrência da condição urbana e da centralização dessas cidades. Esse fenômeno apresenta-se crescente em Montes Claros/ MG, nesse sentido, faz-se necessário se pensar novas categorias de análise e a rediscussão de termos, a fim de se compreender essas práticas espaciais.

Os condomínios rurais diminuí o significado da dicotomia rural/ urbana criando uma lógica de ligação contínua. Denota-se que o espaço tido como rural em relação ao seu conteúdo tem sido influenciado e modificado por demandas do tecido urbano. Essa alteração associa-se diretamente a melhorias de infraestrutura. No caso específico, os condomínios rurais são implantados associados a infraestrutura, sobretudo, em relação às vias de circulação.

Os padrões de localização dos condomínios rurais foram influenciados por fatores geográficos como as rodovias, acessos e distância a partir de uma área de proximidade de 20 km. A partir do perímetro urbano, identificamos 16 condomínios rurais considerando os critérios definidos na pesquisa, ou seja, além de apresentarem uma portaria principal para o acesso aos parcelamentos internos. Apesar da imagem de satélite utilizada não ser de alta resolução, mais apropriada nesse tipo de estudo, as geotecnologias constituíram um eficiente instrumento na identificação e na análise espacial dos condomínios rurais.

Observa-se que essa materialidade (infraestrutura viária, rede de água, luz e esgoto) é utilizada pelo mercado imobiliário na tentativa de mudança rápida do uso da

terra. Essa materialidade e movimento contribuem para o espraiamento do tecido urbano.

Diante do hibridismo em relação ao conteúdo desses espaços e a caracterização de um limiar, denota-se que ocorre uma reprodução de vida em dois espaços. A interface proposta pela pesquisa pontua-se diante das condições de um perfil de pessoas que buscam o uso de dois espaços (o rural e o urbano) e por isso, há uma exigência de infraestrutura semelhante.

A configuração espacial dos condomínios rurais nos permitiu compreender a terra como força de produção, assim como os conteúdos do processo produtivo, os sujeitos e os agentes. Assim, evidencia que o conceito de espaço ultrapasse a ideia de localização de fenômenos para a concepção de que a sociedade produz o seu próprio espaço, sendo a terra como força de produção e não como meio, nos dizeres de Lefebvre (1975).

Nessa lógica, temos a forma (cidade dispersa) e processo (urbanização difusa) relacionados à mudança do que se entende por rural e por urbano. A pesquisa evidenciou o fenômeno da expansão dos condomínios rurais, no contexto de Montes Claros. A escolha por essa escala de análise se justifica diante do fato de a maioria dos trabalhos refletirem o fenômeno dos condomínios de chácaras ou segundas residências na escala metropolitana. Contudo, diante do fato das cidades médias serem que mais crescem na rede urbana brasileira, o presente trabalho pretendeu trazer uma contribuição teórico-metodológica para o estudo do fenômeno nesses espaços.

A cidade de Montes Claros entendida como média apresenta elos fundamentais na estruturação territorial e com elementos integradores entre o urbano e o rural, dentre eles a posição geográfica.

Esse fator contribui para a intensificação de problemas inerentes a grandes cidades como a segregação, tráfico de drogas, mobilidade urbana e o trânsito. Esse colapso na vida urbana produz uma busca pelo lazer. Ressaltamos, que a busca pela recreação determina o fenômeno dos condomínios rurais na realidade de Montes Claros, apresentando algumas especificidades comparadas com a realidade metropolitana.

O perfil dos proprietários com uma renda de três a dez salários mínimos mostra-se inferior a renda das regiões metropolitanas, associado ao fator valor do solo, e por isso, as terras rurais nas cidades médias tornam-se mais acessíveis, comparadas a realidade metropolitana. Além disso, pode-se inferir que os proprietários não buscam necessariamente a segurança, o fator primordial da aquisição dessas chácaras associa-se a recreação.

