

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo

Luciane Mitraud Carvalho

PLANEJAMENTO URBANO, A QUEM INTERESSA?
Interesses imobiliários e preservação ambiental em disputa no território
metropolitano: o caso da bacia de Vargem das Flores

Belo Horizonte
2021

Luciane Mitraud Carvalho

PLANEJAMENTO URBANO, A QUEM INTERESSA?
Interesses imobiliários e preservação ambiental em disputa no território
metropolitano: o caso da bacia de Vargem das Flores

Versão Final

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Minas Gerais, como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de Concentração: Teoria, Produção e Experiência do Espaço

Linha de Pesquisa: Planejamento e Dinâmicas Sócio Territoriais

Orientador: Prof. Dr. Rogério Palhares Zschaber de Araújo

Belo Horizonte
2021

FICHA CATALOGRÁFICA

C331p

Carvalho, Luciane Mitraud.

Planejamento urbano, a quem interessa? [manuscrito] : interesses imobiliários e preservação ambiental em disputa no território metropolitano : o caso da bacia de Vargem das Flores / Luciane Mitraud Carvalho. - 2021.

327 f. : il.

Orientador: Rogério Palhares Zschaber de Araújo.

Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

1. Planejamento urbano - Teses. 2. Bacias hidrográficas – Vargem das Flores (MG) - Teses. 3. Proteção ambiental - Teses. 4. Crescimento urbano - Teses. 5. Belo Horizonte, Região Metropolitana de (MG) - Teses. I. Araújo, Rogério Palhares Zschaber de. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura. III. Título.

CDD 711.42



UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO



FOLHA DE APROVAÇÃO

Planejamento urbano, a quem interessa? Interesses imobiliários e preservação ambiental em disputa no território metropolitano: o caso da bacia de Vargem das Flores

LUCIANE MITRAUD CARVALHO

Dissertação submetida à Comissão Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da UFMG como requisito para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, área de concentração: Teoria, produção e experiência do espaço.

Aprovada em 13 de agosto de 2021, pela Comissão constituída pelos membros:

Prof. Dr. Rogério Palhares Zschaber de Araújo - Orientador
EA-UFMG

Profa. Dra. Jupira Gomes de Mendonça
EA-UFMG

Profa. Dra. Heloisa Soares de Moura Costa
IGC-UFMG

Nilo de Oliveira
Nascimento

Assinado de forma digital por Nilo
de Oliveira Nascimento
Dados: 2021.08.18 19:14:51 -03'00'

Prof. Dr. Nilo de Oliveira Nascimento
EE-UFMG

Belo Horizonte, 13 de agosto de 2021.

Àqueles que sonharam e lutaram por um
mundo melhor e que partiram nesta
pandemia.

AGRADECIMENTOS

A Deus, meu porto seguro, sempre presente em todos os momentos.

Aos meus amados pais Antônio e Ilma que criaram a mim e a meus irmãos com muita dignidade e dedicação, vencendo a dificuldade financeira e conseguiram nos proporcionar a oportunidade de estudar que não tiveram.

Aos meus irmãos Meirinha e Glêdson, família amada inseparável, sempre presente me apoiando.

Aos meus queridos filhos Mateus e Paula, amores para sempre, que me compreenderam e me apoiaram nesta caminhada.

Ao Marcelo meu grande companheiro sempre disponível, paciente e parceiro.

Aos meus fraternos amigos Miguel, Floriana, Samantha, Mario e minha querida e saudosa Cláudia, parceiros nesta luta por um mundo melhor.

Aos meus amigos e colegas do trabalho que me apoiaram na realização deste objetivo e seguem junto comigo na busca por uma cidade melhor.

Aos meus outros amigos e familiares que me estimularam e torceram por mim.

Ao Rogério, meu professor e orientador, que muito me estimulou e inspirou não apenas no decorrer do Mestrado, mas na minha carreira profissional.

Àqueles que me ajudaram mais diretamente com a pesquisa, em especial: aos entrevistados com informações fundamentais para o esclarecimento e embasamento dos fatos; aos professores da qualificação com importantes contribuições que me direcionaram na conclusão do trabalho; às pessoas que me auxiliaram na elaboração das figuras e do abstract e também aos autores que foram minhas referências teóricas.

Aos meus professores na vida acadêmica que me abriram os horizontes, meu especial carinho e respeito.

Aos meus professores na vida profissional, que inclui alguns chefes e muitos colegas, com os quais muito aprendi e compartilhei as angústias da profissão, minha admiração e o reconhecimento de que na verdade nunca paramos de aprender.

À prefeitura e à população de Contagem que, apesar de todas as dificuldades encontradas na luta diária do trabalho, me permitiram esta possibilidade de estudo e a quem devo o sustento da minha família.

O otimista é um tolo. O pessimista, um chato. Bom mesmo é ser um realista
esperançoso.

O sonho é que leva a gente para a frente. Se a gente for seguir a razão, fica
aquietado, acomodado.

Ariano Suassuna

RESUMO

A presente dissertação busca refletir sobre a disputa territorial entre os interesses imobiliários e a preservação ambiental e seus desdobramentos nos instrumentos de ordenamento territorial praticados sob a influência de diferentes ideários de planejamento urbano e orientações políticas em nível municipal. Parte do estudo de caso da bacia de Vargem das Flores para explicitar e discutir os diversos interesses em jogo, públicos e privados, locais e metropolitanos, privilegiando, ora interesses coletivos de preservação ambiental, ora interesses particulares do mercado imobiliário e das coalizões de forças que os justificam. Além da análise documental e da legislação incidente na Bacia, foram realizados levantamentos de uso e ocupação do solo, cujas análises são apoiadas também na experiência profissional da autora e em evidências empíricas trazidas por entrevistas com representantes dos diversos interesses em disputa. Também foram usados dados do Cadastro Ambiental Rural, visando a identificação do uso do solo, especialmente na extinta zona rural que atualmente integra a área de expansão urbana do município de Contagem. A abordagem segundo diferentes momentos do planejamento nos últimos vinte e cinco anos, permitiu perceber tanto a relativa efetividade da legislação no controle da ocupação do território, inclusive no que tange processos informais, como também os conflitos e os impactos da flexibilização alcançada com Plano Diretor de Contagem aprovado em 2018, moldado pela recente inflexão neoliberal da administração municipal. A pesquisa explorou ainda a utilização do processo participativo para elaboração dos Planos Diretores em distintos momentos do planejamento municipal, bem como as diferentes respostas das gestões municipais frente às pressões para expansão urbana por parte de agentes imobiliários e proprietários de terra. Por fim, diante dos resultados alcançados, especialmente no que se refere à porção significativa da Bacia que ainda se encontra desocupada e densamente vegetada, prevalece a ideia de que se pode ainda reverter uma tendência desfavorável à preservação deste importante manancial da Região Metropolitana de Belo Horizonte, caso haja mudança de rumos no planejamento e nas gestões municipal e metropolitana.

Palavras-chave: Planejamento Urbano. Bacia Hidrográfica. Preservação Ambiental. Expansão Urbana. Vargem das Flores. Região Metropolitana de Belo Horizonte.

ABSTRACT

The present dissertation seeks to reflect on the territorial dispute between the real estate interests and the environmental preservation and its consequences in the territorial planning instruments practiced under the influence of different urban planning ideas and political guidelines at the municipal level. It starts from the case study of the Vargem das Flores Basin to clarify and discuss the various interests at stake, public and private, local and metropolitan, privileging, sometimes collective interests of environmental preservation, sometimes particular interests of the real state market and the coalitions of forces that justify them. In addition to the documentary analysis and the legislation incident in the Basin, surveys of land use and occupation were performed, whose analyses are also supported by the author's professional experience and empirical evidence brought by interviews with representatives of the various interests in dispute. Data from the Rural Environmental Registry were also used to identify land use, especially in the extinct rural area that is currently part of the urban expansion area of the municipality of Contagem. The approach according to different moments of the planning in the last twenty-five years, allowed to realize both the relative effectiveness of the legislation in the control of the occupation of the territory, including regarding informal processes, as well as the conflicts and impacts of the flexibility achieved with the Master Plan of Contagem approved in 2018, shaped by the recent neoliberal inflection of the municipal administration. The research also explored the use of the participatory process for the elaboration of the Master Plans at different moments of the municipal planning, as well as the different responses of municipal administrations to the pressures for urban expansion by real estate agents and landowners. Finally, in view of the results achieved, especially with regard to the significant portion of the Basin that is still unoccupied and densely vegetated, prevails the idea that an unfavorable trend towards the preservation of this important source of water in the Metropolitan Region of Belo Horizonte can still be reversed, if there is a change of direction in the municipal and metropolitan planning and management.

Keywords: Urban Planning. Hydrografic basin. Watershed. Environmental Preservation. Urban Expansion. Vargem das Flores. Metropolitan Region of Belo Horizonte.

LISTA DE FIGURAS

| | |
|--|-----|
| Figura 1: Bacia de Vargem das Flores, Contagem e Betim na RMBH | 49 |
| Figura 2: Bacia de Vargem das Flores e os municípios de Contagem e Betim | 50 |
| Figura 3: Divisão de sub-bacias da bacia de Vargem das Flores | 52 |
| Figura 4: Vista panorâmica da represa de Vargem das Flores | 53 |
| Figura 5: Sistema de abastecimento de água da RMBH | 53 |
| Figura 6: Mapeamento dos polígonos da APE Vargem das Flores adotados pela SEMAD e IBAMA | 62 |
| Figura 7: Extrato do Mapa 1 do Anexo 1 do Plano Diretor de Betim - Lei nº 2.963/1996 ... | 67 |
| Figura 8: Extrato do Mapa 2 do Anexo 1 do Plano Diretor de Betim - Lei nº 2.963/1996 ... | 68 |
| Figura 9 – Extrato do Anexo 2 – Mapa 2 – Mapa de Zoneamento da Bacia de Vargem das Flores em Betim – Lei nº 3.263/1999 | 70 |
| Figura 10: Extrato do Mapa de Macrozoneamento do Plano Diretor de Contagem – Lei nº 2760/1995 | 76 |
| Figura 11: Extrato do Anexo I – Mapa 1 - Mapa de Macrozoneamento do Plano Diretor de Betim – Lei nº 4.574/2007 | 87 |
| Figura 12: Extrato do Anexo 2 da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Betim - Lei nº. 5.386/2012 | 89 |
| Figura 13: Extrato do Anexo 1 - Macrozoneamento do Plano Diretor de Contagem – LC nº 033/2006 | 91 |
| Figura 14: Mapa de Zoneamento do Plano de Manejo da APA Vargem das Flores | 99 |
| Figura 15: Extrato do Anexo 4 do Plano Diretor de Betim - Lei Complementar nº 07/2018 | 102 |
| Figura 16: Extrato do Anexo 1 do Plano Diretor de Betim - Lei Complementar nº 07/2018 | 103 |
| Figura 17: Extrato do Anexo 2 do Plano Diretor de Betim - Lei Complementar nº 07/2018 | 104 |
| Figura 18: Extrato do Mapa 4 do Relatório de Levantamento de Áreas Irregulares na Bacia de Vargem das Flores | 109 |
| Figura 19: Extrato do Mapa da “Lista de Desejos” de Contagem – 2016 | 114 |
| Figura 20: Extrato do Anexo1 do Projeto de Lei Complementar nº 10/2012 | 114 |
| Figura 21: Análise da “Lista de Desejos” de 2016 em relação à legislação urbanística posterior | 117 |

| | |
|---|-----|
| Figura 22: Extrato da proposta original do Macrozoneamento Metropolitano aprovada no Conselho Metropolitano em 2016 | 123 |
| Figura 23: Extrato da primeira versão da proposta de alteração do Macrozoneamento Metropolitano apresentada por Contagem em 2017 | 124 |
| Figura 24: Extrato da última versão da proposta de alteração do Macrozoneamento Metropolitano apresentada por Contagem em 2017 | 125 |
| Figura 25: Imagem comparativa do Macrozoneamento Metropolitano (2016) e da alteração proposta por Contagem (2017) de MZP2 para MZIL/MZDEI | 127 |
| Figura 26: Imagem comparativa do Macrozoneamento Metropolitano (2016) e da alteração proposta por Contagem (2017) de MZP2 para MZAC2 | 128 |
| Figura 27: Imagem comparativa do Macrozoneamento Metropolitano (2016) e da alteração proposta por Contagem (2017) de MZP2 para MZAC1 | 129 |
| Figura 28: Imagem comparativa do Macrozoneamento Metropolitano (2016) e da alteração proposta por Contagem (2017) de MZAC2 para MZAC1 | 130 |
| Figura 29: Imagem comparativa do Macrozoneamento Metropolitano (2016) e da alteração proposta por Contagem (2017) de MZP1 e MZAC1 para MZDA | 131 |
| Figura 30: Imagem comparativa do Macrozoneamento Metropolitano (2016) e da alteração proposta por Contagem (2017) | 132 |
| Figura 31: Zonas de Interesse Metropolitano conforme finalidade na RMBH, com destaque para a bacia de Vargem das Flores, Contagem e Betim | 136 |
| Figura 32: Proposta do Macrozoneamento Metropolitano – PLC nº 74/2017 | 146 |
| Figura 33: Comparação entre três propostas de Macrozoneamento Metropolitano incidentes sobre o a bacia de Vargem das Flores | 150 |
| Figura 34: Áreas de expansão urbana em Contagem em 2017 | 164 |
| Figura 35: Extrato do Anexo 1 da Lei Complementar nº 248/2018 – Plano Diretor de Contagem (primeira publicação) | 166 |
| Figura 36: Áreas de AIS-2 pelas Leis Complementares nº 267/2018 e nº 294/2020 - Programa Habitacional Morar Contagem | 175 |
| Figura 37: Parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores por tipo | 183 |
| Figura 38: Parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores em 1995 | 187 |
| Figura 39: Parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores entre março de 1995 e abril de 2003 | 189 |

| | |
|---|-----|
| Figura 40: Parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores entre abril de 2003 e dezembro de 2012 | 190 |
| Figura 41: Parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores entre dezembro de 2012 e maio de 2020 | 191 |
| Figura 42: Sítios de recreio na bacia de Vargem das Flores | 194 |
| Figura 43: Parcelamentos aprovados ou regularizados na bacia de Vargem das Flores | 195 |
| Figura 44: Favelas na bacia de Vargem das Flores | 196 |
| Figura 45: Parcelamentos irregulares (moradia permanente) anteriores a 2013 na bacia de Vargem das Flores | 198 |
| Figura 46: Parcelamentos irregulares (segunda moradia) anteriores a 2013 na bacia de Vargem das Flores | 199 |
| Figura 47: Parcelamentos irregulares após 2013 na bacia de Vargem das Flores ... | 201 |
| Figura 48: Uso não residencial na bacia de Vargem das Flores | 203 |
| Figura 49: Áreas cadastradas no CAR até 26/02/2020 na bacia de Vargem das Flores ... | 206 |
| Figura 50: Áreas cadastradas no CAR sobrepostas a parcelamentos e ocupações ... | 207 |
| Figura 51: Áreas cadastradas no CAR na Zona Rural existente até 2017 em Contagem ... | 209 |
| Figura 52: Áreas não cadastradas no CAR e desocupadas na bacia de Vargem das Flores | 214 |
| Figura 53: Áreas com remanescentes de vegetação arbórea na bacia de Vargem das Flores | 216 |

LISTA DE QUADROS

| | |
|---|-----|
| Quadro 1: Principais parâmetros urbanísticos do Plano Diretor de Betim – Lei nº 2.963/1996 | 68 |
| Quadro 2: Principais parâmetros urbanísticos do Plano Diretor de Contagem – Lei nº 2760/1995 | 77 |
| Quadro 3: Principais parâmetros urbanísticos - Anexo 3 da Lei nº 3215/1999 | 79 |
| Quadro 4: Principais parâmetros urbanísticos do Plano Diretor de Betim – Lei nº 4.574/2007 e Lei nº 3.263/99 | 88 |
| Quadro 5: Principais parâmetros urbanísticos do Plano Diretor de Contagem – LC nº 033/2006 | 91 |
| Quadro 6: Principais parâmetros urbanísticos do Plano Diretor de Betim – Lei Complementar nº 07/2018 e Lei nº 3.263/99 | 105 |
| Quadro 7: Comparação entre zonas e respectivos parâmetros da proposta original do Macrozoneamento Metropolitano (2016) e alterações propostas por Contagem (2017) ... | 126 |
| Quadro 8: Comparativo das Áreas Especiais nos Planos Diretores de 2006 e 2018 ... | 167 |
| Quadro 9: Principais parâmetros urbanísticos do Plano Diretor de Contagem - Anexo 2 da Lei Complementar nº 248/2018 | 168 |

LISTA DE TABELAS

| | |
|---|-----|
| Tabela 1: Áreas de Betim e Contagem e percentuais correspondentes da bacia de Vargem das Flores | 51 |
| Tabela 2: Alterações propostas na “Lista de Desejos” contempladas por tipo de instrumento legal | 117 |
| Tabela 3: Áreas de expansão urbana na bacia de Vargem das Flores em 2017 | 165 |
| Tabela 4: Áreas e percentuais correspondentes aos parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores por tipo | 184 |
| Tabela 5: Total de áreas ocupadas e desocupadas na bacia de Vargem das Flores ... | 185 |
| Tabela 6: Quantitativo de parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores por tipo e por intervalo temporal (até 1995, 1995-2003, 2003-2012 e 2013-2020) | 186 |
| Tabela 7: Áreas, reserva legal e vegetação cadastradas no CAR na bacia de Vargem das Flores por dimensão da propriedade | 204 |
| Tabela 8: Áreas cadastradas no CAR até 26/02/2020 na bacia de Vargem das Flores ... | 205 |
| Tabela 9: Número de propriedades ocupadas e desocupadas cadastradas no CAR na bacia de Vargem das Flores | 206 |
| Tabela 10: Ocupações coincidentes com propriedades cadastradas no CAR na bacia de Vargem das Flores, por tipo | 207 |
| Tabela 11: Áreas cadastradas no CAR localizadas na Zona Rural de Contagem até 2017 | 209 |
| Tabela 12: Vegetação e usos rurais nas propriedades cadastradas no CAR da bacia de Vargem das Flores | 212 |
| Tabela 13: Áreas não cadastradas no CAR e desocupadas na bacia de Vargem das Flores | 214 |
| Tabela 14: Vegetação e usos rurais em áreas não cadastradas no CAR e desocupadas na bacia de Vargem das Flores | 215 |

LISTA DE APÊNDICES

| | |
|--|-----|
| Apêndice 1 – Roteiros para as entrevistas..... | 243 |
| Apêndice 2 – “Lista de Desejos” / 2016..... | 255 |
| Apêndice 3 – Caracterização dos parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores por tipo..... | 267 |
| Apêndice 4 – Caracterização das áreas cadastradas até 26/02/2020 no Cadastro Ambiental Rural na bacia de Vargem das Flores e caracterização das áreas não cadastradas e desocupadas..... | 309 |
| Apêndice 5 – Nota técnica para ajuste das informações do Cadastro Ambiental Rural..... | 326 |

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

| | |
|----------|--|
| ADES | Área de Desenvolvimento Econômico Sustentável |
| AIA | Áreas de Especial Interesse Ambiental |
| AIS | Áreas de Especial Interesse Social |
| AIURB | Área de Especial Interesse Urbanístico |
| AIM | Área de Interesse Metropolitano |
| ALMG | Assembleia Legislativa de Minas Gerais |
| APA | Área de Proteção Ambiental |
| APE | Área de Proteção Especial |
| APM | Área de Proteção de Mananciais |
| BNH | Banco Nacional de Habitação |
| CAB | Coeficiente de Aproveitamento Básico |
| CAM | Coeficiente de Aproveitamento Máximo |
| CAR | Cadastro Ambiental Rural |
| CPB | Câmara de Proteção à Biodiversidade e de Áreas Protegidas |
| Cibapar | Consórcio Intermunicipal da Bacia Hidrográfica do Rio Paraopeba |
| CMI | Câmara do Mercado Imobiliário |
| Compur | Conselho Municipal de Política Urbana |
| Copam | Conselho Estadual de Política Ambiental |
| Copasa | Companhia de Saneamento de Minas Gerais |
| Coppetec | Fundação Coordenação de Projetos, Pesquisas e Estudos Tecnológicos |
| Cpous | Comissão de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo |
| Cpus | Comissão Permanente de Uso do Solo |
| DBO | Demanda Biológica de Oxigênio |
| DOC | Diário Oficial de Contagem |
| EIV | Estudo de Impacto de Vizinhança |
| Epuc | Escritório de Planejamento Urbano de Contagem |
| ETE | Estação de Tratamento de Esgotos |
| FPIC | Função Pública de Interesse Comum |
| IBAMA | Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis |
| IBGE | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística |
| IEF | Instituto Estadual de Florestas |
| IET | Índice de Estado Trófico |

| | |
|-----------|--|
| Ippub | Instituto de Pesquisas e Política Urbana de Betim |
| Ippuc | Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba |
| IPTU | Imposto Predial e Territorial Urbano |
| Ipucon | Instituto de Planejamento Urbano de Contagem |
| ITBI | Imposto de Transmissão de Bens Imóveis |
| ITR | Imposto Territorial Rural |
| LC | Lei Complementar |
| Lpous | Leis de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo |
| Luos | Lei de Uso e Ocupação do Solo |
| MCMV | Minha Casa Minha Vida |
| MZAC | Macrozona de Atividades Complementares |
| MZDA | Macrozona de Diversificação e Adensamento |
| MZDEI | Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Industrial |
| MZIL | Macrozona de Indústria e Logística |
| MZP | Macrozona de Proteção |
| OD | Oxigênio Dissolvido |
| ONG | Organização Não Governamental |
| PDA | Plano de Desenvolvimento Ambiental de Vargem das Flores |
| PDDI | Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado |
| PIB | Produto Interno Bruto |
| Plambel | Sup. de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte |
| PLC | Projeto de Lei Complementar |
| PROSAM | Programa de Saneamento Ambiental das B. do Arrudas e do Onça na RMBH |
| Quota | Quota de terreno por unidade habitacional |
| RMBH | Região Metropolitana de Belo Horizonte |
| SECIR | Secretaria do Estado de Cidades e de Integração Regional |
| SEDRU | Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana |
| SEMAD | Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável |
| SERFHAU | Serviço Federal de Habitação e Urbanismo |
| Sicar | Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural |
| SIG | Sistema de Informações Geográficas |
| Sinduscon | Sindicato da Indústria da Construção Civil |
| SMDU | Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano |

| | |
|-----------|--|
| SMDUH | Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação |
| SNUC | Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza |
| TP | Taxa de permeabilidade |
| UFMG | Universidade Federal de Minas Gerais |
| ZAD | Zona Adensável |
| ZAE | Zona de Atividades Especiais |
| ZAI | Zona de Atividades Incômodas |
| ZDEM | Zona de Diretrizes Especiais Metropolitanas |
| ZEIS | Zona de Especial Interesse Social |
| ZEIT | Zona de Especial Interesse Turístico |
| ZEU | Zona de Expansão Urbana |
| ZIM | Zonas de Interesse Metropolitano |
| ZOR | Zonas De Ocupação Restrita |
| ZR ou ZRR | Zona Rural |
| ZRM | Zona Residencial Mista |
| ZU ou ZUR | Zona Urbana |
| ZUI | Zonas De Usos Incômodos |

SUMÁRIO

| | |
|---|-----|
| 1 INTRODUÇÃO - PLANEJAMENTO E REGULAÇÃO URBANA PARA QUEM? | 21 |
| 2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS | 31 |
| 2.1 Levantamento e análise da legislação urbanística | 32 |
| 2.2 Análise de estudos técnicos e planos específicos | 33 |
| 2.3 Entrevistas com informantes-chave | 35 |
| 2.4 Levantamento e análise de documentos administrativos | 36 |
| 2.5 Análise da “Lista de Desejos” | 37 |
| 2.6 Levantamento e análise de parcelamentos e ocupações | 38 |
| 2.7 Levantamento e análise das áreas cadastradas no Cadastro Ambiental Rural ... | 42 |
| 2.8 Levantamento e análise das áreas não cadastradas no CAR e desocupadas | 44 |
| 2.9 Levantamento de remanescentes de vegetação arbórea | 45 |
| 3 ANTECEDENTES E CONTEXTUALIZAÇÃO DO MANANCIAL DE VARGEM DAS FLORES | 46 |
| 3.1 Breve histórico da criação do reservatório de Vargem das Flores | 46 |
| 3.2 Breve caracterização da bacia de Vargem das Flores | 49 |
| 3.3 Breve caracterização dos municípios de Contagem e Betim | 54 |
| 3.4 Primórdios da regulação de proteção da bacia de Vargem das Flores | 58 |
| 3.4.1 Decreto Estadual Nº 20.793/1980 – APE Vargem das Flores | 60 |
| 3.4.2 Deliberação Normativa Nº 17/1981 | 63 |
| 4 PLANEJAMENTO URBANO E REGULAÇÃO DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO NA BACIA DE VARGEM DAS FLORES EM TRÊS MOMENTOS | 64 |
| 4.1 Primeiro momento: a herança do planejamento compreensivo (1995-2003) | 65 |
| 4.1.1 Instâncias estadual e metropolitana | 65 |
| 4.1.2 Município de Betim | 66 |
| 4.1.3 Município de Contagem | 71 |
| 4.2 Segundo momento: sob a vigência do planejamento participativo (2003-2012) ... | 79 |
| 4.2.1 Instância estadual e metropolitana | 80 |
| 4.2.2 Município de Betim | 85 |
| 4.2.3 Município de Contagem | 89 |
| 4.3 Terceiro momento: sob a influência da inflexão neoliberal (2013-2020) | 94 |
| 4.3.1 Instância Estadual e Metropolitana | 95 |
| 4.3.2 Município de Betim | 100 |

| | |
|---|-----|
| 4.3.3 Município de Contagem | 107 |
| 4.3.3.1 Relatório de Levantamento de Áreas Irregulares na Bacia de Vargem das Flores – 2014 | 108 |
| 4.3.3.2 Proposta de Revisão do Plano Diretor de 2014 | 111 |
| 4.3.3.3 Análise da “Lista de Desejos” – 2016 | 113 |
| 5 INTERESSES METROPOLITANOS E MUNICIPAIS EM CONFLITO | 121 |
| 5.1 A Zona de Interesse Metropolitano de Vargem das Flores | 122 |
| 5.2. A proposta de alteração do Macrozoneamento Metropolitano em Contagem | 124 |
| 5.3 Repercussões da proposta de alteração do Macrozoneamento Metropolitano | 134 |
| 5.3.1 O posicionamento do Ministério Público | 136 |
| 5.3.2 Estudo e Diagnóstico Ambiental para Subsidiar a Proposta do Macrozoneamento ... | 138 |
| 5.3.3 Discussão e votação da proposta de Contagem no Conselho Metropolitano | 144 |
| 6 CONFLITOS NA BACIA DE VARGEM DAS FLORES EM NÍVEL LOCAL | 152 |
| 6.1 O processo participativo para revisão do Plano Diretor de Contagem – 2017 | 152 |
| 6.2 O novo Plano Diretor de Contagem – Lei Complementar nº 248/2018 | 160 |
| 6.3 Desdobramentos do Plano Diretor de 2018 até 2020 | 169 |
| 6.3.1 Avaliação da vida útil do Reservatório de Vagem das Flores | 169 |
| 6.3.2 O Programa Habitacional Morar Contagem | 173 |
| 6.3.3 Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo | 176 |
| 7 A EVOLUÇÃO DO USO DO SOLO NA BACIA DE VARGEM DAS FLORES | 182 |
| 7.1 Parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores por intervalos temporais | 183 |
| 7.1.1 Até 1995 | 186 |
| 7.1.2 Entre 1995 e 2003 | 188 |
| 7.1.3 Entre 2003 e 2012 | 189 |
| 7.1.4 Entre 2013 e 2020 | 191 |
| 7.2 Parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores por tipo | 192 |
| 7.2.1 Sítios de Recreio | 193 |
| 7.2.2 Regulares | 195 |
| 7.2.3 Irregulares – Favelas | 196 |
| 7.2.4 Irregulares – Moradia Permanente | 197 |
| 7.2.5 Irregulares – Segunda Moradia | 198 |
| 7.2.6 Irregulares Posteriores a 2013 | 200 |
| 7.2.7 Usos não residenciais | 202 |

| | |
|--|-----|
| 7.3 Áreas cadastradas no Cadastro Ambiental Rural | 203 |
| 7.4 Áreas desocupadas e não cadastradas no Cadastro Ambiental Rural | 213 |
| 7.5 Remanescentes de Vegetação Arbórea | 215 |
| 8 CONSIDERAÇÕES FINAIS | 217 |
| REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 230 |
| Apêndice 1 – Roteiros para as entrevistas..... | 243 |
| Apêndice 2 – “Lista de Desejos” / 2016..... | 255 |
| Apêndice 3 – Caracterização dos parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores por tipo..... | 267 |
| Apêndice 4 – Caracterização das áreas cadastradas até 26/02/2020 no Cadastro Ambiental Rural na bacia de Vargem das Flores e caracterização das áreas não cadastradas e desocupadas..... | 309 |
| Apêndice 5 – Nota técnica para ajuste das informações do Cadastro Ambiental Rural..... | 326 |

1 INTRODUÇÃO - PLANEJAMENTO E REGULAÇÃO URBANA PARA QUEM?

O planejamento urbano é uma modalidade de planejamento que se ocupa da cidade ou de parte dela, direta ou indiretamente exercido como política pública ainda que, ao longo dos anos, tenha sido usado pelo próprio Estado para atender a interesses de grupos específicos (Maricato, 2000). Desde os primórdios do urbanismo são elaborados planos para criar novas cidades, melhorar funções urbanas ou embelezar cidades existentes, já promovendo ou reforçando, ao mesmo tempo, a segregação sócio-espacial¹, em grande medida já intrínseca à organização do espaço urbano capitalista (Fernandes, 2008; Villaça, 1999). E assim, instrumentos, estratégias e o planejamento urbano foram se adaptando ao contexto político, econômico e social, passando pelo urbanismo sanitarista, depois funcionalista (Tonucci; Costa, 2017; Vainer, 2003), mas, em geral, atendendo muito mais aos interesses dominantes de alguns segmentos da sociedade em detrimento daqueles menos privilegiados. Ou seja, o Estado vem funcionando, mais como agente a serviço do capital e dos interesses políticos e econômicos hegemônicos do que como moderador das forças do mercado, atendendo a demandas sociais (Harvey, 2005; Kowarick, 1979; Singer, 1978). A princípio se esperava que o planejamento urbano desse a neutralidade e o conhecimento da realidade necessários para a tomada de decisões quanto às políticas públicas. No entanto, mesmo quando o Estado atende à coletividade, em geral o faz motivado pela necessidade de provisão das condições para reprodução capitalista (Limonad, 2015; Monte-Mór, 2005;) inclusive utiliza o planejamento urbano para isto, como bem descreve Maricato (2000).

Do modernismo, esse planejamento urbano ganhou a herança positivista, a crença no progresso linear, no discurso universal, no enfoque holístico. Da influência keynesiana e fordista, o planejamento incorporou o Estado como a figura central para assegurar o equilíbrio econômico e social, e um mercado de massas. A matriz teórica que alimentava o planejamento nos países capitalistas, mas não só nestes, como também nos países socialistas, e que embasou o ensino e a prática do planejamento urbano e regional na América Latina, atribuía ao Estado o papel de portador da racionalidade, que evitaria

¹ O termo “sócio-espacial” é aqui empregado enxergando e entendendo o espaço junto às relações sociais que nele acontecem, conforme define bem Marcelo Lopes de Souza (2013): “Para se compreender o espaço, não basta compreender e elucidar o espaço. É preciso interessar-se, profundamente, e não somente epidermicamente, também pelas relações sociais. É necessário interessar-se pela sociedade concreta, em que relações sociais e espaço são inseparáveis, mesmo que não se confundam. E é aqui que entra em cena o sócio-espacial, no qual o “sócio”, longe de apenas qualificar o “espacial”, é, para além de uma redução do adjetivo “social”, um indicativo de que se está falando, direta e plenamente, também das relações sociais.”

as disfunções do mercado, como o desemprego (regulamentando o trabalho, promovendo políticas sociais), bem como asseguraria o desenvolvimento econômico e social (com incentivos, subsídios, produção da infraestrutura, regulando preços, produzindo diretamente insumos básicos para a produção etc.). (MARICATO, 2000, p. 126)

No Brasil, no início da década de 60, movimentos sociais de luta pela moradia começaram a se organizar e a pensar em uma reforma urbana² que promoveria maior justiça social por meio do planejamento urbano. Este movimento foi reprimido e interrompido pelo regime militar que impôs um modelo de planejamento tecnocrático, autoritário e centralizador, mas aos poucos, foi retomado nos anos 80, juntamente com o processo de redemocratização do país. A partir daí, ocorreram mudanças nos métodos preconizados de planejamento urbano, que passou a incluir a participação popular como elemento fundamental às suas práticas. Mudanças que ainda estão longe de atingir seus objetivos na gestão democrática das cidades, mas que, de alguma forma, alteraram a noção do papel do Estado e, conseqüentemente, do planejamento urbano. Tonucci e Costa abordam bem este assunto:

Face a tal quadro, ainda em constituição nos anos 1980, o processo de redemocratização transcorria em meio a sucessivas crises econômicas, fiscais e sociais, nas quais esse modelo de planejamento, não democrático e apartado do cotidiano da maioria da população, foi sendo crescentemente questionado por emergentes movimentos sociais urbanos. Esses movimentos de base comunitária, que reavivaram o ideário da reforma urbana, estavam principalmente lutando por acesso a serviços e infraestrutura urbana básica (tal qual habitação, saneamento e transporte), assim como pela democratização do sistema de planejamento. O Movimento Nacional da Reforma Urbana (MNRU), que tinha como seu alvo central atacar as desigualdades socioespaciais, nasceu da aproximação e articulação entre movimentos populares, acadêmicos e profissionais de planejamento. Estes movimentos eram portadores de uma força social nova, de base urbana, centrados em elementos da reprodução e com importante potencial transformador da sociedade capitalista. A partir deles ganhariam corpo as experiências, estratégias e lutas em torno da participação popular. (TONUCCI e COSTA, 2017, p.6)

² O movimento pela reforma urbana tem como um de seus pilares a recuperação das mais-valias, ou seja, a recuperação do investimento público que proporcionou a valorização de um bem, sem qualquer transformação ou investimento por parte do beneficiário / proprietário do bem. Mais do que isso, a reforma urbana tinha por intenção redirecionar este investimento recuperado para financiar outras transformações urbanas, inclusive moradia de interesse social, que viessem a beneficiar parcela da população menos privilegiada, buscando promover maior justiça social. Um outro pilar importante da reforma urbana é a busca por maior participação social e democratização do debate e decisão das políticas públicas, por meio do fortalecimento dos movimentos sociais e das instâncias participativas. Muitos autores abordam de forma mais clara a reforma urbana e como ela se insere na regulação urbana tais como Costa, H. S. M., Fernandes, E., Maricato, E., Tonucci, J.F., Rolnik, R., Souza, M. L..

No entanto, paralelamente a isso, também a partir dos anos 80 e no Brasil, particularmente na última década, tem se praticado uma nova forma de planejamento e de gestão, sob influência do pensamento neoliberal³, cujos traços marcantes têm sido os seguintes:

- a) redução do papel do Estado por meio da delegação à iniciativa privada de funções públicas, baseado no discurso da ineficácia do serviço público e da necessidade de desburocratização (Rolnik; Somekh, 2003; Dagnino, 2004);
- b) redução da máquina pública, com a diminuição do quadro de servidores pela não realização de concursos públicos, sem a redução dos cargos comissionados que são ocupados para realização do trabalho técnico nos moldes desejados pela iniciativa privada (Souza, 2008);
- c) terceirização de serviços e funções através de contratações em diversos formatos, como por exemplo: parcerias público-privadas, contratos “guarda-chuva” que cabem qualquer consultoria para qualquer assunto, contratações individuais ou de escritórios e empresas para consultorias, elaboração de planos e projetos (Costa, 2006; Maricato, 2000);
- d) incorporação, pelo poder público, de técnicas de planejamento praticadas anteriormente apenas pela iniciativa privada em áreas da administração e da gestão empresarial, como o planejamento estratégico, aplicadas às funções urbanas, entendidas como negócio, por meio do qual a cidade é tratada como mercadoria (Ribeiro, 2020; Vainer, 1999);
- e) acirramento da guerra fiscal entre municípios. (Harvey, 2005; Vainer, 1999);
- f) maior competição e livre mercado, implicando processos de desregulação (Lefebvre, 1999; Santos, 1996);
- g) utilização do Estado para se atingir determinados objetivos, tais como a flexibilização de normas e adoção de regras caso-a-caso orientadas pelo mercado, com maior presença de representações da iniciativa privada na administração pública, especialmente do mercado imobiliário (Acselrad, 2015);

³ Doutrina, desenvolvida a partir da década de 1970, que defende o estado mínimo, cortes de despesas governamentais, a terceirização, a redução da intervenção estatal sobre a economia, as privatizações, as políticas de flexibilização e o livre comércio, a fim de reforçar o papel do setor privado na economia e também na definição da regulação e das políticas públicas. O neoliberalismo nasceu como uma reação teórica e política contra o Estado intervencionista e de bem-estar social keynesiano, dando oportunidade para o regresso dos ideais do liberalismo econômico. Sua origem também está associada às teorias dos economistas Friedrich Hayek, da Escola Austríaca, e Milton Friedman, da Escola de Chicago.

- h) redução da participação e do controle social ou utilização destes instrumentos para viabilização e legitimação de objetivos privados (Dagnino, 2004);
- i) utilização do discurso do desenvolvimento sustentável, muitas vezes priorizando o desenvolvimento econômico (Souza, 2008, Costa, 2000).

Em resumo, a ideologia neoliberal nas palavras de Maricato:

A vitória da chamada ideologia neoliberal, nos anos 1980 e 1990, é incontestável: argumenta-se que a desregulamentação deve assegurar liberdade às forças do mercado, pois daí decorreria o equilíbrio. Aparentemente, de acordo com o ideário neoliberal, é o fim do intervencionismo, da burocratização, da ineficácia, do autoritarismo, das certezas e das receitas. (MARICATO, 2000, p. 129)

Mesmo os instrumentos urbanísticos construídos a partir do ideário da reforma urbana, têm sido usados pelo mercado e a favor do mercado, com a conivência do Estado, como se pode observar em algumas Operações Urbanas Consorciadas realizadas nas principais cidades do País (Cota, 2010; Fix, 2004). Afasta-se da ideia de Estado como um agente público neutro, passando a exercer, de forma mais explícita, seu papel como agente facilitador a serviço do mercado, perfeitamente adaptado à lógica de geração de lucro e acumulação do regime capitalista. Isto reflete diretamente na produção do espaço, acirrando processos de especulação imobiliária⁴. Na questão ambiental também se evidencia o favorecimento do interesse empresarial na facilitação de emissão de licenças, colocando em risco recursos naturais e vidas humanas. Tudo isto faz parte de um projeto neoliberal, conforme descreve Dagnino:

Assim, o projeto neoliberal operaria não apenas com uma concepção de Estado mínimo, mas também com uma concepção minimalista tanto da política como da democracia. Minimalista porque restringe não apenas o espaço, a arena da política, mas seus participantes, processos, agenda e campo de ação. Assim, o encolhimento das responsabilidades sociais do Estado encontra sua contrapartida no encolhimento do espaço da política e da democracia. Ambas devem ser limitadas ao mínimo indispensável. Como no Estado mínimo, esse encolhimento é seletivo e suas conseqüências são o aprofundamento da exclusão exatamente daqueles sujeitos, temas e processos que possam ameaçar o avanço do projeto neoliberal. (DAGNINO, 2004, p. 108, 109)

⁴ O termo especulação imobiliária utilizado no contexto desta pesquisa diz respeito à comercialização de imóveis sem objetivo de uso, mas de valorização e ganho de capital a médio e longo prazos. É uma prática ligada à dinâmica imobiliária, mas que implica, dentre outros processos, a retenção de vazios urbanos em áreas com infraestrutura, aumentando a pressão pela ocupação de áreas mais distantes do núcleo urbano, provocando a ampliação ou criação de perímetros urbanos sob demanda, e implicando a valorização imobiliária precoce de propriedades com características rurais e formas de urbanização dispersa, muitas vezes ocupando espaços sem infraestrutura).

Considerando ainda a regulação como instrumento do planejamento e papel do Estado (Oliveira, 2014), convém também refletir sobre o seu papel e a sua eficácia na transformação do espaço, numa perspectiva virtuosa, em benefício de todos (Costa, 2008; Fernandes, 2008). A regulação urbana, concretizada por meio da legislação urbanística, muitas vezes tem sido usada para viabilizar interesses particulares camuflados ou embutidos em melhorias urbanas que supostamente estariam atendendo à coletividade (Harvey, 1996, 2005). Por vezes contemplam explicitamente interesses específicos de quem consegue ter acesso direto às estruturas do Estado para intervir nos processos de tomadas de decisão, facilitado pela ausência ou o enfraquecimento dos canais de controle social.

(...) vivemos durante muitos anos uma ingênua sedução dos modos de regulação, acreditando que, uma vez consolidados em legislação, os princípios, propostas, instrumentos e políticas progressivamente se materializariam em mudanças de comportamento, em novas práticas de planejamento, em outra percepção do bem coletivo e dos valores de uso do espaço comum, mesmo que permanentemente ameaçados pela preponderância do valor de troca e dos interesses imediatistas de grupos e agentes sociais. Parafraseando Flávio Villaça (2005), que há alguns anos escreveu um influente texto intitulado *As ilusões do Plano Diretor*, vivemos a ilusão da regulação que a muitos fez crer que leis sólidas, altruístas e bem construídas seriam necessariamente o caminho para o restabelecimento do planejamento como prática social integradora. Tal formulação requer um Estado com força política e considerado legítimo, bem como instituições consolidadas, transparentes, efetivo controle da sociedade sobre o processo. Igualmente, e em diferente medida, os instrumentos e mecanismos de participação, em suas várias modalidades, podem vir a ser uma experiência poderosa de aprendizado social e de empoderamento. (COSTA, 2015, p.107,108 apud VILLAÇA, 2005, p. 90)

O mercado imobiliário formal funciona segundo uma lógica de valorização que tem no zoneamento e em seus respectivos parâmetros urbanísticos importante elemento da formação de preços e, portanto, da renda da terra urbana. Logo, os agentes do mercado imobiliário têm grandes interesses em usar a regulação a seu favor. É através da regulação que se pode definir ou alterar regras de parcelamento, ocupação e uso do solo, além da flexibilizar condições e suprimir obstáculos à incorporação de novas áreas de expansão pelo mercado, inclusive áreas protegidas, justificadas por supostos benefícios sociais do crescimento e do desenvolvimento econômico para todos, mas promovendo, de fato, ganho pessoal para alguns e onerando a coletividade como um todo. Não se pode esquecer que a flexibilização de normas pode promover ou induzir a formação de novos núcleos urbanos distantes dos centros urbanos, com altos custos de manutenção e infraestrutura, promovendo a

fragmentação e o espraiamento das cidades. Agravando ainda mais esta situação, observa-se ainda que nem sempre é cobrado do empreendedor, principal beneficiário da valorização imobiliária advinda da urbanização, a implantação da infraestrutura básica prevista na legislação. Muitas vezes usam-se os recursos públicos para investimento no que é privado, como por exemplo, desapropriando áreas para abertura de sistema viário, de modo a melhorar a acessibilidade de áreas particulares, amparados pela justificativa de se promover melhor articulação entre regiões da cidade. Mesmo que se cobre dos empreendedores beneficiados a infraestrutura investida para isso se viabilizar, os custos de manutenção de equipamentos e serviços, ao longo dos anos, sobrecarregam os cofres públicos. Singer explica este processo de valorização de terras e especulação imobiliária:

As transformações no preço do solo acarretadas pela ação do Estado são aproveitadas pelos especuladores, quando estes tem a possibilidade de antecipar os lugares em que as diversas redes de serviços urbanos serão expandidas (...) a especulação imobiliária procura influir sobre as decisões do poder público quanto às áreas a serem beneficiadas com a expansão de serviços. Uma das maneiras de se fazer isso é adquirir, a preço baixo, glebas adjacentes ao perímetro urbano, desprovidas de qualquer serviço e promover seu loteamento, mas de modo que a área mais distante da área urbanizada seja ocupada (...) Será esta população que, uma vez instalada no local, irá pressionar o governo para se obter serviços urbanos, que para atingi-los têm que passar necessariamente pela parte não ocupada da gleba, que se valoriza. (SINGER, 1978, p.34,35)

É neste contexto que se anuncia o tema proposto e objeto desta pesquisa, que busca contribuir para as reflexões acerca das transformações recentes no planejamento e na gestão urbanos, bem como avaliar a interface entre o planejamento municipal e o metropolitano, atuando no mesmo espaço através do instrumento do zoneamento e seus parâmetros.

Muitas são as inquietações e os questionamentos do urbanista que interferem no exercício e prática de sua profissão e motivam esta pesquisa. Dentre eles, destaco uma questão pessoal como arquiteta e urbanista, técnica de carreira na administração municipal há 30 anos: minha angústia quanto ao papel do planejamento urbano na solução ou agravamento de problemas ambientais e sociais causados pela urbanização. Quais seriam os limites e possibilidades do planejamento urbano e da legislação urbana e ambiental para promover melhoria da qualidade de vida das pessoas e o acesso aos benefícios da urbanização e da proteção ambiental para todos? Ou seria seu papel limitado a legitimar interesses particulares, valorizar terras,

beneficiando proprietários e investidores, e contribuindo para o agravamento da segregação sócio-espacial? Diante do contexto político, econômico e social atual, segundo Ribeiro (2020), caracterizado por uma inflexão ultraliberal, a resposta a este primeiro questionamento parece evidente, colocando o planejamento e a regulação a serviço da acumulação capitalista. Já autores vinculados ao ideário da reforma urbana como Fernandes (2008) vão insistir no papel virtuoso do planejamento e da regulação seja para melhorar a distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, combater a retenção especulativa de terras urbanas, promover a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, a gestão democrática das cidades e mesmo ampliar as formas de financiamento do desenvolvimento urbano. Entretanto, há o entendimento entre muitos atores que concorrem para a produção do espaço urbano (proprietários, incorporadores imobiliários, gestores públicos, dentre outros) de que a intervenção do Estado e a utilização de instrumentos de regulação orientados pelo mercado é positiva e necessária para o crescimento da economia. Assim, há muito o que refletir a respeito do futuro do planejamento e das cidades. Estamos no campo cego ao qual se refere Lefebvre ao falar do direito à cidade e da revolução urbana? Como transpor este campo cego? Podemos fazer diferente e melhor para todos?

Como definir o vazio fundamental do urbanismo, privado ou público, nascido no intelecto de uns ou secretado pelos gabinetes onde os outros estão instalados? Pelo fato do urbanismo pretender substituir e suplantar a prática urbana. Ele não a estuda. Para o Urbanista esta prática é, precisamente, um campo cego. Ele vive nele, nele se encontra, mas não o vê, e menos ainda o compreende como tal. Ele substitui, tranquilamente, a práxis por suas representações do espaço, da vida social, dos grupos e de suas relações. Ele não sabe de onde tais representações provêm, nem o que elas implicam, ou seja, as lógicas e as estratégias a que servem. (LEFEBVRE, 1999, p.139)

Como fazer prevalecer os interesses coletivos⁵, no caso das cidades traduzidos pela função social da propriedade e, no caso metropolitano, pelas funções públicas de interesse comum, diante da influência direta e indireta de grupos de interesse

⁵ A expressão "interesse coletivo" utilizada no contexto desta pesquisa diz respeito a interesses mais amplos, que atendem não especificamente a um cidadão ou grupo, mas de forma mais abrangente à população, de acordo com a função social da cidade e da propriedade prevista na Constituição Federal (Brasil, 1988, Artigo 182) e regulamentada pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001), orientados pela promoção de justiça social e redução das desigualdades. No caso da bacia de Vargem das Flores estaria ligado ainda ao interesse de preservação do manancial de abastecimento, em conformidade com a função pública de interesse comum expressa no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e Macrozoneamento Metropolitano.

específicos no processo de planejamento urbano municipal e metropolitano e na gestão pública? Podemos e devemos renunciar ao planejamento, tendo em vista a sua suposta ineficácia no enfrentamento de interesses hegemônicos? Processos participativos de planejamento, fóruns institucionalizados de debate e órgãos colegiados de deliberação, tais como conselhos, audiências públicas, conferências de política urbana, consórcios e comitês têm contribuído de forma efetiva para o enfrentamento de tais interesses? Todos estes questionamentos e muitos outros vêm da prática da atividade de planejamento urbano que muitas vezes são acompanhados da incômoda sensação de frustração diante dos poucos resultados alcançados e da sensação de impotência frente à ingerência política de membros dos poderes legislativo e executivo. Sabe-se que não existem respostas prontas, únicas e fáceis para a maioria destes questionamentos, nem se tem como objetivo desta pesquisa respondê-los. Importa, contudo, situar a origem de suas motivações, bem como o intuito de buscar contribuir para a reflexão e para o debate acerca dos limites e possibilidades da regulação urbana, a partir de um estudo de caso emblemático tanto para o planejamento municipal como metropolitano, explicitando as tensões existentes na prática do planejamento entre a promoção do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantia do bem-estar de seus habitantes (Artigo 182 do Capítulo II da Política Urbana do Estatuto da Cidade) e a provisão dos meios de produção capitalista do espaço e de acumulação capitalista (Harvey, 2005).

Buscando trazer luz para estas e outras indagações, pretende-se abordar a temática a partir do estudo de caso que consiste na experiência de planejamento urbano municipal e metropolitano no território da bacia hidrográfica⁶ de Vargem das Flores, no âmbito dos municípios envolvidos na constituição de seu território, Contagem e Betim, integrantes da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), o qual explicita, de forma contundente, a disputa territorial entre interesses imobiliários e de preservação ambiental no espaço urbano, bem como entre os interesses locais e metropolitanos. Pretende-se identificar as transformações do ideário de planejamento realizado neste território, traduzidas pelos instrumentos de controle da ocupação e do uso do solo, particularmente Planos Diretores e respectivos zoneamentos definidos pelas leis de parcelamento, uso e ocupação do solo adotados nos últimos vinte e cinco anos para a Bacia, tanto pelas municipalidades como pela

⁶ A Bacia Hidrográfica de Vargem das Flores poderá ser tratada daqui por diante apenas como bacia de Vargem das Flores ou simplesmente como Bacia.

instância metropolitana, e suas alterações sob a influência de agentes políticos e econômicos. Considerando que o principal objetivo da regulação urbana incidente sobre a bacia de Vargem das Flores é a manutenção da sua função de abastecimento de água, foi importante avaliar as possíveis repercussões promovidas pelas recentes alterações de seu zoneamento nos processos de expansão urbana e adensamento de seu território e os potenciais impactos nos mananciais. Além de impactar diretamente a vida das pessoas que residem na Bacia, tais alterações afetam a população da RMBH que é atendida pelo sistema integrado de abastecimento de água, do qual faz parte o reservatório de Vargem das Flores.

São objetivos, portanto, desta pesquisa analisar, a partir de uma prática real, a materialização destas disputas no território, facilitando a compreensão não apenas do caso apresentado em si, mas do que ele significa como experiência de planejamento e de gestão do espaço urbano, tendo a regulação como instrumento de mediação de conflitos de interesse. Buscou-se, a partir desta pesquisa, melhor entender as contradições inerentes ao papel da legislação urbanística e ambiental no espaço urbano, a influência dos modelos de planejamento adotados e das formas de participação adotadas na concepção dos instrumentos de ordenamento territorial. Da mesma forma, pretendeu-se explicitar a influência das coalizões e arranjos político-institucionais estabelecidos nas decisões de planejamento, que podem ser mais ou menos permeáveis às motivações do mercado imobiliário para abertura de frentes de expansão urbana e valorização de terras rurais, em detrimento da proteção de recursos naturais, particularmente de mananciais.

Para tanto, partiu-se de três recortes temporais identificados como momentos distintos do ideário de planejamento vigente que embasou a regulação da ocupação e do uso do solo na Bacia, traduzida pelas respectivas propostas de zoneamento. Reconhecendo não serem estanques os limites entre os momentos analisados, nem sempre caracterizados por rupturas, mas também por continuidades, cujas manifestações no território tomam também algum tempo para se materializar, o recorte temporal foi definido em função da data das imagens aéreas disponíveis nas três décadas, em períodos marcados pela vigência das gestões municipais, de modo que cada período correspondeu a aproximadamente 8 anos (dois mandatos): 1995 a 2003, 2003 a 2012 e 2013 a 2020⁷.

⁷ Observa-se que nos municípios de Contagem e Betim ocorre uma inversão na orientação político-partidária que ocupou a gestão nos Executivos Municipais, especialmente nos dois primeiros

Buscou-se em seguida identificar, em cada um dos três momentos, quais estratégias de conciliação entre desenvolvimento urbano e proteção ambiental foram adotadas e quais principais resultados alcançados, procurando identificar os principais interesses locais e metropolitanos em conflito, aqueles contemplados e beneficiados pelo zoneamento e aqueles excluídos ou não abrigados pelas categorias e parâmetros adotados, buscando associar as consequências e os potenciais impactos socioambientais decorrentes destas decisões.

Por meio deste estudo de caso foi interessante também resgatar e registrar a participação dos municípios de Betim e Contagem no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) e no Macrozoneamento Metropolitano, para compreender como a alternância nos poderes executivos locais com diferentes orientações político-ideológicas fez convergir ou distanciar interesses declarados como locais e metropolitanos, em meio à disputa do território na bacia de Vargem das Flores, mediante estratégias de desenvolvimento urbano orientadas pelo mercado imobiliário ou pela preservação dos recursos naturais. Os dados levantados e as análises realizadas subsidiaram o exercício de reflexão apresentado nesta dissertação, mas também possibilitaram um rico processo de aprendizado, por meio do qual espera-se entender melhor os conflitos na Bacia e explorar possíveis caminhos para melhor mediá-los, procurando conferir maior efetividade à regulação como promotora do interesse comum, consciente de que a busca de soluções para os problemas urbanos não depende apenas do saber técnico, conforme pensou Lefebvre:

Nem o arquiteto, nem o urbanista, nem o sociólogo, nem o economista, nem o filósofo ou o político podem tirar do nada, por decreto, novas formas e relações. Se é necessário ser exato, o arquiteto, não mais do que o sociólogo, não tem poderes de um taumaturgo. Nem um, nem outro cria as relações sociais. Em certas condições favoráveis, auxiliam certas tendências a se formular (a tomar forma). Apenas a vida social (a práxis) na sua capacidade global possui tais poderes. Ou não os possui. As pessoas acima relacionadas, tomadas separadamente ou em equipe, podem limpar o caminho; também podem propor, tentar, preparar formas. E também (e sobretudo) podem inventariar a experiência obtida, tirar lições de fracassos, ajudar o parto do possível através de uma maiêutica nutrida de ciência. (LEFEBVRE, 2016. p.117 e 118)

momentos, tanto analisando os municípios individualmente (os prefeitos eleitos sucessivamente nos momentos analisados em cada município foram de partidos distintos), quanto analisando um município em relação ao outro. Enquanto o município de Betim era governado por um prefeito de um partido, o município de Contagem era governado por prefeito de outro partido e vice-versa. Mas isso não implicou em uma ruptura maior na forma de governar, que só se observa com maior clareza no terceiro momento, especialmente no município de Contagem.

2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Conforme apresentado, o objeto empírico desta pesquisa é a bacia de Vargem das Flores, no que concernem os instrumentos de controle do parcelamento, ocupação e uso do solo de seu território, com foco no zoneamento. Inicialmente, deve-se mencionar as condições favoráveis de acesso a essas informações, sendo a autora servidora de carreira da Prefeitura Municipal de Contagem desde 1991. Isso foi fundamental não apenas para o levantamento de dados, como também pela sua vivência profissional nesse município ao longo dos três momentos de planejamento urbano abordados nesta pesquisa, e sua experiência de acompanhamento do processo de elaboração e aprovação do Macrozoneamento Metropolitano até 2016, como representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) de Contagem. Ao longo de todo o período contemplado pela pesquisa, a autora integrou a equipe permanente da Prefeitura na área de planejamento urbano, salvo nos anos de 2017 e 2018, período no qual, afastada de suas funções como urbanista, só foi possível observar os fatos ocorridos, sem participação efetiva. Vale ressaltar que foi neste período de afastamento que surgiu a vontade e a oportunidade de voltar a estudar, atualizar-se e aprofundar conhecimentos em planejamento urbano, buscando associar experiência profissional com a teoria e o debate crítico proporcionados pela Universidade. Essa trajetória foi iniciada em 2018, ainda com disciplinas isoladas no Programa de Pós-Graduação em Geografia no Instituto de Geociências da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG) e posteriormente com o ingresso em 2019 no Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo na Escola de Arquitetura, com a proposta de desenvolvimento desta pesquisa.