A formação dos condomínios rurais relaciona-se ao colapso da vida urbana ou crise de sua urbanidade, sendo assim, o solo rural emerge como opção para o lazer, adquirindo uma nova reconfiguração, deixando de ser um espaço com finalidade do trabalho (produção) para um espaço de lazer (recreação).

Para balizar a discussão sobre a reprodução do espaço, Lefebvre, Harvey e Gottidiener são evidenciados diante da extensa contribuição epistemológica e da abordagem focada não no objeto, mas no processo, entendendo o espaço como objeto de consumo e de uso. Sendo assim, o habitar, o lazer e a vida privada são incorporadas a essa materialidade, justificando que a busca pela segunda residência não se relaciona dialeticamente a uma extensão da cidade, mas sim, a busca do prazer e descanso.

Os condomínios rurais representam uma perspectiva simultânea de práticas urbanas que transbordam da realidade da cidade e se expandem aos espaços rurais, nesse aspecto, a reprodução social do solo, leva em consideração o valor de uso e de troca. Logo, a cidade e a realidade urbana dependem do valor de uso.

A aquisição de um domicílio de uso ocasional representa a manifestação de novos conteúdos e sujeitos do processo de produção. Sendo assim, há uma nova realidade não agrária no espaço rural nesse tipo de reprodução, que está associada a mercantilização de paisagens

Quando analisamos o perfil dos moradores fica nítida a ideia de uma ruralidade não agrária, mas urbana, ou seja, de prática urbana, com a finalidade explícita de recreação/lazer. Todavia, apesar do valor das terras serem mais baratas comparada com o urbano, a infraestrutura mostrou-se diferenciada, com ruas e domicílios com boa infraestrutura: piscinas, jardins, lagoas, praças, área de recreação e quadras esportiva, um consumo tipicamente urbano utilizado um ou duas vezes por semana. Constatou-se que 72% dos moradores apresentam uma renda mínima de três a dez salários mínimos, composta por aposentados, funcionários públicos federais, estaduais e municipais, além de autônomos e empresários, com uma faixa etária de 40 a 30 anos.

O censo de 2010 aponta uma população de 17 mil habitantes na zona rural. Essa assertiva é importante, mas não demonstra a realidade desse espaço. A pesquisa demonstrou que o dado por si só, revelaria um vazio demográfico no espaço rural do município. Contudo, apesar da população das concentrações dos condomínios se caracterizarem como flutuantes observa-se um grande fluxo nessas localidades o que faz com que pensamos em uma redefinição do campo, ou uma redefinição metafórica denominada por Monte Mor (2008) como urbanização extensiva.

Apesar disso e diante das inegáveis transformações sociais, econômicas, culturais e espaciais resultante do desenvolvimento do fenômeno urbano, pontua-se que o rural teve o seu significado alterado. Pode-se dizer um hibridismo em suas formas e conteúdos associados a uma lógica de ressignificação impactando o rural de diversas formas. Dentre esses impactos foi possível identificar a sobrecarga na infraestrutura urbana decorrente do acréscimo do potencial construtivo, diante da falta de regulação do solo, os condomínios aproveitam-se da infraestrutura já implantada.

O município, no dia 05 de Outubro de 2015, implantou a lei 4.822, que dispõe sobre o parcelamento do solo para o chaceamento de sítios de recreio do município de Montes Claros. Em relação a esse instrumento jurídico de ordenamento, faz-se necessário mencionar alguns apontamentos.

A lei tenta prevalecer-se do princípio de interesse do público sobre o privado, contudo, a norma não regulamenta quem e de que forma será estabelecida a fiscalização em relação à responsabilidade do empreendedor no ônus da implantação. Ela apenas define prazos e os princípios. Nesse contexto, diante da falta de instrumentos em relação à infraestrutura, de certa forma, pode-se dizer que essa situação, potencializa a especulação, fator que regula os preços do mercado. Portanto, o que é muito comum nesse tipo de ordenamento é obrigar o empreendedor a garantir apenas uma infraestrutura mínima. Outra questão é a flexibilização da lei federal. Isso por que a legislação federal define para o município a fração mínima de parcelamento de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), já a referida lei pretende regularizar as chácaras com área mínima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

Sendo assim, os condomínios rurais potenciam o valor do solo rural levando a uma centralidade. Nessa lógica, os aspectos relacionais das cidades médias contribuíram para o surgimento de novas moradias relacionadas à realização da vida. Por fim, alguns pontos peculiares mencionados que carecem de um maior aprofundamento é a questão dos resíduos sólidos, dos impactos provocado nas comunidades do entorno das chácaras e o uso da água nos condomínios rurais.

Cerca de 62% dos condomínios rurais apresentam algum curso d'água, além da perfuração de poços. Apesar da necessidade de estudos mais aprofundados voltados para mensurar as especificidades dos impactos em relação a questão da água, pode-se evidenciar que a presença de loteamentos próximo a cursos d' água por si só já produz vários impactos relacionados a quantidade e qualidade da água, principalmente nas concentrações da MG 308 em decorrência da Barragem da Copasa, importante para o

abastecimento de água da cidade Montes Claros e da área de concentração da BR 365 em decorrência de nascentes e de importantes córregos que localizam-se nessa área.

Destarte, finalizamos a pesquisa com a certeza de que surgiram mais questões do que aquelas propostas inicialmente. As particularidades do fenômeno em expansão no município de Montes Claros fazem com que pensemos em reforços no sentido de compreender as peculiaridades do processo e refletir os impactos a fim de se propor intervenções pontuais.

5- REFERÊNCIAS

ABRAMOVAY, Ricardo. **Desafios para o Desenvolvimento das regiões rurais.** Revista Nova Economia, Belo Horizonte, pag 25-70, Setembro-Dezembro, 2004.

ALENTEJANO, Paulo. Roberto. **O que há de novo no rural brasileiro?** Terra Livre. São Paulo, n. 15, p. 87- 112, 2000.

ALMEIDA, Élcio Cruz & SARDAGNA, Crysthian Drummond. **O parcelamento do imóvel rural frente à função social da propriedade,** Brasília, N° 146, Abr/Jun. 2000.

ALMEIDA, Guadalupe Maria. & SAULE JUNIOR, Nelson; **As Zonas especiais de interesse social como instrumento da política de regularização fundiária.** Fórum de Direito Urbano e Ambiental – FDU. ano 5, n. 3. Belo Horizonte. Ed. Fórum, Nov/dez, p. 37-63, 2010.

ALVES. Flamarion. Dutra. **A relação campo-cidade na Geografia Brasileira: Apontamentos teóricos a partir dos periódicos científicos.** Revista Geografia Ensino e Pesquisa. Universidade Federal de Alfenas.vol.16.n.3.set/dez. 2012.

AQUINO, Cassio. MARTINS, Adriano. **Ócio, lazer e Tempo livre na Sociedade de Consumo e do Trabalho.** Revista Mal- Estar e Subjetividade, Fortaleza, vol II, n° 02, p. 479-500. Set. 2007.

ARAÚJO. Mauro. Furtado. **O alcance da responsabilidade do loteador e do poder público no parcelamento ilegal do solo urbano.** (Dissertação de Mestrado) em Sustentabilidade Socioeconômica Ambiental. Universidade Federal de Ouro Preto.Ouro Preto. 2013.

ARRAIS, Tadeu. Alencar. **Integração do Mercado Imobiliário e Segunda Residência no Brasil Metropolitano.** Mercator, Fortaleza, v.1. p. 49, 2015.

ATHAYDES, GayerOlmiro e LISETTE Dantas Gayer. **Teoria e prática do parcelamento do solo.** São Paulo: Saraiva, 1984.