Em seguida, deve-se mencionar que as escolhas metodológicas partiram da hipótese de existência de uma inflexão neoliberal recente na economia e na governança urbana das metrópoles brasileiras (Ribeiro, 2020), influenciando os rumos do planejamento e da regulação urbanos, como supunha-se ter sido o caso de Contagem, onde mudou-se radicalmente a orientação do ordenamento territorial que se aplicava na bacia de Vargem das Flores. Portanto, todas as análises feitas buscam caracterizar a legislação em vigor e seus efeitos sobre o território da Bacia nos últimos vinte e cinco anos, buscando caracterizar o ideário de planejamento em voga, a orientação técnica das equipes de planejamento e político-ideológica das

administrações locais, e os fatos e documentos analisados, na ordem cronológica em que aconteceram.

No que se refere ao referencial teórico, partiu-se, inicialmente da revisão bibliográfica orientada à problematização do papel ambíguo do planejamento e da legislação urbanística, orientados tanto para atender interesses do mercado como para garantir a função social da propriedade, os interesses da coletividade e a qualidade de vida para todos, além da discussão dos impactos da progressiva inflexão neoliberal para os arranjos de governança e modelos de planejamento urbano adotados nos últimos vinte e cinco anos. Autores como Henry Lefebvre, David Harvey, Paul Singer e Henri Acselrad estão entre algumas das principais referências que iluminam este debate, com destaque ainda para Heloisa Soares de Moura Costa, Edésio Fernandes, Ermínia Maricato, Roberto Luiz Monte-Mór, João Bosco Tonucci Filho, Marcelo Lopes de Souza, Luiz César de Queiroz Ribeiro, dentre outros alinhados com estudos críticos do planejamento urbano e metropolitano em interface com questões socioeconômicas, políticas e ambientais.

Do ponto de vista empírico, foram realizados os seguintes estudos, levantamentos e análises, cujos procedimentos metodológicos adotados são descritos nos itens em sequência.

2.1 Levantamento e análise da legislação urbanística

Este levantamento teve por objetivo analisar na legislação urbanística incidente tanto no âmbito dos dois municípios envolvidos, quanto no nível supra municipal, especialmente estadual, os instrumentos de controle do parcelamento ocupação e uso do solo na Bacia, suas principais diretrizes e parâmetros adotados, com vistas a compreender o tipo de planejamento praticado e o ideário que orientava as normas adotadas em cada um dos momentos estudados. Além do banco de dados pessoal da pesquisadora, foram utilizados os sites das Prefeituras de Betim e Contagem, da Assembleia Legislativa de Minas Gerais (ALMG), e da Presidência da República - Casa Civil - Subchefia para Assuntos Jurídicos.

As principais normativas analisadas no âmbito municipal foram os Planos Diretores e as Leis de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (Lpous) vigentes no período analisado, com foco nas diretrizes, zonas e parâmetros incidentes sobre o território da Bacia. No que tange os processos de elaboração destas leis, foram

também avaliados os métodos de construção técnica e participativa destas normas. Ainda em âmbito municipal, foram analisadas as leis específicas adotadas para a bacia de Vargem das Flores em Betim e em Contagem e, apenas para o último as leis relativas ao Programa Habitacional Morar Contagem (de 2018 e 2020), por seu potencial impacto na Bacia. Em âmbito Estadual foram avaliadas as normativas que definem a Bacia como Área de Proteção Ambiental e Área de Proteção Especial, além da Lei Estadual 10.793 de 02/07/1992, destinada à proteção de áreas de manancial e da Deliberação 17 (05/06/1981) do Conselho Deliberativo da RMBH específica para a bacia de Vargem das Flores.

2.2 Análise de estudos técnicos e planos específicos

Este levantamento teve por objetivo extrair dos estudos, diagnósticos e planos existentes sobre a bacia de Vargem das Flores, as informações complementares para caracterização e compreensão deste território, tanto em seu espaço urbano quanto rural, bem como compreender a percepção dos diversos atores envolvidos na produção e gestão destes espaços. Além das informações e estudos técnicos pessoais e de outros servidores do município de Contagem, foram utilizados os sites das Prefeituras de Contagem e Betim e da Agência de Desenvolvimento da RMBH⁸ (Agência Metropolitana), cujas informações foram complementadas e analisadas a partir das entrevistas realizadas. Foram analisados os seguintes documentos técnicos:

- a) Plano de Desenvolvimento Ambiental de Vargem das Flores (PDA⁹), Prefeitura de Contagem, 1997;
- b) Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) da RMBH, Agência Metropolitana, 2009/2011;

⁸ A Agência de Desenvolvimento da RMBH é a instância executiva de assessoria técnica e de planejamento que juntamente com a Assembleia Metropolitana e o Conselho Deliberativo de Desenvolvimento Metropolitano integram o arranjo institucional de governança da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Nesta pesquisa será denominada como Agência Metropolitana.

⁹ Este Plano foi precursor da utilização da bacia como unidade de planejamento e gestão na escala intermunicipal, foi contratado em 1996 pela Prefeitura Municipal de Contagem com recursos do Estado de Minas Gerais e do Banco Internacional de Reconstrução e Desenvolvimento, através do Programa de Saneamento Ambiental das Bacias dos Ribeirões Arrudas e Onça (PROSAM). Teve como objeto a Bacia de Vargem das Flores, abrangendo amplo diagnóstico interdisciplinar, planos e programas setoriais, incluindo uma proposta de zoneamento para a bacia.

- c) Macrozoneamento Metropolitano da RMBH, Agência Metropolitana, 2015/2016;
- d) Relatório de Levantamento de Áreas Irregulares na Bacia de Vargem das Flores, Prefeitura de Contagem, 2014;
- e) Estudos e Diagnóstico Ambiental para Subsidiar a Proposta de Macrozoneamento da Bacia de Vargem das Flores, Prefeitura de Contagem, 2017;
- f) Avaliação da Vida Útil do Reservatório de Vargem das Flores, Fundação Coordenação de Projetos, Pesquisas e Estudos Tecnológicos (Coppetec) / Companhia de Saneamento de Minas Gerais (Copasa)¹⁰, 2018.

O PDA pode ser considerado como plano mais consistente e abrangente realizado sobre a Bacia, e que, apesar do longo tempo passado desde a sua conclusão, ainda apresenta informações válidas e relevantes para a presente pesquisa, incluindo aspectos jurídicos, físicos e relativos aos usos rurais e urbanos na área de estudo.

Quanto ao PDDI e ao Macrozoneamento Metropolitano foram particularmente analisadas a caracterização e as diretrizes da Zona de Interesse Metropolitano Vargem das Flores, suas macrozonas e respectivos parâmetros urbanísticos, além das informações sobre os processos de construção técnica e participativa destes estudos no âmbito metropolitano.

A análise dos documentos Relatório de Levantamento de Áreas Irregulares na Bacia de Vargem das Flores (2014) e Estudos e Diagnóstico Ambiental para Subsidiar a Proposta de Macrozoneamento (2017) permitiu a comparação dos métodos utilizados e dos resultados alcançados com os levantamentos realizados nesta pesquisa e com demais documentos existentes nas fontes consultadas, especialmente na Prefeitura de Contagem.

No que tange o documento Avaliação da Vida Útil do Reservatório de Vargem das Flores contratado pela Copasa, a análise focou os resultados relativos ao comprometimento do reservatório por processos de assoreamento e poluição por efluentes de esgotos sanitários.

¹⁰ Copasa - Companhia de Saneamento de Minas Gerais é a empresa pública, concessionária responsável pelo abastecimento de água e esgotamento sanitário na Região Metropolitana de Belo Horizonte.

2.3 Entrevistas com informantes-chave

Foram realizadas entrevistas com diferentes informantes-chave envolvidos no caso em questão, com a finalidade de identificar a percepção e a narrativa dos fatos ocorridos por outras perspectivas diferentes daquelas compartilhadas pela autora, suas fontes primárias e documentos pesquisados. O roteiro de entrevista semiestruturado utilizado (ver Apêndice 1) buscou também complementar, ratificar ou retificar as informações levantadas, visando ainda produzir evidências sobre os fatos narrados e explicitar os conflitos e as contradições que permearam o caso em tela, conduzindo também o leitor que não vivenciou essa experiência.

As perguntas foram formuladas com a intenção de investigar os seguintes temas:

- a) o processo de planejamento, as ingerências políticas e mudanças no processo de planejamento e ordenamento territorial da Bacia;
- b) percepções sobre a Zona Rural e sobre os usos rural e urbano na Bacia;
- c) disputas entre interesses metropolitanos ligados às funções públicas de interesse comum e interesses locais ligados à atividade imobiliária;
- d) grupos de interesse organizados e coalizões existentes, referências à chamada “lista de desejos” como documento consolidado a partir desses grupos ou como propostas isoladas;
- e) o processo de elaboração e negociação do Plano Diretor de Contagem em 2017, com foco nas atividades e instâncias de participação.

Do ponto de vista metodológico, segundo definições de Kapp (2020) as entrevistas realizadas têm características etnográficas, já que se deram em contexto sócio-espacial concreto e conhecido, procurando compreender ações e relações de grupos de interesse, suas coalizões e repercussões sobre o território. Foram realizadas a partir de perguntas focadas em temas específicos, buscando obter informação e evidências para validar fatos, argumentos e hipóteses, mas permitindo, a partir de estímulos, a narração do caso segundo a ótica do entrevistado. Do ponto de vista dos conteúdos pretendidos, as entrevistas podem ser classificadas como especializadas, dado que foram escolhidos informantes-chave para representar diferentes grupos de interesse específicos, além de agentes públicos dos poderes executivo municipal e metropolitano.

Foram realizadas doze entrevistas com agentes dos setores público, privado e sociedade civil, com diferentes vínculos e interesses sobre a área em estudo, que vivenciaram e participaram do processo e/ou que representam algum segmento ou grupo de interesse específico sobre a área em estudo. Desta forma, buscou-se abarcar uma diversidade maior de posicionamentos e visões. Em função das limitações impostas pela pandemia da COVID-19, as entrevistas foram realizadas por vídeo conferência, gravadas com autorização dos entrevistados e posteriormente transcritas. Com o objetivo de garantir o anonimato dos entrevistados, foram utilizadas siglas associadas aos órgãos, funções e/ou segmentos que representam, seguidos por um número de ordem do entrevistado, para o caso de mais de uma entrevista realizada num mesmo segmento. Foram entrevistados dois membros da Agência Metropolitana, sendo um do executivo (gestor) (EEAM) e um servidor público (ESAM), um funcionário da concessionária Copasa (ECC), três membros do executivo municipal (gestores) de Contagem (EEM nº), sendo um do Ipucon e dois da SMDU, um representante do segmento empresarial (ESE), três servidores públicos municipais (ESM nº), sendo um de Betim e dois de Contagem e, por fim, dois representantes da sociedade civil (ESC nº), sendo um ativista ambiental e um produtor rural. Foi contatado ainda um membro do legislativo municipal que solicitou acesso ao roteiro com as perguntas, mas que não retornou com respostas.

2.4 Levantamento e análise de documentos administrativos

Este levantamento teve por objetivo extrair de documentos administrativos (relatórios, atas, ofícios, notas técnicas, transcrições de audiências públicas, documentos do Ministério Público e de Ações Judiciais, notícias e notas oficiais, relatórios, entres outros) que integram ou informam os processos de alteração da legislação incidente sobre a área de estudo, informações que pudessem contribuir para identificar percepções, motivações e narrativas sobre os eventos relacionados ao tema da pesquisa e que elucidem o posicionamento das partes envolvidas tanto no âmbito do poder executivo municipal e metropolitano, quanto no legislativo e no judiciário, incluindo o Ministério Público Estadual.

Inicialmente foram pesquisados arquivos pessoais para, em seguida, buscar informações com outros servidores dos municípios de Contagem e de Betim, bem

como nos sites das respectivas Prefeituras, Câmara Municipal de Contagem, Agência Metropolitana e da ALMG.

A metodologia utilizada contempla a leitura e análise técnica urbanística desta documentação, procurando-se reconstituir a narrativa dos fatos em ordem cronológica, buscando explicitar os processos de construção do ordenamento jurídico que motivou o presente estudo de caso e, ao mesmo tempo, desvelar argumentos e explicitar narrativas segundo os interesses em jogo, incluindo a análise do contexto político existente no momento crucial das principais mudanças.

2.5 Análise da “Lista de Desejos”

Compartilhado com os técnicos da SMDU em 2016, por ocasião dos estudos para a revisão do Plano Diretor Municipal, este documento, denominado “Lista de Desejos” (Apêndice 2), contendo listagem de propostas de alteração do Plano Diretor em vigor à época, foi recuperado nos arquivos pessoais da autora, juntamente com cópias de mesmo teor em posse de outros técnicos na Prefeitura Municipal de Contagem. Ainda que se trate de documento não-oficial, sem fonte formal definida, a decisão por mantê-lo como objeto de análise pela pesquisa justificou-se, tanto pelo teor das informações nele contidas, quanto por constituir-se forte indicativo da existência de grupos de interesse articulados com o executivo local com o intuito de promover alterações na regulação urbanística do município de Contagem, com prejuízos potenciais para o manancial de Vargem das Flores.

A análise de seu conteúdo, partiu do mapeamento das alterações de zoneamento contidas na listagem, bem como da caracterização destas alterações em planilha formato *Excel* apresentada no Apêndice 2. Estas informações foram, então, comparadas com o zoneamento vigente à época (2016) e com o zoneamento aprovado pelo Plano Diretor de 2018, alterado pela Lpous em 2020, e ainda com o mapeamento de Áreas de Interesse Social 2 (AIS-2) aprovadas pelo Programa Habitacional Morar Contagem em 2018 e 2020. O mapa final elaborado pela autora sobre imagem *Google Earth* (2020) apresenta uma diferenciação por cor das áreas com propostas contempladas e não contempladas pela legislação posterior.

2.6 Levantamento e análise de parcelamentos e ocupações

O objetivo deste levantamento foi conhecer o real comprometimento do território da Bacia com processos de parcelamento e ocupação¹¹, identificando e caracterizando os assentamentos por característica morfológica e finalidade de uso, segundo tipos definidos conforme os interesses da pesquisa. Além disso havia o interesse em avaliar a intensidade e o processo de ocupação do território da Bacia no período compreendido pelo recorte temporal abordado, bem como a sua distribuição do espaço. Por fim há também o interesse de fazer as análises comparativas com o Relatório de Levantamento de Áreas Irregulares na Bacia de Vargem das Flores realizado em 2014 e com a legislação urbanística vigente em cada momento.

Os levantamentos foram feitos por meio de análise visual sobre das imagens de satélite *Google Earth* datadas de abril de 2003, dezembro de 2012 e maio de 2020 e a ferramenta *Google Street View*, contando ainda com o conhecimento da autora sobre o território e consultas a informações disponíveis nos sites das Prefeituras de Contagem e Betim. Para complementação dos recortes temporais da pesquisa, foram utilizadas as ortofotos resultantes do vôo aerofotogramétrico realizado pela Embrafoto para o município de Contagem em 1995, as quais foram escaneadas e georreferenciadas, compondo um mosaico do território da Bacia para fins de comparação com os momentos posteriores¹².

Cada conjunto de arruamentos, quadras e lotes (edificados ou não) foi delimitado por polígonos¹³ em mapa georreferenciado, os quais receberam numeração e denominação. A partir desta identificação, procedeu-se à classificação

¹¹ O termo “ocupação” utilizado no levantamento dos parcelamentos e ocupações do solo nesta pesquisa compreende todo tipo de assentamento, incluindo ocupações do território com ou sem parcelamento do solo e parcelamentos desocupados (somente abertura de sistema viário) encontrados no território da Bacia, independentemente de sua finalidade, regularidade, grau de urbanização ou infraestrutura urbana instalada. O termo “ocupação” foi também empregado na pesquisa em referência à edificação propriamente dita e sua situação no lote.

¹² As imagens *Google Earth* anteriores a 2003 (desde 1984) não apresentam resolução satisfatória para os objetivos da pesquisa.

¹³ Na delimitação das áreas ocupadas, levou-se em consideração os limites dos loteamentos lançados sobre imagem *Google Earth* e disponibilizadas em arquivo kmz pela Prefeitura de Contagem. Considerando imprecisões detectadas, essas delimitações foram ajustadas com base nas plantas originais dos loteamentos, também para reduzir vazios e pequenas sobreposições entre polígonos. Limites de áreas rurais cadastradas no CAR foram utilizados em alguns casos para resolver limites de loteamentos confrontantes.

dos parcelamentos e ocupações por tipo, conforme planilha Excel apresentada no Apêndice 3, contemplando os seguintes campos (colunas) e definições:

- a) data: refere-se a data de aprovação do parcelamento ou de implantação da ocupação / arruamento. No caso de parcelamentos aprovados obteve-se a informação das plantas dos loteamentos (para Contagem ou Betim) ou do Cadastro de Loteamentos (para Contagem). No caso de assentamentos irregulares ou de uso não residencial a data de implantação foi levantada através do regulador de datas de imagens disponibilizado pelo *Google Earth* ou pelas ortofotos de 1995. Em alguns casos não foi possível precisar a data exata, apenas o período aproximado de implantação (entre datas ou anterior a 1995) considerando o grande intervalo entre as imagens disponíveis;
- b) município: refere-se ao município de localização do assentamento (Betim ou Contagem);
- c) localização: refere-se a alguma toponímia local, denominação do terreno original (fazenda) ou proximidade com outra referência conhecida;
- d) zona PD 2006 e zona PD 2018: refere-se à zona correspondente ao assentamento segundo o zoneamento do Plano Diretor de Contagem de 2006 e 2018 respectivamente. O objetivo destas colunas é verificar a alteração de zoneamento da legislação de Contagem nas áreas ocupadas, não se aplicando para assentamentos em Betim;
- e) características: refere-se a informações específicas, quando disponíveis, sobre o assentamento, tais como: sua situação de regularidade, forma de implantação (por meio de loteamento ou desmembramento), tipo de uso, dentre outras;
- f) área: refere-se à medição da superfície total dos assentamentos, realizada por meio da ferramenta existente no *Google Earth*, após delimitação dos respectivos polígonos;
- g) área média de lotes: Inicialmente, buscou-se a informação sobre o tamanho médio dos lotes em metros quadrados na planta dos parcelamentos aprovados. Na inexistência desta informação ou para parcelamentos irregulares sem planta conhecida, esta medição foi realizada por meio da ferramenta existente no *Google Earth*, buscando lotes com tamanho próximo ao padrão do respectivo parcelamento. Em alguns casos, informou-se como “variável”, em função da

diversidade de tamanhos de lotes encontrados ou mesmo diante da dificuldade de identificação dos limites das propriedades;

- h) renda: refere-se à provável faixa de renda do público a que se destina o assentamento, com base na observação do padrão construtivo das edificações e tamanho dos lotes, variando entre baixo, médio e alto;
- i) estágio de ocupação: refere-se ao estágio de ocupação e consolidação do assentamento, indicado pela predominância de lotes ocupados ou vagos e/ou presença de áreas vazias, variando entre baixo, médio e alto. Esta informação contribuiu também para a análise de densidade de ocupação dos assentamentos, ao ser avaliada em conjunto com o tamanho do lote, considerando que, no caso de uso predominantemente residencial unifamiliar, a densidade será menor quanto maior for tamanho do lote.

Todos os assentamentos existentes no território da Bacia foram levantados e classificados segundo sete tipos definidos conforme a relevância dos respectivos processos de urbanização para a pesquisa. Para o uso residencial foi feita análise e distinção quanto à regularidade e a morfologia do parcelamento ou ocupação, chegando-se a seis categorias distintas. O uso não residencial foi reunido em uma única categoria, independente da regularidade e da forma de ocupação. Desta forma, foi definida a seguinte tipologia dos assentamentos na Bacia:

- a) Tipo 1: Sítios de recreio: Abrange sítios e chácaras resultantes do parcelamento de glebas rurais, independente da data de implantação, seguindo, em geral, o módulo mínimo de parcelamento rural vigente na região igual a 20.000,00 m². Não contam com planta de parcelamento identificada e acontecem, normalmente, ao longo de uma via de servidão, cujo uso, em geral, é ligado ao lazer ou às atividades rurais e, em alguns casos, recebendo também segunda moradia. Houve dificuldade na definição do polígono destas áreas pelo fato de ser difícil precisar o limite das propriedades. Devido às suas características mais ligadas ao uso rural do que urbano, não foi feita a distinção quanto à regularidade desses assentamentos e assim como os sítios isolados ou sedes de fazenda inseridas em propriedades indivisas não foram considerados assentamentos urbanos, sendo mantidos como usos rurais;
- b) Tipo 2: Parcelamentos aprovados ou regularizados - regulares: Consiste dos parcelamentos formalmente aprovados ou regularizados com uso predominantemente residencial ou ainda aqueles com lotes registrados, sem

planta aprovada¹⁴. Podem existir algumas irregularidades no interior destes parcelamentos, tais como: favelas em partes do loteamento, resultantes, por exemplo, da ocupação de áreas verdes; implantações divergentes da planta original; subdivisão de lotes, entre outras. Contudo, por serem situações pontuais e não relevante para pesquisa, estas irregularidades internas foram desprezadas e os assentamentos considerados integralmente regulares;

- c) Tipo 3: Ocupações irregulares - favelas: abrangendo assentamentos precários, independentemente da data de ocupação, que apresentam, em geral, um traçado orgânico típico (arruamento tortuoso e/ou divisão irregular de lotes), sem um projeto de implantação (planta) planejado. Como explicado na categoria anterior, não foram consideradas as ocupações por assentamentos precários pontuais existentes no interior de parcelamentos regulares ou irregulares, sendo, portanto, mapeadas e classificadas apenas as favelas e ocupações irregulares isoladas;
- d) Tipo 4: Parcelamentos irregulares existentes antes de 2013 (moradia permanente): São aqueles com uso predominantemente residencial, existentes em data anterior a 2013 que, apesar de não serem aprovados, têm, em geral, uma planta de origem ou, pelo menos, um traçado regular, semelhante ao de um parcelamento planejado. A escolha deste marco temporal se deve ao fato de ser o ano da mudança da gestão municipal em Contagem, quando o tema da alteração de perímetro volta ao debate público, aumentando, em tese, as expectativas de expansão urbana sobre a zona então rural. Outro aspecto que define esta categoria é o fato de apresentarem características tipicamente urbanas (tamanho e ocupação dos lotes) e ter destinação para fins de moradia permanente e não para segunda moradia ou uso eventual;
- e) Tipo 5: Parcelamentos irregulares existentes antes de 2013 (segunda moradia): foram enquadrados nesta categoria, os assentamentos com as mesmas características do tipo anterior, contudo destinados a segunda moradia, uso eventual ou de fim de semana. Apresentam lotes maiores e menor taxa de ocupação do lote, como característica morfológica diferente do tipo anterior,

¹⁴ Como exemplos foram considerados como regulares o assentamento correspondente à planta intitulada "Plano Diretor" do núcleo original da Sede de Contagem e o loteamento Chácaras Califórnia, por terem lotes ambos registrados e ruas oficializadas.

podendo contar também com infraestrutura de lazer. Esta distinção justifica-se por se considerar que a intensidade de uso, a taxa de ocupação e de permeabilidade praticados em residências de fim de semana é potencialmente menos impactante para os mananciais;

- f) Tipo 6: Parcelamentos irregulares existentes a partir de 2013 - irregulares após 2013: Abrange os assentamentos total ou parcialmente implantados a partir de 2013, supostamente destinados ao uso predominantemente residencial, que apresentam traçado regular semelhante ao de um parcelamento planejado. Esta categoria foi intencionalmente criada com o objetivo de se confirmar a hipótese da existência de relação entre a discussão em pauta de extinção da zona rural (após 2013) e o crescimento no número de loteamentos irregulares observados neste período. Um outro motivo de se criar uma tipologia separada para estes loteamentos é que, por serem mais recentes e, portanto, por apresentarem ainda muitos lotes vazios, não se pode identificar com clareza a característica predominante (se de loteamento urbano / moradia permanente ou de segunda moradia / casa de fim de semana), havendo grande dificuldade em precisar os limites e usos desses assentamentos por serem recentes, estando muitos deles desocupados, apenas com o arruamento aberto;
- g) Tipo 7: Usos não residenciais: abrangem estruturas e equipamentos destinados predominantemente a atividades econômicas ou equipamentos públicos, independente da sua regularidade e da data de implantação. Usos não residenciais pontuais, existentes dentro de assentamentos residenciais regulares ou irregulares não foram identificadas. De modo geral, considera-se que o uso não residencial tenha lógica de instalação, tipos de impacto sobre os mananciais e formas de controle diferentes da ocupação residencial, justificando, portanto, ser caracterizado como um tipo separado.

2.7 Levantamento e análise das áreas cadastradas no Cadastro Ambiental Rural

Este levantamento abrangeu as áreas da bacia de Vargem das Flores que integram o Cadastro Ambiental Rural (CAR) com o objetivo de identificar os usos das áreas não ocupadas, particularmente aquelas caracterizadas como de uso rural ou com remanescentes de vegetação arbórea a elas associados. Houve também a intenção de identificar os limites das propriedades com vistas a buscar evidências

sobre possíveis relações entre as propriedades e as mudanças de zoneamento, bem como verificar possíveis intenções em mantê-las como rurais ou descaracterizá-las para expansão urbana. Neste sentido, optou-se por considerar apenas as propriedades com áreas maiores que 18.000,00 m², ou seja, no máximo 10% menores do que o módulo rural da região (20.000 m²).

Este levantamento constitui-se de mapeamento e respectivas tabelas (planilhas em formato Excel) com a caracterização de cada propriedade cadastrada, conforme consta do Apêndice 4, a partir das informações disponíveis no Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural (Sicar). Os arquivos existentes consultados em 26/02/2020 para o município de Betim e Contagem foram baixados em *shapefiles* e depois foram transformados em arquivos *.kmz* sobre imagem *Google Earth*, adotando-se, portanto, a base do levantamento de parcelamentos e ocupações para futuras comparações. Foram também consultadas as Fichas do Demonstrativo do CAR de cada propriedade.

Das tipologias disponibilizadas no Sicar, destacaram-se apenas duas relevantes para a pesquisa – vegetação nativa e reserva legal. As demais tipologias não foram consideradas porque constavam poucos dados disponíveis (poucos proprietários identificaram estas tipologias) e também porque algumas tipologias não se aplicavam ao ambiente natural da área de estudo, tais como manguezais e restingas. Em complementação, foi realizada também a análise visual¹⁵ das áreas desocupadas, com a finalidade de identificação dos usos rurais e de aferição da vegetação existente, baseado nas imagens do *Google Earth*.

O mapeamento das informações do CAR revelou muitas imprecisões, deslocamentos e sobreposições de polígonos, além de inconsistências entre os valores de áreas obtidos a partir do mapa e aquelas declaradas na Ficha do Demonstrativo do CAR, o que é compreensível por ser um cadastro efetuado pelos próprios proprietários. Sendo assim, foi necessário definir uma sistemática para o ajuste das distorções (Ver nota técnica no Apêndice 5), visando tanto a padronização

¹⁵ Análises visuais são passíveis de erros ou dúvidas que poderiam ser, em alguns casos, resolvidos com levantamentos de campo. No entanto, considerando as dificuldades de acesso, restrito a algumas propriedades, além das dificuldades de realização de visitas em tempos de pandemia, optou-se pela não realização desta atividade, sem prejuízos significativos para a qualidade do trabalho, levando-se em conta, inclusive, que o território já foi vistoriado diversas vezes pela autora em diversos momentos anteriores à pesquisa, podendo ser considerado bastante conhecido, também na sua porção rural.

de procedimentos quanto o não comprometimento das informações, dentro da finalidade da pesquisa.

Quanto às planilhas do levantamento realizado, com informações do CAR constantes do Apêndice 4, vale fazer alguns esclarecimentos relativo ao seu preenchimento conforme suas colunas:

- a) a primeira coluna é destinada ao número de ordem, numeração dada para identificar e fazer a ligação do terreno cadastrado na tabela com o mapeamento;
- b) as colunas com o título na cor azul foram preenchidas com dados extraídos do mapeamento do CAR e conferidos nos demonstrativos de cadastro de cada terreno, trazendo informações quanto à codificação no cadastro, data de cadastro, dimensões das áreas cadastradas, das reservas legais e das áreas vegetadas, além de informações relativas à situação da vegetação na reserva legal e também a existência de área vegetada não cadastrada;
- c) as colunas com o título na cor rosa referem-se aos usos predominantes identificados visualmente por imagem de satélite (*Google Earth* e *Google Street View*), caracterizados como vegetação, pasto, plantio, sítios¹⁶, ocupação ou outros;
- d) as colunas com o título em laranja referem-se à localização das áreas cadastradas.

Mesmo considerando a fragilidade de dados autodeclarados pelos proprietários, foi possível gerar evidências e inferir conclusões importantes para os objetivos desta pesquisa, com base nas informações obtidas.

2.8 Levantamento e análise das áreas não cadastradas no CAR e desocupadas

Este levantamento teve como objetivo complementar o levantamento do uso rural e dos remanescentes de vegetação arbórea existentes na bacia de Vargem das Flores, ou seja, cobrir todo o território, buscando identificar visualmente usos rurais e áreas vegetadas nas demais áreas desocupadas da Bacia que não foram cadastradas

¹⁶ Na coluna Sítios ou Conjunto de Sítios foram considerados tanto os sítios isolados (sedes de fazenda) quanto os conjuntos de sítios levantados nas ocupações. A identificação foi feita pela existência de casa central ou demais benfeitorias edificadas da propriedade rural.

no CAR até 26/02/2020. Incluem-se nestas áreas sítios que não foram considerados como áreas ocupadas irregulares.

Para este levantamento foram utilizadas as imagens de satélite do *Google Earth* e o recurso do *Google Street View*.

O levantamento foi realizado a partir da avaliação visual com delimitação de polígonos numerados que tiveram a área quantificada e o uso identificado segundo as seguintes categorias: vegetação arbórea, pasto, área de plantio, sítios ou outros usos, conforme Apêndice 4. As colunas foram preenchidas de forma similar aos itens c e d do item 2.7.

Para este levantamento foram delimitados polígonos com áreas acima de dois hectares (ha) - módulo rural e preferencialmente em porções menores que cem hectares, sendo utilizados como recortes, sempre que possível, divisas de propriedades conhecidas ou limites de Áreas de Interesse Ambiental (AIA)¹⁷, além de estradas, cursos d'água, trilhas e cercas. Não foram consideradas sobras de terrenos entre propriedades cadastradas ou entre assentamentos já mapeados, entendendo tratar-se de imprecisões de desenho que não comprometem a pesquisa.

2.9 Levantamento de remanescentes de vegetação arbórea

Por fim, com o objetivo de verificar a hipótese de que há quantidade expressiva de vegetação arbórea na bacia de Vargem das Flores, foi realizado levantamento a partir de análise visual e interpretação da imagem *Google Earth*, (2020) com auxílio da ferramenta *Google Street View*, delimitando os polígonos correspondentes a maciços com predominância de vegetação arbórea, sem auxílio de especialista. O presente levantamento não pretendeu, portanto, proceder a classificação fisiológica ou o inventário fitossociológico da vegetação, mas apenas quantificar a cobertura vegetal expressiva ainda presente na Bacia.

Algumas destas porções de vegetação, com menor dimensão, foram encontradas inclusive dentro de áreas parceladas, predominantemente em áreas de baixa densidade ou que ainda não estavam com o processo de parcelamento

¹⁷ Áreas de Especial Interesse Ambiental (AIA) são áreas com cobertura vegetal e/ou outros atributos ambientais relevantes, que visam à preservação das águas, ao habitat da fauna, à estabilidade dos solos, à proteção paisagística e à manutenção equilibrada de áreas verdes no município, conforme artigo 33 da Lei Complementar 248/2018 de Contagem.

concluído, podendo ainda constituir áreas verdes de loteamentos ou parques. Não foram delimitados maciços de vegetação com menos de 18.000,00 m² e áreas de vegetação rala (vegetação rasteira ou pasto), salvo partes envolvidas em grandes manchas de vegetação expressiva. Neste ponto, é necessário reconhecer alguma imprecisão dos limites entre estes tipos de vegetação, sem prejuízo, contudo, para os objetivos da pesquisa.

3 ANTECEDENTES E CONTEXTUALIZAÇÃO DO MANANCIAL DE VARGEM DAS FLORES

Pretende-se neste capítulo apresentar uma breve contextualização da área de estudo desde a criação da Represa de Vargem das Flores que conformou sua bacia hidrográfica, unidade territorial objeto desta pesquisa. Foram abordados aspectos históricos, geográficos, urbanísticos e relativos aos primórdios da legislação de proteção da Bacia até 1995, como uma introdução aos três momentos de gestão do uso e da ocupação do solo em seu território, analisados no capítulo seguinte.

3.1 Breve histórico da criação do reservatório de Vargem das Flores

O reservatório de Vargem das Flores é uma lagoa artificial formada pelo barramento do Ribeirão Betim, obra viabilizada por meio de um convênio entre os municípios Contagem e Betim, com a finalidade de abastecimento de água para atender à população residente, assim como às novas indústrias que viriam a se instalar em Contagem. Suas origens e motivação remontam aos anos pós Golpe Militar de 1964 e à característica desenvolvimentista do planejamento urbano e regional que os caracteriza, com importante fomento à industrialização e concentração de investimentos nos principais centros urbanos do país. Neste contexto foram então criados, pela Lei nº 4380, de 11 de agosto de 1964, o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU). Segundo Cintra e Haddad (1978) a política habitacional adotada possuía intenções políticas e sociais, sendo instrumento para a geração de empregos e para conter o “potencial explosivo das massas urbanas”.

Uma das ações do SERFHAU foi o incentivo e a assistência aos municípios para elaboração de Planos Integrados Locais no âmbito do Sistema Nacional de

Planejamento Local Integrado. Tais planos se tornariam pré-requisito para que as prefeituras pudessem receber os recursos do BNH. Para a elaboração destes planos, diversos municípios criaram órgãos que fossem capazes de preencher essa lacuna relativa ao planejamento urbano em sua estrutura administrativa.

Em Contagem, foi criado Escritório de Planejamento Urbano de Contagem (Epuc), através da Lei Municipal nº 779 de 02 de junho de 1967, nos mesmos moldes de tantos outros escritórios de planejamento urbano no Brasil que, no auge da tecnocracia, praticavam o planejamento compreensivo, centralizado, autoritário e funcionalista da época, encontrando terreno fértil nos anseios de um prefeito desenvolvimentista, o Sr. Francisco Firmo de Mattos Filho, conhecido como Chicão, diferenciado pela vontade de realizar e pela capacidade de reunir forças empresariais, imobiliárias e da elite local (aristocracia rural), para concretizar suas ideias e propostas que envolviam interesses municipais de desenvolvimento urbano e crescimento econômico e interesses pessoais de valorização de terras. Isto foi relatado no artigo apresentado no XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional intitulado - O Escritório de Planejamento Urbano de Contagem – Epuc:

Outro ponto a ser avaliado é a formação de poder naquele momento da história de Contagem, onde os segmentos representados na estrutura administrativa municipal uniram as forças empresariais e da aristocracia rural, a qual agora passava a ter interesses imobiliários. Tudo em prol do “pleno desenvolvimento e crescimento do município”, mas tendo por consequência a realização dos interesses particulares - valorização de terras, parcelamento do solo e favorecimento do empresariado local. Isto mostra a estreita relação entre o interesse comum e os interesses particulares de segmentos representativos da sociedade. Como em outros momentos políticos do Brasil, a apropriação da administração pública para implementação de ações em benefício próprio era muito comum, e embora não fosse uma marca daquele governo, essa prática foi explicitada no depoimento de dois funcionários do Epuc. (GASPAR, CARVALHO, 2017, p. 15)

Percebe-se como esta coalizão de interesses foi importante naquele momento para a efetivação do planejamento proposto que, de forma similar, é muito presente atualmente.

De qualquer forma, o Epuc foi bastante produtivo em pouco tempo de existência, sendo extinto no final de 1971. De acordo com Carvalho e Levy (1995), a ideia central do escritório era projetar o município de Contagem no cenário nacional como cidade moderna, industrializada e próspera, atraindo empresas de grande porte,

pela boa infraestrutura existente: água (a resolver) e energia elétrica, além de uma localização estratégica em relação a duas importantes rodovias federais: a BR381 – Belo Horizonte/São Paulo e a BR040 – Belo Horizonte/BRASÍLIA. E assim, se concretizaram boa parte das propostas idealizadas pelo Epuc, dentre as quais se destacam o projeto de um distrito industrial municipal: o Centro Industrial de Contagem e o reservatório para abastecimento de água de Vargem das Flores, infraestrutura importante que faltava, a qual foi iniciada e concluída em outra gestão, quando o Epuc já não existia mais.

Por meio do Decreto Estadual nº 11.200, de 28 de junho de 1968, o Estado de Minas Gerais autorizou ao Município de Contagem a aproveitar a água do reservatório para abastecimento e uso industrial pelo prazo de 30 anos, sendo a represa construída entre 1968 e 1972 e colocada em funcionamento em 1973. A Prefeitura Municipal de Contagem, autorizada pela Lei Municipal nº. 1.142, de 3 de janeiro de 1974, celebrou convênio, em 7 de fevereiro de 1974, com a Companhia Mineira de Água e Esgotos, atual Copasa, a qual obteve a concessão para execução e exploração dos serviços municipais de abastecimento de água e de esgotos sanitários por 99 anos, incluindo todo o Sistema de Vargem das Flores.

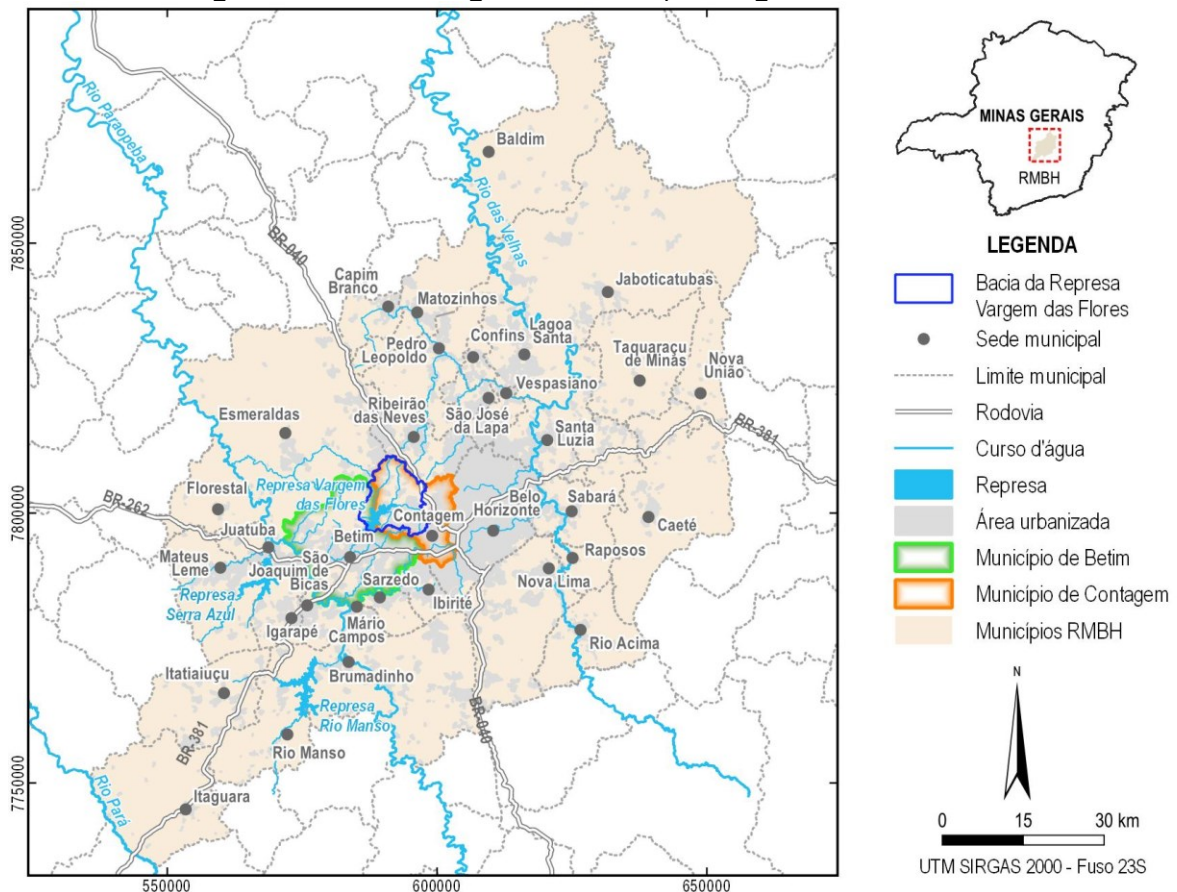
O represamento dos cursos d'água denominados Vargem das Flores, Água Suja e São Sebastião, afluentes do Ribeirão Betim, formando o reservatório da bacia de Vargem das Flores, alterou de forma significativa o desenvolvimento e a estrutura urbana dos municípios envolvidos, especialmente do município de Contagem, interferindo diretamente não apenas na área inundada (porção de terrenos efetivamente desapropriada para a formação do espelho d'água), mas também, ainda que de forma indireta, os terrenos de toda a bacia hidrográfica, não desapropriados mas contribuintes para este manancial. Se por um lado, estas propriedades ficaram passíveis de desvalorização imobiliária em função das limitações para parcelamento e implantação de empreendimentos para proteção da Bacia, por outro, tiveram valor agregado pelos atributos da paisagem natural, especialmente aqueles mais próximos da lagoa.

A implantação da represa foi fundamental para o abastecimento de água dos dois municípios envolvidos, tanto naquele momento de crescimento populacional e econômico, quanto, atualmente, especialmente considerando a crescente escassez deste importante recurso e a crise hídrica em tempos de urgência climática. Para Betim, ainda exerce a função de contenção de águas, evitando inundações à jusante.

3.2 Breve caracterização da bacia de Vargem das Flores

A bacia hidrográfica de contribuição do reservatório de Vargem das Flores ocupa posição estratégica no contexto metropolitano, tanto pela sua proximidade da capital Belo Horizonte, como pela sua inserção no vetor oeste de expansão metropolitana que apresenta elevado grau urbanização e conurbação, com destaque para Contagem e Betim, segundo e terceiro municípios mais populosos da RMBH e importantes polos de concentração de atividades industriais, de comércio e serviço. Também em função de sua localização na área de influência de importantes eixos rodoviários e de desenvolvimento econômico (BR 381 e BR 040), a bacia de Vargem das Flores sofre fortes pressões por expansão urbana, ocupação e adensamento. A Figura 1 mostra a inserção da Bacia e dos municípios de Contagem e Betim na RMBH.

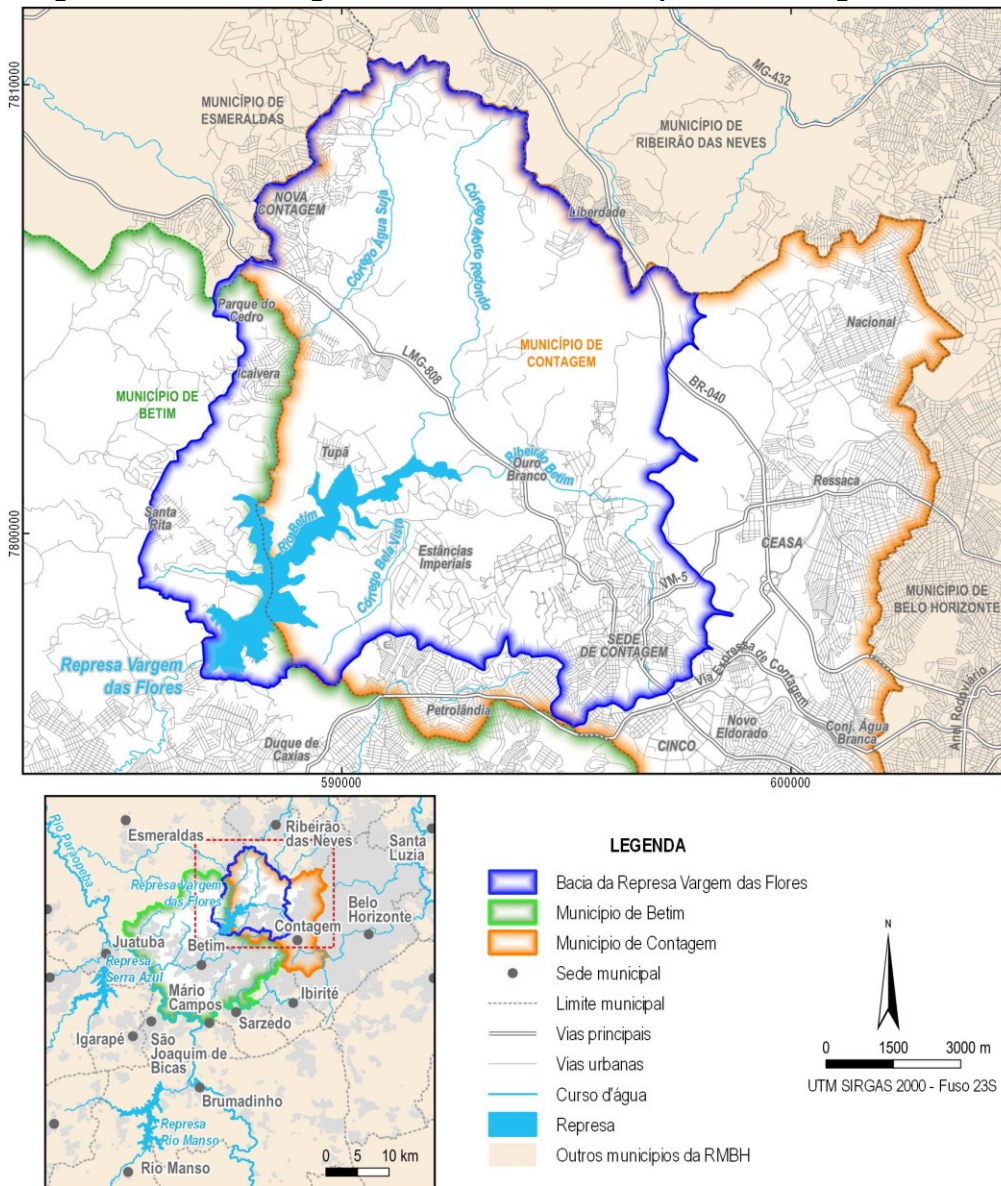
Figura 1: Bacia de Vargem das Flores, Contagem e Betim na RMBH



Fonte: Instituto de Geoinformação e Tecnologia (IGTec) / Fundação João Pinheiro (FJP) e Agência Metropolitana - Elaboração da autora em 2021

A Bacia tem uma superfície de 12.308,94 hectares (ha) e é constituída por parte dos territórios dos municípios de Contagem (54,27% da superfície municipal, correspondendo a 85,86% da área total da Bacia) e Betim (5,06% da superfície municipal, correspondendo a 14,14% da área da Bacia)¹⁸, conforme ilustrado na Figura 2 e Tabela 1, a seguir.

Figura 2: Bacia de Vargem das Flores e os municípios de Contagem e Betim



Fonte: Instituto de Geoinformação e Tecnologia (IGTec) / Fundação João Pinheiro (FJP) e Agência Metropolitana - Elaboração da autora em 2021

¹⁸ As informações de área territorial dos municípios foram obtidas a partir dos dados do IBGE e a área da bacia de Vargem das Flores e sua participação em cada município foi obtida a partir das ferramentas específicas do *Google Earth* e *Arcgis*, após o desenho da bacia elaborado pela autora.

Tabela1: Áreas de Betim e Contagem e percentuais correspondentes da bacia de Vargem das Flores

| | ÁREA (ha) | PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO TERRITÓRIO MUNICIPAL | PERCENTUAL EM RELAÇÃO A ÀREA DA BACIA DE V. FLORES*** |
|---|-----------|---|---|
| ÁREA BACIA V. FLORES EM BETIM * | 1.740,07 | 5,06% | 14,14% |
| ÁREA BACIA V. DAS FLORES EM CONTAGEM** | 10.568,87 | 54,27% | 85,86% |

*Área de Betim conforme site do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) consultado em 09/05/2021: 34.388,40 ha

**Área de Contagem conforme site do IBGE consultado em 09/05/2021: 19.474,60 ha

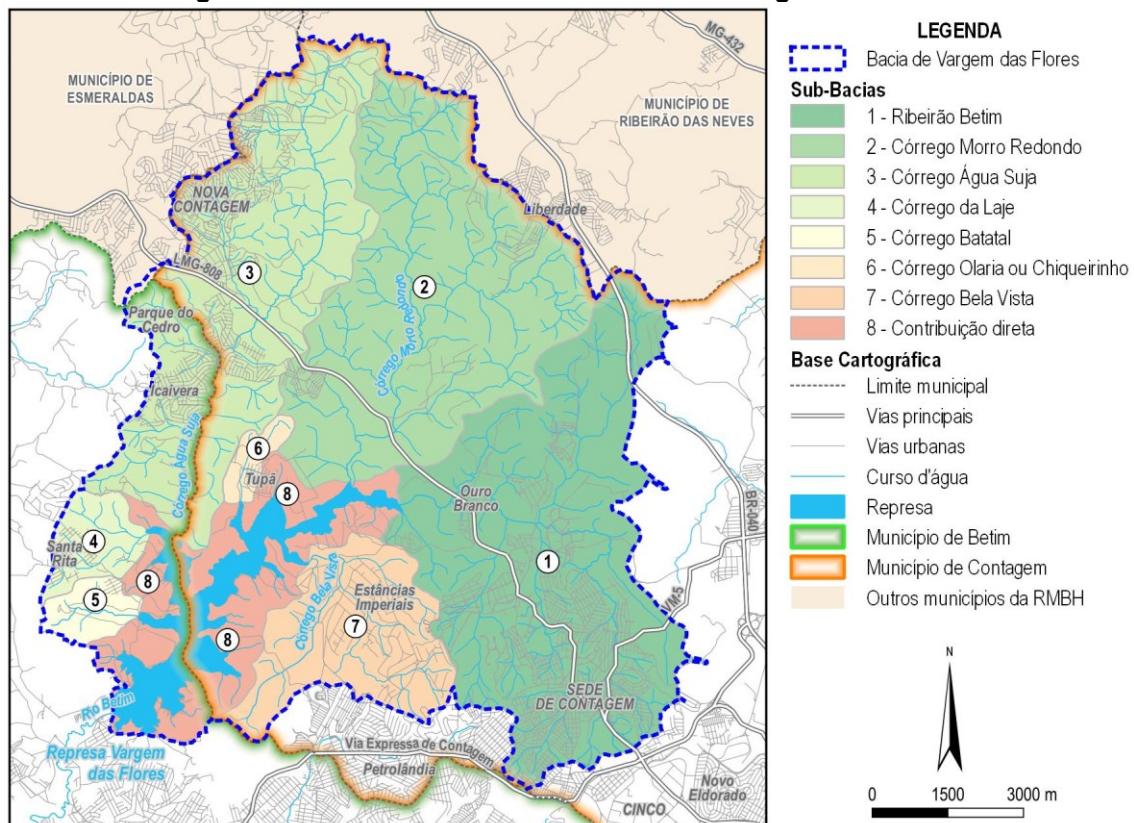
*** Área da bacia de Vargem das Flores calculada com base no *Google Earth*: 12.308,94ha

Fonte: IBGE – Elaboração da autora em 2020

A sua superfície pode ser ainda subdividida em sub-bacias correspondentes aos seus principais tributários, a saber: sub-bacias dos córregos Água Suja e Morro Redondo, abrangendo as porções norte e nordeste, sub-bacias dos córregos da Lage e Batatal na porção oeste, sub-bacias do ribeirão Betim e do córrego Bela Vista nas porções leste e sul da Bacia, sub-bacia do córrego Olaria ou Chiqueiro que ocupa posição centro-oeste, além das sub-bacias menores na contribuição direta do reservatório (ver Figura 3).

Estas sub-bacias apresentam características diferentes em termos do grau de urbanização, da presença de remanescentes florestais, dos padrões de uso e ocupação do solo praticados e da infraestrutura urbana instalada, resultando diferentes níveis de comprometimento dos mananciais com processos erosivos, de poluição e assoreamento em cada uma delas. Sendo assim, observa-se que a sub-bacia do ribeirão Betim é uma das mais adensadas, onde se localiza a Sede do Município de Contagem, núcleo histórico original anterior à implantação da represa e com maior infraestrutura instalada. A sub-bacia do Água Suja é também bastante adensada correspondendo ao aglomerado de Nova Contagem / Icaivera. Na sub-bacia do córrego Olaria ou Chiqueirinho e contribuição direta situa-se o Bairro Tupã, aprovado na década de 50 com ocupação posterior na década de 90, ainda sem solução para esgotamento sanitário. As sub-bacias dos córregos da Laje, Batatal e Morro Redondo são as menos ocupadas e mais vegetadas. Na sub-bacia do córrego Laje estão os loteamentos Santa Rita e Padre Eustáquio aprovados em Betim com lotes de pequena dimensão e posteriormente desapropriados pela Copasa, com a finalidade de preservação da Bacia, mantendo-se desocupados.

Figura 3: Divisão de sub-bacias da bacia de Vargem das Flores



Fonte: Elaboração da autora em 2021

A Represa de Vargem das Flores (ver Figura 4), resultante do barramento do Rio Betim, é um dos mananciais integrantes do Sistema Paraopeba de abastecimento de água, composto ainda pelos mananciais do Rio Manso e Serra Azul e que, juntamente com os Sistemas Rio das Velhas, Ibrité-Barreiro e Morro Redondo, compõem o sistema integrado de abastecimento de água da RMBH gerenciado pela Copasa (ver Figura 5). O Sistema Paraopeba é responsável, sozinho, por cerca de 60% do abastecimento de água da RMBH¹⁹. O reservatório de Vargem das Flores individualmente tem uma vazão outorgada de 950 l/s com capacidade nominal de 1450 l/s e é responsável por cerca de 10%²⁰ do abastecimento de água potável metropolitano.

¹⁹ Dados coletados no Relatório de Fiscalização do Sistema Integrado de Abastecimento de Água da RMBH da Bacia Paraopeba, datado de 2013, elaborado pela Agência Reguladora de Serviços de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário do Estado de Minas Gerais – ARSAE-MG, consultado em 27/04/2020

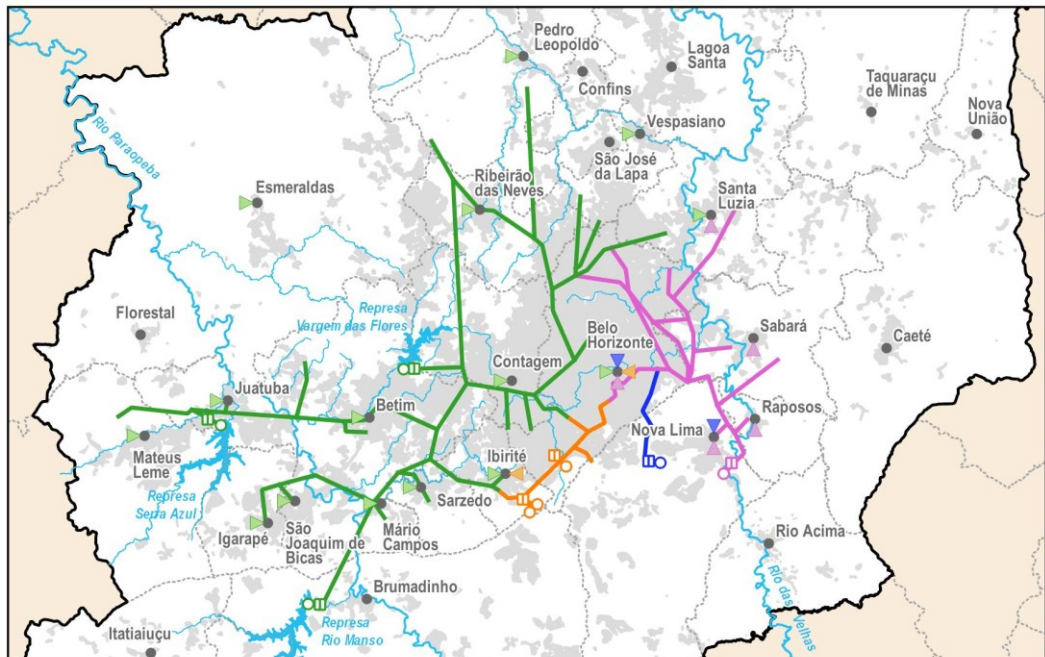
²⁰ Cálculo realizado com base na capacidade nominal dos reservatórios que compõem o Sistema Paraopeba, de acordo com o Relatório mencionado na nota 18. Somando as capacidades nominais de Vargem das Flores (1.450 l/s), Rio Manso (4.125 l/s) e Serra Azul (2.700 l/s) chega-se a um montante de 8.275 l/s, que correspondem a 60% do abastecimento da RMBH. Portanto, Vargem das Flores isoladamente seria responsável por 10,5% do abastecimento da RMBH, proporcionalmente.