BAGLI, Priscila. Rural e Urbano: **Harmonia e Conflito na cadência da contradição.** in SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão et al. **Cidade e Campo: relações e contradições entre o urbano e o rural.** São Paulo. Expressão Popular, 2010

BARBOSA, Livia Barraque. **A Produção do Espaço Urbano e as Áreas de Transição Rural- Urbana: O caso do Município de Cariacica.** Dissertação de Mestrado. Universidade Federal do Espírito Santo. Vitória. 2013.

BATELLA, Wagner. **Os limiares das cidades médias: reflexões a partir de Teófilo Otoni.** Tese(Doutorado em Geografia).Faculdade de Ciências e Tecnologia. Universidade Estadual Paulista. Presidente Prudente. 2014.

BERNADELLI, Maria Lúcia Falconi da Hora. **Contribuição ao debate sobre o urbano e o rural.** In SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão et all. **Cidade e Campo: relações e contradições entre o urbano e o rural.** São Paulo. Expressão Popular, 2010.

BLAZZO, Pedro Paulo. **Campo e rural, Cidade e urbano: Distinções Necessárias para uma perspectiva crítica em Geografia Agrária**. In: MAROFON, Gláucio J; Pessôa, Vera (Orgs). **Interações Geográficas; A Conexão Internacional de Grupos de Pesquisa**. Uberlândia (MG). Roma, 2007.

BRASIL. Incra. **Instrução Normativa nº 17 de 22 de Dezembro de 1980. Dispõe sobre Parcelamento de Imóveis Rurais**. Boletim de Serviço, nº 51, 22 de Dezembro 1980.

BRASIL, Incra. **Instrução Normativa Especial nº 26**, Boletim de Serviço, de 09 de Junho de 1982.

BRASIL, Poder Executivo. **Decreto nº 59.428 de 27 de Outubro de 1964**. Diário Oficial da União, 30 de Novembro de 1964, p. 49. Imprensa nacional.

BRASIL. Poder Legislativo. **Lei nº 4.504 de 30 de Novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências**. Diário Oficial da União, 30 de Novembro de 1964, p.49. Imprensa nacional.

BRASIL. Estatuto da cidade: **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001**, Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, Brasília-DF, 2001. 35p

BRASIL. Poder Legislativo. **Lei nº 5.866 de 12 de Dezembro de 1972. Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural e dá outras providências**. Diário Oficial da União. 14 de Dezembro de 1972. p. 11.197. Imprensa Nacional.

BRASIL. Poder Legislativo. **Lei nº 6.676, 19 de Dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do Solo e dá outras providências**. Diário Oficial da União, 20 de Dezembro de 1979, p.19.457. Imprensa nacional.

BRASIL. **Constituição federal, código civil, código de processo civil**. Organizador: Yussef Said Cahali. 4. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. (RT-minicódigos).

BRAVO, Maria. Teresa. Delgado. **Ciudades medias, planificación urbana y calidad de vida**. Revista Geográfica Venezolana, Caracas, vol.38, p.153-164, 1997.

BUZAI, Gustavo Daniel. **Geografía Global: el paradigma geotecnológico y El espacio interdisciplinario em La interpretación Del mundo Del siglo XXI**. Buenos Aires: Lugar, 2004. 224 p.

CÂMARA, Gilberto, **Anatomia de sistemas de informação geográfica**. Campinas: Unicamp, 10a. Escola de Computação, 1996.

CANDIOTTO, Luciano. Zanetti; CORRÊA, Walquiria. Kruger. **Ruralidades, urbanidades e a tecnicização do rural no contexto do debate cidade-campo**. Campo-território: revista de geografia agrária, v. 3, n. 5, p.214-242, 2008.

CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão(organizadores). **A produção do Espaço Urbano: Agentes e Processos, Escalas e Desafios**. Contexto, São Paulo 2011.

_____, Ana Fani Alessandri. **Seria o Brasil “ menos urbano do que se calcula”?**

in _____. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade.** São Paulo. Contexto, 2004.

CARNEIRO, Maria José. **Do rural e Do urbano: Uma Nova Terminologia para uma Velha Dicotomia ou a Reemergência da Ruralidade.** Projeto Rurbano/ UNICAMP, 1999.