Figura 4: Vista panorâmica da represa de Vargem das Flores



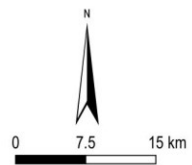
Fonte: Jornal Hoje em Dia – 24/04/2020

Figura 5: Sistema de abastecimento de água da RMBH



LEGENDA

- | | | | | |
|---------------------|---|--|-------|------------------|
| Sistemas Existentes | ○ | Captação existente | ----- | Limite municipal |
| — | □ | ETA existente | — | Curso d'água |
| — | ▶ | Sede urbana atendida por sistema integrado | ■ | Represa |
| — | ● | Sede de município | ■ | Área urbanizada |
| — | — | Limite RMBH | | |



Fonte: Atlas Brasil – Agência Nacional de Águas – Elaboração da autora em 2020

Daí a sua importância, especialmente após o rompimento da barragem da Mineradora Vale na Mina do Córrego do Feijão em Brumadinho, que impactou gravemente a captação direta de água do Rio Paraopeba, podendo comprometer o abastecimento de municípios da RMBH.

Por fim a bacia de Vargem das Flores é classificada como Área de Proteção Ambiental (APA) definida pela Lei Estadual 16.197/2006 e como Zona de Interesse Metropolitano (ZIM)²¹ de proteção de mananciais pelo PDDI, aprovado pelo Conselho Deliberativo de Desenvolvimento Metropolitano da RMBH (Conselho Metropolitano)²² em 11/07/2011 e regulamentada pela proposta de Macrozoneamento Metropolitano da RMBH aprovada na sua primeira versão em 19/12/2016 e posteriormente na versão final em 06/11/2017, conforme será melhor detalhado à frente, dentro dos recortes temporais adotados.

3.3 Breve caracterização dos municípios de Contagem e Betim

Tanto o município de Contagem quanto o município de Betim tiveram suas origens rurais e interioranas alteradas pelo processo de industrialização a partir da segunda metade do século passado. A indústria veio se fortalecendo rapidamente, cada vez mais mecanizada (segunda revolução industrial), com a disponibilidade de mão de obra nas cidades e o crescimento do mercado consumidor, alterando radicalmente a organização do espaço municipal. Todo este processo de industrialização, Lefebvre descreve bem ao falar da Revolução Urbana, conforme se vê no seguinte trecho:

²¹ De acordo com o Projeto de Lei Complementar Estadual 74/2017:

Art. 10 – Às ZIMs, delimitadas conforme Anexo VII, correspondem margens para o estabelecimento dos parâmetros urbanísticos de parcelamento, ocupação e uso do solo constantes do Anexo II, considerando a criação de centralidades em rede, o controle da expansão urbana e o equilíbrio e a distribuição de densidades e atividades no território, a proteção ao meio ambiente, a criação de eixos de desenvolvimento e a promoção da atividade rural, sendo elas:

...

VI – ZIM Vargem das Flores: correspondente à bacia de captação do reservatório de Vargem das Flores, tendo o interesse metropolitano ligado à preservação da quantidade e qualidade de suas águas para fins de abastecimento, controle da expansão e do adensamento urbanos e fomento a padrões de ocupação e usos do solo compatíveis com a preservação de seus mananciais, ameaçados também pelo atravessamento do rodovial pela porção sul da bacia, apresentando como principais as FPICs de proteção e gestão de recursos naturais, sistema viário de âmbito metropolitano e habitação.

²² O termo “Conselho Metropolitano” será empregado a partir de agora quando se referir ao Conselho Deliberativo de Desenvolvimento Metropolitano da Região Metropolitana de Belo Horizonte – RMBH.

Assim como a cité política resistiu durante longo tempo à ação conquistadora, meio pacífica, meio violenta, dos comerciantes, da troca e do dinheiro, a cidade política e comercial se defendeu contra o domínio da indústria nascente, contra o capital industrial e o capitalismo *tout court*. Por que meios? Pelo corporativismo, a imobilização das relações. O continuísmo histórico e o evolucionismo mascaram estes efeitos e rupturas. Estranho e admirável movimento que renova o pensamento dialético: a não-cidade e a anticidade vão conquistar a cidade, penetrá-la, fazê-la explodir, e com isso estendê-la desmesuradamente, levando à urbanização da sociedade, ao tecido urbano recobrando as reminiscências da cidade anterior à indústria. (LEFEBVRE, 1999, p25)

Foi com o fordismo²³ que o processo de modificação do espaço nas cidades se intensificou em todo o mundo, guardadas as diferenças relativas ao nível de industrialização e as defasagens de tempo em que ocorreram em cada país e em cada região. Mesmo com estas diferenças, algumas de suas características tais como a produção em série, a padronização do modo de produção e dos produtos, mobilizando grande força de trabalho e ocupando vastas áreas industriais, interferiram diretamente na produção do espaço. No Brasil muitas cidades foram “moldadas” atendendo aos interesses do capitalismo industrial, especialmente nas periferias de algumas capitais, casos nos quais se enquadram bem os municípios de Contagem e Betim.

Crescimento econômico, industrialização, tornados ao mesmo tempo causas e razões supremas, estendem suas consequências ao conjunto dos territórios, regiões, nações, continentes. Resultado: o agrupamento tradicional próprio à vida camponesa, a saber, a aldeia, transforma-se; unidades mais vastas o absorvem ou o recobrem; ele se integra à indústria e ao consumo dos produtos desta indústria. A concentração da população acompanha a dos meios de produção. (LEFEBVRE, 1999, p17)

A produção do espaço é, entre outras coisas, consequência da organização do trabalho, ao mesmo tempo que o espaço também é um condicionante para a organização do trabalho, numa relação dialética, mútua e entrelaçada, conforme descreve Harvey:

Ao mesmo tempo que o processo urbano sob o capitalismo é moldado pela lógica da circulação e da acumulação do capital, a acumulação do capital também é regulada pelo processo urbano. “...duas vias de reciprocidade e dominação (em que capitalistas, como os trabalhadores, são dominados e coagidos pelas suas próprias criações) (HARVEY, 2005, p.165)

²³ O fordismo foi um modelo de produção industrial baseado na linha de produção em série idealizada por Henry Ford, que se tornaria o modelo de gestão da Segunda Revolução Industrial. Foi um aperfeiçoamento do taylorismo e ambos vieram a revolucionar o sistema de produção das fábricas, reduzindo o custo e ampliando o acesso aos produtos pelo mercado consumidor. Este sistema demandava parques industriais especializados que ocupavam vastas extensões de terra, empregando um grande contingente de pessoas, para atender a um mercado consumidor em permanente expansão.

Assim, a influência do processo de industrialização se apresenta no território de Contagem e Betim a começar pela construção da Cidade Industrial Coronel Juventino Dias²⁴, primeiro distrito industrial de Minas Gerais implantada no município de Contagem na década de 40, como uma iniciativa do Estado. A implantação da Cidade Industrial foi fundamental na constituição da identidade local e na conformação do espaço, no que se refere à propensão ao uso industrial tanto em Contagem como em Betim e também em todo o vetor oeste de expansão metropolitana, ainda que não seja uma aptidão natural do espaço, mas uma especialização econômica induzida e construída intencionalmente pelo poder público, no sentido de dotar o espaço das condições necessárias para promover o desenvolvimento econômico.

Dentre os motivos para a implantação deste distrito industrial fora de Belo Horizonte destaca-se o entrave existente à época em relação ao fornecimento de energia elétrica na capital. Segundo consta nos registros históricos da Prefeitura de Contagem (Contagem, 2020), a região foi escolhida por ser vizinha da capital, ter boa topografia e boas condições de acesso às estradas que ligam Minas Gerais ao Rio de Janeiro (445 km) e a São Paulo (600 km), além de ser pouco habitada, “com vastas extensões de terrenos que poderiam ser adquiridos dos fazendeiros endividados”. Entretanto, o que transparece é que a escolha do local teria a intenção de deixar afastada de Belo Horizonte (a “Cidade Jardim”), a “sujeira” e a “poluição” que uma cidade industrial traria, seguindo a tradição urbanística da separação de funções. O espaço produtivo, a “não-cidade” ou a “anticidade” mencionada por Lefebvre, bem como a população operária, foram mantidos distantes da elite dominante e do espaço nobre da cidade, espelhando o modelo fordista de cidade. Assim como Lefebvre, Acselrad relata este fato de se destinar espaços da cidade para as funções “sujas”, menos nobres e poluentes, se referindo à injustiça sócio-espacial que caracteriza a cidade capitalista contemporânea, mas também aplicável ao urbanismo funcionalista fruto do modelo fordista:

Tem-se observado, com efeito, um processo de intensificação da desigualdade nas cidades, quando articulam-se logicamente os espaços destinados à degradação (as chamadas “zonas de sacrifício”) e os espaços valorizados pelo marketing urbano de “consumismo de lugar”, próprios ao urbanismo-espetáculo contemporâneo. (Acselrad, 2015, p.63)

²⁴ A Cidade Industrial Coronel Juventino Dias será denominada apenas como Cidade Industrial daqui por diante.

A partir da Cidade Industrial, ao longo dos anos, várias áreas industriais foram se implantando, inicialmente por iniciativa do poder público, mas, com o tempo e com a consolidação da especialização industrial deste vetor oeste, ocorreram também por iniciativas privadas, atraídas pelas vantagens locacionais e fiscais, tanto no município de Contagem como em Betim. Surgiram também no entorno destes distritos industriais, de forma não planejada, vários loteamentos destinados ao uso residencial, atendendo a massa de operários que buscavam empregos nas indústrias. Estes loteamentos, ao longo dos anos, foram sendo tomados por atividades comerciais, de serviço e pequenas indústrias complementares à atividade industrial dos Distritos, formando um “derramamento” do uso não residencial para os loteamentos não planejados para este fim, gerando conflitos de uso e expulsão de população residente, conforme descreve Monte-Mór:

O espaço urbanizado passa então a se constituir em função das demandas colocadas ao Estado tanto no sentido de atender à produção industrial quanto, e particularmente, às necessidades da reprodução coletiva da força de trabalho. As grandes cidades industriais se estendem então sobre suas periferias de modo a acomodar as indústrias, seus provedores e trabalhadores, gerando amplas regiões urbanizadas no seu entorno: regiões metropolitanas. (MONTE-MÓR, 2006b, p.13)

Atualmente, ambos os municípios têm base industrial muito forte, bastante relevante no contexto econômico do Estado, não ignorando também a representatividade do setor terciário para a economia municipal, constituindo em conjunto, importante centralidade econômica no vetor oeste da RMBH. Estão entre os quatro municípios mais importantes em termos econômicos do Estado de Minas Gerais. Contagem e Betim ocuparam em 2017 (IBGE, 2017) o terceiro e quarto lugar, respectivamente, no Produto Interno Bruto (PIB) do Estado, perdendo apenas para a capital Belo Horizonte e para o município de Uberlândia. Em termos demográficos, segundo o último Censo (IBGE, 2010), estão entre os cinco municípios mais populosos do Estado, ocupando Contagem a terceira posição e Betim a quinta posição.

Mas a aparente riqueza não se reflete no espaço urbano e social, prevalecendo uma população de renda média e baixa, com grandes bolsões de pobreza espalhados pelo território. No caso do território da Bacia, na sub-bacia do córrego Água Suja, não se pode deixar de mencionar, o aglomerado de Nova Contagem, cujo núcleo original

era o Bairro Retiro, loteamento isolado da Sede Municipal de Contagem, que sofreu grande incremento populacional com a implantação do loteamento popular Nova Contagem na década de 70 pelo poder público municipal, ao mesmo tempo em que se implantava a represa de Vargem das Flores. O loteamento passou ao longo dos anos por um processo intenso de ocupação irregular de suas áreas verdes e também no seu entorno imediato e se consolidou como um núcleo muito adensado e precário. Apresenta atualmente melhores condições de infraestrutura e de equipamentos urbanos, resultado dos investimentos públicos ao longo dos anos, mas ainda assim com muitos problemas econômicos e sociais. O bairro Icaivera, também com porção localizada no município de Betim e Darci Ribeiro, implantados posteriormente, reforçam a característica de urbanização incompleta e precária deste aglomerado, com importantes impactos negativos para o reservatório de Vargem das Flores, atenuados recentemente pela coleta e tratamento do esgoto na Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) Nova Contagem.

Como fator agravante da condição de vulnerabilidade social e o estigma que caracteriza aquela região da Bacia foi implantada em terreno vizinho ao loteamento, a penitenciária Nelson Hungria, que tem capacidade máxima para 1640 presos, mas que normalmente abriga número bem maior de detentos, atraindo para o seu entorno outros assentamentos informais.

3.4 Primórdios da regulação de proteção da bacia de Vargem das Flores

Antes de se entrar no recorte temporal escolhido para análise dos momentos de planejamento e gestão do uso do solo na Bacia, foi importante recuperar a legislação existente para este território antes de 1995.

No que se refere ao município de Betim, a legislação urbanística vigente era o seu primeiro Plano Diretor, aprovado em 1968, no mesmo momento em que Contagem, através do Epuc, idealizava a construção do reservatório da Vargem das Flores. Além disso havia uma lei de uso e ocupação do solo - Lei nº. 1.744, de 22 de agosto de 1986, abrangendo apenas da área central da sede do município, que permaneceu em vigor, com alterações, até 2012.

No que se refere ao município de Contagem, entre os documentos de planejamento desenvolvidos pelo Epuc, tem-se a Lei de Parcelamento nº 962 de 18

de junho de 1971 e o Código de Obras - Lei nº 1.013 de 24 de maio de 1972²⁵. Já no início da década de 1990 foi aprovada a primeira Lei de Uso e Ocupação do Solo de Contagem – Lei nº 2.267 de 11 de outubro de 1991, de viés bastante funcionalista no que se refere ao zoneamento adotado (zonas estanques de uso residencial, mista e industrial). Era considerada, mesmo à época, como uma lei provisória até que se elaborasse o Plano Diretor que veio a ser aprovado em 1995.

No que se refere à legislação supra municipal (estadual e metropolitana), cabe destacar a Lei Estadual nº 10.793, de 02 de julho de 1992, que dispõe sobre a proteção de mananciais destinados ao abastecimento público no Estado de Minas Gerais e que veda a instalação, nas áreas de bacias, de projetos ou empreendimentos que comprometam a qualidade das águas, enumerando alguns tipos indústrias poluentes, atividades extrativas vegetal ou mineral, alguns tipos de serviços, além de não permitir loteamentos para fins urbanos e conjuntos habitacionais. Entretanto, esta Lei nunca foi devidamente aplicada e existem pelo menos duas possíveis causas para isto: (1) a Lei Estadual ignorou a competência municipal para definir o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no território municipal ou (2) os impedimentos colocados pela norma tem caráter excessivamente rigoroso, dificultando sua aceitação pública.

No ano de início da operação da represa de Vargem das Flores em 1973, a Lei Complementar Federal nº 14 instituiu a Região Metropolitana de Belo Horizonte - RMBH, criando também o seu Conselho Deliberativo, ao qual caberia promover a elaboração do Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana e a programação dos serviços comuns, além de coordenar a execução de programas e projetos de interesse da região metropolitana. No ano seguinte, em 1974 o Estado de Minas Gerais criou a Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte - Plambel, autarquia estadual com a função de órgão gestor da RMBH. Sendo assim, o Conselho Deliberativo da RMBH, auxiliado pelo Plambel, estabeleceu para a RMBH, diversas regulamentações sobre vários assuntos ligados à temática urbana por meio de deliberações. Em tempos de ditadura militar e apesar da vigência de um modelo de planejamento tecnocrático e centralizado praticado à época, o Plambel desempenhou um importante papel como órgão responsável pelo

²⁵ Não foram buscadas maiores informações sobre o Plano Diretor de 1968 e a Lei de Uso do Solo de 1986 aprovados em Betim e as Leis de Parcelamento e Código de Obras aprovados em Contagem em 1971 e 1972 respectivamente, dada a irrelevância das matérias para esta pesquisa.

planejamento metropolitano, inclusive suprimindo esta função para boa parte dos municípios que compunham a RMBH e deixando um grande legado de planos, programas, diagnósticos e propostas, utilizados durante muitos anos, mesmo após sua extinção, além de um amplo conhecimento da RMBH. A represa de Vargem das Flores e sua bacia hidrográfica também foram alvo de estudos do Plambel que geraram uma Deliberação do Conselho Deliberativo da RMBH (Deliberação nº 17) que será tratada posteriormente.

Antes, porém, não se pode deixar de mencionar a Lei Federal de Parcelamento nº 6766 de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo e vigora até o momento atual, com alterações²⁶, a qual, apesar de não ser uma norma específica para a bacia de Vargem das Flores, é um marco legal importante que interferiu no parcelamento e ocupação do seu território, estabelecendo, entre outras normas, a necessidade de anuência prévia do Estado para projetos de loteamento em municípios pertencentes a regiões metropolitanas .

Convém abordar agora as leis específicas da Bacia antes de 1995, por ordem cronológica, primeiro o Decreto que estabelece a Área de Proteção Especial (APE) Vargem das Flores e depois a Deliberação nº 17 do Plambel.

3.4.1 Decreto Estadual Nº 20.793/1980 – APE Vargem das Flores

A primeira norma específica para o território da bacia de Vargem das Flores foi o Decreto Estadual nº 20.793, de 08 de setembro de 1980, o qual define, conforme transcrição de parte do artigo 1º deste decreto:

(...) como áreas de proteção especial, para fins de preservação de mananciais, os terrenos localizados na bacia hidrográfica do reservatório de Vargem das Flores, situados a montante da seção de barramento, conforme consta das folhas denominadas Contagem, Betim, Caracóis e Ribeirão das Neves, da carta topográfica da Região Metropolitana de Belo Horizonte – RMBH, escala 1:25.000, do Convênio Procarta – 1977. (grifo nosso).

Declara também de preservação permanente as florestas e demais formas de vegetação natural presentes nesta área e estabelece a obrigatoriedade de Anuência do Estado (do Plambel à época) nos casos de parcelamento do solo. Entretanto,

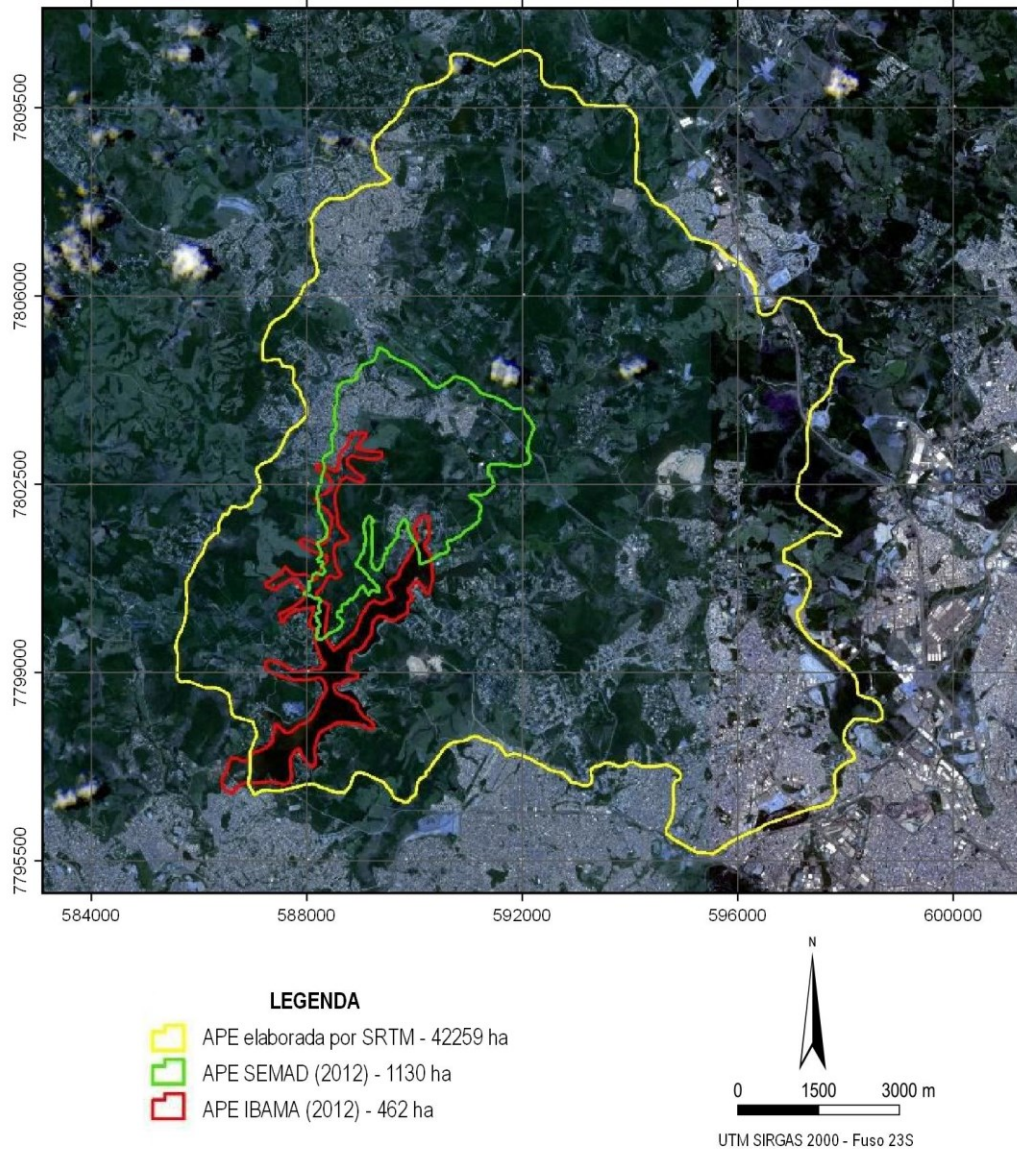
²⁶ A Lei Federal de Parcelamento do Solo foi objeto de várias alterações (inclusões e novas redações) pelas Leis: 9.785/1999, 10.932/2004, 11.445/2007, 12.424/2011, 12.608/2012, 13.465/2017, 13.786/2018 e 13.913/2019.

ocorreram interpretações questionáveis quanto a abrangência deste Decreto, por parte de alguns órgãos tais como o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA) e a Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (SEMAD), apesar de estar aparentemente claro no seu artigo 1º, que a área definida como de proteção especial (APE) seria toda a bacia hidrográfica de Vargem das Flores (ver trecho grifado acima).

Esta dúvida na abrangência da APE é muito enfatizada no documento denominado Estudos e Diagnóstico Ambiental para Subsidiar a Proposta de Macrozoneamento, apresentado pela Prefeitura de Contagem, quando foi proposta a alteração do Macrozoneamento Metropolitano em 2017, reduzindo as áreas protegidas. Este estudo leva a entender que o limite reduzido da APE, ilustrado a seguir, é que deveria ser considerado como de “influência direta sobre a represa de Vargem das Flores” e que considerar toda a Bacia hidrográfica seria “super dimensionar a área prioritária para preservação do recurso hídrico”. Este estudo será abordado e melhor analisado oportunamente mais à frente no item 5.3.2.

Diante da relevância dada a este limite da APE neste estudo, é importante esclarecer melhor o assunto. De acordo com Castro, Mauro, Rodrigues, Campos e Miranda (2015) no artigo denominado “SIG aplicado à gestão de Áreas Protegidas: identificação e correção de inconsistências na delimitação da Área de Proteção Especial Vargem das Flores”, apresentado no I Simpósio Internacional de Águas, Solos e Geotecnologias – 2015, ocorrido em Uberaba, identificaram-se inconsistências nos limites apresentados para a APE Vargem das Flores nas bases de dados do IBAMA e da SEMAD, em relação ao texto do Decreto nº 20.793, de 08 de setembro de 1980. A base fornecida pelo IBAMA (2012) apresenta como limite da APE apenas o entorno da lagoa, correspondente à área inundada (desapropriada), correspondente ao espelho d’água, enquanto a base disponibilizada pela SEMAD (2012) não cobre todos os interflúvios da Bacia, mas apenas a sub-bacia do Olaria e parte das sub-bacias do Água Suja e Morro Redondo, conforme Figura 6 a seguir, transcrita do referido artigo. A conclusão do artigo é que, através do uso das ferramentas do Sistema de Informações Geográficas (SIG), foi possível demonstrar, identificar e realizar a correção das informações inconsistentes acerca da APE Vargem das Flores, tendo por resultado que o limite correto consiste mesmo na integralidade de todo o território da bacia de Vargem das Flores.

Figura 6: Mapeamento dos polígonos da APE Vargem das Flores adotados pela SEMAD e IBAMA



Fonte: Castro et Al. 2015

De acordo com a bibliografia encontrada a respeito do assunto, o que se percebe é que não houve efetividade na aplicação deste Decreto, talvez devido a esta imprecisão cartográfica indicativa da abrangência da APE adotada pelos órgãos oficiais do governo. Além deste motivo, deve-se considerar ainda que as regras colocadas na norma são tímidas e insuficientes para o controle do parcelamento e ocupação da Bacia. Talvez isso tenha contribuído para a decisão do Plambel de aprovar uma norma específica para a Bacia abordada a seguir.

3.4.2 Deliberação Normativa Nº 17/1981

Após a criação da APE, o Conselho Deliberativo da RMBH e o Plambel estabeleceram, por meio da Deliberação nº 17 de 05 de junho de 1981, normas para o parcelamento, uso e ocupação do solo na bacia de Vargem das Flores, “considerando a necessidade imediata de controlar e harmonizar a expansão urbana na área da Bacia Hidrográfica do Reservatório de Vargem das Flores” (art. 2º). Baseado nisso, o Conselho Deliberativo da RMBH recomendou que Betim, Contagem e o Plambel estabelecessem os mecanismos para avaliar e orientar o uso e ocupação do solo na área da Bacia. Além disso, Betim, Contagem e a Copasa deveriam estabelecer sistemática de licenciamento de projetos e fiscalização de obras relativos a abastecimento de água e esgotamento sanitário na área da Bacia. No anexo 1 desta norma fica explícita a preocupação e o objetivo de proteção da Bacia, conforme trecho transcrito abaixo:

As presentes normas visam ordenar e disciplinar o uso e ocupação do solo na Área da Bacia Hidrográfica do Reservatório de Vargem das Flores, objetivando a proteção e preservação dos mananciais e o controle da poluição das águas e do solo na mencionada Bacia, pertencente ao sistema de abastecimento d'água da Região Metropolitana de Belo Horizonte. (Item 1 do Anexo 1 da Deliberação nº 17 de 05 de junho de 1981)

Esta deliberação cita o Decreto nº 20.793, de 08 de setembro de 1980, mapeando nos Anexos 2 e 6 toda a Bacia hidrográfica, sem deixar qualquer dúvida quanto à sua abrangência.

Mesmo não tendo força de lei, esta normatização trazia parâmetros e regras importantes para a regulação e controle da expansão urbana nesta Bacia hidrográfica, havendo indicações de que era aplicada no município de Contagem. No município de Betim não há loteamentos aprovados na Bacia posteriores a esta deliberação, salvo o Parque do Cedro que foi aprovado no mesmo ano de criação da norma, podendo não ter sido analisado por esta regra. Entretanto, o Plano Diretor²⁷ aprovado em Betim em 1996, coloca esta Deliberação como norma legal válida até a aprovação de norma específica para a bacia de Várzea (sic)²⁸ das Flores. Vale lembrar ainda a exigência,

²⁷ A Deliberação nº 17/1981 do Plambel é citada nominalmente no parágrafo 2º da Lei nº 2963, de 04 de dezembro de 1996 – Plano Diretor de Betim, conforme trecho transcrito adiante quando for analisado este Plano.

²⁸ Há uma divergência quanto à toponímia dada ao reservatório, sem nenhuma explicação aparente para isso. No município de Betim o nome dado é Várzea das Flores. Em Contagem é Vargem das

de anuência prévia pelo Estado para todos os parcelamentos em região metropolitana, em vigor desde 1979, o que dá um caráter legal à norma e estabelece um procedimento administrativo prévio para a aplicação esta Deliberação. Importante destacar também que esta deliberação representa um esforço e uma intensão explícita do poder público estadual de exercer limitações ao parcelamento e à ocupação da Bacia, no sentido de preservar o manancial de Vargem das Flores.

Apresenta-se a seguir a análise dos três momentos identificados como marcos referenciais para o planejamento urbano e para a legislação urbanística incidente sobre o território da bacia de Vargem das Flores.

4 PLANEJAMENTO URBANO E REGULAÇÃO DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO NA BACIA DE VARGEM DAS FLORES EM TRÊS MOMENTOS

Em função do conflito entre interesses industriais e de expansão urbana e aqueles de proteção ambiental da bacia de Vargem das Flores, cabe apresentar, ainda que de forma sintética, a análise da evolução da legislação urbanística incidente sobre este território, bem como o ideário de planejamento por trás destas normativas e as alterações no espaço urbano e rural delas decorrentes, mesmo ciente de que não necessariamente se atingiram os objetivos e princípios que nortearam a sua elaboração.

Optou-se por apresentar e analisar a legislação, segundo o contexto histórico de sua elaboração, destacando três momentos identificados como marcantes no planejamento metropolitano: o primeiro momento: de 1995 a 2003, o segundo momento: de 2003 a 2012 e o terceiro momento: de 2013 a 2020, e suas correspondências nos municípios de Betim e Contagem. Independentemente dos resultados alcançados, serão apontados os esforços do poder público e da sociedade civil (quando chamada para participação), no sentido de instrumentalizar o ordenamento territorial da bacia de Vargem das Flores. Incluem-se na legislação analisada, além dos instrumentos urbanísticos, com destaque para o zoneamento e seus parâmetros, as normas ambientais específicas criadas para proteção deste importante manancial de águas da RMBH.

Flores e assim será denominado nesta pesquisa, pela Bacia ter maior parte em Contagem e por assim também ser denominada no Sistema de abastecimento de água da RMBH pela Concessionária Copasa, além de ser assim encontrado com maior frequência em documentos oficiais.

4.1 Primeiro momento: a herança do planejamento compreensivo (1995-2003)

Neste primeiro momento (1995 a 2003), tem-se, a prevalência ainda de um modelo de planejamento compreensivo, herança dos anos de atuação do Plambel - órgão responsável pelo planejamento metropolitano da RMBH à época, segundo qual o saber técnico era muito valorizado, ainda que com um grande distanciamento dos movimentos sociais, mas trazendo, ao mesmo tempo, a pauta da reforma urbana (Tonucci 2012; Costa, 2012).

Este modelo, traduzido por extensos diagnósticos setoriais, elaborados com grande rigor metodológico e aprofundamento técnico teve continuidade, mesmo após a extinção do órgão em 1996, nas administrações municipais como Belo Horizonte, Betim e Contagem, onde muitos dos antigos técnicos do Plambel, deram sequência em suas carreiras como servidores públicos e assumiram cargos de direção nas respectivas equipes de planejamento. Passemos às análises específicas da legislação urbanística e da regulação urbana praticada na instância metropolitana e em cada uma das instâncias municipais neste período.

4.1.1 Instâncias estadual e metropolitana

Neste primeiro momento analisado, pouco se produziu no Estado em termos de planejamento no que se refere à questão metropolitana. Com a Constituição de 1988 o planejamento passa por um processo de municipalização, no qual os municípios tomam para si a responsabilidade pelo controle da ocupação e do uso do solo, ficando o ordenamento territorial metropolitano bastante fragilizado. Com isto o Plambel, órgão metropolitano muito ativo no período anterior, com grande produção de planejamento conforme já mencionado, entra em declínio, perde força até ser extinto em 1996.

Contudo, merece destaque a Deliberação Normativa No. 14/95 do Conselho Estadual de Política Ambiental (Copam), que, considerando a importância da utilização destas águas como manancial de abastecimento público, enquadrando como Classe 1 as águas da bacia do Rio Paraopeba integrantes da sub-bacia do Ribeirão dos Moreiras, incluindo o Trecho 35 - "Córrego Vargem das Flores, das nascentes até a confluência com o Ribeirão dos Moreiras" e o Trecho 79 - "Ribeirão Água Suja, das nascentes até a confluência com a represa Vargem das Flores". Esta Deliberação

também criou a Comissão de Enquadramento do Paraopeba, do qual faz parte o Consórcio Intermunicipal da Bacia Hidrográfica do Rio Paraopeba (Cibapar). O Cibapar foi criado antes disso, em 1994, como sociedade civil sem fins lucrativos, com a participação de representação dos municípios de Betim e Contagem, com a finalidade de “promover formas articuladas de planejamento sustentável da região” e “planejar, executar projetos conjuntos destinados a promover, melhorar e controlar as condições de saneamento e uso das águas da Bacia Hidrográfica do PARAOPEBA e respectivas sub-bacias”.

4.1.2 Município de Betim

Neste primeiro momento, o planejamento realizado em Betim tinha um formato também bastante técnico e compreensivo, baseado em estudos e diagnósticos da situação socioeconômica e da estrutura urbana do município, talvez pela influência de antigos profissionais do Plambel.

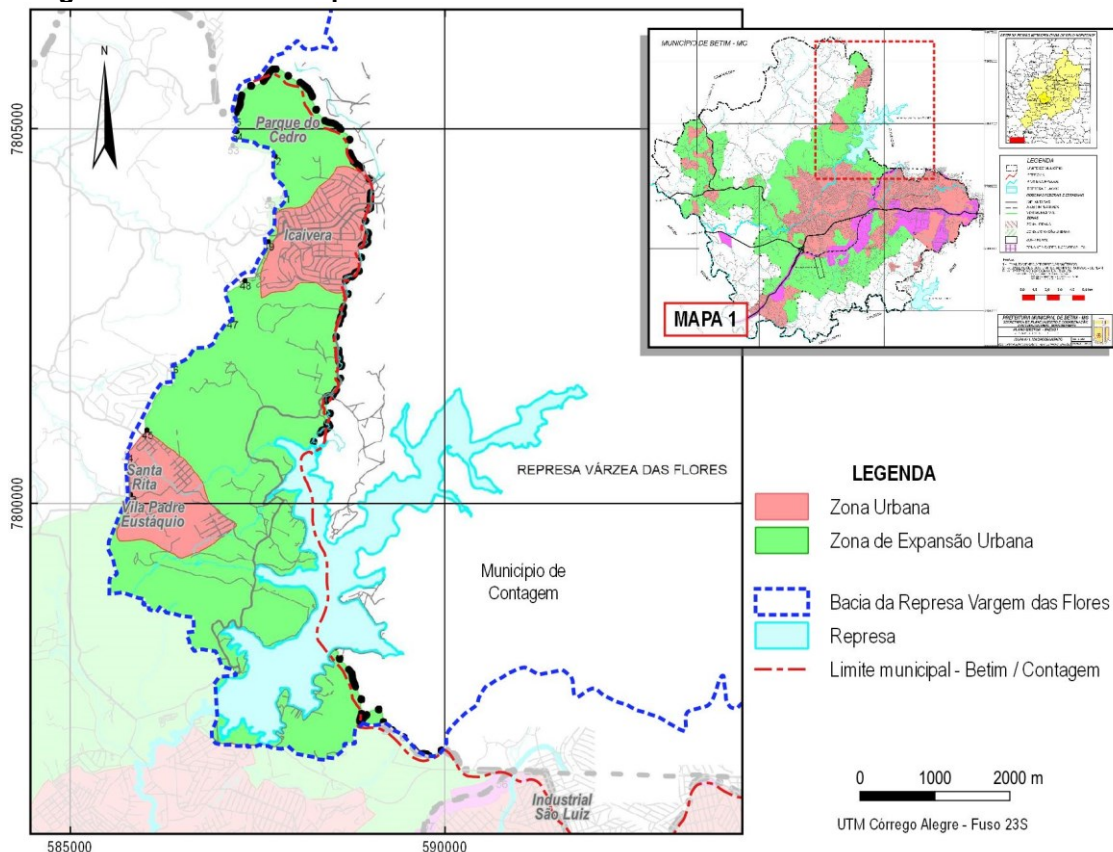
Entretanto, nota-se pelo teor dos planos e leis resultantes deste período, um alinhamento também com o ideário da reforma urbana, destacando-se o Plano Diretor de Betim - Lei Municipal nº 2963, aprovado em 04 de dezembro de 1996. Assim como em Contagem, este Plano se antecipou ao Estatuto da Cidade e trouxe instrumentos só aprovados em lei federal cinco anos depois, entre os quais destacam-se a Transferência do Potencial Construtivo, o Parcelamento e Edificação Compulsórios, o Licenciamento de Empreendimentos de Impacto por meio do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a Contribuição de Melhoria e o Consórcio Imobiliário. Ainda que este plano tenha sido concebido sem uma maior participação da população, percebe-se a busca por uma legislação mais progressista que pudesse ser mais eficaz em controlar processos especulativos e promover o equilíbrio entre custos e benefícios do desenvolvimento urbano. Em consonância a isto, traz um capítulo específico para tratar, com o devido destaque, a função social da cidade e da propriedade e dispõe ainda sobre ferramentas de gestão participativa, criando o Conselho do Plano Diretor e o Fórum do Plano Diretor para fins de consulta, avaliação e revisão da lei.

Outro aspecto positivo da influência destes profissionais que fizeram escola no Plambel, foi a compatibilização de Planos Diretores entre municípios vizinhos, quais sejam Betim, Contagem, Belo Horizonte e Ibirité, especialmente no que se refere aos

zoneamentos limítrofes, evidenciando o entendimento de processos de conurbação que, com frequência, não encontram solução de continuidade nos limites municipais.

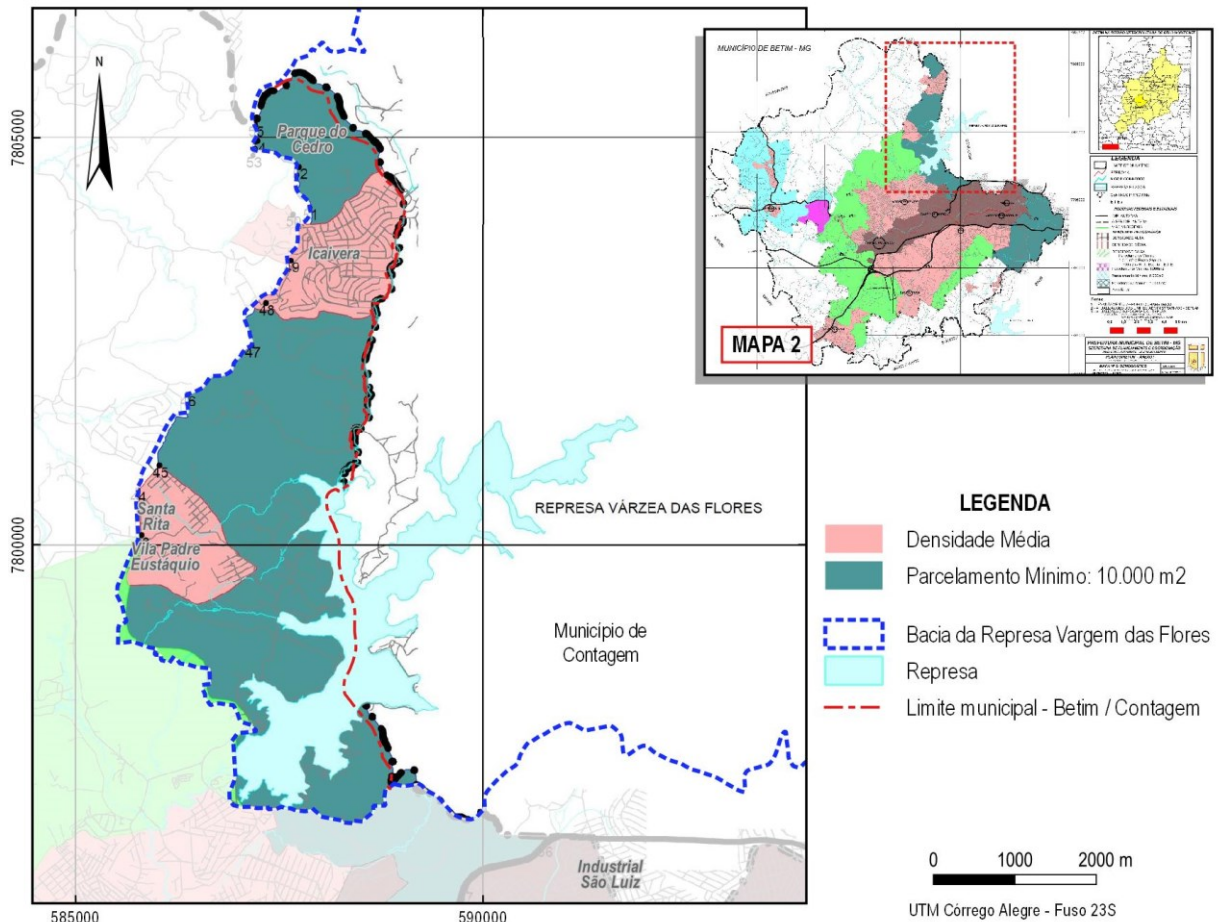
A proposta de ordenamento territorial e estruturação urbana (ver mapa do zoneamento nas Figuras 7 e 8 e Quadro 1 de parâmetros) foge ao padrão funcionalista muito comum no planejamento praticado anteriormente ao separar a Zona Rural (ZR) e criar a Zona Urbana (ZU) para as áreas parceladas e a Zona de Expansão Urbana (ZEU) como opção para crescimento da mancha urbana e articulação dos vários núcleos urbanos. A ZU e a ZEU se subdividem em Zona de Atividades Incômodas (ZAI), onde predomina o uso não residencial e Zona Residencial Mista (ZRM), onde se permitem usos diversificados que não causem incômodos, além do uso residencial. Há ainda uma diferenciação por densidade admitida que varia entre baixa, média e alta densidade, em função da capacidade de suporte da infraestrutura instalada e da fragilidade ambiental de cada área, implicando parâmetros diferenciados. Por fim é relevante ainda a definição de uma nova figura que é o sobrezoneamento, o qual prevalece sobre o zoneamento para contemplar características específicas de determinadas áreas.

Figura 7: Extrato do Mapa 1 do Anexo 1 do Plano Diretor de Betim - Lei nº 2.963/1996



Fonte: Prefeitura Municipal de Betim, 1996

Figura 8: Extrato do Mapa 2 do Anexo 1 do Plano Diretor de Betim - Lei nº 2.963/1996



Fonte: Prefeitura Municipal de Betim, 1996

Quadro 1: Principais parâmetros urbanísticos do Plano Diretor de Betim – Lei nº 2.963/1996

| ZONAS | | DENSIDADE (hab. / ha) | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CAM) | LOTE MÍNIMO (M ²) |
|---|---|-----------------------|---|---|
| ZONA URBANA (ZU) e ZONA EXPANSÃO URBANA (ZEU) | ZONA RESIDENCIAL MISTA (ZRM) e ZONA DE ATIVIDADES INCÔMODAS (ZAI) | ALTA – 110 | 2,0 | 125,00 |
| | | MÉDIA – 80 | 1,5 | 360,00 |
| | BAIXA – 30 | 0,3 | 500,00 - ZEU limítrofe ZU Sede | |
| | | | 1.000,00 - ZEU limítrofe ZU da Sede e Citrolândia | |
| | | | | 5.000,00 – ZU E ZEU Vianópolis |
| | | | | 10.000,00 – B. Vargem das Flores / B. Cór. Pintado / Área delimitada V. Expressa, ZU Sede, B. V. Flores, Contagem |
| ZONA RURAL | | (omisso) | (omisso) | 20.000,00 |

Fonte: Prefeitura Municipal de Betim – Elaboração da autora em 2020

No caso em questão, a bacia de Vargem das Flores que, logo no início do texto desta Lei, foi caracterizada como área de proteção de mananciais, foi também definida como Área de Interesse Ambiental I – AIA.I com vistas à preservação da qualidade e

quantidade das águas de seu reservatório. A identificação das bacias hidrográficas como unidades territoriais de planejamento e gestão também está presente neste Plano Diretor (mais uma similaridade com Contagem), especialmente no caso de Vargem das Flores, sendo abordada em vários pontos da Lei no sentido da preservação do manancial, destacando-se o trecho a seguir:

ARTIGO 23º - Constituem-se Áreas de Interesse Ambiental, as áreas com restrições à ocupação e ênfase na preservação:

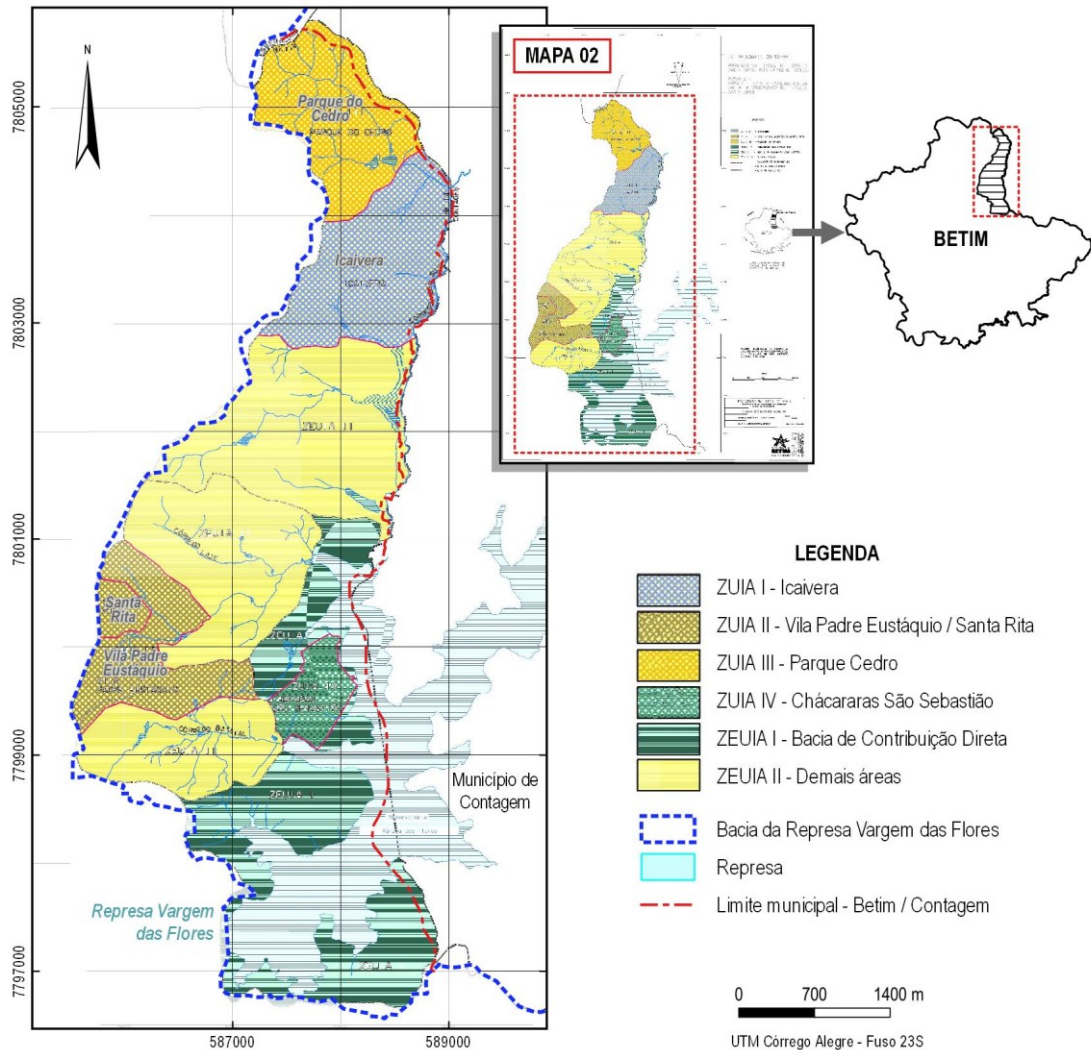
I - AIA.I - As áreas necessárias à preservação de mananciais para abastecimento de água, em especial a Bacia Hidrográfica de Várzea das Flores;

(...)

PARÁGRAFO 2º - Na Área de Interesse Ambiental - AIA.I, correspondente à Bacia de Várzea das Flores, deverá ser feita lei específica de proteção da Bacia, com vistas à preservação da qualidade e quantidade da água, incluindo as normas para parcelamento, uso e ocupação do solo, tomando-se a Deliberação 17, de 5 de junho de 1981, do Conselho Deliberativo da Região Metropolitana como norma, até a promulgação da lei específica, excetuado o tamanho mínimo de lote que fica estabelecido em 10.000,00m².

Durante a vigência deste Plano, a pactuação entre os municípios se confirma mais uma vez pela aprovação da Lei nº 3.263 de 20 de dezembro de 1999 (ver Figura 9), que estabelece as normas e os critérios especiais de proteção, parcelamento, remembramento, uso e ocupação do solo e da água para a área da bacia de Várzea (sic) das Flores, com conteúdo semelhante ao da Lei Municipal nº 3215 de 12 de julho de 1999, aprovada na mesma época em Contagem como desdobramento do PDA. No caso de Betim esta Lei não foi revogada por nenhuma lei posterior, permanecendo válida até os dias atuais, o que parece ser uma escolha técnica interna da Prefeitura de Betim, na intenção de não haver alterações no seu conteúdo e na proteção da Bacia. Sem tirar o mérito da iniciativa do poder público em não alterar esta lei, deve-se ponderar que a porção do território de Betim na Bacia é bem menor que em Contagem e, portanto, as pressões por ocupação ficam mais distribuídas pelo restante do território, minimizando conseqüentemente as pressões para alteração desta Lei. Além disso, pode-se considerar que a distância existente entre o território da Bacia em Betim até a sua sede municipal e outras centralidades mais dinâmicas do município é grande, reduzindo os interesses imobiliários nesta área. Em trechos da entrevista realizada com servidor municipal destacados a seguir se observam percepções semelhantes e uma suposição de que mudanças nesta Lei não teriam ocorrido ainda por não ter existido uma demanda forte para isso ainda:

Figura 9 – Extrato do Anexo 2 – Mapa 2 – Mapa de Zoneamento da Bacia de Vargem das Flores em Betim – Lei nº 3.263/1999



Fonte: Prefeitura Municipal de Betim, 1999

A gente segue a legislação aqui de 1999 que foi elaborada depois do Plano Diretor. O que observo na legislação é que a importância da preservação é inquestionável. É um manancial de abastecimento. (...) é uma represa que tem que ter realmente um grau de proteção maior por sua função maior ser o abastecimento, mas a legislação hoje eu vejo como muito restritiva, do ponto de vista de ocupação. No momento, a gente não observa aqui do nosso lado uma pressão grande de ocupação. (...) como por exemplo em Contagem, onde a pressão é bastante grande. Então assim, a legislação ainda não teve aquela demanda de alteração (...) sempre que teve alteração na legislação, nunca foi uma demanda mudar os parâmetros dali. Mas assim, o receio que eu tenho é que essa pressão chegue sem que a gente possa ter esse controle, sem ter esse tempo para fazer o controle. Então seria interessante prever uma ocupação que fosse adequada, que conciliasse a preservação e a ocupação sem ser tão restritiva a ponto de não viabilizar (...). Então, eu não sei dizer se é a lei que segura a ocupação ou se realmente é o mercado que ainda não se voltou para lá. Aí a legislação ainda permanece intacta. (ESM1)

Voltando ao Plano Diretor de Betim, diferentemente de Contagem, esta lei sofreu diversas alterações²⁹, desde a sua aprovação até a sua revogação completa. Tomanik indica as supostas motivações para estas alterações:

(...) algumas dessas alterações foram motivadas pela necessidade de implantação de empreendimentos de interesse público, como a instalação de conjuntos habitacionais destinados à população de menor renda ou de equipamentos de uso comunitário. Em outros casos, os ajustes garantiram a viabilidade para empreendimentos residenciais voltados para as classes média e alta e ampliação ou viabilização de distritos industriais privados. (TOMANIK, 2017, p.06 e 07)

Não consta aprovação de nenhuma regulamentação deste Plano Diretor e de seus instrumentos até a sua revisão e revogação, nem mesmo a lei de uso e ocupação do solo que é o desdobramento mais direto e usual de um plano diretor em municípios do porte de Betim. Continuava vigorando a lei de uso e ocupação do solo de 1986, restrita apenas à área central da sede municipal. As leis que normalmente são complementares ao plano diretor e o regulamentam só vieram acontecer no âmbito e em consequência do Plano Diretor seguinte, aprovado em 2007, e só foram aprovadas no final do próximo período analisado, ao que tudo indica pela ausência de consenso entre grupos de interesse locais e desinteresse dos gestores em regulamentar as regras de uso e ocupação do solo para toda a área urbana. O próprio fato da Lei de Uso do Solo vigente se restringir à área central é um indicativo de negligência, delimitando o território de atuação do mercado imobiliário formal e deixando uma parte da cidade, exatamente a periferia, livre para a informalidade, como se não fizesse parte da cidade.

4.1.3 Município de Contagem

Na década de 1990 houve um claro movimento da gestão municipal em Contagem no sentido da retomada do planejamento municipal, ainda que com um formato de planejamento compreensivo, possivelmente porque parte da equipe responsável pela sua elaboração era oriunda do Plambel. O planejamento praticado e a legislação decorrente se desenvolveram a partir de planos que consistiam em amplos diagnósticos, que traziam um profundo conhecimento do território municipal,

²⁹ De acordo com o site da Câmara Municipal de Betim consultado em 14/04/2020, foram 12 alterações da Lei Municipal nº 2963 de 04 de dezembro de 1996, em um período de 10 anos.

mas centralizado no Poder Executivo, sem previsão ainda de participação institucionalizada da população. Um destes planos, o Plano de Estrutura Urbana de Contagem, abordava todo o município e foi importante para explicitar as potencialidades e fragilidades municipais.

Tais planos com sua origem na chamada visão do planejamento compreensivo (comprehensive planning) tributário do modernismo funcionalista, apesar do discurso da integração e de ser fruto de equipes de profissionais de formações múltiplas, acabou muitas vezes por consolidar olhares parcelados e parcelares sobre a realidade, hipoteticamente sintetizados em amplos diagnósticos, sofisticados prognósticos (posteriormente rebatizados de “cenários”) e um abrangente elenco de propostas que encontravam sua expressão territorial síntese nas diretrizes de uso, ocupação e parcelamento do solo e legislações que se seguiam. Aquele foi um momento da constituição das ideias e das práticas do planejamento urbano brasileiro por demais conhecido e devidamente criticado e problematizado. Entretanto, é importante ressaltar que enquanto referência de formação dos profissionais da área, em seus aspectos técnicos e conceituais, esta matriz ainda exerce influência significativa. (COSTA, 2008, p.82)

O processo de formulação deste plano deu origem a vários documentos, contendo dados e estudos sobre o município de Contagem e também ao primeiro Plano Diretor de Contagem – Lei Municipal nº 2.760, aprovada em 1.º de agosto de 1995, que trazia nos seus princípios e objetivos a função social da cidade e da propriedade, marca forte dos planos alinhados com as propostas da reforma urbana que voltava a ser discutida no ambiente técnico do poder executivo, nos movimentos sociais e no poder legislativo, no cenário nacional. De forma similar à Betim, havia um comprometimento com ideias progressistas que buscavam justiça social e recuperação de parte da “mais valia”³⁰ imobiliária resultante de investimentos públicos, tanto pelo chamado solo criado, com a atribuição de potencial construtivo pelo zoneamento, quanto pela adoção de alguns outros instrumentos urbanísticos.

Assim como em Betim, constam da lei aprovada instrumentos muito avançados para a época, entre os quais destacam-se a Concessão Onerosa do Direito de Construir, a Transferência do Direito de Construir, o Parcelamento e Edificações Compulsórios e o Relatório de Impacto Urbano (semelhante ao Estudo de Impacto de Vizinhança), que só vieram a ser instituídos no nível federal anos depois com o Estatuto da Cidade. Contudo, nenhum desses instrumentos foi regulamentado por Lei

³⁰ “Mais Valia” é um conceito de inspiração marxista, no qual se baseia a ideia de que se houver valorização imobiliária em função de investimento de dinheiro público, o beneficiário deverá retornar aos cofres públicos a valorização obtida.

Específica, mas a Concessão Onerosa do Direito de Construir e a análise de empreendimentos de impacto por meio do Relatório de Impacto Urbano foram regulamentados pela Lei de Uso e Ocupação aprovada em 1998 e assim passaram a ser aplicados no município, com certo pioneirismo na RMBH. É bem verdade que a Concessão Onerosa, regulamentada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 3015/1998) foi pouco aplicada, porque a fórmula estabelecida para o cálculo da contrapartida gerava valores muito altos, inviável para o mercado, em função dos valores do metro quadrado do terreno, constante da Planta de Valores adotada para cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e Direitos a ele Relativos por Ato Oneroso “Inter-Vivos” (ITBI).

No que tange à bacia de Vargem das Flores, este Plano fez várias menções explícitas à sua importância, dentre as quais destacam-se: “na Bacia de Vargem das Flores, a função primordial da propriedade é a preservação da qualidade e da quantidade da água do reservatório” e “o Plano Diretor tem por objetivo compatibilizar a expansão urbana com a proteção dos recursos hídricos, em especial os mananciais de Vargem das Flores e da Pampulha”. Sendo assim, foram estabelecidos parâmetros e regras mais restritivos para a bacia de Vargem das Flores, indicando maior cuidado e proteção com esta parte do território. Neste ponto, observa-se mais uma característica singular deste plano diretor, assim como o de Betim, em relação a outros seus contemporâneos em municípios de médio e grande porte, que foi o tratamento dado às bacias hidrográficas, como unidades territoriais de planejamento e gestão, com parâmetros diferenciados conforme suas peculiaridades e função (Vargem das Flores, Imbiruçu, Pampulha e Arrudas). Ressalta-se então outro aspecto importante deste Plano Diretor que é o seu comprometimento com questões ambientais, particularmente com recursos hídricos, impactos das atividades urbanas e o saneamento, especialmente com relação à infraestrutura de esgotamento sanitário, importantes elementos definidores das categorias de zoneamento.

No entanto, apesar do importante aparato legal criado no âmbito municipal para preservação do manancial, o PDA já alertava que isto não bastaria, tendo em vista a natureza supra municipal da proteção das águas:

Por outro lado, mesmo considerando que a legislação municipal recentemente aprovada em Contagem e Betim promove uma maior integração entre os vários aspectos da questão ambiental de Vargem das Flores, sua eficácia ficara condicionada a definição de mecanismos de gestão que, envolvendo efetivamente os Municípios e suas populações, sejam em

essência supra-municipais. Tal princípio se aplica especialmente no que toca a questão da proteção das águas (matéria que, para alguns, escapa a competência municipal), que não pode ser pensada fora do contexto mais amplo da Bacia do Paraopeba. (p.140)

No que tange à relação do zoneamento com a infraestrutura de saneamento instalada e/ou prevista, algumas informações específicas merecem ser detalhadas para a bacia de Vargem das Flores. Na sub-bacia do ribeirão Betim, por exemplo, onde fica a antiga Sede Municipal e bairros consolidados do entorno, foi adotado sistema de reversão de esgotos com estações elevatórias que fazem o esgoto coletado na sub-bacia transpor o divisor de águas e ser lançado no interceptor do Córrego Sarandi, na vizinha bacia da Pampulha, conduzindo os efluentes até a Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) Onça. O projeto que deu origem a esta solução foi incluído em 1992 no Programa de Saneamento Ambiental das Bacias do Arrudas e do Onça na Região Metropolitana de Belo Horizonte (PROSAM) sob responsabilidade do Governo de Minas Gerais, prefeituras de Belo Horizonte e Contagem e Companhia de Saneamento de Minas Gerais – Copasa. O PROSAM contou com financiamento do Banco Internacional de Reconstrução e Desenvolvimento, sendo as obras em Vargem das Flores, bacia do Rio Paraopeba, contempladas pelo programa, pela relação estabelecida com a bacia da Pampulha, pertencente à bacia do Rio das Velhas, conforme é relatado nos Anais da I Conferência Municipal de Política Urbana de Contagem datado de 2006:

A montagem do Programa de Saneamento Ambiental das Bacias do Arrudas e do Onça (PROSAM)¹⁶, nos anos 90, foi uma oportunidade para o avanço das medidas de desenvolvimento ambiental e de saneamento na bacia contribuinte à represa de Vargem das Flores. Assim, foram incluídos no PROSAM estudos, projetos e intervenções para a proteção dessa bacia, ainda que situada na bacia do rio Paraopeba. Justificou-se a inclusão por estar parte do esgotamento sanitário daquela bacia prevista para ser interligada ao sistema Pampulha-Onça e por ser Vargem das Flores um importante manancial de abastecimento de água para o aglomerado metropolitano, cuja bacia está sujeita às pressões de urbanização que se processavam na área de abrangência do PROSAM. (p.97)

Este fato foi também mencionado na entrevista pelo membro do Executivo Municipal de Contagem à época, com destaque ao vínculo com o PDA, que também integrou o PROSAM, conforme trecho transcrito a seguir:

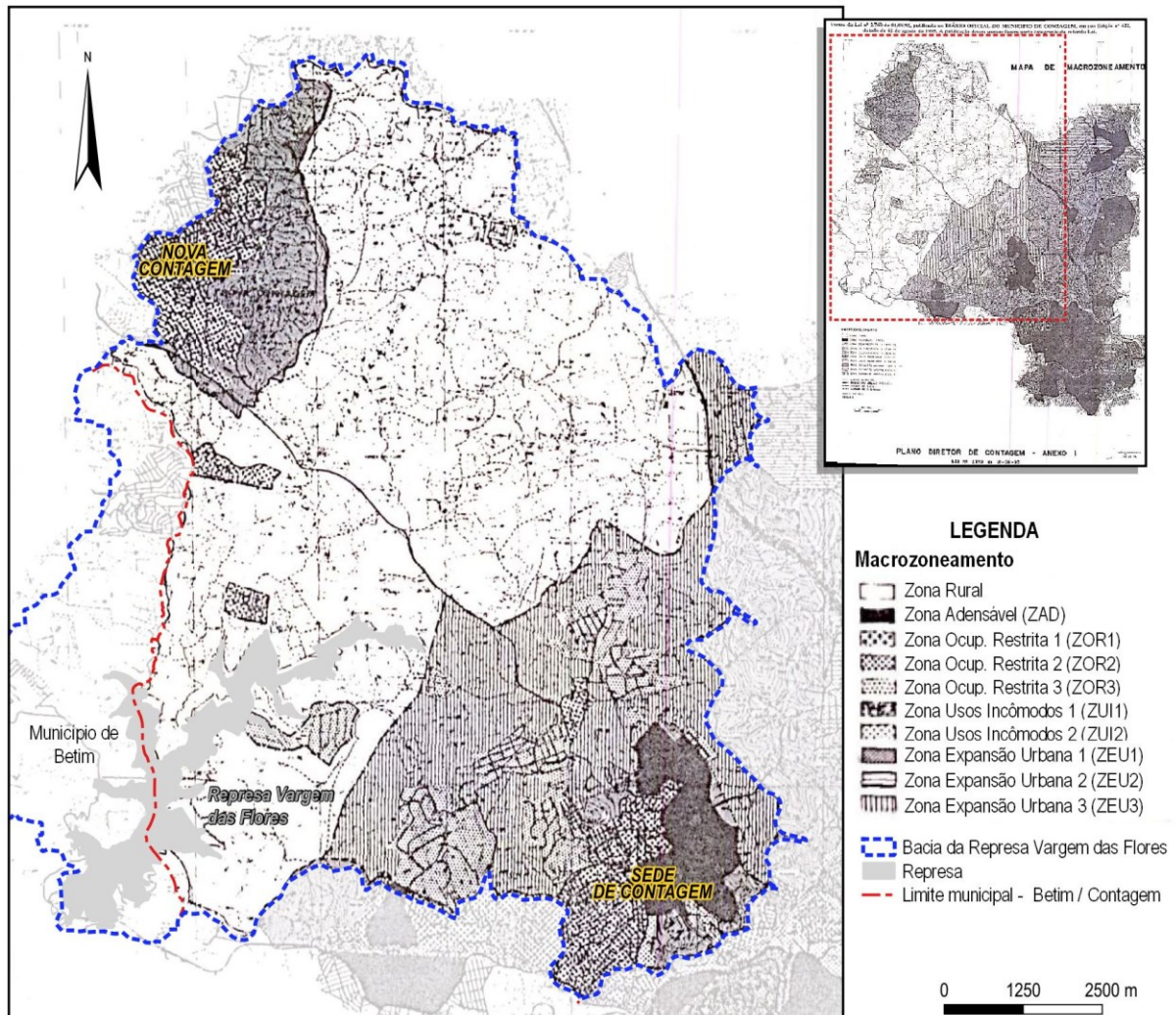
Porque aí que foi viabilizado esse plano de desenvolvimento ambiental, esse projeto de educação ambiental e o projeto de esgoto lá de Vargem das Flores. Por isso que eu entrei nesse projeto do Banco Mundial, que era o PROSAM, que era o plano de recuperação ambiental do Rio das Velhas. Quando nós entramos nesse processo, nós levamos o componente de resíduos sólidos e nós viabilizamos aquele plano de desenvolvimento ambiental, porque é muito difícil em uma prefeitura você conseguir recurso para fazer plano e essas coisas, a gente sabe disso. Mas o pessoal começou a dizer que isso não tinha nada a ver com sistema do Rio das Velhas, aí nós conseguimos fazer uma transposição de bacia dentro do projeto. Então nós conseguimos colocar no projeto, o sistema de esgoto da Sede, porque já que a gente ia jogar o esgoto lá, eles tinham que considerar o acréscimo de esgoto, eles concordaram. (EEM1)

Além disso, há no Plano Diretor outra diretriz específica relativa ao esgotamento sanitário para as regiões ocupadas da bacia de Vargem das Flores e localizadas fora da área de reversão de esgoto da Sede Municipal, especialmente a região de Nova Contagem / Retiro, já muito adensadas, no sentido de serem implantados sistemas adequados, com reversão de esgotos, compatíveis com a preservação das águas do reservatório.

A concepção de zoneamento deste Plano Diretor traduz uma visão integrada da infraestrutura de saneamento instalada e dos padrões possíveis de uso e ocupação do solo, como variáveis importantes para o controle urbano do território municipal, orientada pelos limites das bacias hidrográficas, pelas soluções de esgotamento sanitário e pelos objetivos de preservação dos mananciais. Leva em consideração, por exemplo, o sistema instalado de esgotamento sanitário para definir os parâmetros de parcelamento (lotes mínimos) e de ocupação (coeficientes de aproveitamento), bem como as possibilidades de uso não residencial e residencial (multifamiliar ou unifamiliar). Portanto, a proposta de macrozoneamento (ver Figura 10 e Quadro 2) fugia dos modelos funcionalistas simplificados da década anterior. No que se refere ao uso residencial, a diferenciação entre zonas levou em consideração a relação entre densidades máximas e a infraestrutura existente, objetivando reduzir impactos nas zonas ambientalmente mais frágeis. Assim, foram propostas Zonas Adensáveis e Zonas de Ocupação Restrita, além da tradicional separação entre Zona Rural e Zona Urbana por meio da delimitação do perímetro urbano, dentro do qual foram previstas as Zonas de Expansão Urbanas diferenciadas por bacias hidrográficas, segundo a compatibilidade com infraestrutura instalada e prevista. A Zona de Ocupação Restrita (ZOR) 3 e a ZEU 3, mais restritivas, foram designadas para as áreas da bacia de Vargem das Flores não contempladas pela reversão de esgoto descrita anteriormente.

As demais áreas ambientalmente sensíveis da Bacia, não ocupadas e/ou não comprometidas com processos já instalados de expansão urbana e sem infraestrutura de saneamento compatíveis foram mantidas fora do perímetro urbano integrando a Zona Rural.

Figura 10: Extrato do Mapa de Macrozoneamento do Plano Diretor de Contagem – Lei nº 2760/1995



Fonte: Prefeitura Municipal de Contagem, 1995

Como se pode perceber, há muita similaridade entre o macrozoneamento estabelecido em Contagem e Betim, sendo que, a bacia de Vargem das Flores em Contagem recebeu sobrezoneamento como Área de Proteção de Mananciais (APM), com os mesmos objetivos de preservação de mananciais que a AIA.1 definida para Betim.

Quadro 2: Principais parâmetros urbanísticos do Plano Diretor de Contagem – Lei nº 2760/1995

| MACROZONEAMENTO | | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (CAB) | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CAM) | LOTE MÍNIMO (M ²) |
|----------------------------------|-------|---|--|---|
| ZONA ADENSÁVEL (ZAD) | ZAD | 1,5 VARGEM FLORES SEM REVERSÃO ESGOTO: 1,0 | 2,0 3,0 e 4,0 PARA TERRENOS DEFINIDOS NA LUOS | (omisso) VARGEM FLORES SEM REVERSÃO ESGOTO: 2.000,00 |
| ZONAS DE OCUPAÇÃO RESTRITA (ZOR) | ZOR-1 | 1,0 | - | (omisso) |
| | ZOR-2 | 1,0 | - | 1.000,00 |
| | ZOR-3 | 0,5 - uso residencial. 0,4 - uso não residencial | - | 2.000,00 |
| ZONAS DE USOS INCÔMODO (ZUI) | ZUI-1 | 1,0 | 2,0 3,0 e 4,0 P/ TERRENOS DEFINIDOS NA LUOS | (omisso) |
| | ZUI-2 | 1,0 | 2,0 3,0 e 4,0 PARA TERRENOS DEFINIDOS NA LUOS | (omisso) |
| ZONAS DE EXPANSÃO URBANA (ZEU) | ZEU-1 | 1,0 | - | 360,00 VARGEM FLORES SEM REVERSÃO E ESGOTO: 2.000,00 |
| | ZEU-2 | 1,0 | - | 1.000,00 |
| | ZEU-3 | 0,5 - uso residencial. 0,4 - uso não residencial | - | 2.000,00 |
| ZONA RURAL | ZR | (omisso) | - | 20.000,00 |

Fonte: Prefeitura Municipal de Contagem – Elaboração da autora em 2020

Definitivamente não era um plano diretor de conteúdo genérico, como tantos desenvolvidos e aprovados apenas para cumprir uma formalidade legal. Seu desenvolvimento mobilizou estudos técnicos e um arcabouço jurídico importante e inovador na busca de uma cidade mais autônoma, compacta e ambientalmente sustentável.

Outra característica importante deste Plano é que foi construído de forma pactuada com outros municípios, incluindo Betim, conforme já mencionado antes, com destaque para o território da bacia de Vargem das Flores. E apesar de não ter havido um processo participativo com envolvimento da sociedade civil para sua elaboração, o plano determina em várias partes do texto legal a necessidade de ser assegurada a participação social, inclusive instituindo, a partir da sua vigência, a obrigação do Executivo promover anualmente a “Conferência Municipal de Política Urbana, com o

objetivo de acompanhar a condução do processo de implementação do Plano Diretor, avaliar seus impactos e propor alterações nas diretrizes do Plano”.

Como desdobramento e regulamentação deste Plano, foi elaborada a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Luos) de Contagem – Lei Municipal nº 3.015 de 15 de janeiro de 1998, a qual detalha as normas de ordenamento territorial, substituindo norma provisória existente que era incompatível com Plano Diretor aprovado. Em termos de categorias de zoneamento e parâmetros urbanísticos adotados, tem-se como novidades em relação ao macrozoneamento que integra o Plano Diretor apenas a subdivisão da Zona Adensável (ZAD) em níveis crescentes de adensamento: ZAD-1, ZAD-2 e ZAD-3; e da Zona de Usos Incômodos (ZUI) em níveis diferentes de complexidade e potencial de impacto: ZUI-1, ZUI-2A e ZUI-2B, estabelecendo ainda os locais e os coeficientes máximos de aproveitamento máximo para a utilização da Concessão Onerosa do Direito de Construir, atribuição dada à Luos pelo Plano Diretor.

Ainda sobre a ordenação do uso do solo na Bacia, importa destacar os resultados do PDA, concluído no final de 1997 e o aprofundado conhecimento que ele proporcionou sobre os processos de ocupação urbana e rural em seu território e os respectivos impactos na quantidade e quantidade das águas do reservatório de Vargem das Flores. Além de amplo diagnóstico envolvendo aspectos legais, demográficos, geológicos, hidrológicos, de uso do solo, de qualidade da água, dentre outros, este plano apresentou uma série de programas e ações, dentre os quais, uma proposta de zoneamento para a toda a Bacia a ser compatibilizada e adotada por ambos os municípios, contendo diretrizes e parâmetros comuns, visando a proteção dos mananciais.

Em Contagem, a lei específica fruto do PDA foi a de n.º 3215 de 12 de julho de 1999 que trouxe diretrizes e parâmetros específicos que prevaleciam sobre o Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo vigentes à época (ver Quadro 3). Entre eles, foram criadas zonas de maior restrição como a ZEU-4 e a ZOR-4 e de maior especificidade como a Zona de Especial Interesse Turístico (ZEIT), correspondente à sub-bacia de contribuição direta do reservatório, como uma zona voltada ao turismo e à preservação da paisagem natural. Esta zona representou importante inovação ao buscar induzir e viabilizar alternativas de usos econômicos sustentáveis para o entorno do reservatório, reduzindo o lote mínimo para 10.000 m² quando vinculado a empreendimentos voltados ao turismo, recreação e lazer.

Quadro 3: Principais parâmetros urbanísticos - Anexo 3 da Lei nº 3215/1999

| ZONA | LOTE MÍNIMO (m ²) | QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE RESIDENCIAL | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | | USOS URBANOS PERMITIDOS | |
|---------------------|-------------------------------|--|--|--------|-----------------------------|-------------------------|
| | | | BÁSICO | MÁXIMO | RESIDENCIAIS | NÃO RESIDENCIAIS |
| ZUI.2A | - | - | 1,0 | 2,0 | Unifamiliar e Multifamiliar | Conviventes e Incômodos |
| ZUI.2B | - | - | 1,0 | 4,0 | | |
| ZAD.1 | - | - | 1,5 | 2,0 | | |
| ZEU.1 | 360 | - | 1,0 | | Unifamiliar | Conviventes |
| ZOR.1 (Exceto Tupã) | 360 | - | 0,5 | | | |
| ZOR.1 (Tupã) | 360 | - | 0,5 | | | |
| ZOR.3 (Existente) | 2.000 | - | Uso Residencial: 0,5 Uso Não Residencial: 0,4 | | Unifamiliar | Conviventes |
| ZOR.3 (Futura) | 2.000 /5.000 | - | | | | |
| ZEU.3 | 2.000 /5.000 | - | | | | |
| ZOR.4 | 5.000 | 5.000 | 0,3 | | Unifamiliar e Multifamiliar | |
| ZEU.4 | | | | | | |
| ZEIT | 10.000 | 10.000 | | | | |
| ZONA RURAL | 20.000 | | 0,2 | | Unifamiliar | |

Fonte: Prefeitura Municipal de Contagem — Elaboração da autora em 2021

4.2 Segundo momento: sob a vigência do planejamento participativo (2003-2012)

No segundo momento desta pesquisa, compreendido entre 2003 e 2012, os processos de redemocratização e municipalização em curso no país, impactam o planejamento e a gestão urbanos em nível local, tendo como principal referência o Estatuto da Cidade, aprovado em 2001, os princípios e instrumentos nele contidos e a atuação do Ministério das Cidades, criado em 2003, que preconizava a elaboração e revisão de Planos Diretores Municipais com maior participação popular (Santos Jr. 2008; Souza, 2008). Ainda que o planejamento urbano praticado neste momento mantivesse suas raízes no planejamento compreensivo e funcionalista, porém já impregnado de ideias reformistas seja no âmbito das questões sociais quanto ambientais, a participação popular passa a ganhar maior protagonismo tanto nos processos de elaboração de planos e leis, com a adoção de metodologias participativas, quanto nas ações de monitoramento e gestão, com as Conferências de Política Urbana e criação de órgãos colegiados de caráter deliberativo como os Conselhos Municipais de Meio Ambiente e de Política Urbana. Neste sentido, é

inegável o avanço proporcionado pela incorporação da leitura comunitária dos problemas urbanos, realizada a partir dos diversos setores da sociedade civil, aos diagnósticos realizados pelos técnicos, promovendo maior aproximação com a realidade sócio-espacial local e tendo como consequência resultados melhor apropriados pela população, ainda que algumas tentativas de participação tenham sido muito tímidas.

4.2.1 Instância estadual e metropolitana

Ainda que no contexto de maior protagonismo do planejamento municipal, uma iniciativa importante do Executivo / Legislativo Estadual, embora pouco reconhecida e valorizada, foi criar a Área de Proteção Ambiental de Vargem das Flores - APA Vargem das Flores, pela Lei Estadual nº 16.197 de 26 de junho de 2006, enquadrada como unidade de conservação de uso sustentável nos termos da Lei Federal nº 9985 de 18 de julho de 2000, a qual instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC). Esta lei estadual tem por objetivo garantir a qualidade dos recursos hídricos existentes na APA para o abastecimento público de água da Região Metropolitana de Belo Horizonte – RMBH e contribuir para a ordenação do uso e da ocupação do solo. Além disso, esta Lei institui um conselho consultivo, o qual, na versão original era normativo e deliberativo, perdendo força e poder após alteração dada pela Lei Estadual nº 21.079 de 27 de dezembro de 2013. A APA abrange toda a bacia hidrográfica, conforme o memorial descritivo – anexo da Lei. Tem como gestor o Instituto Estadual de Florestas (IEF) responsável por implantar, supervisionar e administrar a APA em articulação com a Copasa e outros órgãos e entidades estaduais e municipais, além de organizações não governamentais, cabendo a fiscalização à SEMAD. Este arranjo institucional não exime a responsabilidade dos municípios envolvidos de exercer fiscalização em aspectos que lhe competem, mas exige muita interlocução e organização entre todos os órgãos envolvidos nas ações e na gestão da APA. O PDA elaborado em 1997, mesmo antes da criação da APA Vargem das Flores, já indicava a necessidade da instituição de mecanismos integrados de gestão para este território, com vistas a promover a sua preservação (ver trecho transcrito a seguir), permanecendo válida esta necessidade até o presente momento:

Contudo, o grande desafio ainda a ser vencido é sem dúvida a promoção, em termos político-jurídicos, da devida integração dos mecanismos de gestão político-institucional da área de preservação de Vargem das Flores. (p.122)

Essa integração parece de fato não ocorrer, conforme pode testemunhar um dos entrevistados, funcionário da Copasa, atribuindo a falta de coordenação das ações de fiscalização a diversos fatores, entre eles à disputa de poder e a dificuldade para se implementar uma gestão compartilhada da APA:

Eu acho que essa integração é deficiente, então você tenta fazer um processo mais integrado e ele não vai, os municípios têm mais autonomia e no final não abrem mão disso, isso é poder. Então integrar muitas vezes é você abrir mão, você pode mexer no outro, na outra instância e você pode ver uma oportunidade ou não, você pode ver uma ameaça. (...), o Estado é omissivo. Então a integração mesmo como era desejada não se concretiza, ela não se viabiliza. A melhor integração que teve nesse período todo, e que ainda existe em alguns pontos, é entre Copasa e prefeitura, (...) tinha alguns acordos de cooperação para fiscalização que foram se enfraquecendo (...). você vê que foi muito papel, muita fala bonita, palavra bonita, mas na hora de colocar em prática essa coisa que precisa integração, precisa persistência, todos esses processos mostram que não tem consistência, e ou, são muito difíceis, são muitos desinteresses, as dinâmicas vão mudando, os interesses, o governo muda e aí você vai lá e fica à mercê. Integração é um negócio assim, que eu vou te falar, é difícil. (ECC)

Assim como a Lei da APE Vargem das Flores, que abrange o mesmo território, esta norma também parece ter tido pouca ou nenhuma efetividade, tanto do ponto de vista da regulação do parcelamento, ocupação e uso do solo, quanto do ponto de vista da atuação do Conselho, que se apresenta pouco ativo, sem uma rotina de reuniões estabelecida, apenas opinando em processos de licenciamento de alguns empreendimentos, sem poder de decisão.

No final desta década, retoma-se a discussão sobre a questão metropolitana. Mesmo considerando as atribuições constitucionais dos municípios de legislar sobre o uso do solo, há que se considerar a incapacidade destes entes federativos de, individualmente, resolverem questões que não apenas extrapolam os limites municipais, mas que necessitam de estratégias de planejamento e soluções em escala mais ampla, especialmente em uma região metropolitana com áreas conurbadas e permeadas de conflitos comuns a serem enfrentados. Temas como articulação viária, transportes, centralidades, grandes equipamentos, proteção de mananciais, dentre outros, são claramente de interesse comum de mais de um município.

Sendo assim, a partir de 2009, inicia-se o processo de elaboração do PDDI da RMBH. Este plano foi contratado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana (SEDRU) por meio de convênio com instituições mineiras de ensino superior, a UFMG, a Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais e a Universidade do Estado de Minas Gerais, coordenado pela primeira, tendo sido elaborado por uma equipe multidisciplinar de professores, pesquisadores e alunos, com ampla participação de técnicos do estado e das prefeituras, e da sociedade civil.

Juntamente com o amplo processo participativo estabelecido para construir este plano, buscou-se evitar trabalhar de forma setorial e promover, ao longo de todo o processo de planejamento, maior grau de integração temática e transdisciplinariedade, tanto na identificação de problemas e potencialidades, quanto na discussão e elaboração de propostas. Visando cumprir esta intenção, foram definidos quatro eixos temáticos integradores: Acessibilidade, Seguridade, Sustentabilidade e Urbanidade, organizados segundo duas dimensões estruturantes: Territorialidade e Institucionalidade resultando as políticas, programas, projetos e ações que compõem o PDDI.

A questão do abastecimento de água é uma das importantes questões metropolitanas a serem enfrentadas e é tratada especialmente no eixo integrador da Sustentabilidade que aborda a questão ambiental de forma ampla, em suas dimensões econômica, social, política e cultural. Neste eixo, é perceptível a grande preocupação com os recursos hídricos e os mananciais, especificamente em três políticas³¹ e três programas: a Política Metropolitana Integrada de Gestão, Proteção e Recuperação dos Recursos Hídricos, na qual destaca-se o Programa de Proteção e Recuperação dos Recursos Hídricos Metropolitanos; a Política Metropolitana Integrada de Saneamento, na qual destaca-se o Programa de Proteção de Mananciais Prioritários para Fins de Abastecimento de Água e a Política Metropolitana Integrada de Delimitação e Recuperação de Áreas de Interesse para Conservação Ambiental, na qual destaca-se o Programa de Proteção dos Mananciais da RMBH.

Nota-se em vários trechos dos estudos técnicos do PDDI, transcritos a seguir, especialmente do Volume 5, a importância dada ao tema. O primeiro trecho abaixo

³¹ Estas políticas e suas diretrizes estão definidas no artigo 17 do Projeto de Lei Complementar Nº 74/2017 que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

reflete bem a situação do manancial de Vargem das Flores, particularmente no que se refere aos conflitos inerentes à disputa entre os diversos interesses e usos do solo, superexploração de mananciais, lançamento de efluentes, remoção de cobertura vegetal e o grande problema metropolitano da escassez hídrica:

A crescente utilização da água, em toda a sua multiplicidade de usos, tem ocorrido como um complexo processo sem controle adequado. Interesses individuais, setoriais e de coletividades têm se sobreposto às necessidades de equilíbrio dos sistemas hídricos. A falta ou deficiências de políticas públicas integradas no campo ambiental, envolvendo o planejamento territorial e o uso do solo e das águas, além de seu monitoramento e fiscalização, têm facilitado os conhecidos processos de superexploração de mananciais hídricos, o desperdício de água e o lançamento de efluentes não tratados nos cursos d'água. A remoção inadequada da cobertura vegetal e a exposição do solo aos processos de erosão acelerada têm levado ao assoreamento de quase todos os grandes rios do país. Todos estes impactos têm contribuído para o quadro de crescente escassez de água e redução do seu acesso em escala global. (UFMG, 2011, p.1094)

Neste trecho seguinte, também extraído do PDDI, são enumeradas as principais fontes de super exploração dos recursos hídricos, não apenas relacionado ao uso da água propriamente mas também ao lançamento de efluentes originados em ocupações urbanas e também a forma como é manejada a terra na bacia, repercutindo na água dos reservatórios, alterando seus padrões de qualidade e a quantidade, como no caso da bacia de Vargem das Flores:

As principais fontes de pressões sobre os recursos hídricos são 1) a demanda de água para abastecimento doméstico, industrial, agrícola e lazer; 2) a poluição pontual, que tem como origem esgotos domésticos lançados sem tratamento, poluição industrial e mineração; 3) a poluição difusa, originada em áreas urbanas, áreas agrícolas e na indústria (...) Em decorrência dessa multiplicidade de demandas e pressões, há também uma multiplicidade de agentes sociais envolvidos na gestão de recursos hídricos na RMBH, o que é um fator de conflitos potenciais. (UFMG, 2011, p.1095)

No trecho transcrito a seguir, se constata, pelo diagnóstico realizado, que a responsabilidade pela degradação dos recursos hídricos e dos ambientes aquáticos é atribuída também à falta de integração dos órgãos envolvidos em sua gestão. Mais uma vez se identifica o caso de Vargem das Flores como crítico, com jurisdições sob duas prefeituras, órgãos do Estado (IEF, Copasa, Semad, entre outros) um Conselho da APA, além Comitê de Bacia Hidrográfica do Paraopeba, que não atuam conjuntamente e que, por outro lado, individualmente não conseguem aplicar medidas

eficazes no controle da ocupação da Bacia, do manejo do solo e do uso dos recursos hídricos contribuintes do manancial.

Dessa forma, a situação diagnosticada na RMBH mostra a necessidade de atentar para a correlação entre a degradação dos recursos hídricos e ambientes aquáticos e a falta de integração entre as atuações das diversas instituições envolvidas e entre a gestão do uso do solo e do uso da água. A quantidade e qualidade dos recursos hídricos estão intimamente relacionadas à adequada gestão, que só pode ser alcançada por meio da integração institucional entre as diversas políticas associadas ao uso e ocupação do território. Essa integração e as ações pela proteção e recuperação dos recursos hídricos devem ser realizadas nas diversas escalas espaciais envolvidas na gestão da água, o que implica diferentes instituições e órgãos, tais como os Comitês de Bacias Hidrográficas, Secretarias de Estado, Arranjo Metropolitano, Prefeituras Municipais, Agências de Águas dentre outros, além da consideração conjunta de limites naturais e administrativos e de conhecimentos interdisciplinares, pois tanto a conservação quanto a degradação dos recursos hídricos relacionam-se à dimensão socioambiental como um todo. (UFMG, 2011, p.1096,1099)

Por fim, ainda sobre a importância dada aos cuidados com recursos hídricos no PDDI, vale transcrever o trecho abaixo, no qual se explicita como prioridade a recuperação e proteção nas bacias hidrográficas do Rio das Velhas e Paraopeba, entre elas o manancial de Vargem das Flores:

Outros projetos e trabalhos já existentes, e que devem ser considerados neste programa, apontam áreas de prioridade para recuperação e proteção nas bacias hidrográficas do Rio das Velhas e Paraopeba. O CBH do Rio Paraopeba valoriza a proteção de seus mananciais que abastecem grande parte da RMBH: Sistemas Várzea das Flores, Serra Azul e Rio Manso, operados pela Copasa. (UFMG, 2011, p.1138)

Quanto ao uso do solo, foi sempre tema de debate e dissenso, a competência do Estado para definir regras de controle urbanístico e fiscalizar o ordenamento territorial, diante da atribuição municipal para promover o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, estabelecida pela Constituição³². Durante a elaboração do PDDI e mais intensamente no início da discussão do Macrozoneamento Metropolitano que veio em seguida, esta polêmica foi retomada e debatida, entretanto à luz das Funções Públicas de Interesse Comum (FPIC). Na oportunidade, entendeu-se, ser papel e obrigação do Estado definir regras para o parcelamento e para a ocupação do solo em territórios de interesse metropolitano.

³² Constituição Federal – “Art. 30. Compete aos Municípios:
I - legislar sobre assuntos de interesse local;

...
VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”

Restava então definir quais seriam estes territórios onde as FPIC³³ já conceituadas e definidas no próprio PDDI, seriam prevalentes sobre os interesses municipais. Foi este o caso das áreas de interesse ambiental que prestam serviços ecossistêmicos de abrangência metropolitana, como é o caso dos mananciais de abastecimento de água, conforme pode se inferir do trecho a seguir, transcrito do Relatório Final do PDDI. Nesta altura, reafirma-se o reconhecimento da bacia de Vargem das Flores como um território de interesse metropolitano, no qual, justificado pela sua Função Pública de Interesse Comum de abastecimento de água para a RMBH, o controle do parcelamento, da ocupação e do uso do solo urbano são, necessariamente, de competência supra municipal.

Neste mesmo sentido, o controle do uso e da ocupação do solo através de ações que assegurem a utilização do espaço metropolitano sem conflitos e sem prejuízo à proteção do meio ambiente (artigo 8. Inciso V da Lei Complementar 89/2006) enquadra-se entre as Funções Públicas de Interesse Comum que integram o arcabouço legal do planejamento e gestão metropolitanos. (UFMG, 2011, p.21)

Sendo assim, sob a dimensão estruturante Territorialidade do PDDI, foi definida a Política Metropolitana Integrada de Regulação do Uso e da Ocupação do Solo que tem por objetivo a consolidação de um marco regulatório de uso e ocupação do solo para áreas de interesse metropolitano, para que os municípios nelas envolvidos e o sistema de planejamento metropolitano possam exercer seu papel regulador nas disputas sobre o território, fazendo prevalecer o interesse coletivo metropolitano no cumprimento das funções públicas de interesse comum. Um dos principais instrumentos desta política é o Macrozoneamento Metropolitano que se realizou no momento seguinte analisado nesta pesquisa.

4.2.2 Município de Betim

Com a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001, fica reforçada a obrigação de elaboração ou revisão dos Planos Diretores para as cidades com mais de 20.000 habitantes e municípios pertencentes a regiões metropolitanas, dentre outras exigências. Em Betim foi aprovado o novo Plano Diretor Municipal por meio da Lei n.º

³³ As Funções Públicas de Interesse Comum foram posteriormente definidas pelo Estatuto da Metrópole, conforme dispõe seu artigo 2º, que traz alguns conceitos, entre eles, no inciso II a função pública de interesse comum definida como “política pública ou ação nela inserida cuja realização por parte de um Município, isoladamente, seja inviável ou cause impacto em Municípios limítrofes”.

4.574, de 02 de outubro de 2007, revogando na íntegra o anterior definido pela Lei nº 2963 de 1996. Entretanto, permanecem as semelhanças na regulação de uso e ocupação do solo nestes municípios, dado que ambos aprovaram seus planos diretores em meados da década de 1990 (Contagem em 1995 e Betim em 1996) e fizeram as respectivas revisões cerca de dez anos depois (Contagem em 2006 e Betim em 2007), seguindo o mesmo ideário de planejamento participativo vigente à época, resguardadas as diferenças de orientação partidária entre os chefes do executivo, sendo a prefeita de Contagem de esquerda, com orientação mais progressista, e o prefeito de Betim de centro, seguindo linha mais liberal. Ou seja, apesar da diferença política-ideológica, a nova lei guardava a mesma concepção da Lei anterior, sintonizada, pelo menos em sua dimensão retórica, com a função social da propriedade e com a participação popular através dos canais de gestão democrática já estabelecidos.

Quanto aos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, este Plano Diretor amplia a quantidade dos já anteriormente instituídos: Contribuição de Melhoria, Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo, Operações Urbanas Consorciadas, Transferência do Direito de Construir, Estudo de Impacto de Vizinhança. No entanto, apenas alguns deles, tais como, a Transferência do Direito de Construir, a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Operação Urbana Consorciada, foram regulamentados e bem mais tarde, já na transição para o terceiro momento de planejamento analisado nesta pesquisa, seguindo a intensificação da concepção de planejamento neoliberal que será abordada adiante.

Este plano apresenta o macrozoneamento com a mesma divisão em macrozonas denominadas Zona Urbana (ZUR), Zona de Expansão Urbana (ZEU) e Zona Rural (ZRR), e suas subdivisões (ver Figura 11 e Quadro 4). Houve uma alteração apenas na denominação da Zona de Atividades Incômodas (ZAI) para Zona de Atividades Especiais (ZAE), que agora fica subdividida em duas categorias, com diferenciações específicas no que se refere a atividades permitidas. Observa-se também a mesma divisão do território municipal por densidades máximas permitidas associadas ao tamanho mínimo exigido para os lotes, eliminando-se apenas uma das subdivisões de baixa densidade, cujo lote mínimo era de 500 m². Na porção pertencente à bacia de Vargem das Flores não há previsão de Zona Rural ou de ZAE,

ou seja, são áreas urbanas e de expansão urbana, classificadas na categoria Zona Residencial Mista (ZRM), com densidades que variam de média a baixa. Além disso, esta Bacia continua caracterizada como AIA-1, apenas substituindo a regra provisória de cumprimento da Deliberação nº 17 do Plambel, pela obrigação de cumprimento da Lei Específica nº 3.263 de 20 de dezembro de 1999:

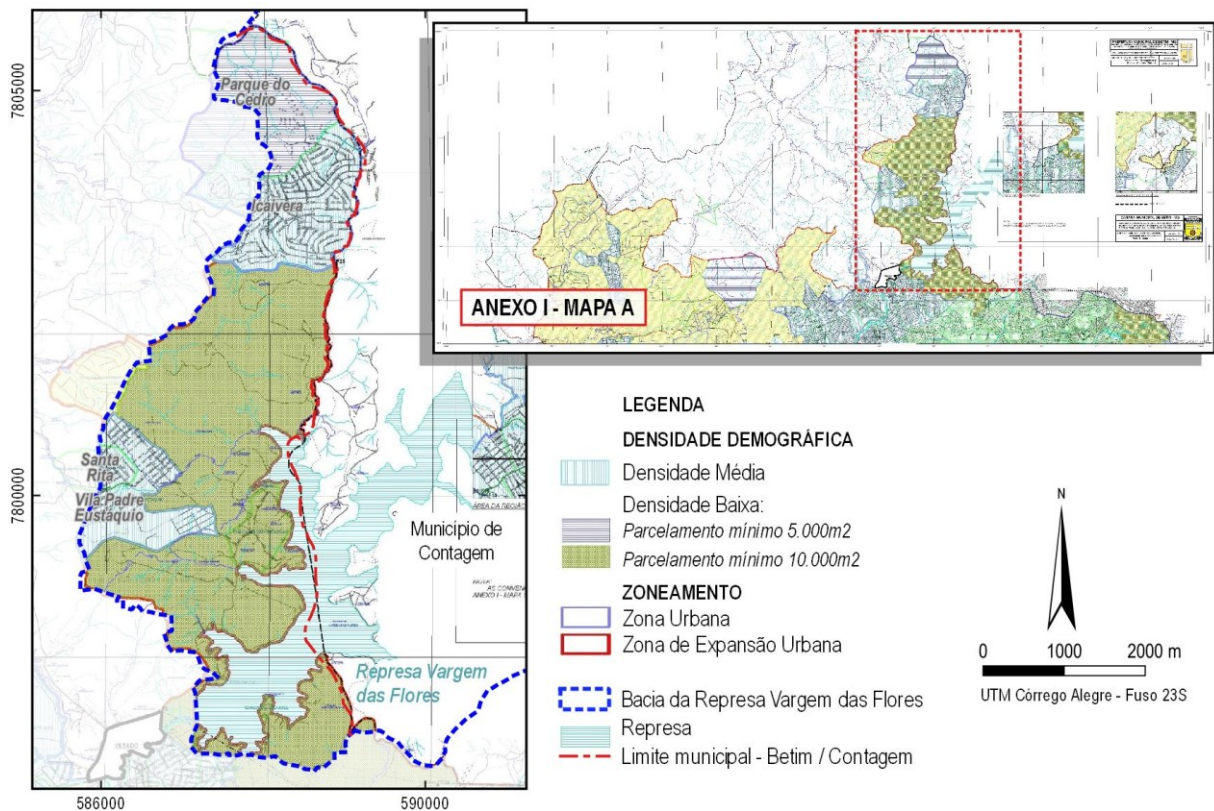
Art. 22. Constituem-se Áreas de Interesse Ambiental as áreas com restrições à ocupação e ênfase na preservação:

I - AIA.I - as áreas necessárias à preservação de mananciais para abastecimento de água, em especial a Bacia Hidrográfica de Várzea das Flores;

...

§2º Na Área de Interesse Ambiental - AIA.I, correspondente à Bacia Hidrográfica de Várzea das Flores, devem ser obedecidas as normas e os critérios especiais de proteção, parcelamento, uso e ocupação do solo e da água, dispostos na Lei nº 3.263, de 20 de dezembro de 1999, e as áreas de contribuição direta são objeto de interesse para desapropriação, com vistas à preservação da quantidade e qualidade da água.

Figura 11: Extrato do Anexo I – Mapa 1 - Mapa de Macrozoneamento do Plano Diretor de Betim – Lei nº 4.574/2007



Fonte: Prefeitura Municipal de Betim, 2007

Quadro 4: Principais parâmetros urbanísticos do Plano Diretor de Betim – Lei nº 4.574/2007 e Lei nº 3.263/99

| ZONAS | | DENSIDADE | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO - CAM | LOTE MÍNIMO (M ²) |
|--|--|---------------------|--|-------------------------------|
| ZONA URBANA (ZUR) e ZONA EXPANSÃO URBANA (ZEU) | ZONA RESIDENCIAL MISTA (ZRM) | ALTA 110 hab./ha | ZRM = 2,0 | 125,00 |
| | | | ZAE = 1,5 | |
| | ZONA DE ATIVIDADES ESPECIAIS I (ZAE-I) | MÉDIA 80 hab./ha | 1,5 | 360,00 |
| | | | Icaivera = 1,0 | |
| | | | P. Eustáquio e Santa Rita = 0,5 | |
| | ZONA DE ATIVIDADES ESPECIAIS II (ZAE-II) | BAIXA 30 hab./ha | ZRM = 0,5 | 1.000,00 * |
| | | | ZAE = 1,5 | |
| | | | Parque do Cedro = 0,2 | 5.000,00 * |
| | | | ZRM = 0,5 | |
| | | | ZAE = 1,5 | |
| Vargem das Flores = 0,3 | | | | |
| ZRM = 0,5 | 10.000,00 * | | | |
| ZAE = 1,5 | | | | |
| ZONA RURAL | | (omisso) | (omisso) | 20.000,00 |

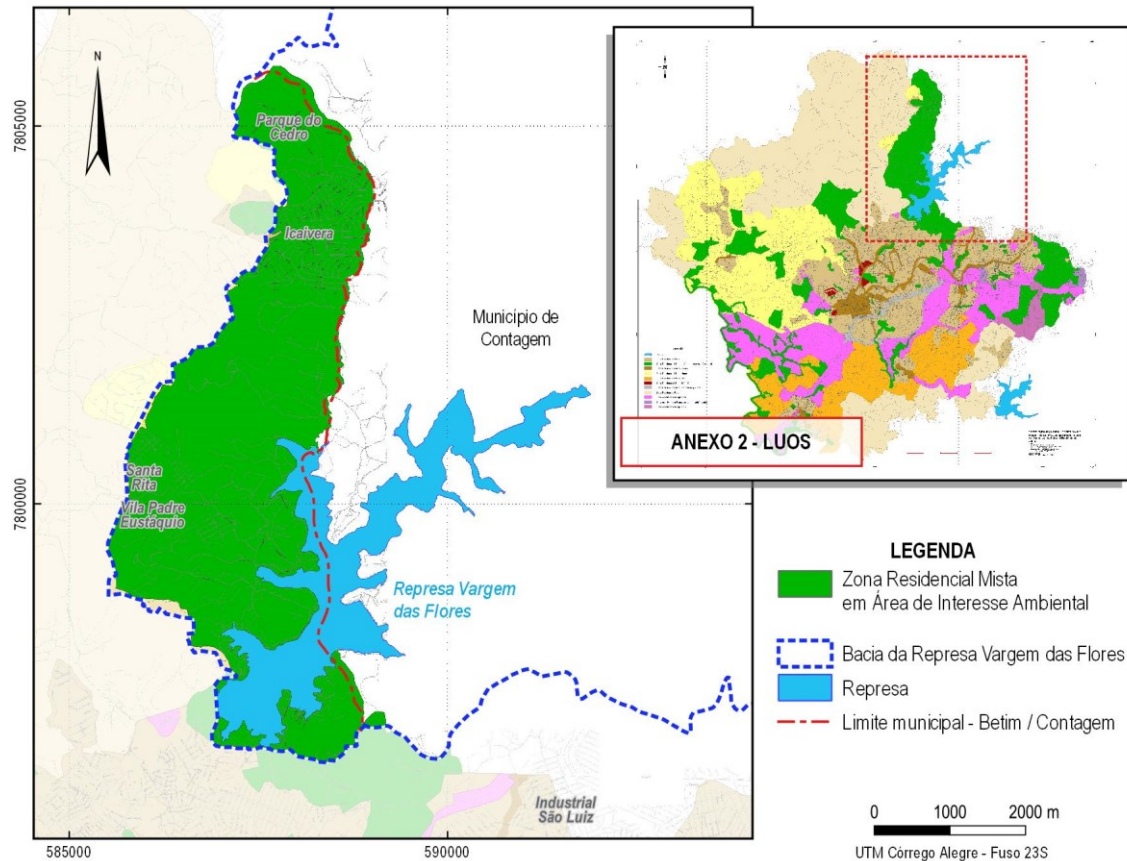
Fonte: Prefeitura Municipal de Betim – Elaboração da autora em 2020

Na vigência deste plano ocorreram pressões para viabilizar empreendimentos em zonas onde não eram permitidos, implicando alterações no zoneamento, a primeira em 2011 e, da mesma forma como ocorrido no plano diretor anterior, sucessivas alterações³⁴ até sua revogação total em 2018. De acordo com Tomanik, estas modificações consistiam em “alterações pontuais, predominantemente sob demanda da iniciativa privada, provocadas pela intenção de ocupação de porções específicas do território.” (TOMANIK, 2017, p.02).

Ao contrário do plano anterior, este foi complementado com a legislação urbanística básica que viabiliza sua implementação, tais como Código Obras, Lei de Parcelamento do Solo e Lei de Uso e Ocupação do Solo, ainda que de forma tardia, entre os anos 2010 e 2012. A Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei nº. 5.386, de 23 de julho de 2012, pela primeira vez, contempla todo o território municipal (ver Figura 12), revogando a lei anterior Lei nº. 1.744, de 22 de agosto de 1986. A parte do município correspondente à bacia de Vargem das Flores fica definida como Zona Residencial Mista em Área de Interesse Ambiental.

³⁴ De acordo com o site da Câmara Municipal de Betim, foram 11 alterações da Lei Municipal 4.574, de 02 de outubro de 2007, em um período de 12 anos, que se intensificaram a partir de 2011, ou seja, 11 alterações em um período de 7 anos, conforme site consultado em 14/04/2020.

Figura 12: Extrato do Anexo 2 da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Betim - Lei nº. 5.386/2012



Fonte: Prefeitura Municipal de Betim, 2012

4.2.3 Município de Contagem

O segundo momento importante para o planejamento urbano no município de Contagem foi quando da revisão de seu primeiro Plano Diretor, desta vez seguindo a metodologia de planejamento participativo, mantendo-se alinhado com o ideário da reforma urbana. Com a campanha pela elaboração e/ou revisão de Planos Diretores pós Estatuto da Cidade empreendida pelo Ministério das Cidades, abriu-se espaço pela primeira vez para a participação popular institucionalizada no município por meio da Primeira Conferência Municipal de Política Urbana que, apesar das imperfeições, pode ser considerada como um grande avanço no processo de construção do planejamento e da legislação urbanística, que culminou na aprovação do novo Plano Diretor - Lei Complementar (LC) 033 de 26 de dezembro de 2006.

Esta primeira experiência de processo participativo para discussão do Plano Diretor foi importante para a reativação de movimentos sociais no Município. Apesar de falhas, por exemplo, nas estratégias de divulgação e mobilização por parte do próprio governo, foram levantadas propostas junto à sociedade civil, que foram

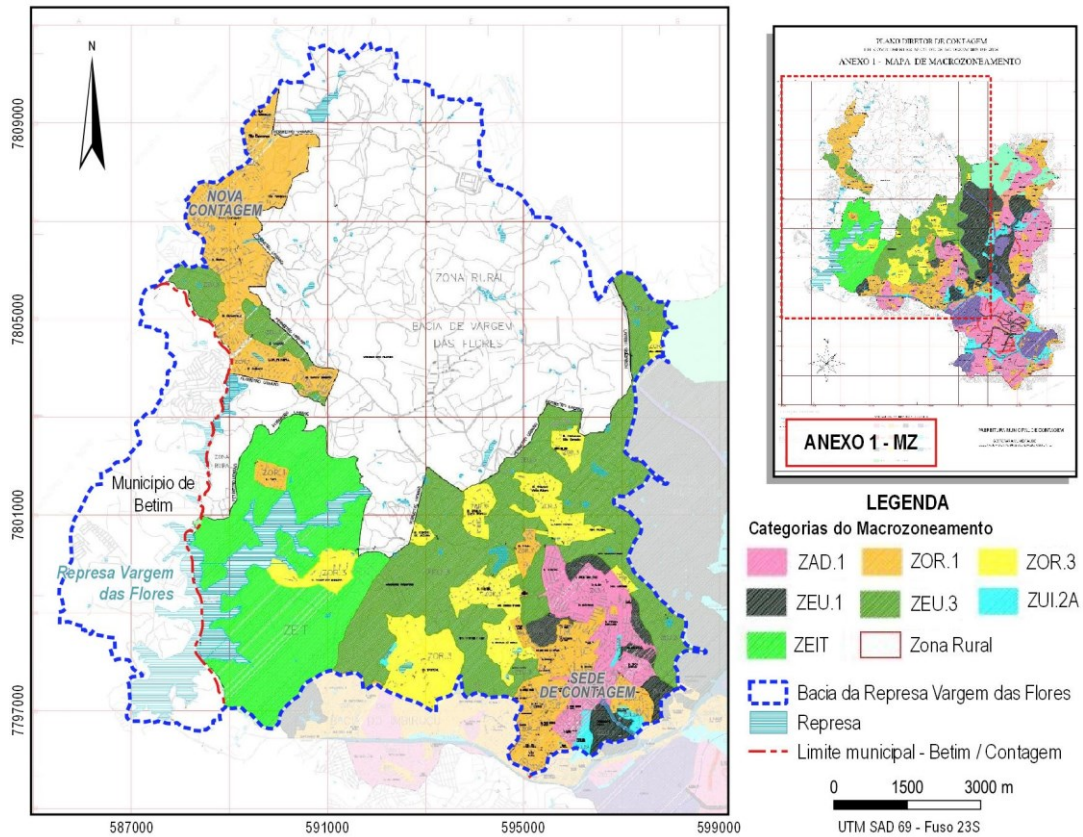
incorporadas ao projeto de lei. Como iniciativas de participação popular, não se pode deixar de mencionar também que, paralelamente à Primeira Conferência de Política Urbana, foi instituído o Orçamento Participativo que, mais do que elencar obras, foi importante como exercício de cidadania e fortalecimento dos movimentos sociais.

A concepção deste Plano Diretor não foi muito alterada em relação ao plano anterior, apenas intensificando seu comprometimento com questões ambientais, mantendo-se as divisões territoriais por bacias com destaque para a bacia de Vargem das Flores, associadas aos mesmos instrumentos já previstos anteriormente, agora regulamentados pelo Estatuto da Cidade, acrescidos da Operação Urbana Consorciada e do Direito de Preempção. O que ficou estabelecido desta vez, entretanto, foi a obrigatoriedade e a institucionalização da participação com a criação do Conselho Municipal de Política Urbana (Compur), mas que foi pouco utilizado posteriormente, inclusive, no momento de revisão do Plano Diretor. Contribuía para esta pouca operacionalidade do Compur na época e também funcionando assim até o momento atual, o fato de existir uma Comissão Permanente de Uso do Solo (Cpus), instituída pela Luos (Lei 3015/1998), posteriormente denominada Comissão de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (Cpous), que tinha diversas atribuições, incluindo decidir sobre casos omissos, decidir sobre recursos interpostos, colaborar na aplicação e propor medidas para o aprimoramento da legislação urbanística do Município, cumprindo parte do papel que poderia ser função do Compur.

Quanto ao macrozoneamento proposto (ver Figura 13 e Quadro 5), basicamente se mantiveram as mesmas zonas e parâmetros do primeiro Plano Diretor, que continuaram a ser zonas de usos diversificados, com a gradação de proteção conforme a sensibilidade ambiental das bacias hidrográficas e levando-se em consideração a infraestrutura existente e o grau de convivência com o uso residencial. Houve uma pequena alteração no perímetro urbano³⁵, que pode ser considerada como uma adequação, pois não teve motivações externas. A novidade foi a ZEIT, herdada da Lei nº 3215/1999. Importante dizer que, diferentemente de Betim, esta Lei Complementar revogou a Lei n.º 3215/1999, que tratava especificamente da bacia de Vargem das Flores, incorporando no seu texto praticamente todo o conteúdo, adaptado ao formato da nova LC 33/2006.

³⁵ No texto será considerado perímetro urbano aquele definido por este Plano Diretor – Lei Complementar 33/2006 alterado pelo Plano Diretor – Lei Complementar nº 248/2018.

Figura 13: Extrato do Anexo 1 - Macrozoneamento do Plano Diretor de Contagem – LC nº 033/2006



Fonte: Prefeitura Municipal de Contagem, 2006

Quadro 5: Principais parâmetros urbanísticos do Plano Diretor de Contagem – LC nº 033/2006

| ZONEAMENTO | | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (CAB) | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CAM) | LOTE MÍNIMO (M²) |
|--------------------------------------|--------|---|--|------------------|
| ZONA ADENSÁVEL | ZAD-1 | 1,5 | 2,0 | (omisso) |
| | ZAD-2 | 1,5 | 3,0 | |
| | ZAD-3 | 1,5 | 4,0 | |
| ZONAS DE OCUPAÇÃO RESTRITA | ZOR-1 | 1,0 | - | (omisso) |
| | ZOR-2 | 0,5 (bairro Tupã) | - | 1.000,00 |
| | ZOR-3 | 0,5 - uso residencial. 0,4 - uso não residencial | - | 2.000,00 |
| ZONAS DE USOS INCÔMODOS | ZUI-1 | 1,0 | 2,0 | (omisso) |
| | ZUI-2A | 1,0 | 2,0 | (omisso) |
| | ZUI-2B | 1,0 | 4,0 | |
| ZONAS DE EXPANSÃO URBANA | ZEUI-1 | 1,0 | - | 360,00 |
| | ZEUI-2 | 1,0 | - | 1.000,00 |
| | ZEUI-3 | 0,5 - uso residencial. 0,4 - uso não residencial | - | 2.000,00 |
| ZONA DE ESPECIAL INTERESSE TURÍSTICO | ZEIT | 1,0 | - | 10.000 |
| ZONA RURAL | ZR | (omisso) | - | 20.000,00 |

Fonte: Prefeitura Municipal de Contagem – Elaboração da autora em 2020

No que tange à legislação urbanística advinda do Plano Diretor, a principal regulamentação veio com a Lei Complementar nº 082 de 11 de janeiro 2010, que só foi aprovada quatro anos mais tarde em substituição à Lei de Uso e Ocupação do Solo anterior (Lei nº3015/1998), trazendo como novidade a matéria do parcelamento do solo, revogando a antiga Lei de Parcelamento nº 962 de 18 de junho de 1971, formulada na década de 70 pelo Epuc. Com esta Lei ficaram regulamentados novamente também a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a análise de empreendimentos de impacto por meio do Relatório de Impacto Urbano, dando continuidade à sua aplicação. Os demais instrumentos previstos no Plano Diretor, quais sejam: Transferência do Direito de Construir, Parcelamento e Edificação Compulsórios, Operação Urbana Consorciada e Direito de Preempção, não foram regulamentados por lei específica e, portanto, não foram praticados.

Não se pode deixar de relatar a tentativa de revisão do Plano Diretor que se iniciou em 2009, ainda neste mesmo modelo de planejamento, mas com um processo ainda mais intenso de participação popular, realizado por meio da Segunda Conferência Municipal de Política Urbana, ocorrida em diversas fases, distribuídas pelas diversas regiões da cidade com o objetivo de se construir a leitura comunitária, em paralelo à leitura técnica que envolveu os diversos órgãos internos da Prefeitura, em um longo processo de elaboração. Vale ressaltar que nesta época já se intensificavam as pressões para ocupação da bacia de Vargem das Flores por parte de alguns grupos de interesse ligados ao mercado imobiliário. Numa tentativa de conter este movimento, a gestão municipal conseguiu aprovar no Compur uma diretriz para a revisão do Plano Diretor de não alteração do perímetro urbano, mantendo-se, portanto, a Zona Rural, mesmo não havendo unanimidade quanto a isto internamente no governo. A ampliação das pressões por ocupação inclusive dentro do executivo e legislativo municipal e o importante papel de resistência exercido pelo Compur ficam claras na narrativa do entrevistado do Executivo Municipal:

Eu me lembro do seguinte, (...) ficou definido que o Conselho definiria as diretrizes gerais para a revisão do plano diretor, quer dizer, alguns pontos que seriam as cláusulas pétreas do plano diretor, elas não seriam alteradas, essa foi a conclusão, isso consta nas diretrizes e uma delas seria a não alteração do perímetro urbano. Nesse momento nós tínhamos um vereador contra e um Secretário Municipal, que era o Secretário de desenvolvimento econômico se não me engano, defendendo que poderia ser mudado o perímetro urbano, ficou muito claro que cada um desses defendia uma área, essas duas áreas que eles defendiam foram indicadas nessas últimas mudanças de 2018, (...), mas o Conselho vetou isso, permaneceu com o perímetro. (EEM1)

Todo esse processo culminou no Projeto de Lei Complementar (PLC) nº10/2012, que foi tardiamente encaminhado à Câmara Municipal, em pleno período eleitoral, causando uma série de dificuldades políticas para sua aprovação. Sendo assim, foi logo retirado da Câmara pelo próprio Executivo, em função das possíveis emendas que seriam feitas, alterando substancialmente os objetivos e a concepção inicial do Projeto de Lei Complementar. Estas propostas de emenda eram muito influenciadas por grupos de interesse (proprietários, empresários e agentes imobiliários) que vinham se fortalecendo e que vão se fazer muito presentes no próximo momento de planejamento analisado por esta pesquisa. Apesar deste PLC não ter sido aprovado é importante mencioná-lo por ter sido tomado como base para propostas de leis posteriores, mas com mudanças importantes e resultados adversos com relação à sua concepção inicial, como se verá adiante.