CASSAB, Clarice. **Reflexões sobre a cidade capitalista a partir das contribuições de Simmel e Harvey.** Perspectiva Geográfica. Unioeste. Universidade Federal de Juiz de Fora, v.4. p.41-56. Novembro. 2008.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1972. (2000)

CATALÃO, Igor. **Brasília: metropolização e espaço vivido– práticas espaciais e vida cotidiana na periferia goiana da metrópole.** 193 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho", Presidente Prudente.2008.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Trajetórias Geográficas,** 2º ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

DALLARI, Adilson Abreu. **Parcelamento do Solo- Desmembramento- Concurso Voluntario.** Revista de Direito Publico, Abr/Jun, 2001.

DGOUT (2005)- **Vocabulário de Termos e Conceitos do Ordenamento do Território.** Coleção de Informações 8. Coleção de Informação. Direcção Geral do Ordenamento do território e Desenvolvimento Urbano. Maio de 2005.

EDLICH, Angela Maria. **Perspectivas sobre o urbano e o rural** in SPOSIT, Maria Encarnação Beltrão et al. **Cidade e Campo: relações e contradições entre o urbano e o rural.** São Paulo. Expressão Popular, 2010.

EMBRAPA, Monitoramento de Satélites.
Satélites de Monitoramento.
 Campinas: Embrapa Monitoramento por Satélite, 2013.
 Disponível em: <<http://www.sat.cnpm.embrapa.br>>. Acesso em: 2 abr. 2015.

FERRAO, João. **Relações entre mundo rural e mundo urbano: evolução histórica, situação actual e pistas para o futuro.** EURE (Santiago), Santiago , v. 26, n. 78, p. 123-130, sept. 2000
 . Disponível em:<http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S02507161200007800006&lng=es&nrm=iso>. Acedido em 21 nov. 2015.

FILHO, Reis & GOULART, Nestor. **Notas sobre Urbanização Dispersa e Novas Formas de Tecido Urbano.** 1ºed. São Paulo. Via das Artes, v.1, 201p. 2006.

FLOREZANO, Tereza Galloti. **Geotecnologias na Geografia Aplicada: Difusão e Acesso.** Revista do Departamento de Geografia, São Paulo, 2005.

FONSECA, Maria Aparecida .(Org). **Segunda residência, lazer e turismo**. Natal: Ed. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2012.

FRANÇA, Iara. Soares. **Indicadores sociais e econômicos para uma leitura do processo de fragmentação do espaço urbano e desigualdade social na cidade média de montes claros/MG**. Revista de desenvolvimento Social UNIMONTES, Montes Claros, v. 06, n. 11, 2011. Disponível em: http://www.rds.unimontes.br/index.php/desenv_social. Acesso em: 05 de Janeiro. 2015

_____. **A cidade média e suas centralidades: O exemplo de Montes Claros no Norte de Minas Gerais**. (Dissertação de Mestrado em Geografia).Universidade Federal de Uberlândia. Uberlândia.2007.

FREITAS, José Carlos. **Condomínios Rurais. Regularização da Terra e da Moradia. O que é e como Implementar**. Instituto Polis, São Paulo, 2002.

GASPARINI, Diógenes. **O Município e o Parcelamento do Solo**. São Paulo. Saraiva, 1998.

GIRARDI. Eduardo. Paulon. **O rural e o urbano: é possível uma tipologia?** Presidente Prudente. Unesp Editora. 2008.

GOTTDNIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo, EDUSP, 1997.

HARVEY. David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo. Hucitec. 1980.

HESPANHOL. Rosangela. **O espaço periurbano no Município de Jundiá- São Paulo: Características e Tendências Atuais**. Revista Formação, n° 15, v.1.p. 85-96. Universidade Estadual Paulista Júlio Mesquita Filho. Presidente Prudente. 2008.