Uma crítica que pode ser feita a estes dois primeiros momentos de planejamento, especialmente no caso de Contagem diante de seu vasto território comprometido com a Bacia, é que não havia muitas opções ou propostas alternativas de ocupação ou utilização daquele espaço, que fossem viáveis economicamente e compatíveis com a preservação dos mananciais. Não foram exploradas e/ou incentivadas outras formas de geração de renda com a preservação do território da Bacia, especialmente para as áreas vegetadas, tais como sistemas de pagamento por serviços ecossistêmicos ou mesmo para as áreas menos vegetadas, o estímulo à atividade rural de pequeno porte, agricultura orgânica, agricultura familiar, turismo rural e outras formas de uso do solo de baixo impacto, que conferissem maior sustentabilidade a este território, inibindo iniciativas de ocupação irregular ou tornando-as menos atrativas e compensadoras.

As poucas propostas alternativas para o uso da terra nos planos e na legislação existentes nos dois primeiros momentos não surtiram o efeito desejado. A definição do zoneamento ZEIT para atividades ligadas ao turismo na área de contribuição direta do reservatório e o projeto de tratamento da orla do reservatório para lazer, estratégias que poderiam oferecer opções sustentáveis de uso do solo e tornar a área economicamente atrativa, exatamente pela manutenção da sua paisagem natural, não resultaram de fato. Talvez se possa atribuir o fracasso destas propostas à falta de mobilização dos diversos agentes com interesse na área (Prefeituras, Copasa, proprietários, dentre outros) na viabilização dos investimentos necessários ou à falta de interesse por parte do mercado ou ainda à falta de incentivos por parte do poder

público, para conjugar interesses privados com a função pública e popular do uso do reservatório para lazer.

Havia também no Plano Diretor em Contagem e na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (principalmente na LC 082/2010) a previsão de permissão de instalação de certos usos urbanos na Zona Rural tais como, pequenos comércios e serviços a até mesmo edificações maiores desde que as atividades fossem classificadas como usos conviventes, não gerando efluentes que pudessem impactar na represa. Contudo, essa possibilidade foi pouco explorada, seja pela inexistência de parcerias ou incentivos para a implantação da atividade produtiva compatível com a preservação da Bacia ou pela insuficiência da flexibilização permitida que, agregada às dificuldades de infraestrutura, especialmente acessos viários, não traria atratividade para o uso não residencial, resultando na falta de dinamização econômica da região.

Estas limitações da legislação e da sua aplicação colaboraram, em alguma medida, para os argumentos a favor de uma maior flexibilização da legislação como discutido no próximo período analisado apresentado a seguir.

4.3 Terceiro momento: sob a influência da inflexão neoliberal (2013-2020)

No terceiro momento (2013 a 2020), já se percebe uma maior inflexão no planejamento e na gestão em direção ao pensamento neoliberal, com alteração nas estruturas administrativas do Estado e dos Municípios, com redução do número de funcionários de carreira no serviço público inclusive pela não realização de concurso público, terceirização de serviços, concessões, privatizações e parcerias público-privadas, e utilização de métodos de planejamento e de gestão trazidos da iniciativa privada, como é o caso do planejamento estratégico. Este é o momento no qual se observam as maiores alterações no planejamento e na gestão em todas as esferas de governo, reduzindo a participação popular ou se utilizando dela para modelar ou direcionar um outro tipo de cidade, ainda mais aberta para a produção capitalista do espaço. Contribuem para este momento, os grandes eventos e grandes projetos urbanos (Limonad, 2015; Souza, 2010, 2013) e há autores como Ribeiro (2020) que vão identificar no momento uma importante inflexão ultraliberal, impactando sobremaneira os modelos de governança em municípios e regiões metropolitanas brasileiras. Em consequência dessas mudanças, a forma de ver a cidade também

muda, pois há uma maior predisposição para a mercantilização do espaço urbano, visto neste momento de forma bem explícita como uma possibilidade de negócio.

4.3.1 Instância Estadual e Metropolitana

Neste momento na instância metropolitana da RMBH, estava sendo desenvolvido um dos instrumentos de implementação da Política Metropolitana Integrada de Regulação do Uso e da Ocupação do Solo do PDDI que era o Macrozoneamento Metropolitano. Seguindo o formato utilizado para o desenvolvimento do PDDI, o Macrozoneamento Metropolitano foi elaborado a partir de 2015 por uma equipe multidisciplinar da UFMG, com ampla participação dos municípios e da sociedade civil. O processo de construção do Macrozoneamento Metropolitano que culminou na consolidação do PLC Nº 74/2017 será melhor abordado adiante (item 5), quando do detalhamento dos conflitos envolvendo sua elaboração e também a aprovação do Novo Plano Diretor de Contagem em 2018 (item 6), pelo entrelaçamento destes dois processos, no caso específico em estudo, envolvendo a bacia de Vargem das Flores.

Entretanto nesta breve caracterização deste momento do planejamento metropolitano é necessário apontar no Macrozoneamento Metropolitano o evidente objetivo de proteção dos recursos hídricos e dos mananciais de abastecimento da RMBH e também de controle do uso do solo e da expansão urbana, pois todas as bacias hidrográficas dos reservatórios de abastecimento da RMBH foram definidas como Zonas de Interesse Metropolitano – ZIM, cujos objetivos são colocados como interesse metropolitano e Funções Públicas de Interesse Comum da RMBH, conforme trecho transcrito abaixo do PLC Nº 74/2017 que institui o PDDI e o Macrozoneamento Metropolitano:

Art. 10 – Às ZIMs, delimitadas conforme Anexo VII, correspondem margens para o estabelecimento dos parâmetros urbanísticos de parcelamento, ocupação e uso do solo constantes do Anexo II, considerando a criação de centralidades em rede, o controle da expansão urbana e o equilíbrio e a distribuição de densidades e atividades no território, a proteção ao meio ambiente, a criação de eixos de desenvolvimento e a promoção da atividade rural, sendo elas:

...

VI – ZIM Vargem das Flores: correspondente à bacia de captação do reservatório de Vargem das Flores, tendo o interesse metropolitano ligado à preservação da quantidade e qualidade de suas águas para fins de abastecimento, controle da expansão e do adensamento urbanos e fomento a padrões de ocupação e usos do solo compatíveis com a preservação de

seus mananciais, ameaçados também pelo atravessamento do rodovial pela porção sul da bacia, apresentando como principais as FPICs de proteção e gestão de recursos naturais, sistema viário de âmbito metropolitano e habitação;

...

VIII – ZIM Serra Azul: correspondente à bacia hidrográfica de captação do manancial Serra Azul de abastecimento da região metropolitana, apresentando conflitos entre o interesse metropolitano de preservação do manancial e impactos das atividades agrícolas, da expansão industrial na BR-262, MG-050 e BR-381, do adensamento em áreas de chácaras e de novos empreendimentos habitacionais de interesse social, apresentando como principais FPICs as de proteção e gestão de recursos naturais e habitação;

...

XII – ZIM Rio Manso: correspondente à bacia de captação do reservatório de água do Rio Manso, apresenta conflitos entre o interesse de preservação do manancial de abastecimento metropolitano e impactos das atividades agrícolas convencionais e ocupações irregulares, apresentando como principal FPIC a de proteção e gestão de recursos naturais, com redução de pressões da atividade antrópica sobre o meio ambiente e desenvolvimento socioeconômico, por meio de fomento para emprego de técnicas conservacionistas; (grifo nosso)

Apesar de não ter sido aprovado na ALMG, não se pode ignorar a relevância deste Projeto de Lei Complementar Nº 74/2017, que tenta consolidar em uma única norma jurídica o PDDI e o Macrozoneamento Metropolitano e deveria servir de referência para o planejamento metropolitano, pois foi construído com base em um amplo processo participativo e se constitui em um reconhecido esforço de planejamento e proposta de gestão da RMBH. Foi ainda uma iniciativa pioneira do Estado de Minas Gerais, na qual se inspiraram outras regiões metropolitanas, se antecipando ao Estatuto da MetrÓpole.

O Estatuto da MetrÓpole aprovado bem depois da conclusão do PDDI, por meio da Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015, estabelece diretrizes gerais para o planejamento, a gestão e a execução das funções públicas de interesse comum em regiões metropolitanas e determina a construção de um plano de desenvolvimento urbano integrado para as regiões metropolitanas, em moldes muito semelhantes ao PDDI. Na verdade, todo o modelo proposto, não apenas os instrumentos, mas o tipo de gestão, parece espelhar o modelo aplicado na RMBH. Apesar do pouco tempo de aplicação deste Estatuto o que se observa é que apesar de ser uma tentativa importante de fortalecimento da instância metropolitana, a sua efetividade até agora é pouco relevante. Esta percepção fica explícita na fala de um dos entrevistados que integrava na época o corpo técnico da Agência Metropolitana:

O Estatuto da Metrópole e sua funcionalidade, sinceramente agora que eu posso falar sem ocupar cargo nenhum,   discutível, porque se você olhar l  o Art. 25, parágrafo 3  da constitui o federal, está lá colocado que a questão metropolitana   competência dos estados, então a União legislar sobre região metropolitana   questionável (...). No entanto, não   legal, não   uma coisa positiva a gente ficar abrindo esse tipo de debate, porque essa lei federal por mais que seja questionável a sua funcionalidade, fortaleceu a questão metropolitana e   uma coisa importante, porque as políticas metropolitanas, as ferramentas, a gestão, buscam uma integra o dos municípios que  , em algum grau, necessária. (...) Então, o que eu acho do estatuto da Metrópole   que ele   um pouco questionável. Ele foi uma aposta também do governo federal, não se tinha muita clareza, mas tudo indica que foi inspirado no modelo mineiro que existia antes do Estatuto da Metrópole e a estrutura de gestão   muito parecida, você tem um Colegiado, você tem um Conselho mais executivo, você tem que ter uma Autarquia, (...) e eu acho que a União não estava muito segura do que estava fazendo e mesmo depois de aprovado (...) o pessoal do Governo Federal falava: "Pronto e agora que aprovou a gente faz o que com isso?" (ESAM)

H  também questionamentos quanto   autonomia metropolitana nas questões de uso do solo, devido às competências estabelecidas na Constitui o Federal. O entrevistado do executivo da instância metropolitana, fala destas limita es para aplica o do Estatuto da Metrópole, conforme trecho a seguir:

O Estatuto da Metrópole vem tentando dar uma resposta pra gestão de aglomerados urbanos das regiões metropolitanas onde você tem conurba es e a gente tem a nossa constitui o, ela   municipalista, então a autonomia   do município pra fazer a gestão do território, e o estatuto da metrópole veio então com essa inten o de estabelecer, delimitar mais aquilo que era interesse comum de áreas conurbadas, como   que se vai trabalhar isso, mas ele não consegue cumprir ou suprir determinadas exigências que estão na constitui o. Então a gente sempre vai ter essa discussão de autonomia municipal versus gestão metropolitana e o estatuto da metrópole vem como uma lei, mas ele não tem força de constitui o, ele não altera a constitui o e aí a gente continua tendo essas polêmicas, você não tem como obrigar a adesão destes municípios. Tudo que se constrói em termos de gestão metropolitana a gente vai depender desse pacto entre os municípios, que devem participar disso. Então, eu acho que o estatuto da metrópole tem boas inten es inclusive naquilo que beneficia, que ampara, ancora o Estatuto da Cidade, traz os mesmos princípios, mas a gente ainda tem esse vácuo dessa discussão que já   de quarenta anos, a questão do limite na competência da gestão metropolitana. (EEAM)

Voltando ao assunto da APA de Vargem das Flores criada pela Lei Estadual n  16.197/2006,   preciso mencionar que está tramitando neste momento na ALMG o Projeto de Lei n  1284/2019, dando nova reda o ao artigo 5  da Lei Estadual n  16.197/2006, aprovada em momento anterior, aumentando as limita es para parcelamento do solo, conforme se segue:

Art. 5º – A aprovação, pelos Municípios, de parcelamento do solo e a construção de rodovias e vias de acesso pelo poder público na APA Vargem das Flores dependerão de:

I – Prévia Consulta Pública;

II – Nota técnica da Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável;

III – Licença ambiental emitida pelo Conselho Estadual de Política Ambiental – Copam.

Parágrafo único – Fica proibida naquela área de preservação ambiental a criação de loteamento para fins residenciais, construção de condomínios e similares.

Durante a tramitação deste Projeto de Lei ocorreu mais uma alteração do mesmo artigo 5º, ampliando ainda mais a limitação para o parcelamento do solo, através do Parecer para o 2º turno do Projeto de Lei nº 1.284/2019 da Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, ficando da seguinte forma a nova redação:

Art. 5º – Na APA Vargem das Flores só será admitida alteração do uso ou da ocupação do solo para fins de implantação ou ampliação de infraestrutura rodoviária, e sua aprovação pelos Municípios dependerá de:

I – licença ambiental emitida pelo Conselho Estadual de Política Ambiental – Copam;

II – anuência popular obtida em processo consultivo que envolva:

a) consulta pública por prazo mínimo de quarenta e cinco dias;

b) ampla divulgação do projeto;

c) uma ou mais reuniões públicas por município abastecido pelo Sistema de Produção de Água Vargem das Flores.

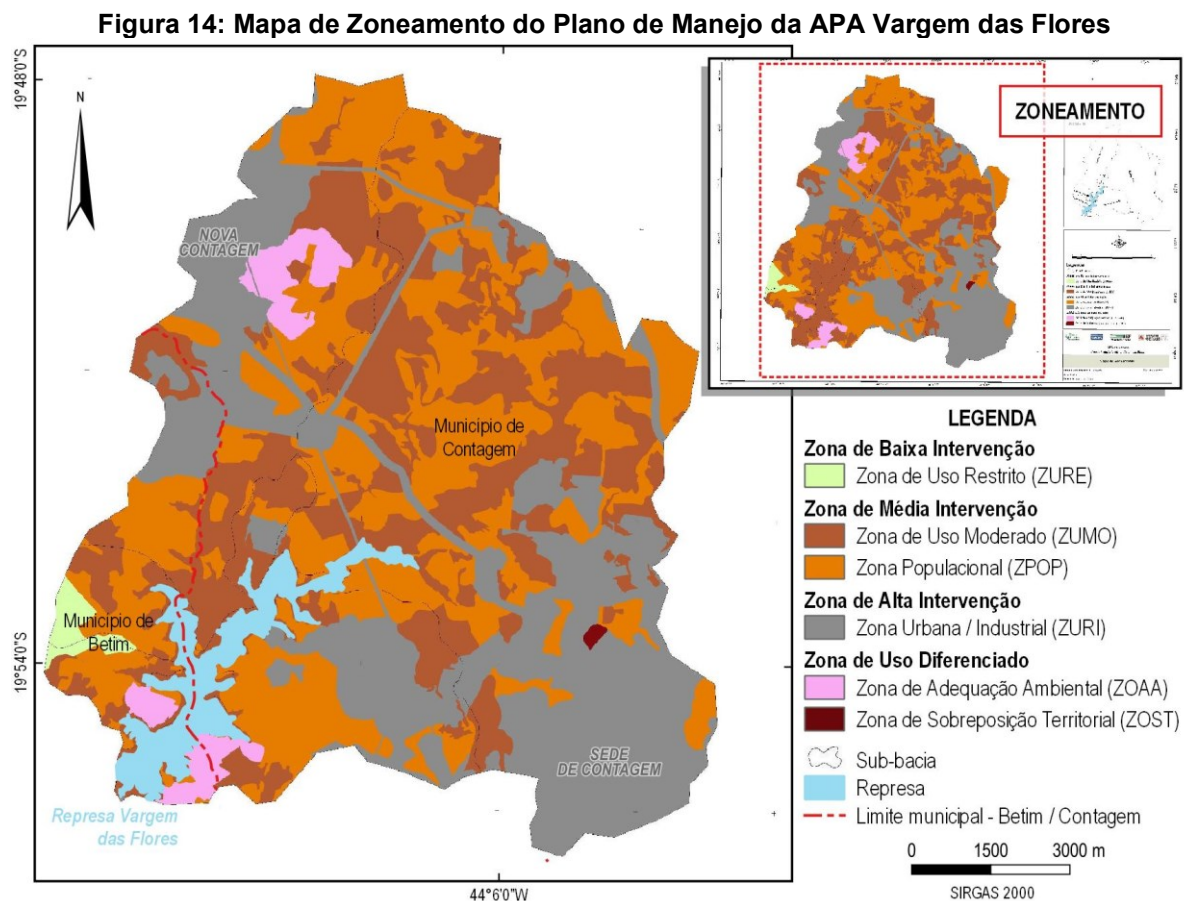
III – anuência prévia da autoridade metropolitana da RMBH.

Parágrafo único – Ficam proibidos, na APA Vargem das Flores, o parcelamento do solo e a implantação de loteamentos, bem como a expansão de loteamentos já aprovados, para fins residenciais, não residenciais e mistos.

Pelas regras colocadas neste Projeto de Lei, especialmente no que se refere à restrição ao parcelamento do solo na APA, transparece a intenção do legislador em exercer controle mais rigoroso da expansão urbana, talvez motivado pela recente extinção da Zona Rural em Contagem promovida pelo Plano Diretor aprovado em 2018 – LC nº 248. A Zona Rural, vigente até 2017, restringia o parcelamento do solo para fins urbanos, mas com a ampliação do perímetro urbano, todo aquele território passa a integrar o urbano, permitindo novos loteamentos para fins urbanos, portanto com lotes menores e maior densidade, tornando ainda mais vulnerável a Bacia. Outra hipótese de motivação desta alteração da Lei Estadual de criação da APA, talvez tenha sido a indefinição da ZIM Vargem das Flores no PLC Nº 74/2017 que dispunha sobre o Macrozoneamento.

Esta restrição a parcelamentos proposta em alteração à Lei Estadual nº 16.197/2006 pode parecer muito radical, engessando o território e dependeria de fiscalização, como em toda lei urbanística e ambiental, mas sinaliza a necessidade de maior proteção ambiental e controle de ocupação na bacia de Vargem das Flores.

Antes de passar à análise deste período em nível municipal, não se pode deixar de mencionar a elaboração do Plano de Manejo da APA Vargem das Flores realizado por consultoria contratada pela Copasa, sob coordenação do IEF. Apesar de ainda não aprovado, com mero intuito ilustrativo da concepção básica do plano, segue a proposta de zoneamento (ver Figura 14) constante da página 60 do Encarte 2 – Planejamento do Plano de Manejo da APA Vargem das Flores, a qual aparentemente se aproxima do zoneamento estabelecido no Plano Diretor de Contagem aprovado em 2018, pela caracterização das zonas ali apresentadas.



Fonte: Plano de Manejo da APA Vargem das Flores - Câmara de Proteção à Biodiversidade e de Áreas Protegidas – CPB do Conselho Estadual de Política Ambiental (Copam), 2021

Desenvolvido entre junho de 2017 e janeiro de 2021, foi submetido à aprovação da Câmara de Proteção à Biodiversidade e de Áreas Protegidas (CPB) do Copam, tendo sido retirado de pauta na 55ª reunião³⁶ desta Câmara, com pedido de vista da Associação Mineira de Defesa do Meio Ambiente³⁷ e vista conjunta da Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais e Câmara do Mercado Imobiliário (CMI). Posteriormente na 56ª reunião³⁸ e na 57ª reunião³⁹, o assunto foi novamente retirado de pauta, não voltando a ser pautado até 21/04/2021 – data da consulta ao site do Copam. Desta forma, não será realizada a análise deste Plano no presente trabalho, considerando não ser ainda conhecido o resultado aprovado na CPB / Copam.

4.3.2 Município de Betim

Um pouco antes deste período, em 2010, a gestão municipal estabelecida à época criou o Instituto de Pesquisas e Política Urbana de Betim (Ippub), como uma autarquia da administração municipal com a atribuição de centralizar as ações referentes ao planejamento urbano e ordenamento do território, justificado pela tentativa de modernização da máquina administrativa. Posteriormente, em 2013, órgão com formato semelhante foi também instituído em Contagem, denominado Instituto de Planejamento Urbano de Contagem (Ipucon). Tanto o Ippub quanto o Ipucon parecem se assemelhar a outros órgãos de planejamento existentes no Brasil, inclusive alguns bem antigos, de caráter bastante tecnocrático, implementados ainda no contexto do regime autoritário da ditadura militar e de prefeitos “biônicos” (indicados e não eleitos por voto direto) desde a década de 1970, como o emblemático Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (Ippuc), que permanecem atuando até os dias atuais.

A maioria das alterações à Lei nº 4.574/2007 e suas regulamentações ocorreram na transição entre o período anterior e este período, com o fortalecimento da orientação neoliberal que caracteriza a administração local. As modificações realizadas contemplavam em grande medida proprietários e empreendedores que pressionavam mudanças na lei para atendimento de suas demandas, alterando o

³⁶ Conforme Ata da 55ª reunião, realizada em 24 de fevereiro de 2021.

³⁷ Trata-se de uma tradicional Organização Não Governamental (ONG) de cunho ambientalista.

³⁸ Conforme Ata da 56ª reunião, realizada em 11 de março de 2021.

³⁹ Conforme Decisão da 57ª reunião, realizada em 24 de março de 2021.

regramento em porções consideráveis do município. A última das alterações à Lei nº 4.574/2007 realizada pela Lei nº 6.017, de 31 de março de 2016, ampliou o perímetro urbano em uma área aproximada de 1.300 ha situada na porção sul do município. A entrevista com servidor municipal evidencia esta tendência para flexibilização da legislação em conformidade com os interesses do mercado intensificada nos últimos anos, conforme trecho transcrito a seguir:

Nos últimos anos, estou dizendo aí os últimos cinco ou seis anos, teve uma situação interessante que foi a interferência, ou pelo menos uma tentativa de interferência de grandes empresas imobiliárias na alteração desta legislação local, porque a prefeitura propôs uma legislação muito restritiva para empreendimentos multifamiliares. E aí chamou muita atenção destas empresas, representadas pelo Sinduscon. Então teve uma interferência grande e também, com relação ao plano diretor (...) E aí o que eu vejo como uma tendência futura é realmente uma legislação mais flexibilizada pelos interesses da iniciativa privada. Então eu sempre coloquei que o planejamento no município, ele sempre foi muito mais corretivo do que propositivo, sempre propôs mais ferramentas para consertar do que para prevenir impactos (...). Então acho que é um resultado disso, da ação do mercado que tem tomado conta do planejamento praticamente. (ESM1)

A última revisão do Plano Diretor de Betim aprovada foi a Lei Complementar 07/2018, de 28 de dezembro de 2018, novamente em sintonia temporal com o município de Contagem, também se caracterizando como planos que se baseiam em princípios e objetivos semelhantes, como é o caso do alinhamento, pelo menos em termos de discurso, com a ideia de desenvolvimento sustentável. Entretanto, além dos princípios mais gerais e do discurso, esta sintonia parece ser menos substantiva, pois há indícios de que o plano de Betim tem um caráter menos liberal que o atual Plano Diretor de Contagem.

Quanto ao zoneamento, manteve-se a Macrozona Rural, (ainda que já tenha sido reduzida anteriormente pela Lei nº 6.017/2016), e as Macrozonas de Expansão Urbana e Urbana. A Zona de Densidade Metropolitana é uma categoria criada neste Plano, possivelmente em função do processo de discussão do Macrozoneamento Metropolitano, numa tentativa de adequação do plano municipal à proposta contida no PLC nº 74/2017. Além disso, houve uma maior subdivisão da Zona de Atividades Especiais. Percebeu-se também uma flexibilização e simplificação com a eliminação dos lotes mínimos de 5.000,00 e 10.000,00 metros quadrados na Zona de Baixa Densidade, passando para 1.000,00 metros quadrados. A bacia de Vargem das Flores fica mantida como Zona Residencial Mista de Baixa Densidade (ver Figuras 15 e 16),

com sobrezoneamento de AIA I com a mesma finalidade de preservação do manancial e ainda prevalecendo os parâmetros da Lei nº 3.263, de 20 de dezembro de 1999, conforme se observa no artigo 20 do Plano Diretor:

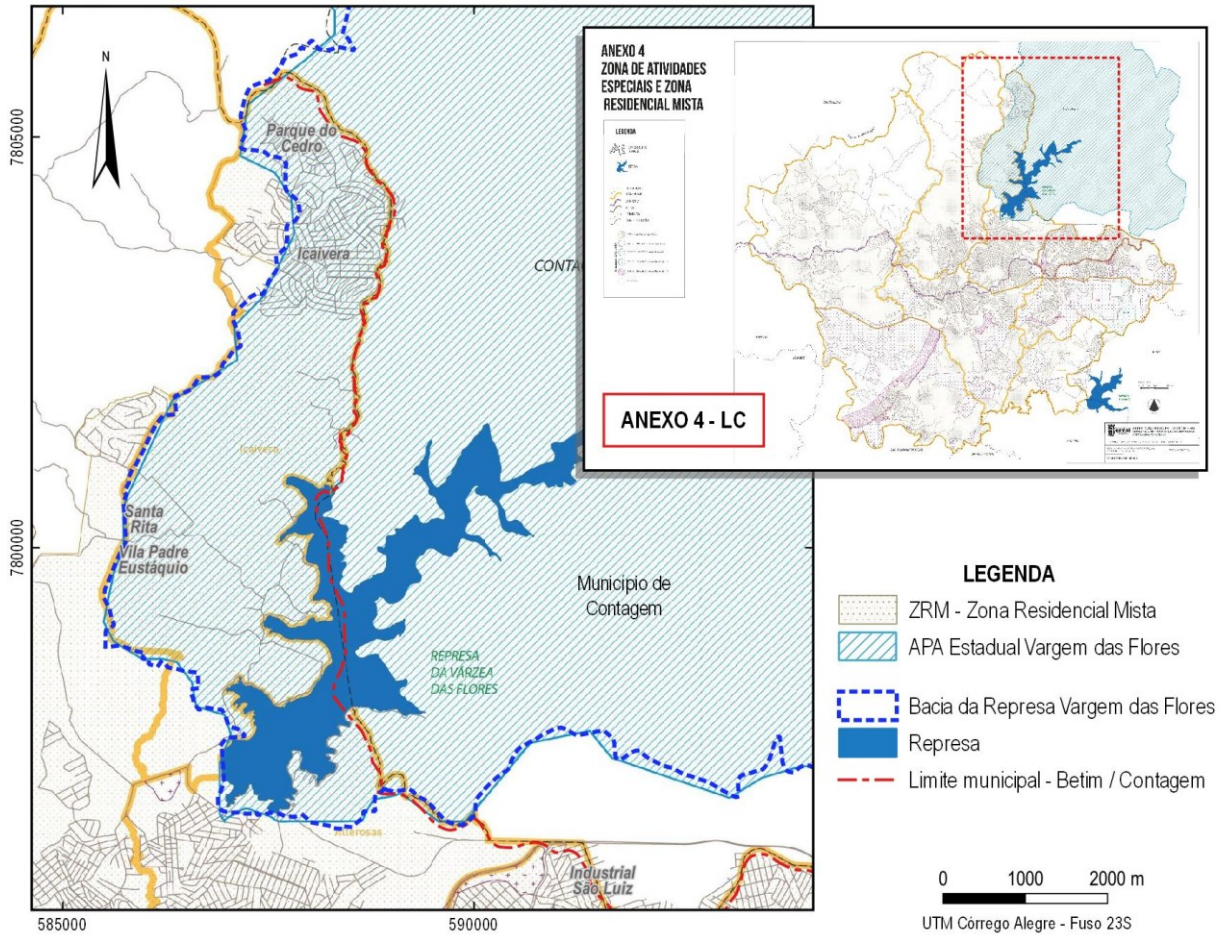
Art. 20. Constituem-se Áreas de Interesse Ambiental - AIA as áreas com restrições à ocupação e ênfase na preservação:

I – AIA I: as áreas necessárias à preservação de mananciais para abastecimento de água, em especial a Bacia Hidrográfica de Várzea das Flores;

...

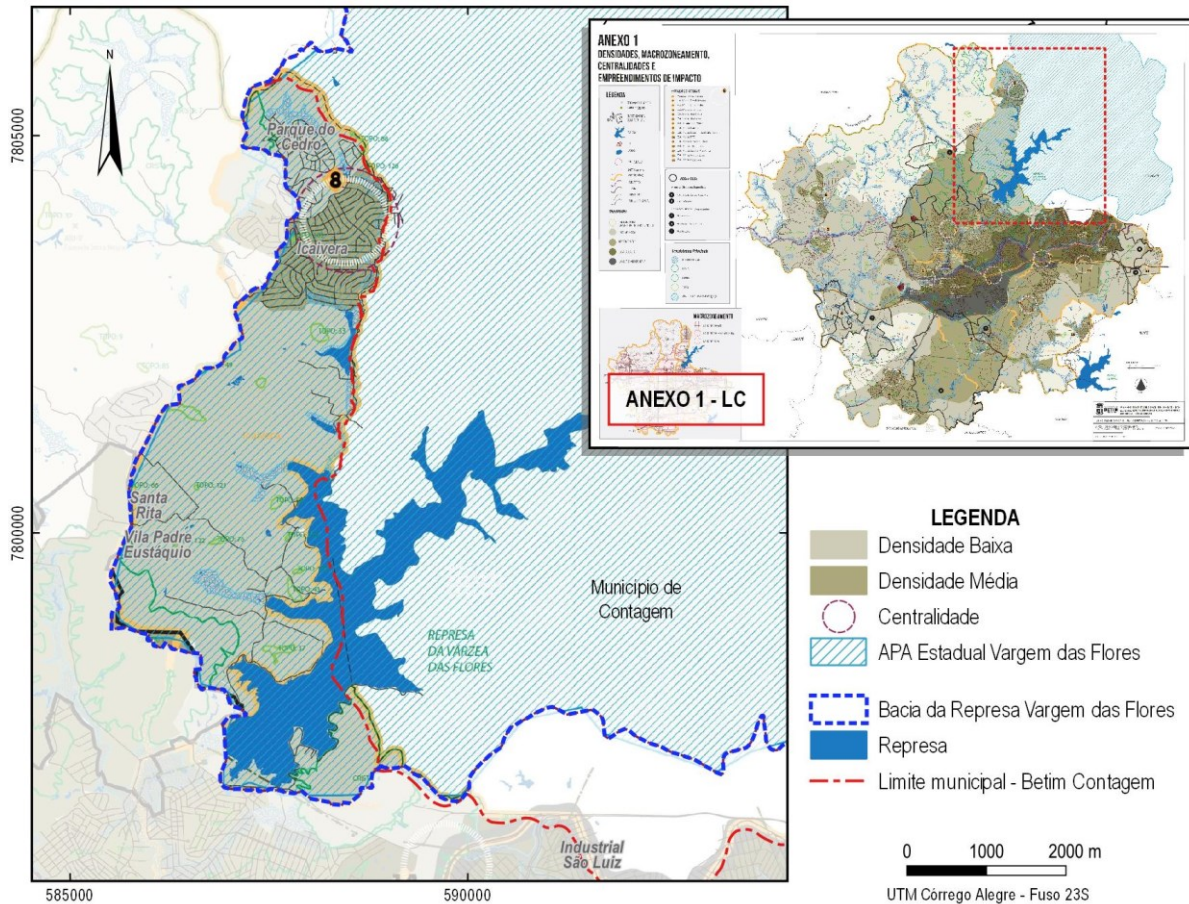
§ 2º Na AIA I, correspondente à Bacia Hidrográfica de Várzea das Flores, devem ser obedecidas as normas e os critérios especiais de proteção, parcelamento, uso e ocupação do solo e da água, dispostos na Lei nº 3.263, de 20 de dezembro de 1999, e as áreas de contribuição direta são objeto de interesse para desapropriação, com vistas à preservação da quantidade e qualidade da água.

Figura 15: Extrato do Anexo 4 do Plano Diretor de Betim - Lei Complementar nº 07/2018



Fonte: Prefeitura Municipal de Betim, 2018

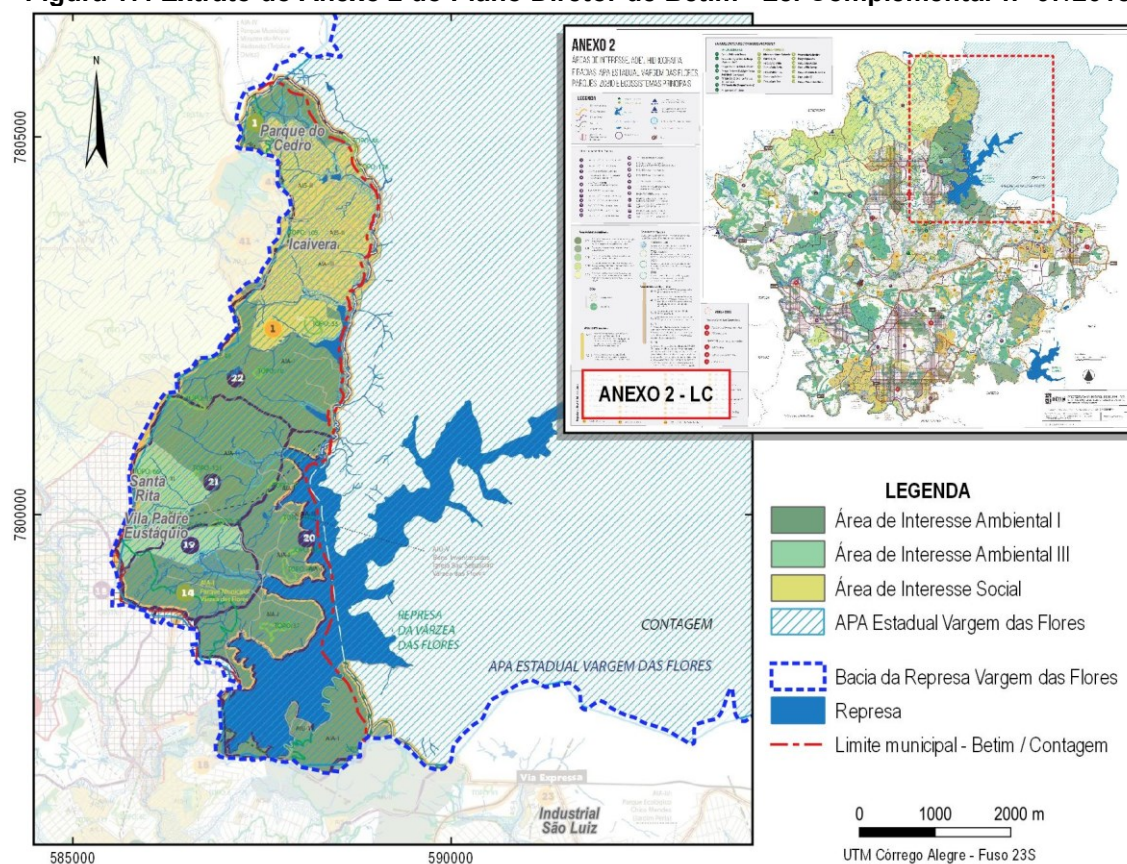
Figura 16: Extrato do Anexo 1 do Plano Diretor de Betim - Lei Complementar nº 07/2018



Fonte: Prefeitura Municipal de Betim, 2018

Esta Lei Complementar 07/2018 apresenta importantes propostas de natureza ecológica e dispositivos ligados à gentileza urbana e a preocupações ambientais. Entre outros aspectos, foram definidos Ecossistemas Principais (Planícies Aluviais, Topos Alongados, Cristas e Domos) como áreas com restrições à ocupação e ênfase na preservação, além das conexões ecológicas denominadas ZCBios que se caracterizam como um sobrezoneamento com o objetivo de preservação de áreas verdes existentes e regeneração das áreas degradadas do Município (ver Figura 17 – Anexo 2 do Plano Diretor - Lei Complementar nº 07/2018). Foi mencionado como um dos objetivos estratégicos do Plano Diretor a despoluição dos cursos d'água, a renaturalização dos corpos d'água já canalizados, quando possível, e a preservação dos corpos d'água em seu leito natural nos novos loteamentos, temas polêmicos em termos de compatibilização de políticas setoriais de mobilidade e saneamento ambiental, mas de extrema importância para o equilíbrio ambiental, a proteção dos recursos naturais e o combate à emergência climática.

Figura 17: Extrato do Anexo 2 do Plano Diretor de Betim - Lei Complementar nº 07/2018



Fonte: Prefeitura Municipal de Betim, 2018

Há também evidências no texto deste plano diretor de que prevalece o tom progressista alinhado aos princípios da reforma urbana, com um capítulo dedicado à função social da cidade e da propriedade, com os mesmos instrumentos urbanísticos definidos na versão anterior. Alguns destes instrumentos foram regulamentados no início desta década,⁴⁰ na transição para o momento atual, ainda na vigência do plano diretor anterior, tais como: O EIV (Lei n.º 5.540 /2013) e a Operação Urbana Consorciada (Lei n.º 5.245/2012). Foram ainda aprovadas as leis especificadas das Operações Urbanas Consorciadas do Córrego Santo Antônio (Lei n.º 5.254/2012) e Aroeiras (Lei n.º 5.255 /2012). A transferência do direito de construir foi regulamentada inicialmente por meio da Lei n.º 5.035/2010 e substituída recentemente pela Lei n.º 6.548/2019. Da mesma forma a Outorga Onerosa do Direito de Construir foi regulamentada no Município por meio da Lei n.º 5.034/2010 e substituída pela Lei n.º

⁴⁰ Algumas das regulamentações referentes ao Plano Diretor - Lei nº 4.574/2007 foram aprovadas no final do momento anterior, mas abordadas neste momento por terem sofrido maior influência da política neoliberal que marca mais este momento, a qual, no caso do município de Betim, se fortaleceu um pouco antes do que no município de Contagem.

6.549/2019. Vale destacar que a Outorga Onerosa do Direito de Construir se fez mais viável agora, na vigência do novo Plano Diretor, pois, em sintonia com as diretrizes metropolitanas, foram definidos coeficientes de aproveitamento básico e máximo para zonas de densidade média, alta e zonas de densidade metropolitana conforme pode-se observar na Quadro 6.

Quadro 6: Principais parâmetros urbanísticos do Plano Diretor de Betim – Lei Complementar nº 07/2018 e Lei nº 3.263/99

| ZONAS | | DENSIDADE | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO – CAB | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO - CAM | LOTE MÍNIMO (M²) |
|---|--|-------------------------|--|--|----------------------------|
| ZONA URBANA (ZU) e ZONA EXPANSÃO URBANA (ZEU) | ZONA RESIDENCIAL MISTA (ZRM) e ZONA DE ATIVIDADES ESPECIAIS I, II, III, IV (ZAE-I) (ZAE-II) (ZAE-III) (ZAE-IV) | DENSIDADE METROPOLITANA | 1,0 | 4,0 | 1.000,00 (Desdobro 125,00) |
| | | ALTA 110 hab./ha | 1,0 | 3,0 | 360,00 (Desdobro 125,00) |
| | | MÉDIA 80 hab./ha | 1,0 | 2,0 | 360,00 (Desdobro 180,00) |
| | | | Icaivera = 1,0 | - | 360,00 |
| | | | P. Eustáquio e Santa Rita = 0,5 | - | 360,00 |
| | | BAIXA 30 hab./ha | 0,5 | - | 1.000,00 |
| | | | Parque do Cedro = 0,2 | | |
| Restante Vargem das Flores = 0,3 | | | | | |
| ZONA RURAL | | (omisso) | (omisso) | | 20.000,00 |

Fonte: Prefeitura Municipal de Betim – Elaboração da autora em 2020

No que tange à adoção do coeficiente básico igual a 1,0 (uma vez a área do lote) em zonas de interesse imobiliário, onde há maior viabilidade de se alcançar o coeficiente máximo por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir, deve-se reconhecer o importante avanço deste Plano do ponto de vista urbanístico, diante da frequente resistência de grupos de ligados ao mercado imobiliário. Um exemplo disto é a atuação do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon) que contestou a proposta do coeficiente básico igual a um e tentou propor mudança tanto nas discussões do Macrozoneamento Metropolitano, quanto nas revisões recentes dos Planos Diretores em Belo Horizonte e municípios da RMBH. Ou seja, não foi por falta de pressão do mercado que foi possível aprovar esta proposta, houve mobilização e enfrentamento de interesses hegemônicos, cujo resultado não foi, em princípio,

favorável ao mercado. Entretanto, importante destacar que, diante do agravamento da crise fiscal, a outorga onerosa do direito de construir, assim como as operações urbanas consorciadas, a contribuição de melhoria e outros instrumentos que permitem arrecadação de recursos por parte do executivo municipal, são também importantes instrumentos de financiamento do desenvolvimento urbano, progressivamente mais utilizados por governos municipais inclusive de orientação neoliberal, sem necessariamente estarem comprometidos com interesses redistributivos e sociais (Fix,2004; Cota,2010).

Com a aprovação deste plano diretor, foram aprovadas no ano seguinte a lei de parcelamento, lei de ocupação e uso solo e ainda o código de obras e edificações. A Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei Complementar 09 de 09 de setembro de 2019 não traz muitas novidades que não sejam pertinentes a matéria, tais como os parâmetros e regras para o licenciamento das edificações e atividades no município, observando-se que houve a subdivisão das macrozonas do Plano Diretor, detalhando um pouco mais os parâmetros de cada uma delas de acordo com as características e peculiaridades de cada área. Uma ressalva a ser feita neste aspecto é que não ficou muito clara a distinção entre Zona Rural e as demais Zonas de Expansão Urbana e Urbana, havendo uma sobreposição das zonas residenciais mistas e das zonas de atividades especiais sobre a zona rural, podendo gerar dúvidas de aplicação. Entretanto, considerando que não houve alteração formal do perímetro urbano, entende-se assim que a área rural permanece como havia sido definida no Plano Diretor.

Houve também ampliação da utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, que no Plano Diretor era restrita à Zona Urbana, passou a valer também para as Zonas de Expansão Urbana e Rural, entendida como estratégia de captura de parte da mais valia imobiliária de glebas valorizadas pelo parcelamento do solo para fins urbanos. Assim, como no caso da Outorga Onerosa do Direito de Construir, as implicações para um eventual aumento da especulação imobiliária sobre glebas rurais ou para a promoção da redistribuição dos ônus da expansão urbana entre os setores público e privado, são efeitos que devem ser acompanhados, também em diversos municípios da RMBH que só recentemente passaram a adotar este instrumento.

4.3.3 Município de Contagem

O terceiro momento de planejamento em Contagem parece retratar um modelo de gestão bem mais orientado pelo mercado do que em Betim. A partir da mudança de orientação política e ideológica do poder executivo local, mais desenvolvimentista e alinhada com o pensamento neoliberal, a influência de interesses empresariais e imobiliários ganharam força a partir de 2013 e se intensificaram a partir de 2017, com impactos significativos na estrutura municipal de planejamento e no direcionamento de suas ações. Um dos entrevistados, servidor municipal, relata esta mudança na prática do planejamento urbano municipal, que passa a se orientar pela noção de mercantilização do espaço, conforme se observa no trecho transcrito a seguir:

Dez anos atrás a gente tinha uma política que tentava pensar o municipal de uma forma mais progressista e de repente isso foi sendo paulatinamente substituído por administrações mais liberais, que pensavam a cidade mais como um produto a ser vendido. (ESM2)

Inicialmente, foi criado em 2013 um órgão específico de planejamento urbano – Ipucon, que consistia em uma autarquia, com um formato assemelhado a um escritório terceirizado de projetos e planejamento, composto de profissionais recrutados no mercado para trabalhar como técnicos, fora do quadro de servidores de carreira da Prefeitura. Como resultado da atuação específica do Ipucon cabe mencionar dois trabalhos relacionados com o tema desta pesquisa. O primeiro deles é o Relatório de Levantamento de Áreas Irregulares na Bacia de Vargem das Flores datado de 2014 e depois a proposta de Proposta de Revisão do Plano Diretor realizada em 2013/2014. Ambos serão abordados com o detalhamento necessário nos próximos itens. O entrevistado que participou deste órgão relata a intenção original e a sua visão a respeito deste Instituto:

Olha o Ipucon foi criado com uma proposta muito bacana, que era inspirado no Ippuc de Curitiba e tinha o Ippub de Betim (...). E o que era a ideia do Ipucon, era fazer projetos, então tem uma carteira de projetos para quando tivesse um recurso (...). Então assim, a ideia do Ipucon era muito boa nesse sentido de querer apoiar as secretarias todas e fazer projetos (...) e continuar andando com a questão do planejamento urbano, que seria uma ferramenta para depois pensar em planos específicos (...) então assim, ao mesmo tempo foi muito frustrante, porque a gente não montou a equipe que a gente queria, não pode convidar as pessoas porque é cheio de não pode, porque é político, acaba não sendo totalmente técnico, infelizmente. Então assim, eu achei que ele foi criado com uma essência muito legal, durante um tempo ele foi importante porque acompanhou muito as obras do PAC (...) teve um papel

importante ajudando a secretaria, a Transcon a contratar o plano de mobilidade urbana que foi super bacana (...) Então assim, acabou que a gente fez pequenas ações, só que por uma questão política mesmo, esvaziamento, eu achei que ações importantes poderiam ser feitas e não foram feitas, por exemplo, revisão do plano diretor. (EEM2)

Sobre a atuação destes institutos criados nos municípios envolvidos neste estudo de caso – Ippub (em Betim) e Ipucon (em Contagem), observa-se alguns traços marcantes da implementação do pensamento neoliberal, que pregava o estado mínimo - redução da máquina pública, a terceirização de serviços e a implementação de formas de administração e gestão inspiradas em modelos organizacionais inspirados na iniciativa privada. Se por um lado este formato de gestão pode, à primeira vista, parecer mais eficiente e menos sujeito à ingerência política dos diversos órgãos da administração pública, por outro lado facilita a entrada de agentes não concursados e o acesso e influência nas decisões relativas à política urbana. Por não ser objeto deste estudo, não se aprofundará na análise da atuação destes institutos planejamento que foram criados também em outras cidades no país.

Pela complexidade e diversidade dos fatos ocorridos neste terceiro momento em Contagem, suas relações com o estudo de caso em questão e por suas consequências, os pontos mais importantes ligados a atividade de planejamento e regulação urbana serão apresentados a partir daqui em tópicos separados numa sequência cronológica para a melhor compreensão dos fatos e da correlação entre eles.

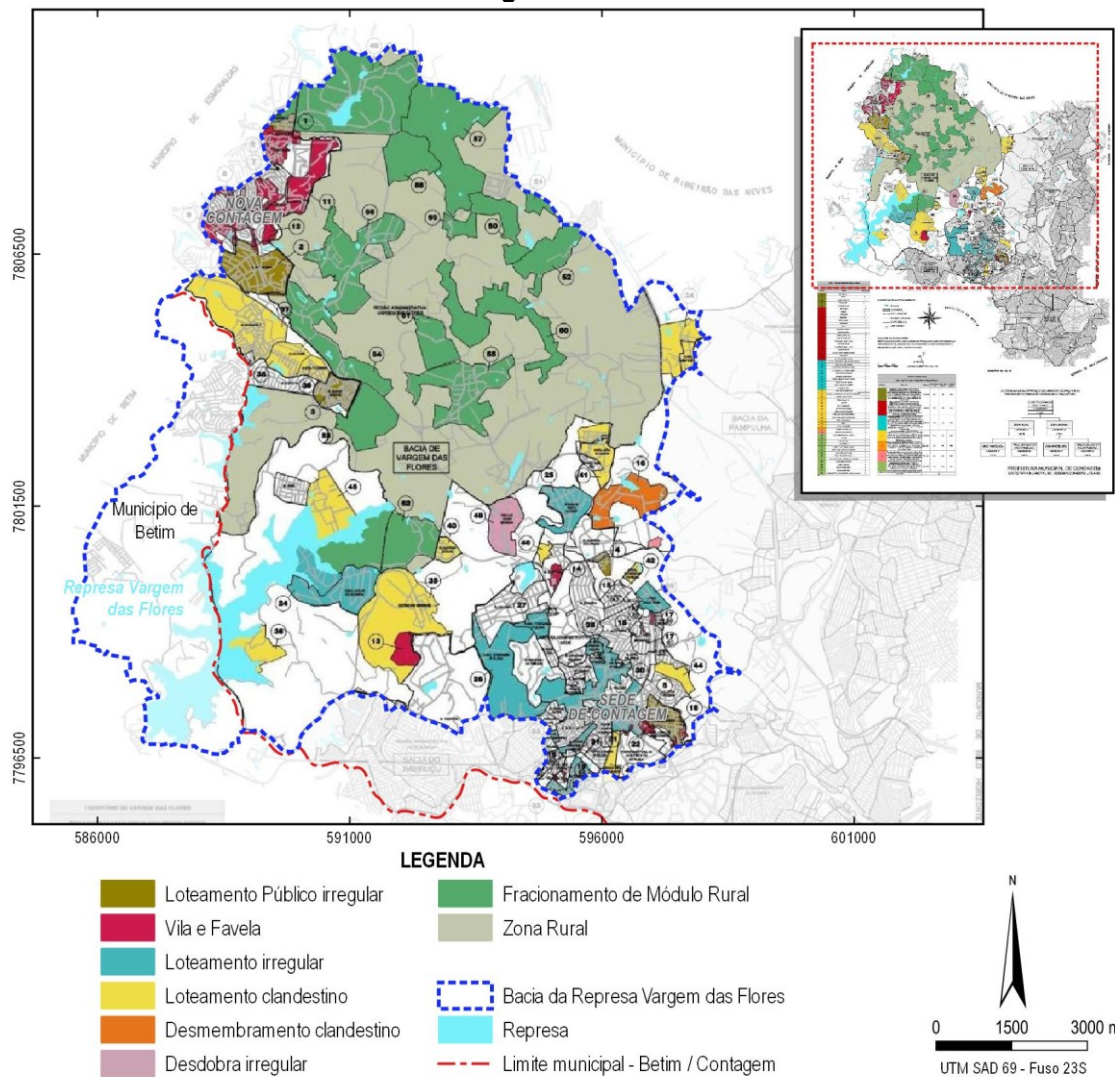
4.3.3.1 Relatório de Levantamento de Áreas Irregulares na Bacia de Vargem das Flores – 2014

Este documento foi um dos primeiros trabalhos realizados pelo Ipucon, iniciado no mesmo ano de sua criação em 2013, o que já indica uma prioridade para atuação daquele órgão. Na sua introdução coloca-se como objetivo deste estudo, subsidiar o desenvolvimento do Plano de Desenvolvimento Integrado de Vargem das Flores, com o levantamento e identificação de áreas irregulares na Bacia. Consta neste documento que este levantamento foi realizado no período de agosto a dezembro de 2013 e concluído em fevereiro de 2014. Apesar de concluído, percebe-se alguns equívocos tanto no conteúdo do texto quanto nos mapeamentos apresentados, que lhe conferem aspecto de inacabado ou não revisado. Mesmo assim, torna-se importante sua

análise, na hipótese deste Relatório ter sido considerado para respaldar as propostas subsequentes de alteração da regulação incidente sobre a Bacia ou de ter sido usado para legitimar propostas de alteração de zoneamento e perímetro urbano pré-existentes.

Da estrutura do documento consta uma introdução, uma caracterização do município, o contexto legal com muitas transcrições das legislações sem análise e, em seguida, são apresentadas as tipologias de parcelamento consideradas (ver Figura 18) e a caracterização da situação fundiária dos assentamentos urbanos, detalhada por meio de fichas individuais para cada ocupação identificada.

Figura 18: Extrato do Mapa 4 do Relatório de Levantamento de Áreas Irregulares na Bacia de Vargem das Flores



Fonte: Prefeitura Municipal de Contagem, 2014

Quanto às tipologias de ocupação, percebe-se que foram definidas baseadas apenas na distinção entre tipos de parcelamento: loteamento público irregular, vilas e favelas, loteamento irregular, loteamento clandestino, desmembramento clandestino irregular, desdobro irregular, fracionamento de módulo rural. Não foi possível identificar nas tipologias definidas neste levantamento nenhuma distinção qualitativa entre elas, tais como usos e finalidades, faixa de renda e densidades, que implicam diferentes impactos sobre a bacia de Vargem das Flores e que poderiam gerar análises mais conclusivas e importantes.

Constatou-se que não há conclusões claras neste levantamento realizado, apenas mapeamentos das informações levantadas, gerando por vezes percepções equivocadas sobre a cobertura da infraestrutura, como por exemplo, o mapeamento de esgotamento sanitário. Uma possível causa para estas imprecisões pode-se atribuir ao fato do levantamento ter tido como fonte apenas vistorias e entrevistas, sem verificação com outras fontes importantes, tais como os órgãos responsáveis pelos serviços urbanos, como a Copasa, entre outros.

Um dos maiores problemas encontrados foi ainda o superdimensionamento das áreas ocupadas, especialmente na Zona Rural, induzindo a uma interpretação equivocada da real situação de ocupação do território da Bacia, particularmente por assentamentos informais. Isso ficou evidenciado por meio do levantamento análogo realizado em 2020, no contexto desta pesquisa, cujos resultados serão apresentados no item 7.1. e 7.2 Como exemplo deste superdimensionamento, existem áreas delimitadas como loteamentos irregulares que incluem áreas visivelmente desocupadas. Além disso, foram também mapeados como loteamentos irregulares ou clandestinos os sítios de recreio que apesar de serem, em geral, frutos de desmembramentos de módulos rurais, não podem ser considerados como loteamentos urbanos, pela sua distinta finalidade bem como pelas suas características morfológicas, densidade demográfica e construtiva. Mesmo os loteamentos irregulares ocupados como segunda moradia não podem ser agrupados a loteamentos com características tipicamente urbanas e densidades maiores, como se tivessem o mesmo impacto sobre o manancial. A ausência desta distinção coloca em situação de igualdade ocupações desiguais, no que se refere às formas de apropriação do espaço e à dinâmica urbana resultante no território, aos impactos nos recursos hídricos pela movimentação de terra e supressão de vegetação, além das demandas diferenciadas por serviços urbanos, podendo gerar a conclusão

equivocada de que a Bacia já está em grande parte comprometida com assentamentos urbanos, justificando e legitimando a mudança na legislação, incluindo a extinção da Zona Rural.

Pode-se observar no texto deste documento, que desde a sua introdução fica explícito o pressuposto da existência de uma “ocupação intensa e desordenada na Bacia de Vargem das Flores”, expressão frequentemente usada, fazendo transparecer uma possível intenção de demonstrar um grau excessivo de comprometimento da Bacia por processos informais de urbanização e adensamento, induzindo à leitura de uma certa irreversibilidade da situação. Isto somado ao superdimensionamento de algumas manchas de ocupação e à falta de distinção de uso e densidade entre as tipologias mencionados, evidencia a natureza enviesada do documento.

Esta visão aparentemente distorcida da realidade da bacia de Vargem das Flores amparada por este trabalho pode ter embasado a proposta de revisão do Plano Diretor realizada pelo Ipucon neste mesmo ano e demais alterações na legislação posteriores, conforme relatado a seguir.

4.3.3.2 Proposta de Revisão do Plano Diretor de 2014

Entre 2013 e 2014, o Ipucon ficou encarregado de revisar o Plano Diretor e assim foi elaborada uma proposta, cuja concepção se baseava no PLC Nº10/2012 retirado da tramitação na Câmara antes de sua aprovação, conforme mencionado no segundo momento (item 4.2.3), com alterações significativas e sem realizar o processo participativo obrigatório. Os representantes do Ipucon na época alegavam que não seria necessário novo processo participativo em função de se estar apenas revisando o mesmo PLC nº 10/2012, o qual foi baseado na II Conferência Municipal de Política Urbana. O entrevistado do executivo municipal do Ipucon na época relata que havia a intenção de aprovar a proposta de plano existente após sua avaliação e faz referência a um relatório de irregularidade fundiária elaborado pelo Ipucon, que consiste no Relatório de Levantamento de Áreas Irregulares na Bacia de Vargem das Flores avaliado no item anterior 4.3.3.1, conforme trecho transcrito a seguir:

Então a ideia da Ipucon era essa, fazer projetos e fazer planos, por exemplo, uma das coisas que a gente queria era aprovar aquele plano diretor que já tinha tido um percurso muito grande, claro que pediram uma avaliação dele (...) Então a ideia era um pouco essa assim, pegar o plano, avaliar e encaminhar, porque a partir dele muitas outras coisas poderiam ser feitas, a

gente chegou a fazer um relatório de irregularidade fundiária em Contagem, só que era um relatório feito internamente, não era uma equipe contratada, não era um plano, não era um processo de regularização fundiária, porque também não tinha recurso, quase não tinha recurso. Então assim, a regularização fundiária que era algo que a gente queria trabalhar mais intensamente, os desdobramentos do plano diretor efetivamente não chegaram nem a ser feitos, porque o plano não foi feito, a gente precisava daquele plano legal aprovado para partir para outras ações. (EEM2)

Entretanto as alterações propostas nesta revisão consistiam em mudanças que não tinham sido acordadas no processo participativo realizado. Entre elas pode-se citar: alterações de zoneamento dentro da área urbana, mudando possibilidades de adensamento em áreas sem infraestrutura concluída até aquele momento; criação da figura Operação Urbana Simplificada, que seria um instrumento concorrente à Operação Urbana Consorciada estabelecida no Estatuto da Cidade, aplicáveis a terrenos isolados com regras mais flexíveis e menos participativas; criação de regras para os demais instrumentos que poderiam dificultar ou inviabilizar sua aplicação; possibilidade de alteração e redefinição dos limites de áreas de interesse ambiental e áreas de interesse social por decreto do Executivo, facilitando a redução de áreas protegidas e a definição de áreas sem critérios mínimos para habitação de interesse social, ou seja, eram alterações mais orientadas aos interesses do mercado imobiliário. Entretanto, as alterações propostas em relação ao PLC nº10/2012, ainda que tenham sido avaliadas como graves naquele momento, não foram tão agressivas a ponto de alterar o perímetro urbano e a estrutura de ordenamento territorial que vinha sendo adotada nos momentos anteriores de planejamento.

Em 2015 esta proposta chegou ao conhecimento dos técnicos da Prefeitura envolvidos com planejamento (servidores da SMDU que não pertenciam ao quadro do Ipucon), sem possibilidade de sugestões ou alterações. Esta proposta não foi concluída para ser encaminhada à Câmara Municipal, permanecendo válido o Plano Diretor de 2006 (LC nº 033/2006). Não existe registro dos reais motivos para não concluir o PLC e levá-lo para aprovação na Câmara Municipal, mas parecia não haver vontade política de seguir com aquele projeto, seja porque o momento político para aprovação no legislativo já não seria muito favorável, seja porque ele não contemplava todas as alterações que as forças políticas gostariam de ver realizadas. O entrevistado representante do Ipucon relata as pressões sofridas quando da elaboração desta proposta e das intenções e questionamentos feitos por pessoas próximas ou internas ao governo no sentido de alterações mais profundas:

Eu sabia que muita gente queria que transformasse aquilo em área urbana, muita gente, mas eu colocava sempre que não podia mudar por causa do processo participativo, eu me ancorava lá trás (...) Tinha (intenções), mas não formalizadas. E aí, por exemplo, em reuniões eles ficavam perguntando por que não podia mudar, e eu sempre falava que não podia mudar porque a participação falou em documento, não pode mudar nada do plano, não pode mudar nada de zoneamento. Por exemplo, se ali eles resolvessem refazer todo o processo participativo, era uma coisa que eu não ia fazer, porque eu já sabia que talvez o viés seria ceder a essas pressões, que eram pressões externas também, de proprietários, de pessoas, que eu sabia que existia essa pressão para mudar Vargem das Flores, mas tudo muito velado, nada formalizado, mas sempre que eu era questionada em alguma reunião sobre o porquê de Vargem das Flores ser rural eu dizia que era porque o plano diretor já foi feito e tem que ser votado, eles perguntavam se não tinha jeito de mudar nada e eu dizia que não. (EEM2)

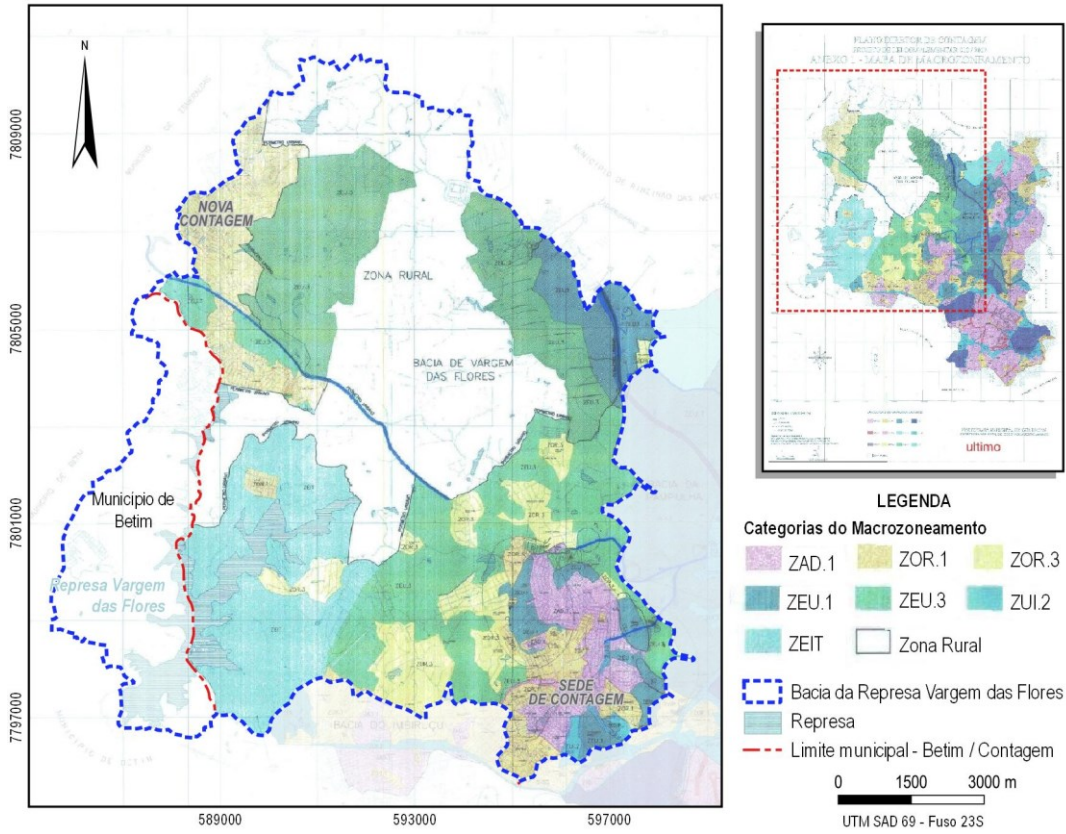
Na sequência cabe apresentar a análise de uma lista de propostas ligadas ao ordenamento territorial, que inclui a bacia de Vargem das Flores e que parece ter sido o fio condutor para as alterações mais substanciais na regulação urbana que aconteceram neste terceiro momento. Apesar de não ter sido oficialmente formalizado, este documento denominado internamente “Lista de Desejos”⁴¹ pode ajudar a compreender o planejamento realizado neste período e a concretização das propostas nas alterações da regulação, que serão analisadas a seguir:

4.3.3.3 Análise da “Lista de Desejos” - 2016

A chamada “Lista de Desejos” é um documento que circulou entre os técnicos da Secretaria Municipal de Desenvolvimento urbano em 2016, sem nunca ter sido concluído ou oficializado (ver Apêndice 2). Consiste em planilha Excel com 34 propostas de alteração de zoneamento, incluindo alteração de perímetro urbano, acompanhada de um mapa (ver Figura 19) também com aspecto inacabado, com comentários manuscritos, que auxiliaram na identificação de boa parte das propostas pela equipe técnica à época e também agora nesta pesquisa. O mapa que compunha o documento estava intitulado como “Anexo 1 do PLC nº 10/2012”, comprovando a utilização daquele PLC como base para propostas futuras de revisão do Plano Diretor. No entanto é bastante diferente do mapa original contido no respectivo PLC (ver Figura 20 comparada à Figura 19), pois contém muitas alterações de zoneamento.

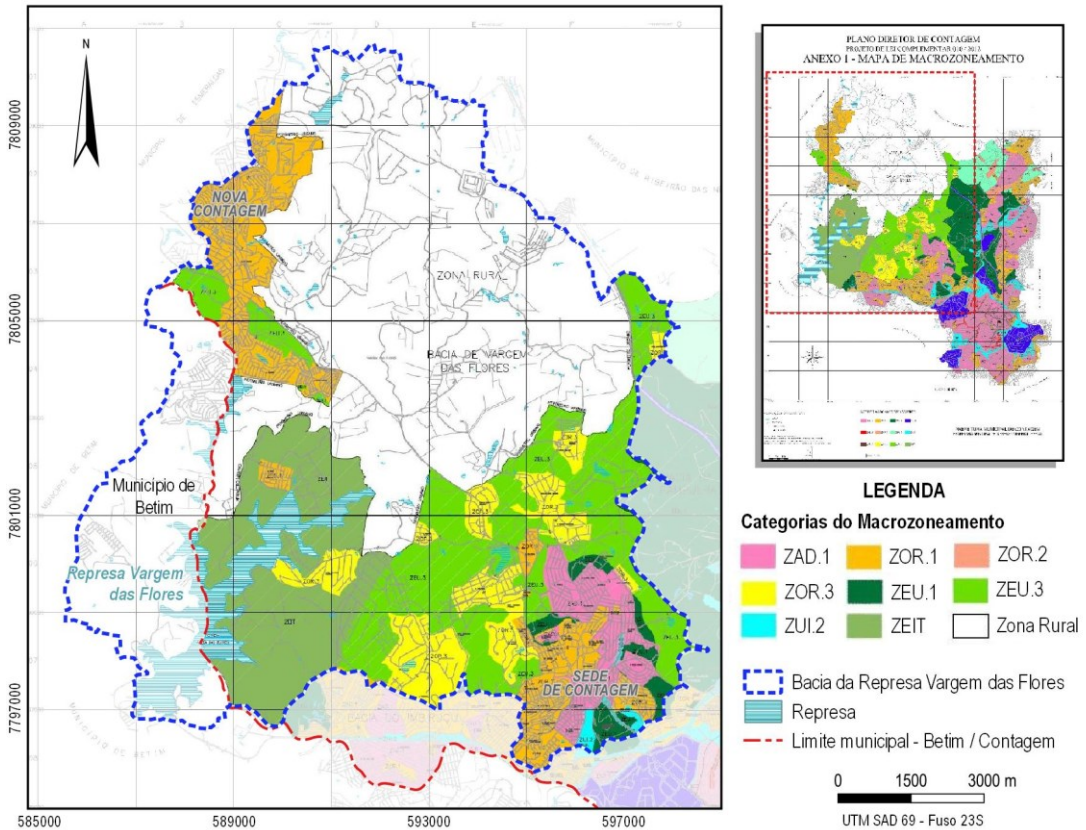
⁴¹ O documento denominado “Lista de Desejos” não estava intitulado formalmente. Este nome foi utilizado pelo servidor do Ipucon na época em que foi apresentado aos técnicos da SMDU e será também utilizado nesta pesquisa para facilitar a referência, uma vez que não há um título formal e oficial para este documento.

Figura 19: Extrato do Mapa da “Lista de Desejos” de Contagem - 2016



Fonte: Prefeitura Municipal de Contagem, 2016

Figura 20: Extrato do Anexo1 do Projeto de Lei Complementar nº 10/2012



Fonte: Prefeitura Municipal de Contagem, 2012

Apesar de não ser um documento formal ou publicado, foi mencionado por servidores entrevistados como importante referência, conforme trechos transcritos a seguir e foi considerado como fonte desta pesquisa, por refletir a natureza das mudanças propostas e os seus objetivos, cujo conteúdo é considerado bastante relevante para a compreensão das disputas sobre o território da Bacia, que foram consubstanciadas no Plano Diretor aprovado em 2018.

Depois em 2015 que foi uma nova tentativa de mudança no plano diretor, nesse momento a gente teve acesso a uma “lista de desejos”, aí dessa vez foi possível ver quais eram as áreas que queriam mudar e, inclusive, em alguns momentos identificar quem eram os interessados (...). Esse documento apareceu com esse nome de lista de desejos e aí a primeira vez que a gente ouviu falar que havia uma lista com os interesses que deveriam ser atendidos na revisão do plano diretor (...) esses jogos de poder ficaram muito evidentes nesse momento, é claro que a gente já tinha ciência disso tudo, mas foi possível perceber diretamente a relação do dinheiro que entra na campanha através de fulano e (...) aí você vê que o fulano de tal investiu tanto na campanha com tal coisa para virar Secretário de tal coisa e mudar o zoneamento da área dele e isso ficou muito evidente nesse último plano, nessa mudança que foi feita em 2018. (ESM2)

Foi se discutindo o plano até que a presidente do Instituto saiu e aí (...) veio um rapaz para substituir até tinha maior traquejo, até consegui conversar com a equipe técnica, consegui alguma coisa e ele apresentou para a gente vários pontos de mudança de zoneamento que ele intitulou como se fosse uma lista de desejos, que eram desejos de pessoas do governo, pessoas ligadas ao governo, grandes empresas, (...) Esse moço mostrou essa lista para a gente e discutimos ponto a ponto, mas já era final do governo, o prefeito tinha perdido, então isso não se viabilizou. (ESM3)

Este documento foi apresentado aos técnicos da SMDU⁴² por funcionário do Ipucon responsável por dar continuidade à revisão do Plano Diretor, com a intenção de dar conhecimento das propostas e ter o posicionamento técnico da equipe a respeito das possibilidades de atendimento das alterações solicitadas, conforme mencionado nos trechos de entrevistas anteriormente transcritos. A equipe técnica consultada à época se manifestou contrária à maioria das propostas, posicionamento que foi registrado na tabela. Os principais motivos que justificaram tais negativas (também registrados na tabela), foram que as propostas não constavam do resultado do processo participativo – II Conferência Municipal de Política Urbana, fato, em muitos casos agravado, pela falta de infraestrutura urbana instalada para dar a capacidade de suporte às mudanças de zoneamentos propostas. Neste documento

⁴² A autora desta pesquisa teve acesso a este documento “Lista de Desejos” por fazer parte da equipe de planejamento urbano da SMDU, na qual trabalha até hoje.

não estava identificada a origem da demanda e nem os objetivos dos interessados, mas, pela natureza das mudanças propostas, ficaram claramente evidenciados seus propósitos de incorporação pelo mercado imobiliário de áreas protegidas, como materialização das pressões para a expansão urbana e ocupação do território. Um entrevistado do Executivo Municipal, menciona não conhecer este documento, mas confirma que a demanda por alterações existia. Sua fala vai ao encontro do relato dos servidores municipais anteriormente transcrito:

Eu nunca vi nenhum documento sendo encaminhado formalmente de empresa ou de segmentos, grupos e tal, documento enquanto papel escrito, assinado, eu não conheço, não sei se tem, não sei te falar, eu realmente nunca vi. Agora, o que a gente percebe é que se tinham documentos escritos ou não, a verdade é que de repente a gente encontrava uma receita pronta, os técnicos recebiam uma receita pronta que podia não estar assinada, podia não estar cancelada, mas você vê claramente, quem sabe ler entrelinhas, percebe que é um grupo ou um setor está delimitando uma área e dizendo: eu quero que seja desta forma aqui porque vai ser bom para mim e para isso nós temos que fazer assim, assim e assado. Então é muito obvio que existia um documento desse, pode até não formal, mas que tem, tem, não tem jeito de não existir isso, porque se não surge a ideia do corpo técnico do município, que constrói, que estuda, que faz, então não vem do além não. (...), mas se houve também, ninguém iria assinar, só iria dizer para copiar aí e manda ver e aí vai se buscando aquelas artimanhas, porque a coisa começa e passa para um, passa para outro, (...) e o setor competente recebe a lei pronta, é muito difícil. Agora, ele não é obra do espírito santo não. (EEM3)

Foi então possível fazer uma análise comparativa entre a “Lista de Desejos” de 2016 e a legislação urbanística posteriormente aprovada, em especial o Plano Diretor de 2018 e o Programa Habitacional Morar Contagem também de 2018, além da Lpous aprovada em 2020, com o objetivo de saber se estes “desejos” foram “atendidos”, ou seja, se a demanda listada neste documento foi contemplada. Como conclusão desta análise ficou evidenciada a relação direta entre a “Lista de Desejos”, revelada em 2016 e as alterações presentes na legislação urbanística aprovada a partir de 2018, em especial pelo novo Plano Diretor. Das 34 alterações de zoneamento propostas, 29 (85%) foram contempladas e apenas 5 (15%) não foram atendidas, conforme se pode observar na Tabela 2 e no mapeamento sobre imagem de satélite *Google Earth* na figura 21 a seguir:

Tabela 2: Alterações propostas na “Lista de Desejos” contempladas por tipo de instrumento legal

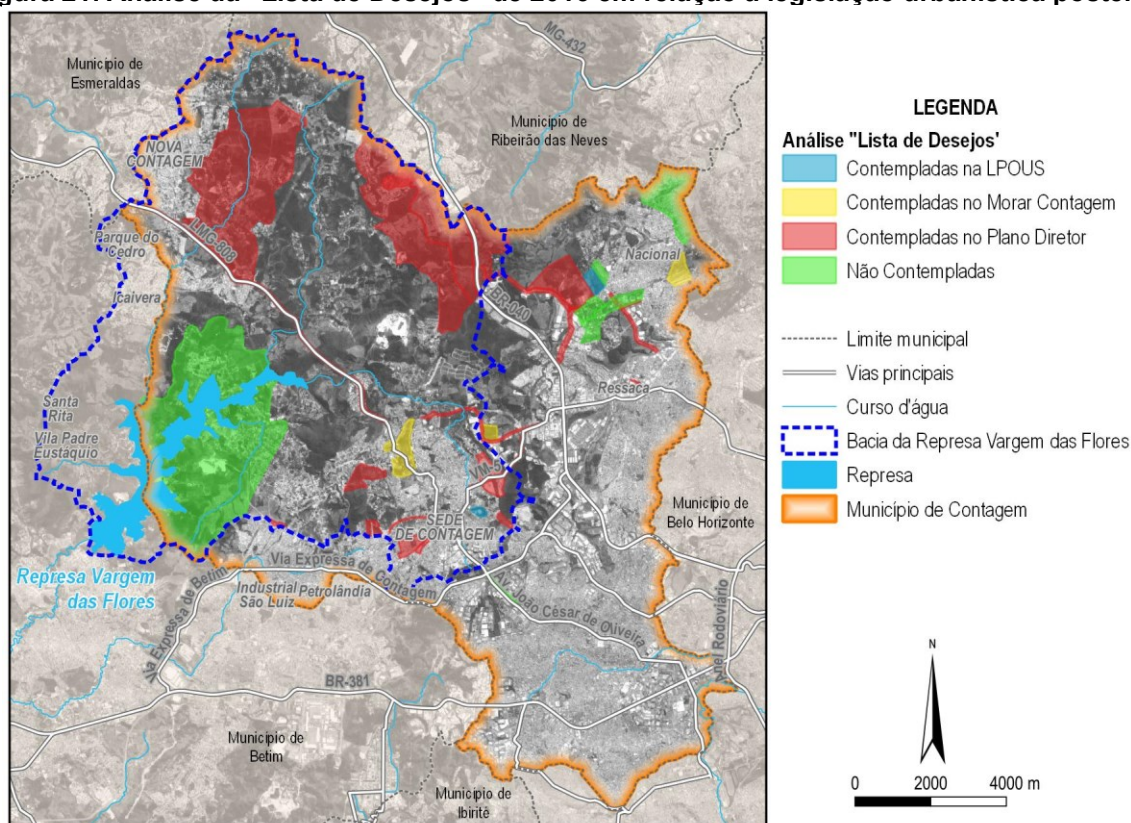
| INSTRUMENTO LEGAL QUE CONTEMPLA AS PROPOSTAS | NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS | QUANTIDADE DE PROPOSTAS | % COM RELAÇÃO AO TOTAL DE PROPOSTAS |
|---|--|-------------------------|-------------------------------------|
| Plano Diretor | 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22(*), 23, 24, 25, 28, 29, 30(*), 31(*), 32 e 34 | 23 | 67 |
| Lpous | 2, 3 e 26 | 3 | 9 |
| Programa Morar Contagem | 11, 21 e 27 | 3 | 9 |
| Não contempladas por nenhum instrumento legal | 1, 10, 12, 13 e 33** | 5 | 15 |
| Área total das alterações propostas | | 34 | 100 |

(*) Também contempladas pela Lei do Programa Morar Contagem.

(**) A proposta 33, apesar de abranger uma grande área, não implicaria em grande impacto pois não consiste em uma mudança de zoneamento, mas em uma proposta de “Potencializar a área denominada ZEIT com a capacidade de empreendimentos turísticos”.

Fonte: Prefeitura Municipal de Contagem, 2016 - Elaboração da autora em 2020

Figura 21: Análise da “Lista de Desejos” de 2016 em relação à legislação urbanística posterior



Fonte: Prefeitura Municipal de Contagem, 2016 - Elaboração da autora em 2020

Por se tratar de um documento construído fora do corpo técnico da SMDU, é possível concluir ainda que a coalizão de forças responsável pela sua elaboração em 2016 permaneceu forte e conseguiu implementar seus interesses dois anos depois,

em outra gestão, quando outra composição política assumiu o governo do município. A existência desta demanda materializada nesta lista desde 2016, como atesta o depoimento de agentes entrevistados que vivenciaram aquele momento como participantes ou observadores, indica que as alterações de zoneamento realizadas não tiveram origem na III Conferência Municipal de Política Urbana realizada em 2017 para legitimar o Plano Diretor em 2018, cumprindo apenas o rito legal obrigatório, conforme será melhor relatado à frente no item 6. São mudanças sem justificativa técnica, incompatíveis com a infraestrutura instalada, seja de saneamento, viária ou de equipamentos públicos. Foram resultado, contudo, da influência direta (lobby) de grupos de interesse, incluindo proprietários e empreendedores imobiliários que conseguiram chegar ao poder ou influenciar de forma mais direta as decisões relativas à política urbana na gestão posterior àquela na qual a “Lista de Desejos” foi revelada.

Ainda que não tenha sido possível precisar a data de elaboração da “Lista de Desejos”, pode-se inferir que as propostas nela contidas já estavam sendo idealizadas em momento até mesmo anterior à realização da II Conferência Municipal de Política Urbana (2010/2011), tendo em vista a preocupação daquela gestão em aprovar no Compur, como uma das Diretrizes para revisão do Plano Diretor, a regra de não alteração do perímetro urbano. O representante do Executivo Municipal que participou das gestões nos dois primeiros momentos também relata estas pressões e a forma como lidavam com estes interesses, conforme se vê no trecho da entrevista transcrito a seguir:

Nós reunimos os proprietários para discutir isso, todos eles tinham conhecimento de se estar em zona rural e quais seriam os problemas para o reservatório. Então isso sempre foi uma coisa muito clara, nós sempre tratamos isso de uma maneira muito aberta com os próprios proprietários. A própria discussão do Conselho a qual eu me referi, acho que foi na revisão de 2010 que acabou não sendo aprovada a lei, eles tiveram oportunidade, eles tiveram como representantes um Secretário e um vereador e colocaram a posição deles e a maioria do Conselho não aprovou. Mas o processo é muito claro, a mudança, a gestão política para isso aí foi muito clara, os atores trabalharam de uma forma muito clara também para defender exatamente o que eles queriam. (EEM1)

Outros relatos de entrevistados servidores públicos também evidenciam a possibilidade dos interesses materializados naquela lista, já existirem antes, mesmo nas gestões anteriores mais progressistas e ainda que de forma individual, apresentados pelos próprios interessados que procuravam a instância municipal na

busca de conseguir implementar seus empreendimentos ou valorizar terras, conforme se observa a seguir:

Eu acho que esse documento foi construído ao longo do tempo, porque eram desejos antigos, porque você sempre via um terreno que a pessoa ia lá na prefeitura para consultar, então o proprietário do terreno já devia estar querendo vender ou fazer alguma coisa e aí a cada consulta que não viabilizava ele vai procurando outros meios para poder valorizar o seu terreno (...) então eu acho que essa lista foi sendo construída há muito tempo por proprietários de terrenos que tinham o desejo de valorizar suas terras e aí se alinhou com pessoas do governo (...) ou viraram sócios, negociaram para poder valorizar o terreno, as grandes empresas do ramo imobiliário também, que estão sempre buscando terrenos, aliás elas tem uma gama de terrenos na cidade que elas compram e ficam aguardando essa mudança, essa melhoria na infraestrutura, a famosa especulação imobiliária. Então para mim essa lista foi sendo construída, mas que houve negativas no meio do caminho, no plano diretor de 2011, acho que elas não tiveram como ter as mudanças que esperavam, então foram guardando aí esses desejos até que chegou o momento de efetivar os desejos. (ESM3)

Bom, a primeira vez que eu vi uma lista, ou alguma manifestação explícita de mudança na lei para atender interesses específicos, foi já na lei de uso e ocupação do solo em 2010, naquele momento a gente recebeu os mapas do zoneamento com pequenas modificações, modificações pontuais que mostravam bem que a ideia ali não era uma leitura da cidade como um todo, mas um atendimento de interesses específicos. Então naquele momento a gente conseguiu frear um pouco isso com o argumento de que mudança de zoneamento a gente só poderia fazer no plano diretor, (...) depois disso na revisão do plano diretor em 2012, (...) o projeto de lei foi encaminhado para a câmara, mas ele nem chegou a ir para discussão. A história que a gente sabe é que ali já começou a se fazer essa costura de interesses, de tentar fazer essas mudanças, e como o momento político era de transição entre gestões municipais, terminava-se um governo para começar outro, a solução que se encontrou para aquilo foi tirar o projeto de discussão e (...) a gente não teve conhecimento explicitamente do que estava sendo proposto como mudança, mas a gente sabe que essa conversa existiu. (ESM2)

O entrevistado representante do Ipucon também relata as pressões sofridas, inclusive de pessoas do governo, em período em que esteve na administração no início do terceiro momento aqui analisado, em outra gestão, posteriormente ao período relatado nos trechos acima transcritos e sobre a sua percepção de que elas perpassaram gestões anteriores até que se concretizaram na última administração, conforme se vê no trecho transcrito a seguir:

Então assim, a pressão sempre existiu para todos os políticos, acho que essa pressão já existia na época da Marília, continuou existindo na época do Carlim e perdurou no Alex e ele fez, (...) os próprios técnicos sérios da prefeitura me falavam que isso já era uma história longa de pressão, (...) mas a gente sentava às vezes com algum empreendedor, alguém que estava tramitando algum projeto lá, a pessoa falava isso de não entender porque Vargem das Flores tem que persistir, porque parece que isso era um debate

que já estava na boca de todo mundo, eu não saberia dizer se essa pessoa era proprietária de terra lá, ou se ela era amiga de quem era proprietária, fato é que às vezes ela estava em uma reunião da prefeitura e falavam isso de Vargem das Flores. Aí nas reuniões de Secretários, eu era muito questionada por alguns secretários sobre o motivo de não mudar, às vezes de desenvolvimento econômico, às vezes da pasta do ambiental (...) proprietários, ventilam para os Secretários e eles sem conhecer um plano diretor e como ele é feito acham que é só mudar, mas são pessoas que estão fora da temática delas sofrendo pressão externa, tinha muito vereador chorando, mais do que tudo eram vereadores, (...) então eu acho que os gestores absorviam essa questão externa e repassavam. (EEM2)

De acordo com estes relatos, as pressões por alterações de zoneamento, especialmente por ocupação da área rural, já vinham se fortalecendo e se tornando mais incisivas, defendidas inclusive por agentes do executivo e legislativo, sendo por fim materializadas na listagem denominada “Lista de Desejos” entre 2015 e 2016.

O que parece diferir estes momentos, neste caso, é o modo de enfrentamento observado no segundo momento e a aceitação das imposições do mercado no terceiro momento, revelando a mudança da orientação política dominante, com forte inflexão neoliberal no momento mais recente, internalizada no poder público municipal, fazendo prevalecer suas propostas no ordenamento territorial a ponto de colocar em risco o manancial de Vargem das Flores e alterar toda a lógica histórica de controle urbanístico e ambiental sobre aquele território. A aceitação ou não destas pressões, ficam também mais perceptíveis, até mesmo para pessoas que não estão dentro da administração pública, conforme se observa na fala de um dos entrevistados da sociedade civil:

O que eu acho que motivou foi abrir o mercado imobiliário da cidade para quem quiser empreender. Então a motivação foi essa, foram os interesses econômicos, a especulação imobiliária que sempre rondou a prefeitura, vamos dizer assim, sempre tinha essa visão de crescimento, como se crescer a população trouxesse desenvolvimento e não é bem assim. Então os outros governos também foram assediados, mas esses governos não permitiram, não toparam jogar esse jogo. O governo passado (...) topou fazer esse jogo. Eu estou falando porque não é conclusão minha, era verbalizado na reunião, uma das mudanças por exemplo que aconteceu na lei de ocupação de solo que foi transportar a pedreira do riacho que é uma AIURB, uma área de interesse urbanístico portanto preservada, para transformá-la em área para construção de prédio, a justificativa do Secretário de Desenvolvimento urbano, foi que o empreendedor foi lá e fez a sugestão e ele acatou, o dono da construtora foi lá e sugeriu e ele acatou, ele falou isso na reunião. (ESC1)

Agravando os riscos para o reservatório de Vargem das Flores, as mudanças de zoneamento alcançadas posteriormente com a alteração do Plano Diretor em 2018 extrapolaram o conteúdo da “Lista de Desejos”, promovendo, por exemplo, a extinção

total da Zona Rural, quando uma alteração parcial do perímetro urbano seria suficiente para contemplar toda a sua demanda. Isto faz surgir a hipótese de novos interesses possam ter encontrado espaço para se materializar, porventura vindos de novas coalizões de forças correlatas, indicando um entrelaçamento ainda maior entre o poder público e a iniciativa privada, não se distinguindo mais as motivações destes agentes, conforme descrevem Silva, Clementino, Almeida, quando tratam dos Regimes Urbanos:

Assim, supera-se (nessa visão) a dicotomia “público-privado” e buscam-se as várias formas de articulação entre os interesses públicos e os interesses privados; parte-se do órgão governamental, mas constrói-se um arranjo intergovernamental e entre público e privado. (Silva, Clementino, Almeida, 2018, p.852)

A análise das propostas de mudança de zoneamento contidas na “Lista de Desejos” e os diversos aspectos explicitados nas falas dos entrevistados evidenciam a coalizão de interesses de proprietários de terra e de agentes imobiliários, exercendo influência privilegiada na revisão do Plano Diretor conduzido por uma administração de forte viés pró-mercado. Da mesma forma, estas propostas que traduziam interesses locais de flexibilização da legislação urbanística se fizeram presentes e de forma bastante intensa em 2017, quando da etapa final de elaboração do Macrozoneamento Metropolitano, explicitando esta disputa territorial também na instância estadual e metropolitana, conforme tratado no Capítulo 5, a seguir.

5 INTERESSES METROPOLITANOS E MUNICIPAIS EM CONFLITO

A partir de 2017 a gestão municipal em Contagem se torna mais permeável às pressões e às interferências das coalizões de forças que vem se formando ao longo dos anos e as disputas territoriais se explicitam e atingem outra instância de governo, no nível estadual. É no contexto da finalização do Macrozoneamento Metropolitano, quando da sua discussão com os novos prefeitos eleitos no final de 2016, que esta disputa acontece de forma emblemática no caso da bacia de Vargem das Flores, com um movimento crescente de inflexão neoliberal que se manifesta claramente no governo municipal e que, em alguma medida, se percebe presente também no governo estadual.

5.1 A Zona de Interesse Metropolitano de Vargem das Flores

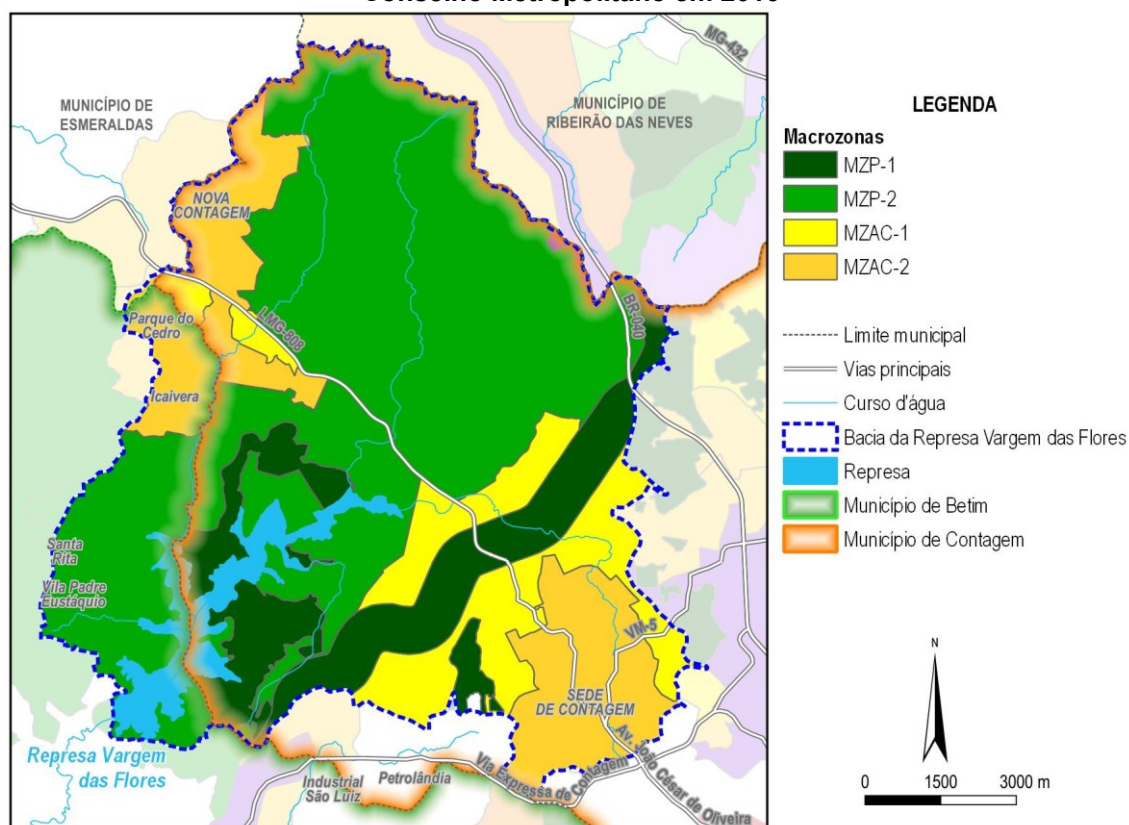
O Macrozoneamento Metropolitano foi desenvolvido entre os anos de 2015 e 2016, como um dos principais instrumentos da Política de Regulação do Uso e da Ocupação do Solo prevista no PDDI (2011). Conduzido pela UFMG e coordenado pela Agência Metropolitana, com acompanhamento do Conselho Metropolitano, foi desenvolvido por meio de amplo processo participativo, incluindo representantes da sociedade civil e gestores de todos os municípios membros, do qual resultou a definição das Zonas de Interesse Metropolitanos, caracterizadas por espaços da RMBH destinadas à prevalência de interesses metropolitanos, associados a funções públicas de interesse comum, sobre interesses locais, eventualmente conflitantes.

Cada ZIM foi dividida em Macrozonas com características específicas segundo o seu objetivo principal de preservação, adensamento ou desenvolvimento econômico, com os respectivos parâmetros urbanísticos a serem aplicados. Além das Macrozonas foram definidas também Zonas de Diretrizes Especiais Metropolitanas (ZDEM)s, inicialmente idealizadas como Áreas de Interesse Metropolitano (AIM)s, que se constituem como um sobrezoneamento, se sobrepondo e prevalecendo ao macrozoneamento em áreas específicas, classificadas segundo as funções que devem desempenhar na estrutura urbana da metrópole e que, por suas características especiais, exigem a definição de diretrizes e parâmetros específicos, demandando a realização de estudos complementares e regulamentação específica posterior (UFMG, 2016; Agência Metropolitana, 2016).

Sendo assim, a bacia de Vargem das Flores foi estabelecida como uma Zona de Interesse Metropolitano de Mananciais (ver Figura 22) cuja definição⁴³ é compatível com todo o arcabouço legal historicamente construído e pactuado entre os municípios de Contagem e Betim, em vigor à época e coerente com a definição de unidade de conservação de uso sustentável APA Vargem das Flores, definida na Lei Estadual 16.197/2006, além de acordado por meio de todo o processo participativo realizado desde o PDDI até o Macrozoneamento Metropolitano.

⁴³ Definição da ZIM Vargem das Flores, conforme trecho extraído do inciso VI do artigo 10 do Projeto de Lei Complementar - PLC 74 / 2017: “bacia de captação do reservatório de Vargem das Flores, tendo o interesse metropolitano ligado à preservação da quantidade e qualidade de suas águas para fins de abastecimento, controle da expansão e do adensamento urbanos e fomento a padrões de ocupação e usos do solo compatíveis com a preservação de seus mananciais”.

Figura 22: Extrato da proposta original do Macrozoneamento Metropolitano aprovada no Conselho Metropolitano em 2016



Fonte: Agência Metropolitana, 2016

A proposta final de delimitação das ZIMs e das macrozonas do Macrozoneamento Metropolitano foi desenvolvida pela equipe da UFMG e posteriormente ajustada por uma Comissão Técnica⁴⁴ composta por representantes de cada órgão membro do Conselho Metropolitano e/ou por técnicos por eles designados, além dos técnicos da Agência Metropolitana, que se reuniam quinzenalmente com a finalidade de definir os parâmetros a serem aplicados em cada macrozona nas ZIMs. Ainda que todos os 34 municípios da RMBH não tenham assento neste Conselho⁴⁵, foi possível desenvolver este processo de forma bastante participativa e com intensos debates que resultaram na sua formatação final em 2016. Este resultado foi aprovado⁴⁶ pelo Conselho Metropolitano em 19/12/2016 (ver Figura

⁴⁴ Comissão instituída no âmbito do Conselho Metropolitano, em decisão registrada na Ata da Reunião de Maio de 2016, conforme site consultado em 20/05/2020.

⁴⁵ O Conselho Metropolitano é composto por: 5 representantes do Poder Executivo estadual; 2 representantes da Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais; 2 representantes do Município de Belo Horizonte; 1 representante do Município de Contagem; 1 representante do Município de Betim; 3 representantes dos demais Municípios integrantes da RMBH e 2 representantes da sociedade civil organizada.

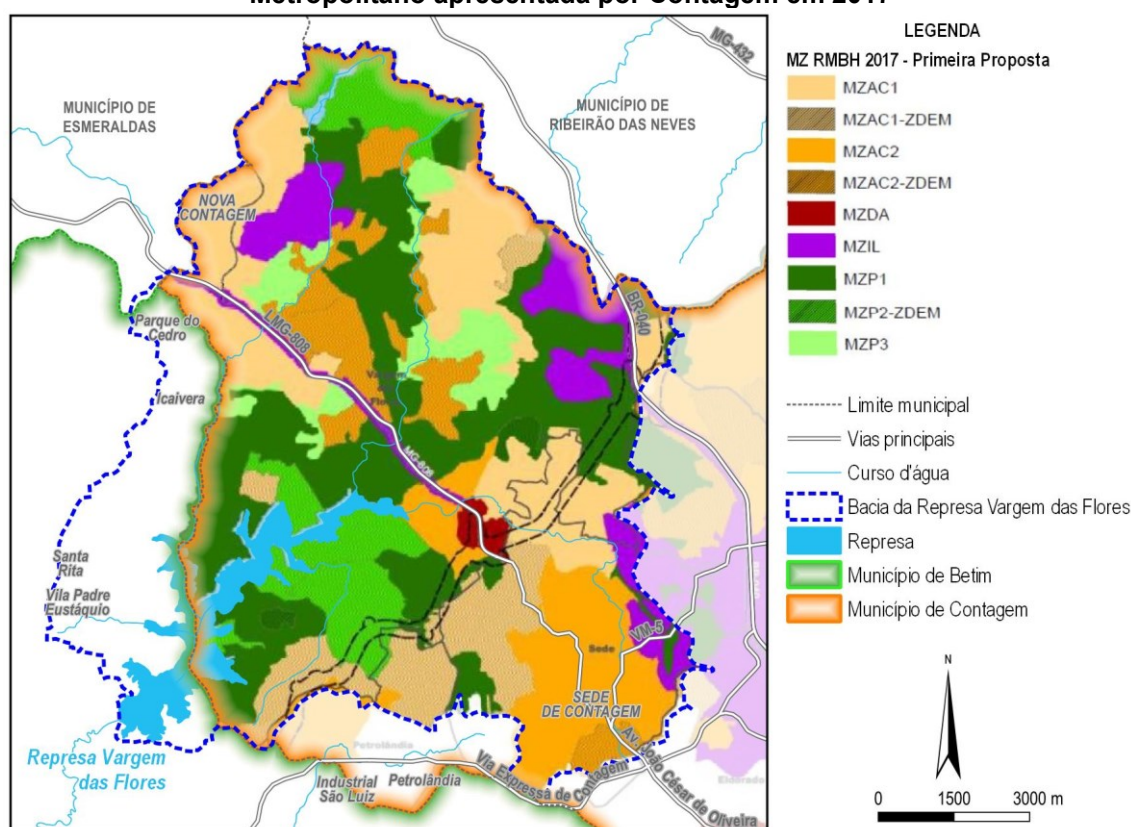
⁴⁶ Conforme Ata do Conselho Metropolitano em dezembro de 2016.

22), com a sugestão de ser apresentado e ratificado pelos novos prefeitos eleitos nas eleições municipais ocorridas no final de 2016.

5.2. A proposta de alteração do Macrozoneamento Metropolitano em Contagem

Em julho de 2017, após a mudança de gestão, o município de Contagem, por meio de seus novos representantes no Conselho Metropolitano, fez uma primeira proposta de alteração (ver Figura 23)⁴⁷ nas ZIMs incidentes sobre o território municipal que tinham sido aprovadas no final de 2016 pelo Conselho Metropolitano.

Figura 23: Extrato da primeira versão da proposta de alteração do Macrozoneamento Metropolitano apresentada por Contagem em 2017



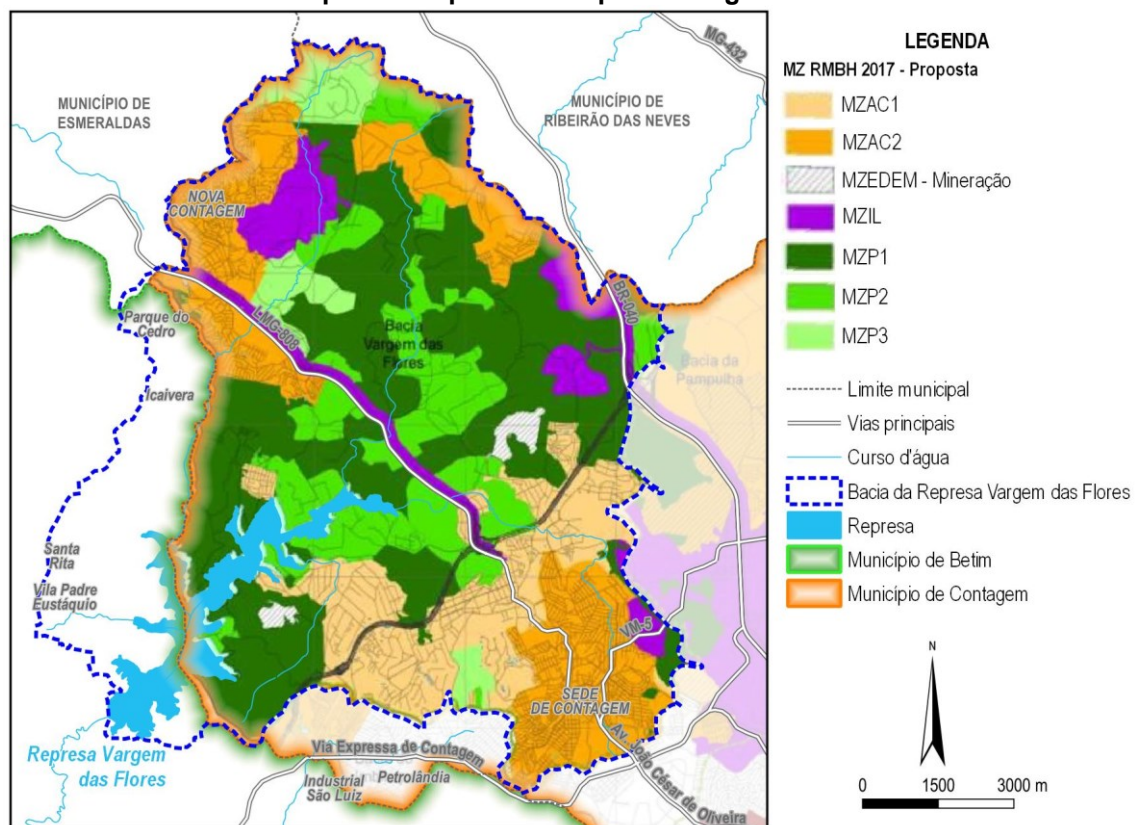
Fonte: Agência Metropolitana, 2017

Esta proposta alterava macrozonas localizadas na bacia de Vargem das Flores e também na sub-bacia do Córrego Bom Jesus, a qual faz parte da Bacia da Pampulha, exatamente as áreas ambientalmente mais frágeis e, portanto, protegidas do território de Contagem. Para esta pesquisa, foram abordadas apenas aquelas na

⁴⁷ Conforme Ata da Reunião do Conselho Metropolitano em julho de 2017.

bacia de Vargem das Flores. Por seu caráter controverso e pelas polêmicas provocadas, a proposta foi sendo alterada a cada apresentação junto à Agência Metropolitana e respectivas discussões no Conselho Metropolitano, que contaram também com a presença de técnicos da UFMG, representantes de órgãos e prefeituras que participaram da elaboração do Macrozoneamento. A última versão apresentada, conforme Figura 24 a seguir, foi acompanhada de argumentação técnica contida no documento intitulado Estudos e Diagnóstico Ambiental para Subsidiar a Proposta de Macrozoneamento, que será analisado de forma específica no item 5.3.2.

Figura 24: Extrato da última versão da proposta de alteração do Macrozoneamento Metropolitano apresentada por Contagem em 2017



Fonte: Prefeitura Municipal de Contagem, 2017

Mesmo diante de tantas versões apresentadas, a alteração proposta permanecia como uma mudança bastante significativa nas Macrozonas acordadas até 2016, alterando o caráter de preservação da Bacia, tornando-a uma área voltada para expansão urbana, possibilitando a implantação de atividades econômicas e o adensamento, à exceção de algumas áreas dispersas, mantidas como protegidas em meio a área de expansão urbana proposta, mas ainda representando grande ameaça ao manancial de Vargem das Flores.

Foi então realizada uma análise comparativa entre os mapas da proposta original do Macrozoneamento Metropolitano aprovada no Conselho Metropolitano em 2016 (Figura 22) e a primeira versão da proposta de Alteração do Macrozoneamento Metropolitano para o município de Contagem – 2017 (Figura 23). Apresenta-se a seguir o resultado desta análise para cada zona objeto de alteração, considerando seus principais parâmetros (coeficiente de aproveitamento básico e máximo (CAB) e (CAM), taxa de permeabilidade (TP), quota de terreno por unidade habitacional (Quota) e lote mínimo)⁴⁸ e os potenciais impactos esperados. A diferença entre os valores destes parâmetros é apresentada no Quadro 7. Ao final apresenta-se uma avaliação global dos principais riscos e impactos cumulativos esperados em função das alterações propostas.

Quadro 7: Comparação entre zonas e respectivos parâmetros da proposta original do Macrozoneamento Metropolitano (2016) e alterações propostas por Contagem (2017)

| ZONAS | CAB | CAM | TP | QUOTA | LOTE MÍNIMO |
|--|---------------------|----------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|
| MZP2 → MZIL/MZDEI (Item a - Figura 25) | 0,2 → 1,0 | 0,2 → 2,5 | 70% → 20% | 5.000 → NA | 20.000 → 500 |
| MZP2 → MZAC2 (Item b - Figura 26) | 0,2 → 1,0 | 0,2 → 1,5 | 70% → 20% | 5.000 → 40 a 60 | 20.000 → 360 |
| MZP2 → MZAC1 (Item c - Figura 27) | 0,2 → 0,5 | 0,2 → 1,0 | 70% → 50% | 5.000 → 500 | 20.000 → 1000 |
| MZAC2 → MZAC1 (Item d - Figura 28) | 1,0 → 0,5 | 1,5 → 1,0 | 30% → 50% | 40 a 60 → 500 | 360 → 1000 |
| MZAC1 e MZP1 → MZDA (Item e - Figura 29) | 0,5 ou 0,1 → 1,0 | 1,0 → ≥ 1,5 | 50% ou 70% → 20% | 500 ou 5.000 → 100 | 1.000 ou 10.000 → 500 |

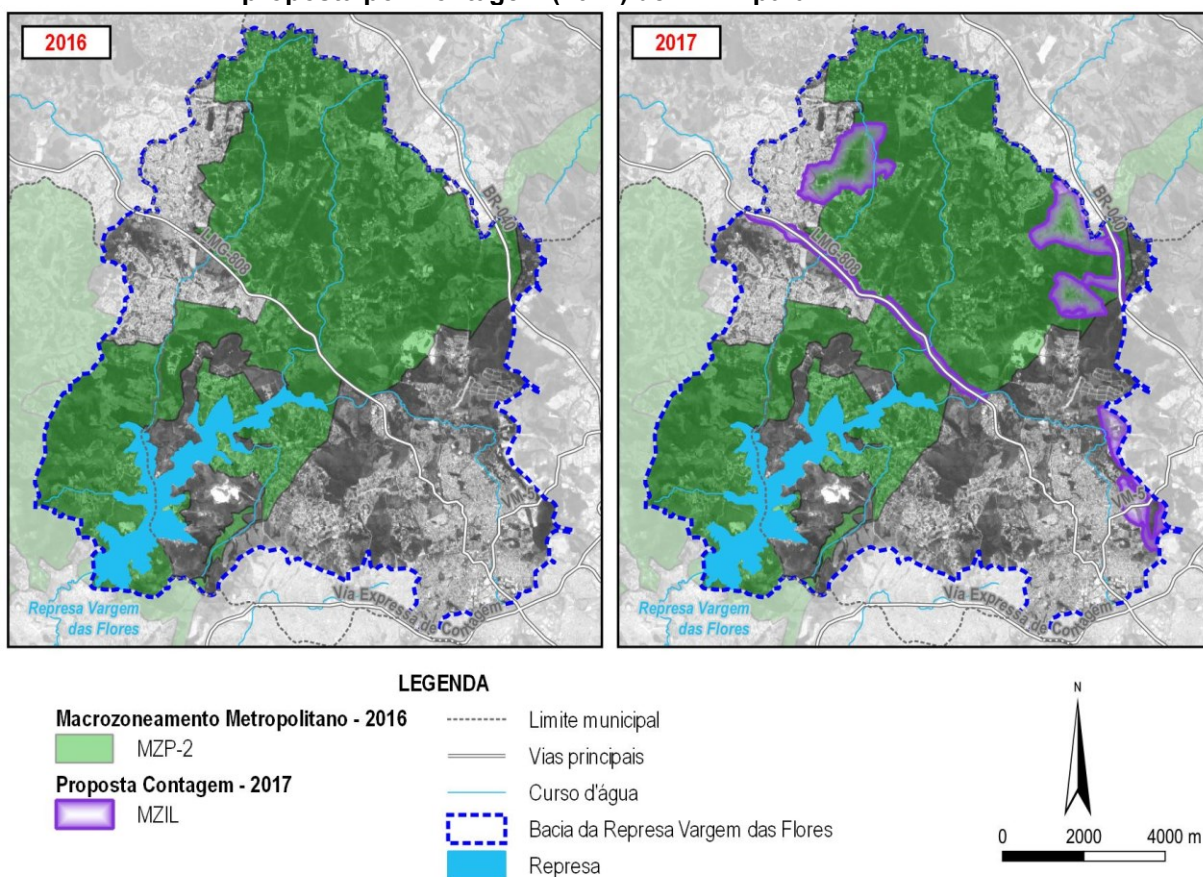
Fonte: Agência Metropolitana, 2016/2017 - Elaboração da autora em 2020

Conforme se vê no Quadro 7, são cinco os tipos de alteração de zoneamento propostos por Contagem:

⁴⁸ A opção por estes parâmetros justifica-se pela relação direta que guardam com potenciais impactos no reservatório. Suas definições foram extraídas do Glossário (Anexo IV) do Macrozoneamento Metropolitano (PLC nº 74/2017): coeficiente de aproveitamento básico (CAB): índice que multiplicado pela área do terreno define seu potencial construtivo a ser exercido por empreendimento público ou privado de forma gratuita; coeficiente de aproveitamento máximo (CAM): índice que, multiplicado pela área do terreno, define o potencial construtivo máximo a ser aplicado, condicionado à aquisição de potencial construtivo adicional; taxa de permeabilidade (TP): porcentagem mínima da área do terreno a ser mantida descoberta, em terreno natural e dotada de vegetação e de arborização; quota de terreno por unidade habitacional (Quota): índice que define a relação entre a área total do terreno e o número máximo de moradias nele permitido; lote mínimo: menor unidade imobiliária permitida, com frente para sistema viário oficial, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos.

a) Alteração de Macrozona de Proteção (MZP) 2 para Macrozona de Indústria e Logística (MZIL) ou Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Industrial (MZDEI)⁴⁹ (Figura 25): corresponde a áreas não parceladas, sem infraestrutura e na maioria delas desocupadas, algumas com acessibilidade precária. A mudança é, em sua maior extensão, de zona de proteção (rural) para zona industrial (urbana destinada a atividades econômicas), implicando: risco de ocupação por atividades econômicas impactantes, incluindo indústrias poluentes e risco de contaminação do lençol freático e cursos d'água, inclusive por transporte de cargas perigosas (matérias primas e produtos) devido ao uso industrial.

Figura 25: Imagem comparativa do Macrozoneamento Metropolitano (2016) e da alteração proposta por Contagem (2017) de MZP2 para MZIL/MZDEI



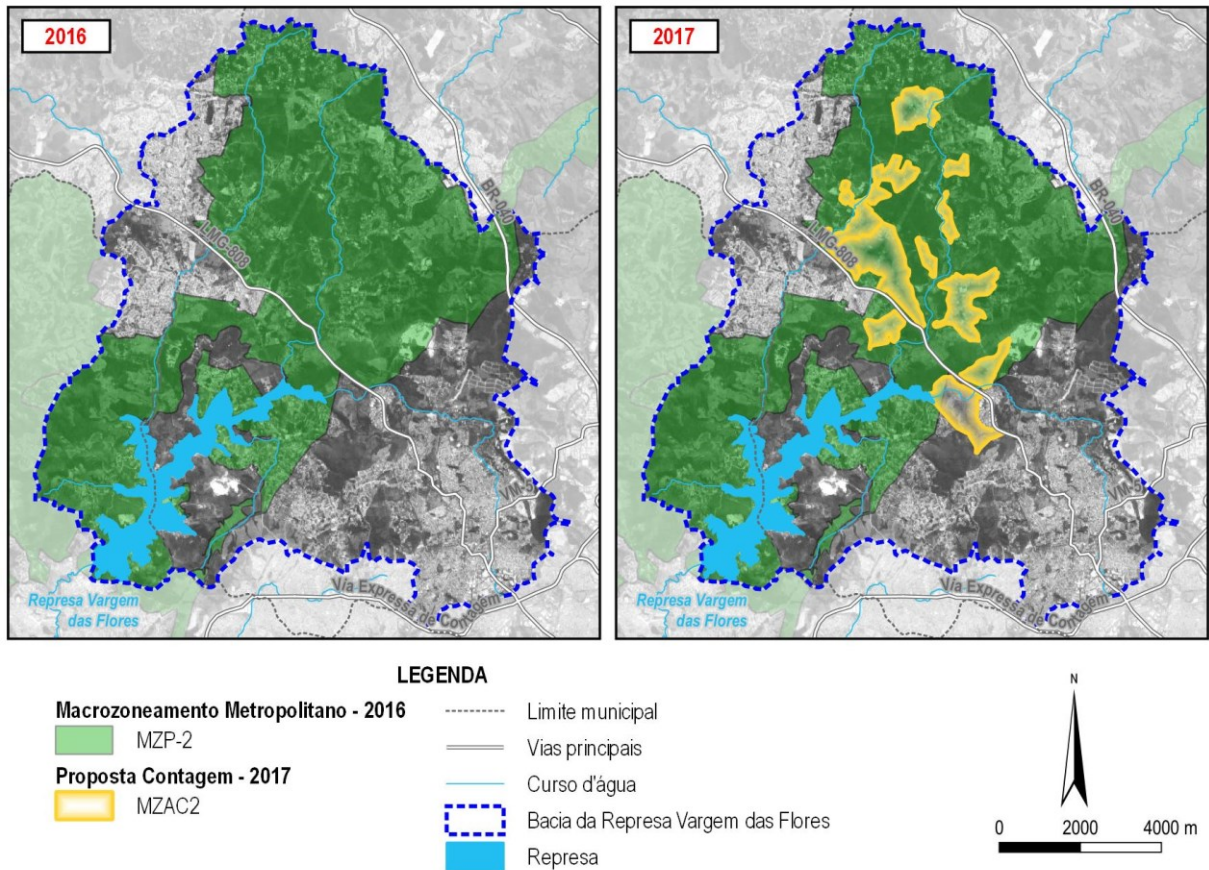
Fonte: Agência Metropolitana, 2016/2017 - Elaboração da autora em 2020

b) Alteração de Macrozona de Proteção (MZP) 2 para Macrozona de Atividades Complementares (MZAC) 2 (Figura 26): corresponde a áreas não parceladas, sem

⁴⁹ A proposta da Prefeitura menciona Macrozona de Indústria e Logística – MZIL, mas no Macrozoneamento Metropolitano não consta mais esta Macrozona, que foi substituída pela Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Industrial – MZDEI na proposta final de 2016.

infraestrutura e na maioria desocupadas ou com ocupação de baixa densidade, grande parte com acessibilidade precária. A mudança é de zona de proteção (na maioria rural) para zona predominantemente residencial de média densidade, implicando o aumento significativo do potencial construtivo, podendo gerar grandes áreas construídas e consequente aumento da densidade populacional pelo uso predominantemente residencial.