IBGE. **Enciclopédia dos Municípios Brasileiros**. 1960, 1970, 1980,1990 e 2000.

IBGE. **Manual do Recenseador**. Disponível em http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/instrumentos_de_coleta/doc0121.pdf. Acesso em: Dezembro de 2014

IBGE. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em <http://www.ibge.gov.br>

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 4° ed. São Paulo. Centauro, 2006.

_____. **A revolução urbana**. Belo Horizonte. UFMG, 1999.

_____. **De lo rural a lo urbano**. 3.ed. Barcelona; Ediciones. Península, Tradução de Du rural à l' urbanin. 1975.

_____. **O marxismo**. São Paulo: Difusão Europeia do Livro, 1963.

LEITE, Marcos Esdras. **Sensoriamento Remoto e SIG na identificação de áreas propícias à formação de favelas. O caso de Montes Claros (MG)**. Boletim Goiano, v.32.n°2.p. 159-175. Jul/ Dez, 2012.

LIMA, Leandro Oliveira. **A Metropolização e o Mercado imobiliário: Análise da Produção do Espaço a Partir dos Condomínios de Chácaras**. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Federal de Goiás. 2014.

LUCHIARI, Maria Tereza. “**A (re)significação da paisagem no período contemporâneo**” In: LOBATO CORRÊA e ROSENDAHL (Orgs.) Paisagem, imaginário e espaço, Edit. Uerj, R.J. 2001

MACARI, Anelise Cristine. **Os condomínios fechados em áreas rurais; O caso de Rancho Queimado na Região Metropolitana de Florianópolis**. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Santa Catarina. 2009.

MARJAVAARA, Roger. **Second home tourism: the root to displacement in Sweden?** 2008, 182f. Tese (Doutorado em Geografia Econômica). Faculty of Social Sciences. Umea, University. 2008.

MARQUES, Maria Inês Medeiros. **O conceito de espaço rural em questão**. Terra livre. São Paulo., v. 2. N.19, jul/dez. p. 2002.

MARQUES, Teresa Sá. **Portugal na transição do século: retratos e dinâmicas territoriais**. Porto. Afrontamento. 2009.

MARX, Karl. **O Capital**. Rio de Janeiro: Ed.Zahar. 1967.

MATIAS, Lindon Fonseca. **Sistema de Informação Geográfica (SIG). Teoria e Método para representação do Espaço Geográfico**, tese (Doutorado em Geografia Humana), Faculdade de Filosofia, letras e Ciência Humana. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

MENESES, Paulo Roberto & Almeida, Tati de. (Org.). **Introdução ao Processamento de Imagens de Satélites**. Universidade de Brasília. Brasília, 2012.

MESQUITA, Olindina Vianna. **O modelo de von Thünen: uma discussão**. p.60-130. Revista Brasileira de Geografia. v.40, n.2, 1978.

MIRANDA, Maria. **Crescimento periférico da cidade do Rio de Janeiro: padrões espaciais da ocupação residencial**. p.265-309. Revista Brasileira de Geografia. v.42, n.2, 1980.

MONCLUS, Francisco Javier. **Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográficas urbanísticas. Introducción**. In: MONCLUS, Francisco Javier (Ed.). **La ciudad dispersa**. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, 1998. p. 143-167.

MONTE-MÓR, Roberto Luís. **A cidade e o urbano**. CEDEPLAR/ FACE/ UFMG, 2006.p. 185.

MONTES CLAROS. **Lei 3.720 de 09 de Maio de 2007**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e loteamentos fechados no Município de Montes Claros. Disponível em: //http.montesclaros.mg.gov.br/. acesso em: 06/05/2015.

MONTES CLAROS. **Lei 4822 de 05 de Outubro 2015**. Dispõe sobre o parcelamento do solo para o chaceamentos de sítios de recreio no Município de Montes Claros. Disponível em: //http.montesclaros.mg.gov.br/. acesso em:07/10/2015.

MORAES, Antônio Carlos. **Contribuição para a gestão da zona costeira do Brasil: elementos para a Geografia do Litoral Brasileiro**. São Paulo: Annablume. São Paulo 2007.

MUKAI, Toshio. **Direito Urbano- Ambiental Brasileiro**. São Paulo; Dialética, 2002.

NYCHAI, Roseli. **Chácaras de Lazer. Um estudo sobre as vivências nas ruralidades de Guarapuava-PR**. Dissertação de Mestrado. Universidade Estadual do Centro-Oeste, Guarapuava, 2012.

PEREIRA, **Urbanidade e Sustentabilidade de espaços públicos**. X Encontro Nacional da Anpur. Novas escalas e estratégias territoriais na gestão ambiental. Universidade Federal de Santa Catarina. 2004.

RIPPEL, Alexandre Gonçalves. **O Direito Agrário em Debate**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

ROSA, Roberto. **Análise Espacial em Geografia**. Revista da ANPEGE. edição especial. (p.45-66). Rio de Janeiro, 2005.

RUA, José. **A ressignificação do rural e as relações campo- cidade: uma contribuição geográfica**. Revista da ANPEGE, Rio de Janeiro,(nº 2). 2005.

_____. **Urbanidades no rural: O dever de novas territorialidades**. Campo e Território: Revista de Geografia Agrária, Uberlândia. v.1, n.1.p. 82 a 106, fev. 2006.

_____. **Metropolização do Espaço: Gestão Territorial e relações urbano-rurais**. Rio de Janeiro. Consequência, 2013. p. 131-148.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 2008.

SANTORO, Paula. Freire & BONDUKI, Nabil. **“O desafio do parcelamento do solo a partir do periurbano: a composição do preço da terra na mudança de uso do solo rural para urbano”**. In: XIII em Anpur – Encontro Nacional da Anpur. Anais. Florianópolis, Anpur, 2010.

SAQUET, Marcos Aurélio. **Por uma abordagem territorial das relações urbano-rurais no Sudoeste Paranaense** in SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão et al. **Cidade e Campo: relações e contradições entre o urbano e o rural**. São Paulo. Expressão Popular, 2010.

SCHENEIDER, Sergio. **A abordagem territorial do desenvolvimento rural e suas articulações Externas**. I Fórum Internacional Território, Desenvolvimento rural e Democracia. Fortaleza, Ceará. 16-19 nov. 2003.

SILVA, José. Graziano. **O Novo Rural Brasileiro**. 2ºed.Campinas.Unicamp. 2001.

SOARES, Beatriz.Ribeiro. **Apontamentos Metodológicos e Tipologia.** Revista Caminhos da Geografia.v.15. n° 52. Uberlândia. Dezembro 2014

SOBARZO. Oscar. **O rural e o urbano em Henri Lefebvre.** in SPOSIT, Maria Encarnação Beltrão et al. **Cidade e Campo: relações e contradições entre o urbano e o rural.** São Paulo. Expressão Popular, 2010.

SPOSITO. Eliseu Savério. **Rede e Cidades.** São Paulo: Editora, UNESP. 2008.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A questão cidade- campo; Perspectiva a partir da cidade.** In: (SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão e WHITACKER, Arthur Magon(orgs) **Cidade e Campo: relações e Contradições entre urbano e rural.** 2°ed. São Paulo: Expressão Popular, p. 124-125, 2010.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes; (organizadores). **A produção do Espaço Urbano: Agentes e Processos, Escalas e Desafios.** Contexto, São Paulo 2011.

TORLAY, Roger; Oshiro, Osvaldo. **Obtenção de Imagem do Google Earth para Classificação de Uso e Ocupação do Solo.** São Paulo, Campinas. 2010.

TULIK, Olga. **Residências Secundárias; Presença, Dimensão e Expressividade do fenômeno no Estado de São Paulo.** Tese(livre docência)- Ciências Sociais Aplicadas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1995.