Figura 26: Imagem comparativa do Macrozoneamento Metropolitano (2016) e da alteração proposta por Contagem (2017) de MZP2 para MZAC2

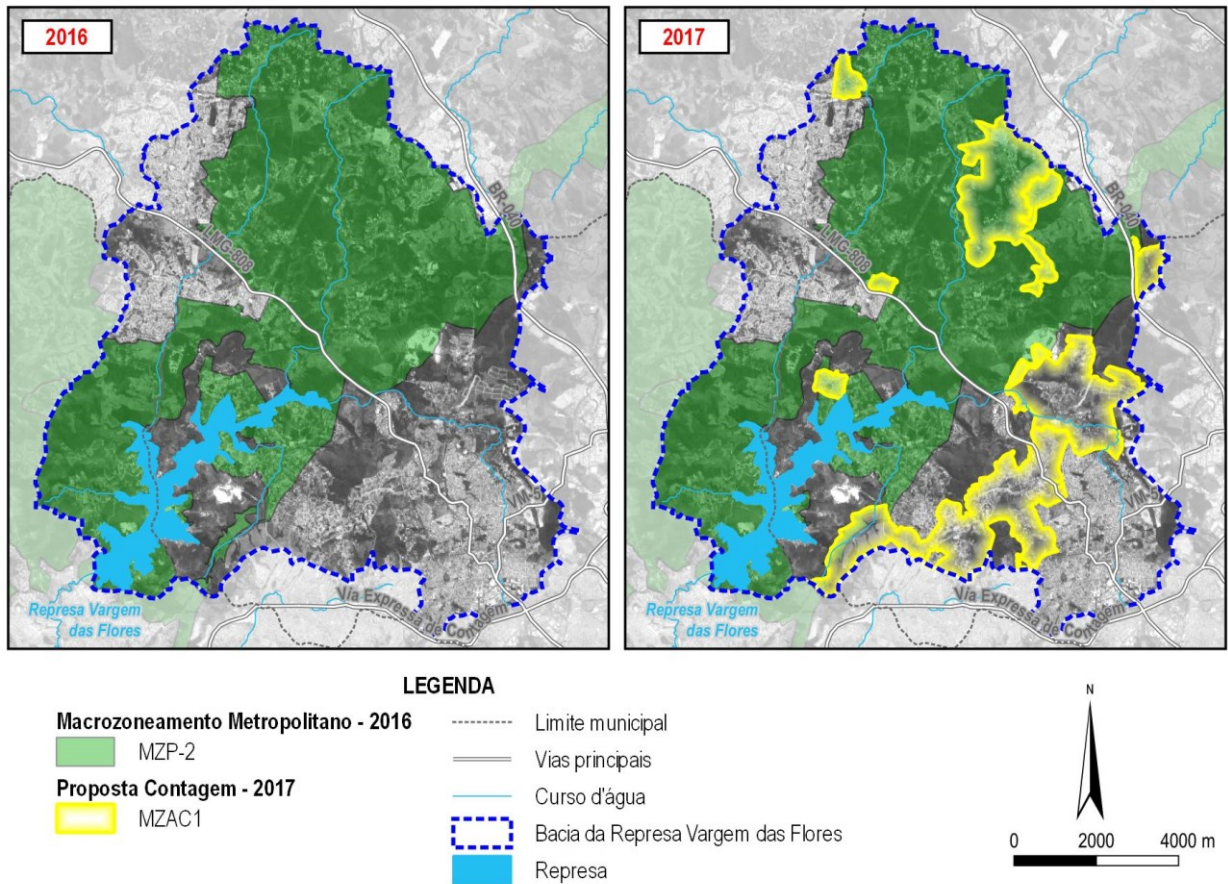


Fonte: Agência Metropolitana, 2016/2017 - Elaboração da autora em 2020

c) Alteração de Macrozona de Proteção (MZP) 2 para Macrozona de Atividades Complementares (MZAC) 1 (Figura 27): corresponde, em sua maior parte, a áreas não parceladas e desocupadas ou com ocupação de baixa densidade, à exceção do Bairro Tupã, assentamento de baixa renda localizado na bacia de contribuição direta do reservatório. Apresentam acessibilidade precária e não contam com infraestrutura de saneamento. A mudança é de zona de proteção (em sua maior extensão rural) para zona predominantemente residencial de baixa densidade, implicando um

aumento do potencial construtivo, podendo gerar maiores áreas construídas e consequente aumento da densidade populacional.

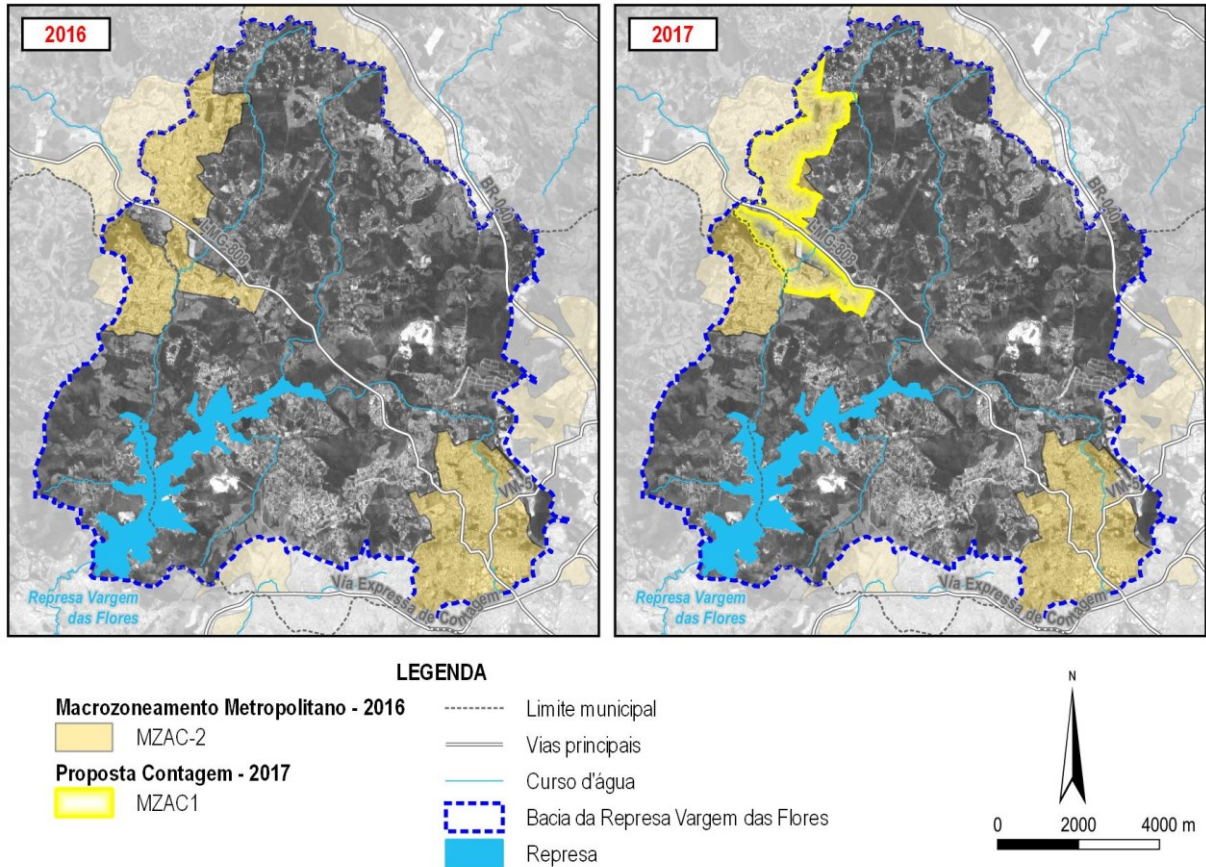
Figura 27: Imagem comparativa do Macrozoneamento Metropolitano (2016) e da alteração proposta por Contagem (2017) de MZP2 para MZAC1



Fonte: Agência Metropolitana, 2016/2017 - Elaboração da autora em 2020

d) Alteração de Macrozona de Atividades Complementares (MZAC) 2 (no aglomerado de Nova Contagem) para Macrozona de Atividades Complementares (MZAC) 1 (Figura 28): corresponde a áreas parceladas, ocupadas com média densidade, que estão contempladas na reversão de esgoto com destinação à ETE Nova Contagem. A mudança de zona de média densidade para zona de baixa densidade é inadequada para a ocupação de densidade superior já consolidada que caracteriza a área, com razoável infraestrutura, indicando desconhecimento do Macrozoneamento Metropolitano e/ou das características do local por parte dos responsáveis pela proposta.

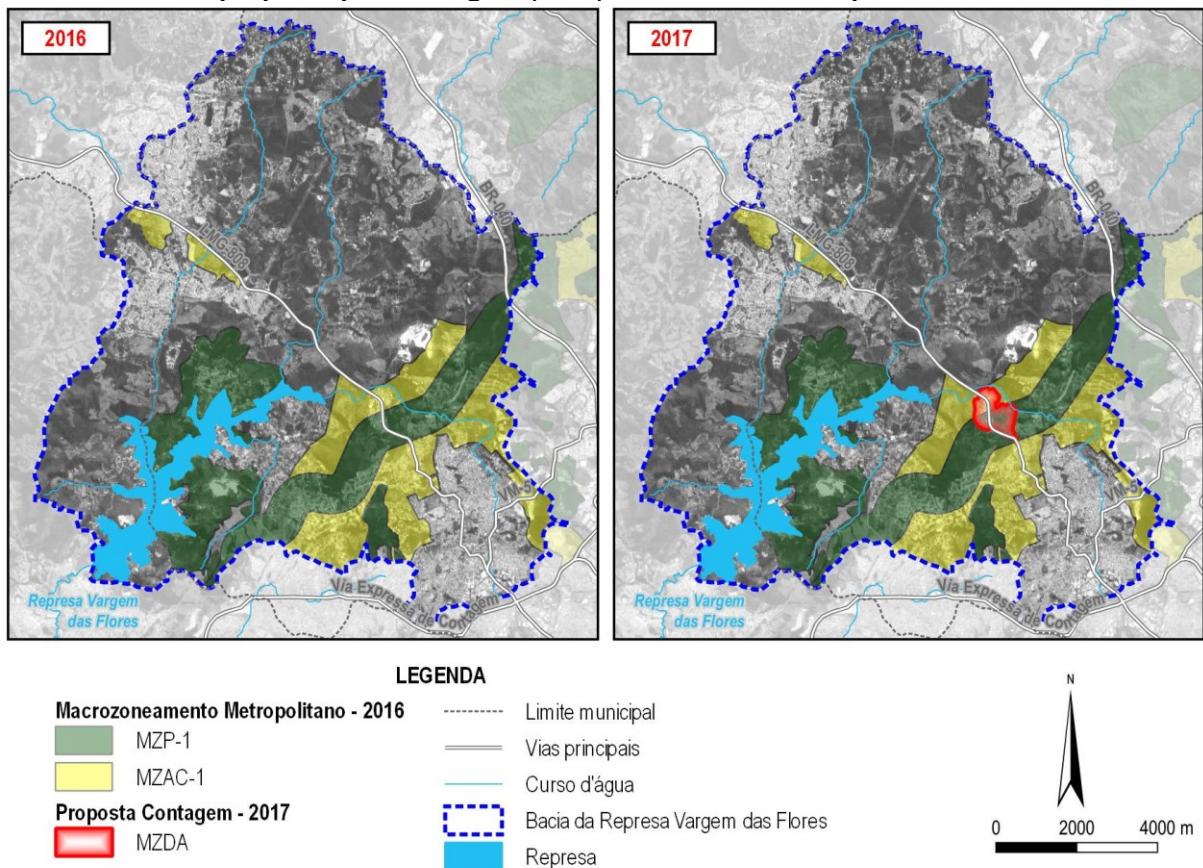
Figura 28: Imagem comparativa do Macrozoneamento Metropolitano (2016) e da alteração proposta por Contagem (2017) de MZAC2 para MZAC1



Fonte: Agência Metropolitana, 2016/2017 - Elaboração da autora em 2020

e) Alteração de Macrozona de Proteção (MZP) 1 e Macrozona de Atividades Complementares (MZAC) 1 para Macrozona de Diversificação e Adensamento (MZDA) (Figura 29): corresponde a uma área com parte já parcelada e a outra classificada como de expansão urbana sem infraestrutura e desocupada. A mudança é de zona de proteção e de baixa densidade para zona de alta densidade, zoneamento destinado a centralidades importantes e estratégicas na RMBH, onde se quer promover adensamento, verticalização e diversificação de atividades, o que não é o caso do loteamento Granjas Ouro Branco e seu entorno imediato, implicando um aumento muito significativo do potencial construtivo, podendo gerar maiores áreas construídas e consequente aumento da densidade populacional. A área não exerce atualmente e nem tem potencial para nenhuma função de centralidade, nem mesmo para o município de Contagem, evidenciando a total inadequação do zoneamento proposto, também pelos graves riscos e impactos ambientais potencialmente provocados.

Figura 29: Imagem comparativa do Macrozoneamento Metropolitano (2016) e da alteração proposta por Contagem (2017) de MZP1 e MZAC1 para MZDA



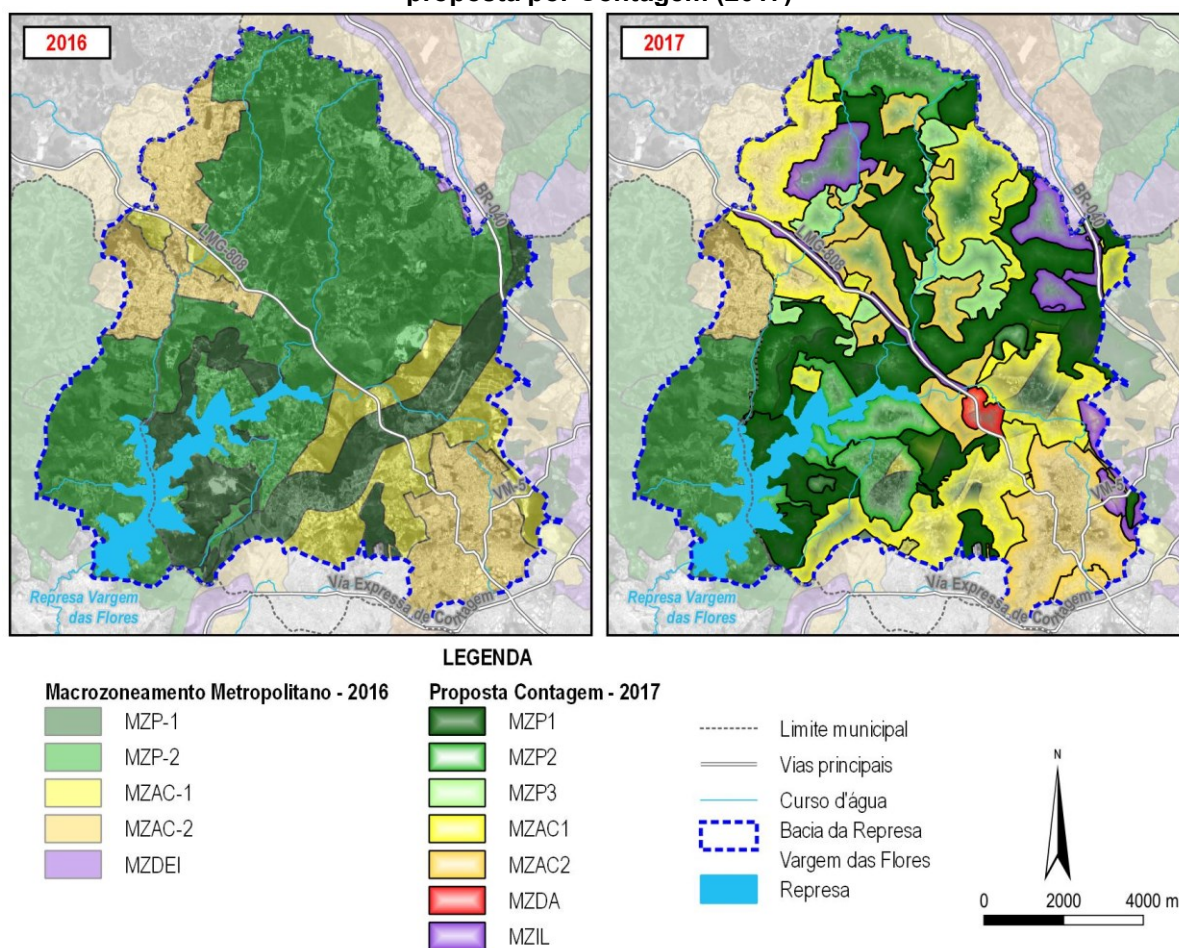
Fonte: Agência Metropolitana, 2016/2017 - Elaboração da autora em 2020

O que se observa na maioria dos itens detalhados acima, à exceção do aglomerado de Nova Contagem (alínea d), é uma flexibilização das normas sem embasamento em avaliação das características urbanísticas e ambientais das respectivas áreas. São áreas sem infraestrutura urbana, e sem solução de saneamento prevista, cuja ocupação com os parâmetros propostos irá contribuir para o lançamento de efluentes e sedimentos nos cursos d'água que vertem para o reservatório de Vargem das Flores. O aumento das densidades construtivas pode gerar grande movimentação de terra e impermeabilização do solo implicando ainda o desmatamento com impacto na fauna, flora e nos recursos hídricos, além da redução das áreas de recarga e o aumento dos volumes e velocidades dos escoamentos superficiais, aumentando riscos de enchentes e dos níveis de poluição difusa. Na maior parte das áreas não há disponibilidade de equipamentos e serviços públicos, além da precária ou inexistente articulação viária. A indução a novas ocupações, atraídas por oportunidades de trabalho, especialmente na proximidade de áreas

destinadas a atividade econômica, é também um risco adicional que compromete as estratégias de preservação. Neste sentido, não foi possível identificar nenhum critério técnico utilizado para definição das áreas para atividades econômicas e para as diferentes densidades propostas.

Em resumo, a proposta feita pelo Executivo Municipal de Contagem altera significativamente as características da bacia de Vargem das Flores como Zona de Interesse Metropolitano conforme concebida pelo Macrozoneamento Metropolitano, sendo fácil a percepção disso ao observar na Figura 30.

Figura 30: Imagem comparativa do Macrozoneamento Metropolitano (2016) e da alteração proposta por Contagem (2017)



Fonte: Agência Metropolitana, 2016/2017 - Elaboração da autora em 2020

As alterações propostas envolvem vastas extensões de terra, em grande parte situadas na Zona Rural do município na época, porção do território da bacia de Vargem das Flores onde, apesar de ser inegável a existência de parcelamentos irregulares, conforme será mostrado no levantamento realizado para esta pesquisa nos itens 7.1 e 7.2 à frente, é um território que ainda possui densas áreas vegetadas,

muitas inclusive classificadas como remanescentes de mata Atlântica e de Cerrado, além de áreas utilizadas como sítios e casas de fim de semana, que seriam usos bem menos impactantes do que o previsto, se as alterações propostas se concretizarem.

Percebe-se assim, na retomada do planejamento metropolitano, um embate entre interesses locais e metropolitanos, traduzindo modelos de planejamento distintos, abrigados por instituições de governo com distintas orientações políticas e diferentes arranjos de governança. Na instância municipal, uma gestão mais orientada pelo mercado imobiliário, fundamenta-se em estudos de abrangência e rigor técnico limitados, com conteúdos viesados para abrigar interesses particulares de empreendedores e proprietários de terras rurais, conforme fica evidenciado pela manifestação do entrevistado do executivo da instância metropolitana na época:

Então, o que motiva as mudanças são interesses mais específicos de valorizar a terra. É aquela história: você ter uma lucratividade sobre a terra pela simples mudança de uso que você não fez nada. Você vai ter uma mudança de lei, e pela mudança de lei, de repente um terreno que valia 1 passa a valer 100 porque agora é uma área industrial, uma área que permite adensamento residencial. Eu entendo que isso foi de interesses mais específicos de proprietários e aquelas pessoas que têm acesso a quem está no poder da prefeitura porque todo o planejamento metropolitano, mesmo os planejamentos anteriores de Contagem, sempre indicaram aquela área como de proteção e, se a gente não reconhecer isso como necessidade de proteção, então vamos mudar essa área aqui que vai ser a nossa galinha dos ovos de ouro. Eu acho que não precisa. Então eu acho que foi uma mudança ruim, foi muito tempo inclusive, que a gente via as discussões acontecerem, polêmicas, conflitos, muita gente tentando segurar, mas as pessoas que tentavam segurar eram tachadas como histéricos, aloprados. (EEAM)

Na instância metropolitana, mesmo diante de muitas contradições e negociações, buscava-se preservar as diretrizes do PDDI, refletidas nas decisões tomadas ao longo de todo o processo de planejamento participativo que envolveu a elaboração do Macrozoneamento, com pactos pautados pela prevalência da função de interesse comum claramente presente, neste caso, na preservação de mananciais de abastecimento da RMBH que têm as respectivas bacias hidrográficas como Zonas de Interesse Metropolitano. Tudo isso, em um contexto de inflexão neoliberal que atinge todos os níveis de governos, por meio de estratégias de enxugamento das estruturas do Estado, incentivo a parcerias público-privadas, autonomia e competição intermunicipal, fazendo surgir formas de governança mais orientadas ao mercado, agravando a fragmentação e o espraiamento já tão característico das nossas cidades, como afirma Fernandes.

As cidades brasileiras — fragmentadas, segregadas, excludentes, ineficientes, caras, poluídas, perigosas, injustas e ilegais — são o resultado desse fracasso do Estado na reforma da ordem jurídica liberal, já que a lógica especulativa do mercado, que vê na propriedade tão somente um valor de troca, não dá conta das questões sociais e ambientais, e sobretudo das necessidades dos mais pobres. (FERNANDES, 2010, p.66)

Em função desta polêmica proposta de alteração do Macrozoneamento Metropolitano no território municipal de Contagem, seguiu-se um longo e acirrado debate, tanto em Audiências Públicas quanto em reuniões no Conselho Metropolitano, cujos principais aspectos serão abordados a seguir.

5.3 Repercussões da proposta de alteração do Macrozoneamento Metropolitano

Em 02 de agosto de 2017 foi realizada Audiência Pública na 3ª Reunião Extraordinária da Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável na 3ª Sessão Legislativa Ordinária da 18ª Legislatura⁵⁰. Nesta reunião estiveram presentes além dos representantes do Legislativo Estadual, os representantes do município de Contagem, do Ministério Público, da Agência Metropolitana, do Conselho Metropolitano, do Instituto dos Arquitetos do Brasil, da Copasa, do IEF, da UFMG, entre outros. Os debates ocorreram de forma bem polarizada entre os defensores da ZIM de Vargem das Flores, tal como proposta pelo Macrozoneamento Metropolitano e os defensores da proposta de Contagem.

O representante da UFMG, em sua apresentação⁵¹ menciona que a “(...) mudança de uso e ocupação do solo em Vargem das Flores conduziria a prejuízos ambientais significativos para a produção da água, diminuindo a segurança hídrica em um contexto de mudança climática”, além dos impactos sobre o regime hidrológico da Bacia e sobre a qualidade de água do reservatório. Por fim ressalta que “o reservatório poderia perder sua função de manancial de abastecimento, porém, mantendo custos elevados de operação e de gestão”, como é o caso presente da lagoa da Pampulha. Questionou ainda, no caso da lagoa de Vargem das Flores, quem arcaria com estes custos? Esta avaliação de risco combina com resultados do estudo encomendado pela Copasa em 2018 apresentados no item 6.3.1 que previu redução da vida útil do

⁵⁰ Conforme ata constante dos Anais da Assembleia Legislativa de Minas Gerais nº 8 volume 25, no site da Assembleia Legislativa consultado em 28 02 2020.

⁵¹ Apresentação denominada Macrozoneamento Metropolitano e a ZIM Vargem das Flores de autoria do Professor Nilo Nascimento da Escola de Engenharia da UFMG.

reservatório em função de alterações desta natureza. Outros participantes apresentaram vários questionamentos, incluindo a ausência dos estudos técnicos que amparassem a proposta, até então não apresentados.

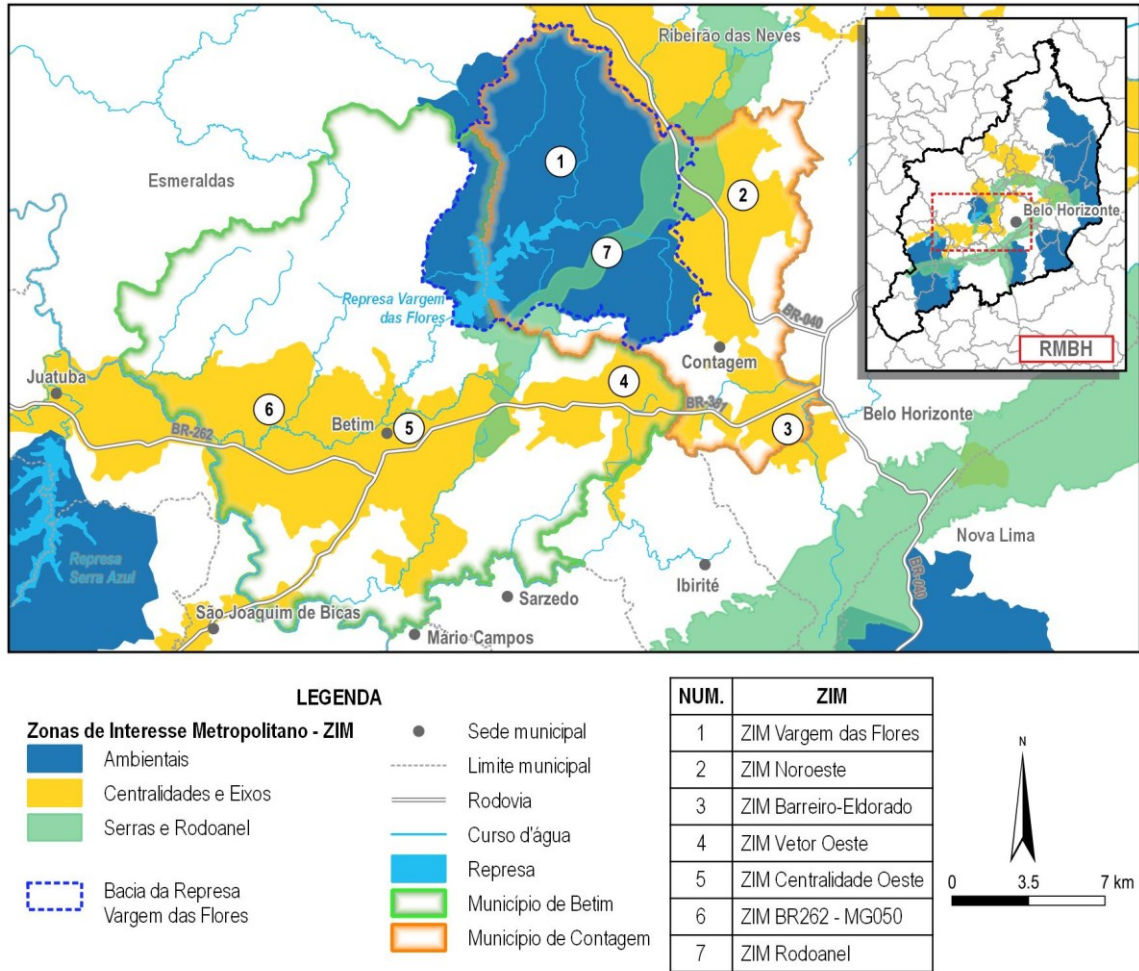
Representantes da Prefeitura de Contagem argumentavam que “a Zona Rural estava tomada por parcelamento irregular e ocupações desordenadas e que havia um processo de “favelização”, sendo necessário ampliar a área urbana para se ter maior controle da ocupação e com isso poder exercer o poder de polícia, alegando não ser atribuição do município exercer fiscalização em área rural. Defendia-se também a necessidade da dinamização econômica da região, uma vez que “o município não poderia arcar sozinho com o ônus da preservação do manancial”. Além disso, usou-se em demasia o discurso conciliatório da sustentabilidade, que aparentemente não se refletia nas propostas. Este discurso tem sido apropriado também pelo mercado imobiliário, porém de forma imprecisa e banal, como já discutia Costa em relação ao conceito de desenvolvimento urbano sustentável:

“Como definir desenvolvimento urbano sustentável? Rótulo de marketing urbano na competição global ou utopia a ser perseguida? Falsa questão ou novo discurso do planejamento contemporâneo? Poucos conceitos têm sido tão amplamente utilizados como o de desenvolvimento sustentável e, no entanto, esse aparente consenso revela mais imprecisão do que clareza em torno de seu significado. À primeira vista, trata-se de um desgaste típico dos modismos que, ao repetirem à exaustão um novo discurso, acabam por esvaziá-lo de significado.” (Costa, 2000, p.55)

Os levantamentos e análises realizados para esta pesquisa, que serão apresentados nos itens 7.1 e 7.2, contestam em grande medida a afirmação sobre o comprometimento da Bacia com a ocupação irregular. A impossibilidade de fiscalização municipal na Zona Rural é refutada pelo próprio Ministério Público, conforme será mostrado no item 5.3.1 adiante. Quanto ao argumento da necessária dinamização econômica para o crescimento e desenvolvimento do município, o que se observa é que das cinco ZIMs incidentes no território deste município, três tem forte apelo econômico como é o caso das ZIMs Vetor Oeste, ZIM Noroeste e da ZIM da Centralidade Eldorado / Barreiro, existindo ainda a ZIM Rodoanel com finalidade de articulação viária, restando apenas a ZIM Vargem das Flores como ZIM Ambiental ligada à proteção ambiental. Portanto não há o que se falar em falta de opções para crescimento e desenvolvimento econômico no caso de Contagem, sendo desnecessário, além de inadequado, fazer da ZIM Vargem das Flores mais uma ZIM

voltada para esta finalidade. Segue Figura 31 com a definição de ZIM no território metropolitano diferenciada pelas suas finalidades e o destaque da definição de ZIM no município de Contagem:

Figura 31: Zonas de Interesse Metropolitano conforme finalidade na RMBH, com destaque para a bacia de Vargem das Flores, Contagem e Betim



Fonte: Agência Metropolitana, 2016

A audiência não teve encaminhamentos mais relevantes a não ser a solicitação dos estudos técnicos que amparassem a proposta.

5.3.1 O posicionamento do Ministério Público

Antes da reunião em que aconteceria a votação final da proposta da Prefeitura de Contagem no Conselho Metropolitano, a Promotoria de Justiça Metropolitana de Habitação e Urbanismo da Coordenadoria Estadual enviou aos conselheiros do

Conselho Metropolitano a Recomendação Nº 02/2017, (PP 0024.17.011723-8), datada de 29 de setembro de 2017, que diz o seguinte:

Resolve RECOMENDAR ao Conselho Deliberativo da Região Metropolitana de Belo Horizonte, nas pessoas de seus membros, que rejeite a proposta apresentada pelo Município de Contagem de alteração do macrozoneamento metropolitano e conclua o processo de consolidação e aprovação da proposta de projeto de lei do PDDI e do macrozoneamento, no prazo de 30 (trinta) dias, encaminhando ao Governo do Estado para as providências cabíveis. (grifo nosso) (p.7)

Deste documento constam várias considerações, nas quais se baseiam a referida recomendação, dentre as quais se destaca:

(..) a proposta de Contagem alterava significativamente o macrozoneamento sobre a área da APA Vargem das Flores, propondo zoneamentos e usos mais flexíveis, visando adensamento populacional, mediante parcelamento do solo para fins urbanos e instalação de indústrias, e que não foi amparada em estudo técnico aprofundado, elaborado por equipe multidisciplinar (...) com possibilidade real de danos ambientais irreversíveis, em razão da supressão de vegetação, impermeabilização de área de recarga do manancial contaminação do solo e dos recursos hídricos por lixo, esgoto e produtos químicos. (p.3).

Além disso, o documento não deixa dúvidas quanto a competência comum para os entes federativos na defesa do meio ambiente e combate à poluição prevista no artigo 23, inciso VI da Constituição Federal de 1988 que “confere ao município de Contagem poderes de fiscalização de quaisquer atividades ilegais e degradadoras do meio ambiente em seu território, seja na zona urbana ou rural” (p.6).

As considerações listadas pelo Ministério Público nesta recomendação ressaltam ainda a necessidade de se respeitar o processo participativo e a qualidade dos estudos dos quais resultou o Macrozoneamento Metropolitano, justificado pela função pública de interesse comum e pela prevalência dos interesses metropolitanos sobre os municipais. Por fim, é feita uma afirmação muito enfática quanto à:

(...) inconstitucionalidade, a ilegalidade e a inconsistência técnica da proposta apresentada pelo Município de Contagem, bem ainda a violação, na espécie, do princípio da democracia participativa e da gestão democrática, consagrados no Estatuto da Metrópole e no Estatuto da Cidade, caracterizadora de improbidade administrativa, na forma do artigo 52, VI da Lei Federal 10.257/2001 c/c 12, §2º, I a III da Lei 13.089/2015. (p.6)

Ficou evidente e comprovada a inexistência, até aquela data – setembro de 2017, de estudos que sustentassem tecnicamente a proposta de Contagem. Diante

de reiteradas cobranças pela apresentação destes estudos, a Prefeitura de Contagem apresentou em outubro de 2017 à Agência Metropolitana o trabalho denominado “Estudos e Diagnóstico Ambiental para Subsidiar a Proposta de Macrozoneamento”, cujo conteúdo, pela sua importância no processo, é analisado a seguir.

5.3.2 Estudo e Diagnóstico Ambiental para Subsidiar a Proposta do Macrozoneamento

O documento datado de 2017⁵² apresentado pela Prefeitura Municipal de Contagem à Agência de Desenvolvimento da RMBH e aos membros do Conselho Metropolitano, como embasamento técnico para a proposta de alteração do Macrozoneamento Metropolitano foi intitulado “Estudos e Diagnóstico Ambiental para Subsidiar a Proposta de Macrozoneamento”, o qual será agora analisado.

A equipe técnica que assina a autoria do trabalho é quase integralmente composta por consultores externos à Prefeitura, à exceção de uma técnica (servidora de carreira - economista) da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e um advogado (servidor comissionado) da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, indicando a intencionalidade de alijamento do quadro funcional permanente das Secretarias Municipais, especialmente daqueles da área responsável pelo planejamento urbano que teriam mais a contribuir.

Logo na sua introdução constam frases que comprovam que o trabalho foi elaborado posteriormente à proposta de alteração do Macrozoneamento Metropolitano pelo executivo municipal, e em resposta às cobranças de estudos que a justificassem feitas tanto pelo Ministério Público, como pela Agência Metropolitana e membros da Comissão de Acompanhamento do Macrozoneamento Metropolitano. Além disso, afirma-se não haver discordância entre as alterações propostas e o PDDI, o que não procede, dado que a principal polêmica incide sobre suas implicações no não cumprimento da função pública de interesse comum à RMBH. Seguem trechos do texto com estas afirmações:

Tendo em vista não haver discordância com relação ao texto do PDDI, muito se tem cobrado do município de Contagem a apresentação de estudos que justifiquem mudanças na proposta de macrozoneamento em seu território.
(p.7)

⁵² Não consta do documento o mês de sua elaboração, entretanto nas referências bibliográficas constam consultas a sites datadas como “Acesso em agosto de 2017” o que comprova que o documento foi elaborado após a apresentação da proposta ao Conselho Metropolitano.

Neste ponto, importante destacar que o recorte no macrozoneamento proposto pela Prefeitura de Contagem teve como ponto de partida a proposta original da Agência Metropolitana com os parâmetros predefinidos nos estudos apresentados pelo Professor Nilo Nascimento, não sendo contraditadas por estes estudos; pelo contrário as propostas contemplam de forma mais eficaz os alertas constantes dos estudos. (p.8)

Algumas afirmações feitas no texto são de fácil contestação, tais como a que consta do trecho a seguir que alega a inexistência de estudos anteriores, contrariando a própria mensagem do Prefeito de Contagem à Câmara Municipal, quando do encaminhamento do Projeto de Lei nº 26/2017⁵³ referente ao Plano Diretor de 2018, quando reconhece a existência das Leituras Técnicas e Comunitárias desenvolvidas em 2011 em função da II Conferência Municipal de Política Urbana, que embasaram o PLC nº10/2012. Na mensagem, o prefeito manifesta a utilização destes diagnósticos para a elaboração do novo Projeto de Lei, ainda que seu conteúdo, de fato, muito havia se distanciado das leituras realizadas.

A necessidade de mudança do macrozoneamento metropolitano para o município de Contagem baseia-se na proposta inicial do PDDI-RMBH que, ao mapear as ocupações irregulares na RMBH, indicou a inexistência de dados sobre Contagem. Ademais, não foram realizados estudos nem análises da situação real do município nos últimos onze anos, haja vista que o Plano Diretor vigente data de 2006 e, após este período, nenhuma revisão foi realizada. (p.9)

Na página 9, o estudo identifica a existência de atores sociais no contexto da área da bacia de Vargem das Flores, desconsiderando, entretanto, aqueles com interesses diretos na destinação dada a este território que é a população ali residente e aquela atendida pelo sistema de abastecimento de água na RMBH. O trecho apresentado a seguir deixa claro a qual público o estudo se destinava, também caracterizados como empreendedores imobiliários, industriais, comerciais e proprietários de terra, indicando o grupo a ser atendido pelas alterações de zoneamento que o motivaram.

No âmbito do vetor de expansão oeste de Belo Horizonte, onde está inserido o município de Contagem e da APA Vargem das Flores se reconhece, aprioristicamente, a existência dos seguintes atores sociais: O Estado-brasileiro em suas esferas União, Estado e Município; atores privados como empreendedores imobiliários, industriais e comerciais, proprietários de parcelas territoriais em geral e donos de Reservas Particulares do Patrimônio

⁵³ Conforme consta da Mensagem à Câmara Municipal, assinada pelo Prefeito de Contagem que acompanha o Projeto de Lei nº 26/2017, de acordo com o site da Câmara Municipal de Contagem, consultado em 07/07/2020.

Natural – RPPNs. Esta relação não exclui a possibilidade de existência de tantos outros, mas foca principalmente na enumeração de alguns, cujas ações, são consideradas fundamentais para a estruturação do espaço local. (p.9)

É possível notar, em vários momentos, que o estudo apresentado está inacabado, conforme assumido no próprio texto, como por exemplo no trecho transcrito a seguir, além de conter erros primários por falta de revisão.

Na sequência será feita uma breve contextualização dos aspectos ambientais da APA Vargem das Flores, embasada em dados preliminares que estão sendo coletados e trabalhados no âmbito do diagnóstico ambiental da APA Várzea das Flores, ainda em fase inicial de construção. Ressalta-se que todas as abordagens abaixo poderão ser melhoradas/detalhadas, ao longo da evolução e o amadurecimento deste projeto, com previsão de finalização em dezembro de 2017. (p.16)

No que se refere à APE, há uma certa insistência na consideração de um perímetro de proteção equivocado, citando a APE criada pelo Decreto Estadual 20.793/1980, conforme já esclarecido anteriormente no item 3.4.1. O que parece é que há a intenção de reduzir o perímetro de proteção, por isso a ênfase no limite incorreto da APE, conforme transparece nos trechos transcritos abaixo:

Contagem entende que os estudos repetem um erro recorrente onde se estabelece um superdimensionamento em relação à área de influência direta sobre a represa e que deve ser considerado no momento em que se delimita a área que mereça receber a restrição ao parcelamento, ocupação e uso do solo.

É que se considerarmos que os mananciais que tem influência direta sobre a represa de Vargem das Flores, correspondem exatamente aquelas que estão inseridas na sub bacia de Vargem das Flores, que corresponde exatamente a mesma área atribuída a APE Vargem das Flores, identificada pela Lei Estadual n.º 20.793, adotar os limites da APA como de restrição geral, é super dimensionar a área prioritária para preservação do recurso hídrico.

(...) Considerando que o interesse metropolitano é pelo recurso água, e considerando que a proteção dos mananciais para efeito de recarga do reservatório corresponde à bacia hidrográfica do próprio reservatório de Vargem das Flores, a conclusão é no sentido de que a área que merece atenção especial no tocante a parcelamento, ocupação e uso do solo é aquela identificada pela APE Vargem das Flores. (p.18)

Em alguns momentos é fácil observar contradições no âmbito do próprio estudo, conforme exemplificado em dois trechos transcritos a seguir, relativos às áreas de recarga que deveriam ser mais protegidas. Em determinado momento, as áreas mais protegidas seriam as áreas mais restritas, próxima a Represa, flexibilizando fora do perímetro da APE. Em outro momento afirma-se o contrário, que as áreas mais

vulneráveis e que deveriam ser prioritárias para preservação seriam as porções mais elevadas (superfícies de topo), além das faixas lindeiras aos córregos.

O macrozoneamento proposto por Contagem pretende priorizar justamente as áreas de influência direta sobre os pontos de recarga da represa, destacando as áreas para fins de maior restrição no parcelamento, ocupação e uso do solo.

No caso, a atenção é para a sub bacia de Vargem das Flores (restrita) e a sub bacia do Água Suja, onde o macrozoneamento proposto por Contagem, impõe regras de restrição mais rígidas justamente para estas áreas relativo a APE, flexibilizando a proposta original em relação ao perímetro fora da intercessão com a APA Vargem das Flores. (p.15)

Nesse cenário, os reflexos da intervenção antrópica far-se-ão sentir de maneira mais contundente nas áreas de maior vulnerabilidade apontadas neste relatório, mas também fragilizarão progressivamente até mesmo as faixas mais estáveis; as áreas prioritárias para preservação, tanto em termos da dinâmica hidrológica de superfície quanto da subterrânea, são as porções mais elevadas, mas o entorno de rios e córregos também é estratégico. (p.18)

Uma afirmação recorrente neste estudo, da mesma forma que no Relatório de Levantamento de Áreas Irregulares na Bacia de Vargem das Flores datado de 2014 e já mencionado, é a alegada “intensa ocupação desordenada” da bacia de Vargem das Flores, sem a devida caracterização, diferenciada por tipos morfológicos e seus distintos impactos na qualidade e quantidade das águas do reservatório. Por outro lado, este Estudo reconhece a existência de significativa área coberta por vegetação nativa, conforme se observa em outro trecho também transcrito a seguir.

A parte os diversos níveis de gestão sobre o território da APA Vargem das Flores, a ocupação desordenada tem ocorrido em intensidade, refletindo conflitos diversos, dentre eles a redução da qualidade da água e volume hídrico produzido na bacia, cuja razão é o principal propósito da delimitação desta Unidade de Conservação. (p.46)

Mesmo sobre esta forte pressão histórica e ser constituída por formas secundárias a APA Vargem das Flores ainda possui significativa área coberta por vegetação nativa. (p.38)

O documento tenta apontar a incompatibilidade entre o Macrozoneamento Metropolitano, o Plano Diretor de Contagem vigente à época e os resultados da II Conferência Municipal de Políticas Urbanas realizada em 2011. Mas a comparação apresenta vários equívocos, evidenciando a não compreensão dos parâmetros definidos no Macrozoneamento Metropolitano em consonância com o Plano Diretor

vigente. Não foi apresentada uma análise consistente da suposta incompatibilidade, apenas números isolados, em boa parte errados.

O documento traz, no item “4.2.5.2. Quanto ao Ordenamento Territorial” a transcrição de parte das páginas 58 a 60 dos Anais da II Conferência Municipal de Política Urbana, documento datado de 2012, e disponível no site da Prefeitura de Contagem. Além da incorreção por não haver nenhuma menção, crédito ou referência à fonte, a inserção é descontextualizada e não faz sentido no contexto do documento.

As justificativas apresentadas para as alterações no Macrozoneamento Metropolitano em Contagem giram em torno da pretensa necessidade de se estabelecer maior controle da ocupação e do suposto impedimento do município efetuar ações de fiscalização na Zona Rural, conforme mencionado no trecho a seguir que também informa errado o percentual do território de Contagem mantido à época como rural (o percentual correto era 25%).

Destaca-se que a área rural do Município corresponde a 32% do território de Contagem. Considerando que as fiscalizações municipais atuam apenas no perímetro urbano (Nosso corpo de fiscais são de “atividades urbanas” – “quem detém o poder de licenciar, mantém o poder de fiscalizar) a fiscalização das áreas rurais ficam a cargo de órgãos do Estado-União (IEF/SEMAD/FEAM-Incra), todos sem agência operacional no Município e com pouca efetividade no combate ao parcelamento irregular do solo e ocupações desordenadas. (p.71)

Ocorre que esta argumentação nunca teve amparo legal, conforme consta da Recomendação do Ministério Público já discutida no item 5.3.1. A rigor, esta dúvida, sobre o poder de polícia do município para atuar em área rural há muito já havia sido superada especificamente sobre esta mesma área. O PDA em 1997, portanto no primeiro momento de planejamento da Bacia analisado nesta pesquisa, já havia abordado o tema. Na ocasião, o jurista Edésio Fernandes Jr., responsável pelos estudos dos aspectos legais incidentes sobre a Bacia, esclareceu de forma contundente sobre os poderes do município sobre a sua zona rural, que ao poder mais (inclusive extingui-la por meio da ampliação do perímetro urbano), obviamente pode menos (exercer o controle sobre o uso e a ocupação do solo em seu domínio), como justificado no trecho a seguir:

Uma outra discussão que se coloca com frequência diz respeito a questão dos perímetros, e a conveniência de se abolir o perímetro rural como condição de garantir melhores condições de controle e processos de uso, ocupação e parcelamento do solo pelos Municípios. Trata-se de uma falsa

questão, que se deve a uma interpretação equivocada que, há muito, entende que o Município não tem competência para legislar sobre a área rural, que seria da competência exclusiva da União Federal. Como consequência de tal interpretação, diversas situações inadequadas e mesmo ilegais tem sido identificadas nas áreas rurais – tais como a proliferação dos chamados “condomínios fechados” –, a revelia da ação municipal. Na realidade, a única limitação existente a ação municipal tocante ao controle do uso do solo na zona rural diz respeito a definição do tamanho do lote mínimo para fins rurais.” (PRÁXIS, PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM, 1997, p.141)

Desta forma, não há nenhuma garantia de maior efetividade no controle sobre ocupações a partir da ampliação da Zona de Expansão Urbana, pelo contrário, a flexibilização do tamanho mínimo dos lotes e o estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação voltados ao adensamento urbano, na verdade, acabam por incentivá-las, inclusive por processos informais, como se verá mais adiante.

Além disto, o estudo apresenta uma série de outras justificativas para as alterações propostas, acompanhadas de argumentos infundados no que tange os objetivos de proteção da Bacia, tais como: o incentivo à expansão urbana regular como forma de inibição da informalidade; a redução da fragmentação do território, integrando parcelamentos dispersos com a inserção de novos parcelamentos e polos de desenvolvimento econômico e substituição de ações de fiscalização pelo que classificam de automonitoramento pela própria natureza e qualidade dos assentamentos.

Por fim, o Anexo III do estudo intitulado “Relatório de Impacto Proposta de Macrozoneamento para Contagem” toma emprestada de forma equivocada, a terminologia própria de estudos de avaliação de impacto que integram processos de licenciamento ambiental, analisando a proposta de alteração do Macrozoneamento Metropolitano, como se tratasse de um empreendimento. Contudo, o documento não acrescenta informações objetivas ao estudo e da mesma forma parece contraditório, porque em alguns momentos confirma os possíveis impactos que as alterações propostas terão sobre a bacia de Vargem das Flores.

Desta feita, por todos os motivos levantados, o conteúdo deste estudo, ainda que preliminar e inacabado, mostrou-se insuficiente e inadequado para respaldar tecnicamente as mudanças no zoneamento da Bacia, não havendo comprovação de que a proposta poderia contribuir para a proteção de seus mananciais.

5.3.3 Discussão e votação da proposta de Contagem no Conselho Metropolitan

Em reunião do Conselho Metropolitan realizada em outubro de 2017⁵⁴, a proposta de alteração do Macrozoneamento no território municipal de Contagem, volta a ser apresentada, acompanhada dos estudos justificativos apresentados no item anterior. Nesta mesma oportunidade, os conselheiros foram informados sobre a recomendação do MP pela sua rejeição. De acordo com os registros da ata de reunião, verifica-se que, além do Prefeito de Contagem, houve manifestações de conselheiros a favor da proposta, enquanto outros se mantiveram contra. Diante da falta de consenso, novamente foi adiada a votação do Projeto de Lei.

Na reunião seguinte do Conselho Metropolitan, realizada no dia 06/11/2017, foi enfim realizada a votação com o seguinte resultado⁵⁵: Foram registrados 11 votos a favor e 5 votos contra a proposta do Município de Contagem. Contudo, este resultado foi declarado insuficiente para aprovação da proposta por não atingir o mínimo de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos votos dos membros presentes previsto na LC nº 89/2006⁵⁶. Não consta da ata da reunião a identificação dos votos, o que pode ser considerado como uma falha importante, fazendo pensar em possíveis intenções de esconder que os representantes do próprio executivo estadual no Conselho tiveram grande peso nos votos a favor da proposta de Contagem, o que revelaria que os aspectos políticos prevaleceram sobre aspectos técnicos. Diante de tantas evidências pesando tecnicamente contra a proposta de Contagem, reforçadas por uma Recomendação do Ministério Público muito contundente pela sua não aprovação, chama atenção ter havido ainda 11 votos a seu favor, do total de 16 votos, reforçando a ideia de que as coalisões políticas previamente firmadas foram mais decisivas do que os potenciais impactos da ocupação territorial proposta sobre o reservatório de Vargem das Flores e o comprometimento de sua função pública de interesse comum demonstrados. Além do reforço ao poder local, endossado por muitos conselheiros, pode-se inferir que a orientação neoliberal e desenvolvimentista que se fazia presente

⁵⁴ Conforme ata da reunião do Conselho Metropolitan, consultada em 20/05/2020.

⁵⁵ Conforme ata da reunião do Conselho Metropolitan, consultada em 20/05/2020.

⁵⁶ Conforme parágrafo 1º do artigo 5º da Lei Complementar nº 89/2006: “O Conselho Deliberativo de Desenvolvimento Metropolitan, cujas competências serão definidas em lei complementar específica, é composto por:

...

§ 1º As deliberações do conselho de que trata este artigo serão aprovadas pelo voto favorável de três quartos de seus membros.”

em Contagem também se manifestava em outros municípios e em representações do próprio Governos Estadual. Entretanto, apesar da maioria dos votos, a proposta de alteração elaborada por Contagem foi reprovada, conforme já mencionado, prevalecendo a proposta original da ZIM Vargem das Flores concluída em 2016, sob contestações dos representantes de Contagem, inclusive do prefeito também presente à reunião.

No dia seguinte (07/11/2017), o município de Contagem recorreu da decisão do Conselho Metropolitano por meio de um Pedido de Reconsideração C/C Recurso Administrativo, encaminhado ao Presidente do Conselho Metropolitano, questionando a votação ocorrida. Em resposta, o Governo do Estado de Minas Gerais, através de sua Assessoria Jurídica, emitiu uma Nota Jurídica em 09/11/2017, manifestando-se a favor de “convocar nova reunião para deliberação quanto ao assunto, observando-se o impositivo constante no art. 13 retro transcrito”, referindo-se ao artigo 13 do Regimento Interno do Conselho Metropolitano que diz: “Art. 13 As Deliberações do Conselho serão aprovadas pelo voto favorável de três quartos de seus membros.”

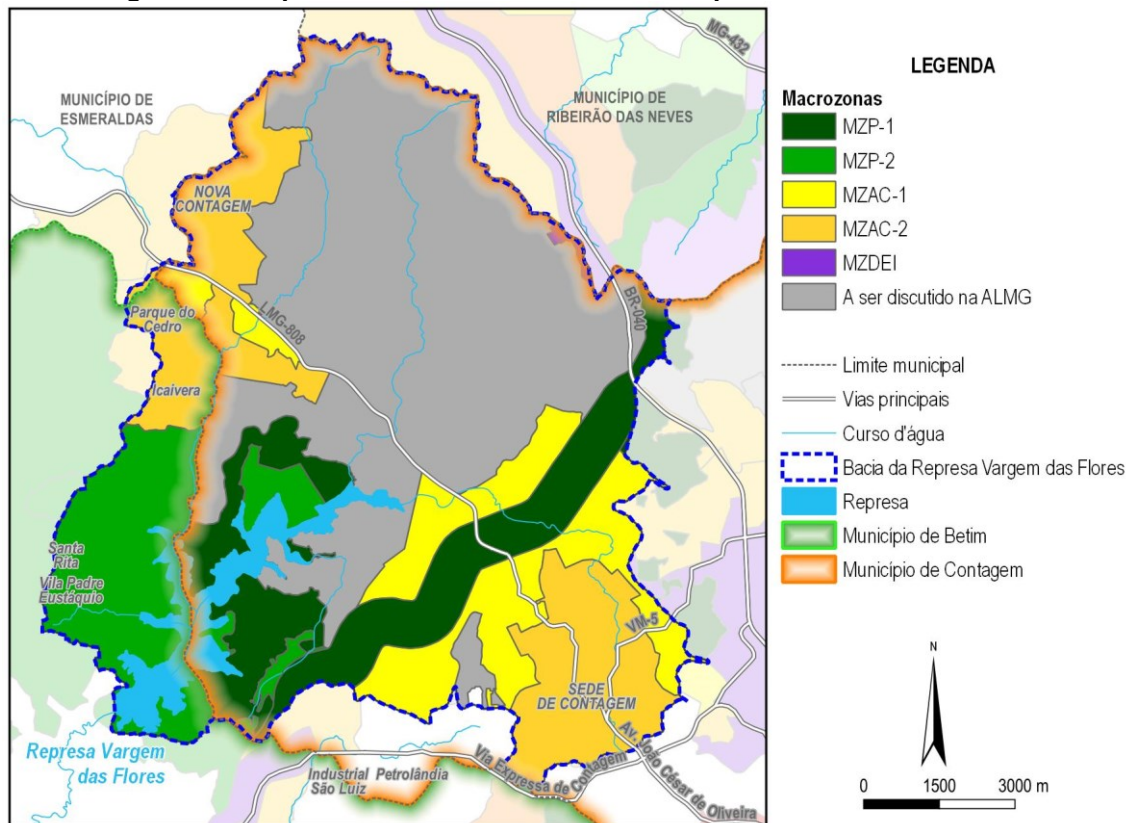
Após a emissão desta Nota Jurídica, em ofício OF.GAB.SEC.Nº 0897/17 datado de 06/12/2017, o gestor, à época, da Secretaria do Estado de Cidades e de Integração Regional (SECIR), deu provimento ao recurso apresentado pelo Município de Contagem, alegando o seguinte (ver trecho transcrito):

(..) dar-lhe provimento no que se refere ao pedido alternativo de anulação de votação, considerando rejeitadas, portanto, ambas as propostas de macrozoneamento, seja aquela apresentada por Contagem, seja aquela apresentada pela Agência de Desenvolvimento Metropolitano, sendo, desta forma, inexistente proposta de macrozoneamento para o município de Contagem, no âmbito do PDDI. (SECIR, 2017)

O ofício declara “inexistente” a proposta do Macrozoneamento para Contagem, ignorando o restante do município e ainda menciona uma proposta alternativa da Agência Metropolitana não encontrada mais no site oficial do respectivo órgão. No site existia também uma nota técnica explicando o resultado final no mapa de Macrozoneamento Metropolitano que também não mais foi encontrada. Tanto estes aspectos, quanto a omissão na identificação dos votos na ata de reunião do Conselho, quanto ainda o seu conteúdo resumido omitindo trechos importantes dos debates, são indícios da falta de transparência por parte do governo do Estado no tratamento desta questão.