WHITACKER, Arthur Magon. **Cidade imaginada. Cidade concebida.** In: SPOSITO; M. E. B.; WHITACKER, A. M. (org.); **Cidade e Campo – relações e contradições entre urbano e rural.** Expressão Popular; Coleção Geografia em Movimento, p. 131 – 155, 2006.

VALADARES, Alexandre. Arbex. **O Gigante Invisível: Território e População Rural para além das convenções oficiais.** Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Brasília. Rio de Janeiro.2014.

VALE. Ana. Rute. Do. & GERARDI. Eduardo Paulon. **A delimitação rural/ urbano, as relações cidade-campo e a nova ruralidade: reflexões sobre o Espaço Rural Brasileiro.** Anais do X Encontro de geógrafos da América Latina. Universidade de São Paulo. 20 a 26 de Março. 2005.

VEIGA. José Eli da. **Cidades Imaginárias. O Brasil é menos urbano do que se calcula.** 2° ed. Campinas/ São Paulo: Autores Associados, 2003.

_____. **Destinos da ruralidade no processo de globalização.** Estudos Avançados, São Paulo, v.8. n°51, 2004.

_____. **Nascimento de uma nova ruralidade.** Estud. Av. São Paulo. v.20.n°57. 2006.

APÊNDICE A

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MONTES CLAROS
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
MESTRADO EM GEOGRAFIA

PESQUISA:

NOVAS INTERFACES ENTRE O RURAL E O URBANO EM CIDADES
MÉDIAS: OS CONDOMÍNIOS RURAIS NO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS/
MG

Formulário aplicado aos proprietários de chácaras nos Condomínios Rurais de Montes
Claros

ESCLARECIMENTOS INICIAIS A RESPEITO DA PESQUISA

Senhor (a): Entrevistado (a):

Respeitosamente, convidamos o(a) Senhor(a) para participar da pesquisa sobre os
Condomínios Rurais no Município de Montes Claros – MG, que norteará as conclusões
finais da dissertação de Mestrado em Geografia, da Universidade Estadual de Montes
Claros. Sua identidade e informações serão mantidas em caráter confidencial.

Ressaltamos que suas respostas contribuirão para o aprofundamento da pesquisa,
buscando compreender a dinâmica desse novo padrão locacional.

Desde já, agradecemos a presteza e a colaboração.

Montes Claros, agosto de 2015.

Marcelo Ramos Ferreira,
Pesquisador

Doutor Marcos Esdras leite,
Orientador.

APÊNDICE B

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MONTES CLAROS
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA-PPGEO

FORMULÁRIO

CONDOMÍNIO RURAL _____

- 1- Qual a finalidade de uso dos Condomínios Rurais?
- 2- Qual a frequência de uso dos Condomínios Rurais?
- 3- Existe algum tipo de regimento interno entre os condôminos?
- 4- Qual a estrutura interna dos Condomínios rurais? (possuem quadra esportiva, recreação, pista de cooper, lagoa, outros).
- 5- Utiliza o condomínio como fonte de renda?
- 6- O C.R é credenciado a algum tipo de associação ou entidade?
- 7- Qual a faixa etária dos proprietários?
- 8- Qual o tamanhos dos lotes e a média de valor(m²)?
- 9- Qual o valor da taxa condominial?
- 10- Qual a renda per capita dos moradores?
- 11- Qual a ocupação/ profissão dos moradores?
- 12- Qual a quantidade mínima e máxima dos lotes do CR?
- 13- Qual o local(bairro) da primeira residência do morador do CR?

APÊNDICE C



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MONTES CLAROS
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA-PPGEO

FORMULÁRIO

CONDOMÍNIO RURAL _____

- 1- Qual o destino dos resíduos sólidos do condomínio rural?
- 2- Existem cursos d' água nos condomínio rural?
- 3- Quais as formas de captação d' água do condomínio rural?
- 4- Existe iluminação no condomínio rural?
- 5- Existe alguma comunidade no entorno do condomínio rural?