A decisão da SECIR foi acatada pela Agência Metropolitana, comprovando não só a sua fragilidade política como a do próprio Conselho Metropolitano e do processo participativo que deu origem à proposta do Macrozoneamento Metropolitano concluído em 2016. Assim, sob alegação de falta de consenso, o PLC nº 74/2017, contendo o PDDI e o Macrozoneamento Metropolitano, foi encaminhado à ALMG, com uma mancha de coloração cinza sobre a parte do território de Contagem, abrangendo partes da ZIM Vargem das Flores e da ZIM Noroeste, sub-bacia do Córrego Bom Jesus na bacia da Pampulha, ambas áreas ambientalmente sensíveis e almejadas pelo mercado imobiliário para fins de parcelamento e adensamento urbanos (ver Figura 32).

Figura 32: Proposta do Macrozoneamento Metropolitano – PLC nº 74/2017



Fonte: Agência Metropolitana, 2017

Com este resultado, fica também evidenciado o enfraquecimento do Conselho Metropolitano como instância deliberativa sobre matérias de interesse comum, órgão já tão frágil diante da prevalência de poderes municipais, principalmente daqueles municípios maiores e mais ricos da RMBH (Belo Horizonte, Betim e Contagem) que também contam com maior representatividade no Conselho, mas principalmente

diante da interferência política no âmbito do próprio Estado, considerando sua importante representação, que pode não apenas influenciar politicamente como também decidir uma votação, conforme relata o entrevistado servidor da instância metropolitana:

Conselho nada mais é do que um retrato dessa volatilidade da capacidade institucional dos municípios e aí nesse caso também, a variação de poder no Estado vai interferir, para bem ou para mal, porque o Estado pode querer dar mais força para a questão metropolitana, ou ele pode querer usar aquilo como instrumento político para fazer alianças com prefeitos (...), e isso vai variar ao longo do tempo igual variou ao longo do tempo (...) isso também faz com e que o Conselho seja um retrato do que acontece nos municípios e também na gestão do Estado, ele é forte às vezes, toma boas decisões para o interesse público às vezes e às vezes ele é um desastre, ele prejudica o interesse público na minha visão. (ESAM)

O que se percebe, portanto, neste momento recente de inflexão neoliberal, é o progressivo processo de fragilização dos fóruns institucionalizados de participação. A baixa representatividade da sociedade civil, seja pelo número reduzido de vagas ou pelas dificuldades impostas à eleição ou indicação de seus membros, resultam limitado poder nas votações, permanecendo a sociedade civil, com frequência, apenas assistindo à legitimação de interesses hegemônicos. Em termos gerais, observa-se ainda a redução na atuação destes fóruns por parte de gestões pouco comprometidas com a participação da sociedade, em todas as esferas de governo. Agravam também as condições de equidade em processos participativos, a burocratização dos procedimentos, ficando o debate sobre o tema esvaziado diante da prevalência dada à conferência de documentos, emissão de pareceres e cumprimento dos ritos processuais. Um dos entrevistados manifesta sua insatisfação com o a atuação dos conselhos, de uma forma geral, mas também faz suas críticas a alguns fóruns específicos, conforme se pode observar no trecho abaixo transcrito:

Então assim, eu estou vendo uma crise na legitimidade desses conselhos, e isso quando você perde a confiança nesses processos, e perde o controle, porque antes a comunidade conseguia controlar, mas eles foram sendo minados, (...) A estrutura, o sistema é muito bruto e vale para comitês também, eles estão esvaziando, os comitês, esvaziando as propostas. Então é um processo generalizado, não preciso entrar em muitos detalhes aí, mas até a nível de governo federal você vai ver que tem isso expressamente declarado (...) Aí quando você entra na escala de Vargem das Flores, aquele Conselho da APA e nada era a mesma coisa, e eu fui conselheiro (...) então no final não estava à altura do que deveria ser. (...) Então você vê, voltando no aspecto geral, esses Conselhos já estavam sendo fragilizados, já vem perdendo poder, tem estruturas do poder do setor econômico que estão lá

dentro e vão construindo os processos junto com os governos estaduais e municipais e que na gíria a gente pode falar que “*tá dominado*”. (ECC)

Cabe comentar ainda que houve uma extrapolação das orientações da Nota Jurídica pelo próprio Governo do Estado, a qual apenas recomendava nova votação. Numa atitude autoritária, o Poder Executivo, anulou a votação do Conselho Metropolitano, sem oportunidade de manifestação do órgão colegiado e sem colocar em nova votação a matéria, conforme recomendava a Assessoria Jurídica, desconsiderando ainda a Recomendação nº 02/2017 do Ministério Público do Estado de Minas Gerais já mencionada.

Desta forma, foram ainda desconsiderados os objetivos da APA definida por Lei Estadual e não foram encontrados registros de manifestações contrárias por parte do seu órgão gestor – IEF, diante de quadro tão preocupante para o futuro do reservatório. Quanto à Copasa, já se observa a presença e manifestação em audiências públicas, tendo ainda a concessionária encomendado estudo para verificação da vida útil do reservatório, considerando os cenários existentes e propostos para a regulação no território da Bacia. No entanto, o posicionamento e manifestação mais contundente destes órgãos, em especial do IEF, fizeram falta no jogo de forças a favor da proteção do manancial.

Se por um lado, negligenciaram-se interesses metropolitanos, definidos como funções públicas de interesse comum, prevaleceram interesses particulares de proprietários de terras e empreendedores imobiliários que já tinham sido externalizados por meio da “Lista de Desejos”, em um movimento duradouro de tentativa de transformação do ideário urbanístico em Contagem e que passaram a ser justificados como interesse local do Município de Contagem, evidenciando uma coalizão de agentes privados e públicos, nos moldes do que autores identificam como regimes urbanos pró crescimento urbano:

A teoria dos regimes urbanos preocupa-se em compreender as coalizões de base local, como se tornam duradouras e quais efeitos apresentam à política urbana. Nesse sentido, as coalizões constituem-se em formações (arranjos) de grupos com algum poder, seja decisório ou de pressão, com capacidade de direcionar uma agenda de transformações na cidade com foco no desenvolvimento econômico, ou melhor, um desenvolvimento econômico pelo urbano. (Silva, Clementino, Almeida, 2018, p.848)

Um dos entrevistados relata este processo de crescimento destas coalizões pró-mercado dentro da gestão municipal de Contagem:

Esses grupos já vêm se articulando há muito tempo na cidade, se é que em algum momento deixaram de se articular (...). Então é possível perceber que esse grupo vai se articulando ao longo do tempo e vai fazendo várias tentativas e a cada tentativa o grupo vai se aprimorando na forma de buscar, então você vê que em alguns governos isso acontece na forma de pressão política de alguns empreendedores no secretariado, próprio prefeito, em outros governos isso começa a aparecer mais internamente, é uma Secretária que também é loteadora, que também faz projetos de loteamento, são umas coisas que começam a aparecer sem autorização de ocupação em áreas que não deveriam ser ocupadas, pressão para aprovar loteamentos em áreas que não poderiam ser aprovados e depois isso aparece de uma forma mais explícita e organizada dentro do governo, então você percebe que essas pessoas ao longo do tempo se organizaram para não só fazer pressão no governo para fazer as coisas, mas de forma a tomar o poder público para poder atingir os seus objetivos. (ESM2)

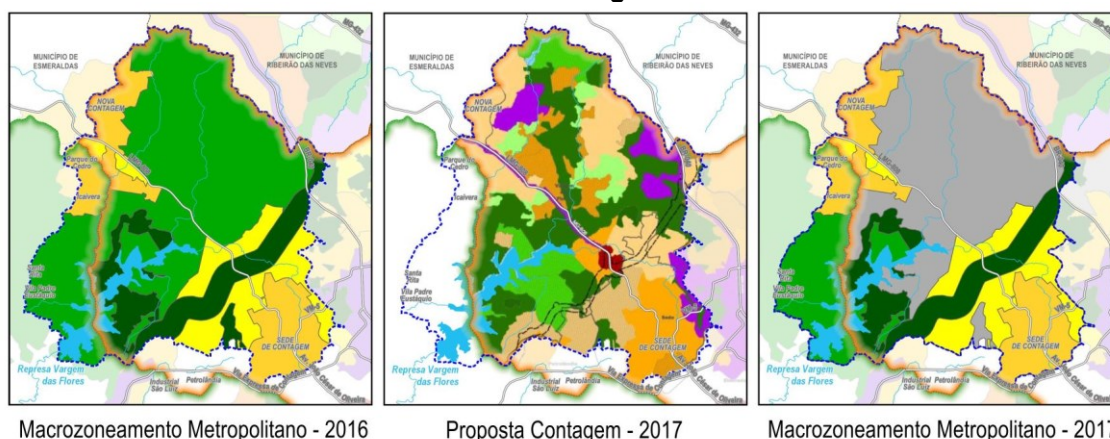
Percebe-se ainda a distância que há entre o debate público em torno de questões de interesse coletivo, como é o caso do acesso à água, e formas de regulação decididas por meio do lobby de interesses privados, com foco na valorização imediata de terras proporcionada por mudanças de zoneamento. No presente caso, há evidências de que o interesse municipal se confundiu com o interesse privado, distanciando-se da função social da propriedade e da cidade, fazendo prevalecer o lucro e a acumulação, como descreve Acselrad:

Para isso, justificam-se, no plano discursivo, licenças ambientais pouco criteriosas, flexibilização de normas e regressão de direitos. Por certo que com o avanço do processo de acumulação, foram se criando outros tipos de usos privados conexos – os do uso do automóvel estimulado pelo fordismo, da contaminação das águas por falta de saneamento, da ocupação de mananciais por falta de políticas habitacionais, entre outros, mas sempre se constituíram a partir das prioridades asseguradas à lucratividade das atividades dos agentes econômicos hegemônicos. (ACSELRAD, 2015, p.63)

A Figura 33 a seguir propõe a comparação visual em escala reduzida das três propostas do Macrozoneamento Metropolitano incidentes sobre o Município de Contagem: a original proposta pela UFMG em 2016 (Figura 22), a primeira proposta de alteração por Contagem em 2017 (Figura 23) e a proposta final que consta do PLC nº 74/2017 (Figura 32). Mesmo sem a identificação da legenda de cores das macrozonas, fica evidenciada a grande diferença entre as três propostas, sendo que a mancha cinza na última pode ser considerada um “cheque em branco” transferido para a disputa política no âmbito do legislativo estadual, onde os interesses da RMBH podem estar sub representados, comprometendo a integridade dos estudos técnicos e a legitimidade do processo participativo que levaram à construção coletiva do

Macrozoneamento Metropolitano, colocando em risco a sustentabilidade do sistema de abastecimento público da RMBH.

Figura 33: Comparação entre três propostas de Macrozoneamento Metropolitano incidentes sobre o a bacia de Vargem das Flores



Fonte: Agência Metropolitana, 2016//2017

O avanço institucional e o amplo processo participativo alcançados na RMBH durante a construção do PDDI e do Macrozoneamento, cujo modelo teria supostamente inspirado o próprio Estatuto da MetrÓpole, foram em grande medida comprometidos pela força política de agentes da instância municipal, representantes de interesses pontuais e particulares, diante dos quais as questões metropolitanas se tornaram frágeis e secundárias, transparecendo, também, uma certa conivência do Governo do Estado, permitindo que o projeto do Macrozoneamento Metropolitano não fosse adiante. Um dos entrevistados, servidor municipal, fala com certa frustração do posicionamento técnico não ter prevalecido diante da pressão política, resultando na não aprovação do Macrozoneamento Metropolitano, conforme trecho transcrito a seguir:

A gente participou do Macrozoneamento metropolitano que era um desfecho do PDDI, tivemos autonomia de alguma forma para colocar posicionamento técnico nesse trabalho, apesar de que no final desse governo, no final do desfecho do trabalho, o resultado não foi o melhor de todos, porque houve uma mudança do governo municipal e aí houve o retrocesso total nessa relação de Contagem e governo do estado (...) aí era um entrave, porque mesmo que mudasse o plano diretor do município, você ainda tinha o plano metropolitano, então aí eles correram para fazer esse alinhamento político para impedir que o Estado pudesse ter alguma força no plano, porque se fosse acordado que tinha ficado alinhado com a equipe técnica não ia viabilizar o plano diretor da forma como eles queriam (...) e aí virou uma guerra política até que aí o estado não bancou e acabou por deixar um projeto com o mapa em branco, sem decidir, e por fim não virou lei. Nisso o plano do município prevaleceu e aí foram feitas todas as alterações que estavam naquela lista de desejos e outras mais. (ESM3)

Passados quase quatro anos do encaminhamento do PLC 74/2017 pelo Executivo Estadual à Assembleia Legislativa e também após a mudança da gestão em ambos os poderes, o referido projeto não havia sequer superado o primeiro exame realizado pela Comissão de Constituição e Justiça, tendo sido, portanto, arquivado. Caso houvesse interesse do Estado de Minas Gerais em prosseguir com o andamento do projeto de lei, seu desarquivamento deveria ter sido solicitado logo no início da nova legislatura. Entretanto, o atual governo não o fez, optando em 2021 pela abertura de uma licitação (Pregão de Serviço)⁵⁷ cujo objetivo é a contratação de serviços no mercado para fazer a revisão do PDDI, segundo Termo de Referência e Edital ainda em fase de elaboração quando da conclusão desta pesquisa.

O descrédito e a frustração com a descontinuidade do processo participativo de planejamento metropolitano foram evidenciados pelas opiniões de entrevistados que integravam a Agência Metropolitana à época, quando perguntados sobre a implantação do PDDI e aprovação do Macrozoneamento Metropolitano:

Eu acho muito improvável de o macrozoneamento ser aprovado ou sequer ser movimentado, ser cogitado, pelo menos nesse contexto atual. É um projeto muito polêmico e a situação do Estado tem outros problemas gritantes, que é parcelamento de salário, não paga 13º, e a coisa da pandemia, então tem muitos assuntos polêmicos e pautas políticas negativas, digamos assim, para você se mobilizar para cuidar de mais uma outra que é também muito polêmica. Então acho que a chance é praticamente zero disso ser cogitado agora, que alguma movimentação do macrozoneamento seja feita significativamente e também porque incomoda interesses, a questão da habitação social, a questão de ter que se discutir em Assembleia Legislativa Vargem das Flores, então vai ter que se expor mais os interesses, então isso tudo é muito complicado. Tem terrenos de pessoas, têm outros problemas também. (ESAM)

Eu acho que o Macrozoneamento Metropolitano está perdido, não tenho esperança que ele volte, da forma como ele estava. Talvez se a gente mantiver, conseguir avançar na definição de diretrizes, mas sem limitar coeficiente de aproveitamento, limitar taxa de ocupação. (EEAM)

Apresentam-se a seguir, os desdobramentos ocorridos no Município de Contagem até a aprovação da revisão de seu Plano Diretor em 2018.

⁵⁷ Em maio / junho de 2021 algumas empresas de consultoria, a UFMG e a Fundação João Pinheiro, entre outros órgãos receberam consulta sobre Termo de Referência para prestação de serviços destinados à atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PDDI-RMBH) ainda como uma minuta em elaboração.

6 CONFLITOS NA BACIA DE VARGEM DAS FLORES EM NÍVEL LOCAL

Paralelamente ao debate relatado no Capítulo 5 na instância metropolitana, foi elaborada uma proposta de revisão do seu Plano Diretor na instância municipal de Contagem em 2017, elaborada sem participação da equipe técnica de profissionais de carreira da Prefeitura⁵⁸. Esta proposta teve como processo participativo a III Conferência Municipal de Política Urbana realizada no mesmo ano e que transcorreu permeada de irregularidades que serão descritas a seguir, à medida que os fatos forem relatados em ordem cronológica, para facilitar o entendimento.

6.1 O processo participativo para revisão do Plano Diretor de Contagem - 2017

Em 17/04/2017 foi realizada a 1ª Reunião Ordinária do Compur⁵⁹, na qual os conselheiros foram comunicados sobre a necessidade de realização de eleição para recomposição dos membros do Conselho, cujo mandato seria válido até o dia 23/04 (apenas 6 dias depois), conforme Decreto 490/2015. Nessa reunião os conselheiros não foram informados sobre a convocação das pré-conferências (etapa inicial regionalizada da III Conferência Municipal de Política Urbana) que seria publicada no dia seguinte.

Em 18/04/2017 foram convocadas as pré-conferências municipais de política urbana para revisão do Plano Diretor, da seguinte forma:

- a) a convocação para as pré-conferências foi feita por meio do Edital de Convocação⁶⁰, definindo a data para realização do evento em 29/04/2017,

⁵⁸ Em agosto de 2017, os servidores de carreira da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade da Prefeitura de Contagem redigiram um Manifesto público, no qual se declararam contrários à forma de condução do processo de revisão do Plano Diretor de Contagem, tanto no que se refere à participação popular, quanto à inexistência da participação técnica dos servidores da prefeitura de Contagem e de estudos técnicos que pudessem embasar qualquer alteração. Se manifestaram contrários também à proposta de alteração do Macrozoneamento Metropolitano que foi apresentada à Agência Metropolitana e ao Conselho Metropolitano pela atual gestão. Este documento foi protocolado em diversos órgãos incluindo o próprio gabinete do Prefeito e Secretarias envolvidas, a Agência Metropolitana, a Câmara Municipal de Contagem e o Ministério Público.

⁵⁹ Ata publicada no Diário Oficial de Contagem (DOC) - edição 4090 complementar.

⁶⁰ Edital de Convocação publicado no Diário Oficial de Contagem (DOC) - edição 4088.

prazo inferior aos 15 dias exigidos no inciso II do artigo 4º da Resolução nº 25/2005⁶¹ do Conselho Nacional das Cidades⁶²;

- b) o Edital de Convocação das pré-conferências previa a seguinte pauta: a) Avaliação do atual Plano Diretor; b) Leitura dos documentos finais produzidos no âmbito de cada grupo temático de trabalho; c) Votação do documento final da pré-conferência. Entretanto foram também eleitos delegados regionais, sem estar prevista no edital e sem que houvesse um regimento que estabelecesse as regras e os critérios para a referida eleição;
- c) não houve ampla comunicação pública, em linguagem acessível, através dos meios de comunicação social de massa disponíveis, descumprindo o inciso I do artigo 4º da Resolução nº 25/2005 do Conselho Nacional das Cidades. As únicas formas de divulgação foram o Diário Oficial e a publicação de uma nota no site da prefeitura apenas 4 dias antes do evento.

Em 20/04/2017 foi publicado o Edital⁶³ para eleição dos Conselheiros, para o próximo mandato do Compur, estabelecendo como prazo máximo para inscrição das entidades o dia 26 de abril de 2017, apenas 3 dias úteis após a publicação do Edital, período considerado curto tanto para que houvesse ampla divulgação, quanto para que as próprias entidades se organizassem para participar.

Em 29/04/2017 foram realizadas as pré-conferências municipais de política urbana, nas quais observou-se que:

- a) as pré-conferências municipais, correspondentes às 8 regiões administrativas do município foram todas realizadas ao mesmo tempo (apenas na parte da manhã de um sábado), sem aprovação prévia de um regimento que regulamentasse o processo participativo com um todo, especialmente no que tange a eleição de delegados. O regimento só foi aprovado na 1ª reunião

⁶¹ A Resolução nº 25/2005 do Conselho Nacional das Cidades dispõe no seu artigo 4º: “No processo participativo de elaboração do plano diretor, a publicidade, determinada pelo inciso II, do § 4º do art. 40 do Estatuto da Cidade, deverá conter os seguintes requisitos:

I – ampla comunicação pública, em linguagem acessível, através dos meios de comunicação social de massa disponíveis;

II- ciência do cronograma e dos locais das reuniões, da apresentação dos estudos e propostas sobre o plano diretor com antecedência de no mínimo 15 dias;

III- publicação e divulgação dos resultados dos debates e das propostas adotadas nas diversas etapas do processo;” (grifo nosso)

⁶²Após a extinção do Ministério das Cidades em 2019, o Decreto nº 9.759, de 11 de abril de 2019 extingue mais de 200 órgãos colegiados, comitês, conselhos e outras instâncias de participação incluindo o Conselho das Cidades, em um claro alinhamento com ideologia neoliberal. Isso pode gerar incertezas quanto às Resoluções do Conselho das Cidades, apesar de não revogadas expressamente.

⁶³ Edital publicado no DOC - edição 4090 complementar.

extraordinária do Compur em 21/07/2017, quase três meses depois da realização das pré-conferências;

- b) as pré-conferências foram realizadas sem que o Compur tivesse uma composição de membros com mandato válido, comprovando a exclusão deste Conselho nesta fase do processo participativo. A nova composição do Conselho só foi definida pelo Decreto Municipal nº 176 de 01 de agosto de 2017, retroagindo seus efeitos a 01 de julho de 2017. Isso se torna mais grave porque, de acordo com o Plano Diretor vigente na época – LC nº 033/2006, é competência do Compur convocar quadrienalmente a Conferência Municipal de Política Urbana;
- c) não houve divulgação dos resultados das pré-conferências, descumprindo o que determina o inciso III do artigo 4º da Resolução nº 25/2005 do Conselho Nacional das Cidades. Apenas a lista dos delegados eleitos nas pré-conferências⁶⁴ foi publicada em 18 de agosto, um dia antes da realização da etapa final da Conferência;
- d) dois dos delegados eleitos como representantes da sociedade civil foram identificados como funcionários comissionados da prefeitura, o que coloca sob questionamento a isenção dos delegados eleitos nas pré-conferências.

Em 21/07/2017 foi realizada a 1ª Reunião Extraordinária do Compur, convocada três dias antes da realização, cuja pauta principal era a discussão do Regimento Interno da III Conferência Municipal de Política Urbana. Na data da reunião, a composição do Conselho não tinha sido oficializada ainda, o que aconteceu por meio do Decreto 176/2017⁶⁵, publicado no dia 01/08/2017, retroagindo seus efeitos a 01/07/2017, evidenciando novamente irregularidades e falta de transparência no processo. Além disso, não houve tempo hábil (três dias apenas) para que os conselheiros analisassem o regimento proposto, sendo que foi relatado na época que alguns conselheiros sequer receberam o respectivo material.

Em 27/07/2017 foi publicado o Regimento Interno da III Conferência de Política Urbana - Resolução do Compur nº 003/2017⁶⁶ que definiu regras para todas as etapas incluindo aquelas já realizadas (pré-conferências que ocorreram em abril de 2017), indicando uma tentativa de conferir regularidade ao processo participativo. Além disso,

⁶⁴ Lista dos delegados eleitos publicada no DOC - edição 4172.

⁶⁵ Decreto publicado no DOC - edição 4159.

⁶⁶ Resolução do Compur publicada no DOC - edição 4156.

muitos questionamentos podem ser feitos com relação ao próprio regimento, como por exemplo a falta de proporcionalidade entre o número de delegados eleitos e a distribuição da população no território. De acordo com o inciso V do Artigo 5º da Resolução do Compur nº 003/2017 deveriam ser eleitos 2 delegados por unidade de planejamento. Entretanto, esse tipo de distribuição provocou grandes distorções na representação da população⁶⁷ da cidade: por exemplo, enquanto a unidade de planejamento VM-5 na Regional Sede reside uma população de apenas 27 habitantes (uso predominantemente industrial), na unidade planejamento do Laguna na Regional Ressaca, residem 30.969 habitantes, tendo cada uma destas unidades direito a eleger 2 representantes. Essa distorção fica ainda mais evidente ao avaliarmos a população por Regional: enquanto a Regional Ressaca, que possui uma população de 95.263 habitantes, pode eleger 14 delegados, a Regional Eldorado, que possui uma população de 114.843 habitantes, pode eleger apenas 6 delegados.

Em 31/07/2017 foi convocada a Plenária Final da III Conferência Municipal de Política Urbana novamente sem divulgação apropriada.

Em 18/08/2017 foi publicada a lista dos delegados⁶⁸ eleitos para a III Conferência Municipal de Política Urbana, apenas um dia antes da realização da sua Plenária Final, dificultando a participação.

Em 19/08/2017 foi realizada a Plenária Final da III Conferência Municipal de Política Urbana que, assim como nas pré-conferências, não observou, dentre outras, a exigência de instituição de uma comissão organizadora, nem as regras para envio prévio das propostas aos conselheiros e para registro de emendas para votação. Isto tornou mais complexa a participação da sociedade civil, que não pode se preparar e tomar conhecimento dos temas que inicialmente foram previstos em 5 seções temáticas, transformadas em 10 oficinas, causando ainda mais confusão. Dos 82 delegados titulares e 41 suplentes representantes da sociedade civil (segmento popular e empresarial) estiveram presentes na Plenária Final apenas 31 delegados, podendo-se questionar a validade do evento participativo que aprovou propostas que iriam compor o Plano Diretor.

Ficam, portanto, evidentes as tentativas de se corrigir, ao longo do processo, as irregularidades de origem tanto aquelas relativas à convocação e realização do

⁶⁷ Dados de população obtidos no Boletim de Dados e Informações Urbanísticas – BIDU 6.1 – Prefeitura de Contagem

⁶⁸ Lista de Delegados publicada no DOC – edição 4172.

evento quanto aos processos de discussão e votação das propostas. Ficam explícitas a falta de organização e planejamento da Conferência, além da intenção de apenas cumprir um requisito legal, de forma burocrática. Para um processo que se diz participativo é evidente a falta de transparência, de oportunidade e tempo hábil para a sociedade civil se organizar e fazer representar. Com pouca divulgação e várias irregularidades, constata-se que não houve preocupação em construir a proposta de Plano Diretor de forma participativa, ao contrário, nem mesmo houve intenção de tornar pública as propostas de alteração de zoneamento que vinham sendo construídas por grupos de interesse anos antes. Muitos destes problemas observados no processo participativo foram mencionados de forma muito contundente por entrevistados dos diversos segmentos (sociedade civil, empresários, executivo municipal e servidores públicos), conforme se vê a seguir, por vezes até de forma repetitiva, revelando percepções equivalentes de pessoas distintas, ao relatar o que haviam presenciado:

Eu vejo o seguinte, a prefeitura teve o cuidado de seguir todo o rito necessário para fazer a alteração do plano diretor, seguir o rito foi: chamar as pré-conferências, chamar as conferências, chamar as audiências públicas. Mas eles usaram uma estratégia que foi de ocupar esses espaços que deveriam ser para o debate da sociedade civil, com o poder público e com as empresas, ela resolveu ocupar esses espaços com os trabalhadores em cargos comissionados, (...) mas eles iam para hostilizar os movimentos sociais, para vaiar, para xingar, para achincalhar, para hostilizar e teve momentos na audiência pública que precisou da intervenção das forças de repressão, a guarda municipal teve que separar briga dentro do plenário de tão tensionado que foi, mas no final das contas a prefeitura tinha uma ata de que realizou a pré-conferência (...) Então não foi a população que decidiu, porque já estava tudo pronto. (...) as pré-conferências foram todas realizadas no mesmo dia, um sábado que antecedia um feriado que seria na segunda-feira com uma divulgação mínima e não tinha regimento. Então nós fomos aprovar o regimento da conferência depois que ela tinha começado. (...) Então a nossa participação foi apenas para cumprir o rito, mas o tempo todo nós fomos sufocados, a nossa opinião não foi levada em consideração nenhuma vez. (ESC1)

O que eu percebia era que o poder público atropelava esse pessoal (...) não só os representantes da população, mas também nós como representantes do setor empresarial, nós apresentamos propostas lá na discussão que foram simplesmente desconsideradas, nem leram no dia lá (...) teve aquela discussão toda lá e muito menos desses movimentos populares, aí que eles não consideraram mesmo. (...) A coisa já veio praticamente pronta (...) E a coisa ficou até de um nível um pouco baixo lá, porque houveram reuniões que quando os representantes dos movimentos sociais manifestavam, aí cortavam o microfone ou já partiam para uma outra pauta sem nem simplesmente deixar a pessoal terminar de expor o ponto de vista, aí o pessoal acabava ficando nervoso e era visto como uma pessoa de esquerda, esquerdista, mas na realidade a pessoa só queria realmente ter o direito de

colocar a opinião dela e participar, foi uma pena, no plano diretor eu vi isso claramente, a coisa veio meio que como um rolo compressor. (ESE)

Foi feito de uma forma para cumprir o que a legislação exige, para criar um documento, ou criar uma fotografia, enfim, (...) mas não teve a participação popular, não teve mesmo, a gente sabe muito bem que não, inclusive eu acho que algumas entidades foram usadas para dar legitimidade nisso, outras eu não diria que foram usadas, mas elas se prestaram a fazer esse papel de estarem lá presentes e foi tratorado mesmo, infelizmente foi e não teve a participação popular da forma que deveria ter. (EEM3)

Bom, sobre o processo participativo dá para tecer um rosário só com todos os problemas que tiveram e eram problemas de toda ordem, e era perceptível que esses problemas não eram de incompetência ou desconhecimento na forma de conduzir um processo participativo, eram problemas causados deliberadamente, buscava-se com isso dificultar a participação, cercear a participação, controlar quem teria ou não voz, isso ficou muito evidente ao longo do processo participativo, (...) as audiências regionais, foram convocadas fora do prazo, foi muito em cima da hora, não era explicitado para a população o que ia acontecer na plenária regional, então assim, teve eleição de delegado, mas isso não estava explícito que iria ter, então a população não pode se preparar para participar e mesmo sem essa possibilidade de preparação ela tentou participar e muitas vezes foi cerceada. Então assim, você via que tinha muito delegado que aparecia como sociedade civil e que na verdade eram pessoas do governo que estavam lá de alguma forma vinculadas ao governo, ou alguma ong que estava vinculada ao governo (...) quem era sociedade civil e não tinha nenhuma ligação com o governo, sociedade civil de fato, teve sua voz calada muitas vezes, de ir tentar falar e não deixarem, de cortar microfone, coisas desse tipo. (ESM2)

Os movimentos ambientais sempre estiveram defendendo a manutenção da zona rural, mas não tiveram voz, eles foram muito ignorados no processo participativo, que na verdade nem existiu processo participativo, eu acho que teve uma reunião que convocaram o pessoal, a administração regional do governo mandou todo mundo ir, então na conferência só tinha executivo, (...) Então a conferência foi na verdade uma grande mentira e as pessoas que estavam lá para defender realmente o interesse da cidade, foram caladas, porque na hora que se tentava falar alguma coisa, as pessoas do governo falavam mais alto, (...) não deixavam a população real falar, foi um processo tratorado, mentiroso. (ESM3)

Com isto, a administração do município de Contagem entendeu que cumpriu o rito legal e enviou à Câmara Municipal o PLC nº 26/2017 em 21 de novembro de 2017.

Entretanto o referido PLC foi alvo de denúncias no Ministério Público, o que acabou gerando uma Ação Civil Pública (Processo nº 5027149-10.2017.8.13.0079), ajuizada pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais em 01 de dezembro de 2017, requerendo em tutela de urgência, a suspensão e, conseqüentemente, o cancelamento da tramitação do PLC nº 026/2017, destacando-se como argumentação o seguinte:

- a) o Poder Executivo Municipal de Contagem concluiu o projeto de lei de alteração do Plano Diretor de Contagem (PLC nº 026/2017), o qual altera o macrozoneamento metropolitano para o território municipal, com vistas a:

(...) ampliar sobremaneira a área de expansão urbana sobre a área da APA Vargem das Flores, avançando sobre a zona rural, propondo zoneamentos e usos mais flexíveis, visando adensamento populacional, mediante parcelamento do solo para fins urbanos e instalação de indústrias.

- b) o projeto em debate não foi amparado em estudo técnico aprofundado, elaborado por equipe multidisciplinar e pode acarretar:

(...) sérias repercussões para área de relevância ambiental metropolitana, com possibilidade real de danos ambientais irreversíveis, em razão da supressão de vegetação, impermeabilização de área de recarga do manancial, contaminação do solo e dos recursos hídricos por lixo, esgoto e produtos químicos, bem ainda ampliando os riscos de enchentes no seu entorno.

- c) concluindo, entre outras coisas:

É flagrante a inconstitucionalidade, ilegalidade e a inconsistência técnica do projeto representado pelo réu, bem ainda a violação, na espécie, do princípio da democracia participativa e da gestão democrática, consagrados no Estatuto da Metrópole e no Estatuto da Cidade.

Mesmo diante de tal argumentação, o Exmo. Sr. juiz da Comarca de Contagem - 2ª Vara da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Contagem na época, extinguiu a Ação Civil Pública em 19 de dezembro de 2017, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, inciso I, c/c 330, III, ambos do Novo Código de Processo Civil, apresentando, entre outros argumentos, a seguinte alegação⁶⁹:

É sufragado o entendimento de que o Poder Judiciário não tem o poder de barrar discussões sobre projetos de lei em curso no Poder Legislativo. Ou seja, não pode fazer o controle preventivo de constitucionalidade do mérito de uma proposta antes dela se transformar uma lei. **Além disso, impedir a discussão traria graves consequências para a relação entre os poderes da República.**

(...)

Logo, impedir à Câmara Municipal de Contagem deliberar sobre projeto de lei que trata de matéria eminentemente política é que colidiria com uma cláusula pétrea, a da separação de poderes. **O abuso no exercício da função jurisdicional é tão inconstitucional quanto o processo legislativo viciado.**

⁶⁹ Trechos em negrito constam do texto original.

O Poder Judiciário só pode/deve decidir sobre processo legislativo quando há vícios formais em sua tramitação. Mas não para analisar o mérito da proposta, salvo em casos de evidente afronta a cláusulas pétreas, o que, data vênua, não é o caso, sob pena de ultrapassar os limites constitucionais da intervenção do Judiciário no processo de formação das leis.

Por fim, deve-se ressaltar que eventuais inconstitucionalidades do projeto poderiam ser analisadas e resolvidas se e quando este fosse aprovado e se transformasse em lei.

Inicialmente, observa-se como, neste caso, a reação do poder judiciário local se fez rápida, em suposta articulação com os poderes executivo e legislativo municipais. Em menos de um mês e sem entrar no mérito da ação, permitiu que a Câmara Municipal de Contagem prosseguisse com o processo de análise e votação do PLC nº 26/2017. Para isto, além do processo participativo realizado pelo executivo municipal acima relatado, foram realizadas, no âmbito do legislativo municipal, audiências públicas no dia 09/12/2017 para tratar do território da bacia de Vargem das Flores e no dia 13/12/2017 para tratar do perímetro urbano e macrozoneamento, das quais poucas informações e registros foram encontrados.

Sendo assim, o PLC nº 26/2017 foi aprovado de forma igualmente célere. Entre o início da tramitação na Câmara Municipal (21/11/2017) e sua aprovação (21/12/2017) transcorreram exatos 30 dias. Foi aprovado praticamente na íntegra, com apenas um conjunto de emendas pouco significativas, ignorando todas as reações contrárias tanto na instância local, quanto metropolitana, inclusive as recomendações do Ministério Público.

Vale fazer ainda uma consideração importante, pois apesar da Sentença emitida no final de 2017 para a Ação Civil Pública (Processo nº 5027149-10.2017.8.13.0079), este processo foi retomado e segue tramitando na Justiça, sendo que houve decisão liminar determinando ao município de Contagem que se abstenha de autorizar e aprovar a implantação de novos parcelamentos do solo e empreendimentos imobiliários na Área de Proteção Ambiental de Vargem das Flores. Ainda que não tenha sido tomada esta decisão antes da aprovação do Plano Diretor, gera um sentimento de que há esperança de que judicialmente algo ainda pode ser feito em benefício do manancial de Vargem das Flores.

Após a apresentação de todos os dados e fatos que foram relevantes para a compreensão do processo de Revisão do Plano Diretor, pode-se agora fazer a análise específica das características deste Plano que se materializa na Lei Complementar nº 248/2018.

6.2 O novo Plano Diretor de Contagem – Lei Complementar nº 248/2018

Tendo em vista que o Plano Diretor em vigor tomou como base o PLC nº 10/2012 concebido em 2012 e alterado pelo Ipucon em 2014, a sua concepção inicial aparentemente segue a mesma linha dos planos que o antecederam, com princípios e objetivos alinhados com os ideais progressistas da reforma urbana. Mantém a função social da propriedade e da cidade como princípio norteador, inclusive e de forma explícita, nas propriedades da bacia de Vargem das Flores, associadas aos objetivos de proteção dos recursos hídricos.

Entretanto, há notória incoerência entre o enunciado destes princípios e objetivos mais gerais e o resultado prático materializado no zoneamento e em outras partes da Lei. Como exemplos podem ser citados dois incisos do artigo 5º do Plano Diretor, que tratam dos objetivos gerais do plano, e que foram claramente descumpridos pelo zoneamento proposto, respectivos parâmetros e diretrizes:

- a) artigo 5º, inciso II – “compatibilizar a expansão urbana com a proteção dos recursos hídricos, em especial os mananciais de Vargem das Flores e da Pampulha”. Com a extinção da Zona Rural, optou-se por ampliar as áreas de expansão urbana, abrindo novas frentes de parcelamento e ocupação exatamente na bacia de Vargem das Flores. Também na sub-bacia do Córrego Bom Jesus, bacia da Pampulha, houve uma alteração das regras do zoneamento para tipos de parcelamento e ocupação mais permissivos, comprometendo os recursos hídricos das áreas mais preservadas e ambientalmente frágeis do município, sendo que ainda existiam muitas áreas de expansão urbana vazias;
- b) artigo 5º, inciso X – “contribuir para o equacionamento de questões de interesse comum com os municípios vizinhos, em articulação com o planejamento metropolitano”. Esta foi exatamente a questão que gerou toda a polêmica em nível metropolitano no ano de 2017 e que foi relatada no Capítulo 5. Não houve, portanto, nenhuma compatibilização com o planejamento metropolitano, ao contrário, houve uma contestação e uma proposta de alteração que se concretizou em nível local, por meio deste plano diretor aprovado em 2018.

Sendo assim, as propostas contempladas neste plano foram defendidas com base no discurso de desenvolvimento sustentável, na expectativa de conciliação de desenvolvimento econômico e preservação ambiental, amparadas por um

questionável processo participativo, o qual, conforme já foi explicado, apresenta indícios de que foi utilizado para conduzir aos resultados desejados e legitimá-los, alterando bastante a lógica de estruturação urbana que embasou os planos diretores vigentes nos dois momentos anteriores de planejamento urbano no município de Contagem. A legislação adotada se afasta do ideário da reforma urbana e se aproxima dos princípios que regem o pensamento neoliberal, ainda que se valendo dos mesmos instrumentos e do discurso da sustentabilidade. Marcelo Lopes de Souza parece estar tratando do atual momento de planejamento em Contagem, quando escreve o trecho a seguir, indicando tratar-se de uma questão mais geral.

Seria de esperar que estivesse em curso, no Brasil, uma luta de vida ou morte entre o “neoliberalismo urbano” e o conjunto das práticas que, de um jeito ou de outro, se valem da aura legitimatória do ideário da reforma urbana. Há, sem dúvida, uma disputa em andamento; porém, a guerra é menos cruenta do que se poderia imaginar. Muito embora o “empresarialismo urbano”, em sua versão mais pura, já não pareça empolgar tanto quanto na segunda metade dos anos 90 ou no lustro seguinte, ele está longe de ter sido derrotado: de alguma maneira, ainda que de forma diluída, ele se tomou quase onipresente. Grande parte do que se vê em matéria de planejamento urbano, atualmente, é um híbrido: elementos discursivos e técnicos que remetem ao ideário da reforma urbana muitas vezes aparecem mesclados com o vocabulário dos “planos estratégicos”, veículo por excelência do “empresarialismo”. Adicionalmente, um discurso “sustentabilista” costuma oferecer o indispensável ingrediente (ou, pelo menos, tempero) de preocupação com a proteção ambiental. (SOUZA, 2008, p.98,99)

Além destes aspectos mencionados mais ligados à concepção da lei, o Plano Diretor de 2018 apresenta problemas de várias naturezas:

- a) conceituais de incoerência e inconsistências;
- b) de redação, levando a inaplicabilidade de diretrizes;
- c) de representação gráfica em anexos: imprecisão na delimitação de zonas⁷⁰ e áreas especiais, gerando dúvidas para identificação de terrenos, dificultando ou até inviabilizando a aplicação de parâmetros legais;
- d) jurídicos porque ocorreram 3 publicações da respectiva lei no Diário Oficial de Contagem (DOC 4263, 4276 e 4281). A primeira datada de 11/01/2018 contém a lei como aprovada pela Câmara Municipal. A segunda, de 30/01/2018 em uma publicação parcial alterando os Anexos 1 e 6, sem o devido procedimento de aprovação na Câmara Municipal. A terceira, nova publicação em 06/02/2018

⁷⁰ Em função dos mapas que compõem os anexos deste Plano Diretor não terem sido concebidos pelos servidores da Prefeitura de Contagem, os arquivos disponíveis estão apenas em formato PDF, sendo impossível definir o zoneamento em locais específicos pela perda de qualidade da imagem ampliada.

de toda a Lei na íntegra, com todos os anexos, sendo que os anexos 1 e 6 foram mantidos alterados conforme a segunda publicação.

No que se refere aos instrumentos urbanísticos, a Outorga Onerosa do Direito de Construir teve seu valor de contrapartida aumentado em dez vezes, tornando a sua aplicação inviável. Supõe-se que este equívoco não tenha sido intencional, mas um erro na proposição da lei por desconhecimento técnico da matéria ou por uma intenção de aumentar a arrecadação municipal por parte de quem inseriu tal ampliação do custo da contrapartida no texto legal⁷¹. De modo que, tão logo foi percebido o problema, foi elaborado um PLC de alteração do Plano Diretor, sem processo participativo, que originou a Lei Complementar nº 266, de 06 de novembro de 2018. Já o Relatório de Impacto Urbano (o EIV em Contagem), não sofreu alterações, dando continuidade à sua aplicação. Permanecem previstos no Plano Diretor sem regulamentação a Transferência do Direito de Construir, o Parcelamento e Edificação Compulsórios, a Operação Urbana Consorciada e o Direito de Preempção, tendo sido acrescida a Contribuição de Melhoria. Foi criada a Operação Urbana Simplificada, instrumento não previsto no Estatuto da Cidade, que consiste em uma simplificação da Operação Urbana Consorciada, podendo incidir pontualmente sobre áreas menores, até mesmo terrenos, eliminando a participação dos proprietários e moradores pela não exigência de EIV, tornando-se um instrumento que permite a flexibilização caso-a-caso do zoneamento, com impactos imprevisíveis para o entorno dos empreendimentos.

Quanto ao zoneamento, foram várias as alterações, seguindo-se o que vinha sendo apontado na proposta de alteração do Macrozoneamento Metropolitano e na “Lista de Desejos”, porém com ampliações, todas sem justificativa em proposta de nova estrutura urbana ou necessidade de adequação. Dentre elas, destaca-se a extinção da Zona Rural que acrescentou à área de expansão urbana existente, mais 25% do território municipal, caracterizada como ZEU-3. Ainda que se trate de um zoneamento de baixa densidade, permite, obviamente, a flexibilização do módulo rural (20.000,00 m²) para a adoção de lotes urbanos variando entre 2.000,00 e 1.000,00 m², implicando densidades no mínimo, dez vezes maior.

A extinção da zona rural abriu novas frentes de parcelamento e ocupação, direcionando o vetor de crescimento do município exatamente no sentido da área ambientalmente mais sensível e protegida, sem infraestrutura, onde o terreno era,

⁷¹ O projeto de lei complementar 10/2012, utilizado com base e alterado para o novo Plano Diretor, não continha esta ampliação no valor da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir.

portanto, mais barato e que, de um dia para o outro, se valoriza ao se tornar urbano, criando também novas demandas por equipamentos e serviços públicos para a administração municipal, sem qualquer contrapartida. Magalhães, Tonucci e Silva explicam melhor como se dá este processo de valorização imobiliária:

Os capitais imobiliários atuam ativamente nos fatores que determinam a valorização fundiária, seja nas decisões acerca dos investimentos em infraestrutura, na realização de parcelamentos distantes, cujo efeito é a valorização das áreas não parceladas ou não ocupadas localizadas nos interstícios da mancha urbana, (...) ou mesmo no direcionamento político de alterações da legislação de uso e ocupação do solo conforme as necessidades de viabilização das novas frentes imobiliárias. Neste sentido, a atuação do capital imobiliário é decisiva na conformação do ambiente construído formal e mesmo informal da metrópole capitalista. (MAGALHÃES, TONUCCI, SILVA, 2011, p.21)

A não previsão no Plano Diretor da Outorga Onerosa da Mudança de Uso Rural para Urbano, como instrumento de captura de parte da mais valia imobiliária, agrava esta lógica perversa, por meio da qual lucram proprietários e empreendedores imobiliários, onerando a coletividade. Vários entrevistados de diversos segmentos indicaram o interesse particular pela valorização da terra e a especulação imobiliária como a principal motivação para a extinção da zona rural, conforme se vê a seguir:

Nós estamos em um momento aqui na área rural que os herdeiros estão assumindo as heranças, quando eu vim para cá as pessoas já eram velhinhas, se já tem quase 30 anos que eu estou aqui a maioria já morreu e então os herdeiros começam a querer fazer dinheiro com essa terra, vendendo a terra logo e grandes empreendedores começam a ver essa terra como fonte de muito lucro, então é a especulação imobiliária. Então o plano diretor foi voltado para o mercado imobiliário e eu ouvi dos próprios (nomes de secretários municipais omitidos), em reuniões eles verbalizaram isso, que se o empreendedor quer empreender a prefeitura está aí com a lei que permite. Então a lei foi para isso, para permitir que os empreendedores empreendam. (ESC1)

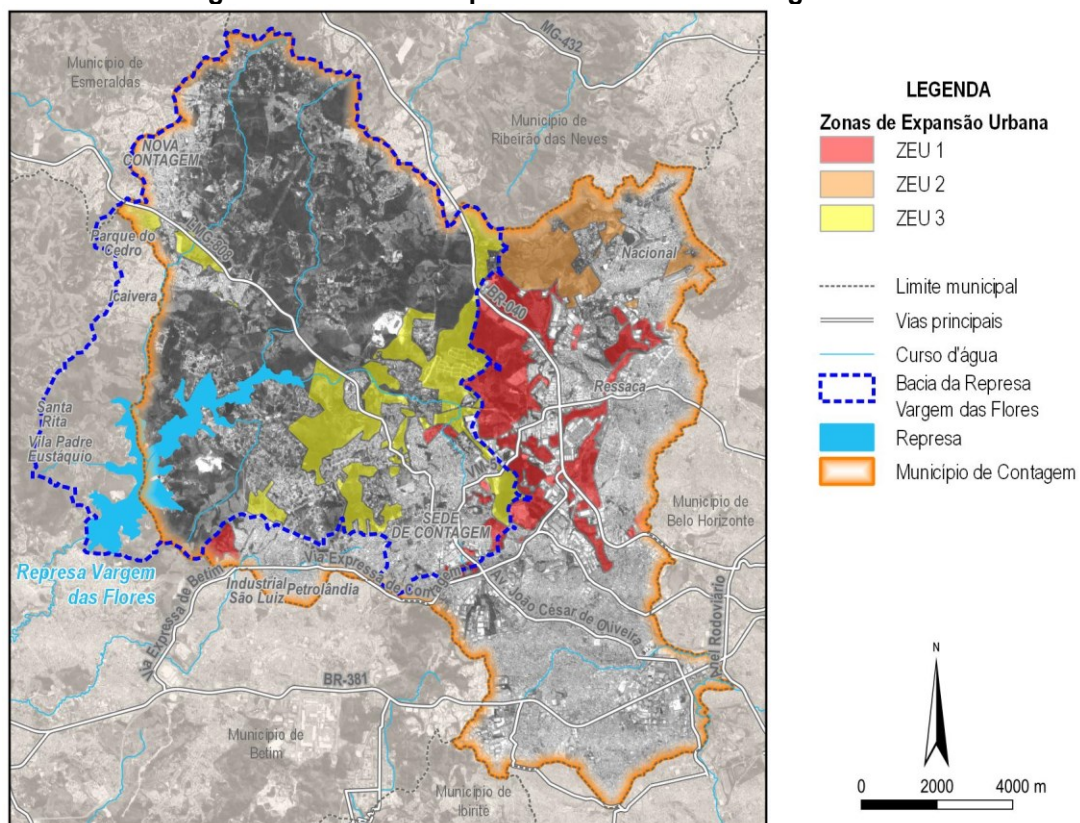
O que motivou essas alterações foi a especulação imobiliária, isso é bem simples. Então existiam uma quantidade de áreas de grandes proprietários há muito tempo na bacia e esses proprietários resolveram então vender essas áreas, isso aguçou bastante a especulação imobiliária, porque uma coisa é você comprar uma gleba com um preço de área rural e poucos meses depois ela mudar de categoria e passar a ser uma área urbana, passível inclusive de ser loteada. Isso ficou muito claro durante toda essa discussão, porque as áreas estavam tão esparsas, as áreas específicas de determinados proprietários estavam bem definidas lá (...) o interesse eram aquelas áreas e como as áreas eram muito dispersas, aí não tinha jeito de fazer um tanto de perímetro urbano isolado, aí resolveram acabar com a zona rural. A motivação foi essa, não teve outra e com isso eles conseguiram fazer aquela discórdia total no Conselho Metropolitano, conseguiram fazer uma conferência de política urbana dentro do município, conseguiram enganar todo mundo. (EEM1)

Um dos entrevistados fala inclusive da dificuldade política de se retroceder legalmente no futuro na ampliação do perímetro urbano, exatamente pela resistência dos proprietários de terra beneficiados pelo ganho de capital alcançado:

À medida que você aumenta sua área de expansão urbana, (...) e se pode fazer parcelamento de solo para fins urbanos o mercado vai fazer, ele vai fechar a conta. Se lá não vale muito hoje, ele vai comprar a terra barato e depois você faz lote e valoriza de 10 a 40 vezes, então é claro que é uma conta que fecha. (...) Então é muito temerário, eu acho que é uma péssima ideia não ter zona rural, porque depois que você aprova aquilo como zona urbana é muito difícil de voltar, estrategicamente falando dos atores políticos da Câmara municipal, é muito difícil voltar um terreno urbano porque a gente está falando de glebas particulares e aí se valoriza uma gleba de vários particulares e depois você fala que vai retroagir, fica aquele sentimento de que eles estão perdendo o valor da terra, então você causa uma reação furiosa nos proprietários. (ESAM)

A existência de 4.382 ha de áreas classificadas como zonas de expansão urbana, equivalendo a mais de 22,47% do território municipal antes da aprovação desta Lei (ver Figura 34 e Tabela 3), atesta não haver justificativa do ponto de vista do interesse público na extinção da zona rural.

Figura 34: Áreas de expansão urbana em Contagem em 2017



Fonte: Prefeitura Municipal de Contagem, 2017 - Elaboração da autora em 2020

Tabela 3: Áreas de expansão urbana na bacia de Vargem das Flores em 2017

| | ÁREA | PERCENTUAL* |
|--|-------------|--------------------|
| ZONA DE EXPANSÃO URBANA 1 - ZEU 1 | 1.855 ha | 9,51% |
| ZONA DE EXPANSÃO URBANA 2 - ZEU 2 | 745 ha | 3,82% |
| ZONA DE EXPANSÃO URBANA 3 - ZEU 3 | 1.782 ha | 9,14% |
| TOTAL DE ÁREA DE EXPANSÃO URBANA | 4.382 ha | 22,47% |

* Percentual em relação à Área Total do Território e Contagem - 195,04 km²

Fonte: Prefeitura Municipal de Contagem - Elaboração da autora em 2020

Esta alteração atendeu tampouco ao disposto no artigo 42-B do Estatuto da Cidade⁷², o qual condiciona a possibilidade de alteração do perímetro urbano à existência de um projeto específico que contenha uma série de definições sobre a destinação e uso para a nova área de expansão urbana. Este artigo menciona também que, caso constem do plano diretor todas estas definições, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico. Entretanto, neste caso, observa-se que, nem o estudo apresentado à Agência Metropolitana quando da proposta de alteração do Macrozoneamento Metropolitano e nem o próprio Plano Diretor abordam as exigências do artigo 42-B, seja no que tange a previsão de infraestrutura e equipamentos adequados, seja no que se refere à definição de mecanismos para garantir a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

⁷² Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

I - demarcação do novo perímetro urbano;

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.

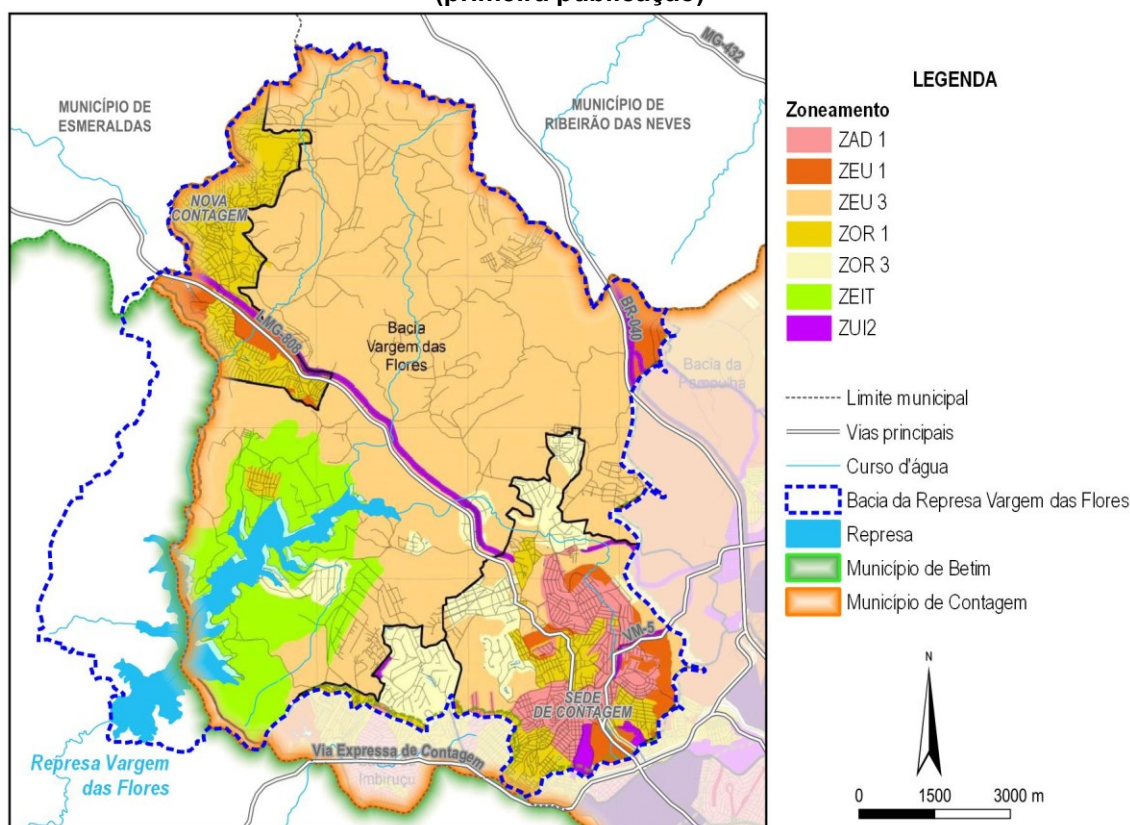
§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo.

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições." (Artigo 42-B do Estatuto da Cidade – Lei Federal – nº 10.257, de 10 de julho de 2001)

Um dos argumentos utilizados pelos representantes daquela gestão municipal sobre a necessidade de ampliação do perímetro urbano seria a necessidade de se fazer a regularização fundiária de parcelamentos em zona rural. Entretanto esta afirmação também não procede porque a Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 já permitia a regularização para fins urbanos, inclusive na Zona Rural, sem a necessidade de se abrirem novas frentes de expansão, induzindo novos parcelamentos e ocupações que não necessariamente serão regulares.

A Figura 35 a seguir apresenta a primeira publicação do Anexo 1 contendo o zoneamento proposto pelo Plano Diretor.

Figura 35: Extrato do Anexo 1 da Lei Complementar nº 248/2018 – Plano Diretor de Contagem (primeira publicação)



Fonte: Prefeitura Municipal de Contagem, 2018

Percebe-se ainda que houve importante flexibilização de Áreas Especiais do zoneamento anterior, além da criação de uma nova categoria que é a Área de Desenvolvimento Econômico Sustentável (ADES), como se pode ver no Quadro 8 apresentado a seguir:

Quadro 8: Comparativo das Áreas Especiais nos Planos Diretores de 2006 e 2018

| ÁREAS ESPECIAIS | PLANO DIRETOR 2006 LC nº 33/2006 | PLANO DIRETOR 2018 LC nº 248/2018 |
|--|---|--|
| Área de Desenvolvimento Econômico Sustentável (ADES) | Inexistente | Inclusão desta nova categoria de Área Especial definida como “áreas não parceladas, de expansão urbana ZEU-1, ZEU-2 ou ZEU-3, destinadas à implantação de atividades econômicas de desenvolvimento sustentável, conforme diretrizes da Política Municipal de Meio Ambiente” - A definição destas áreas sobre ZEU-2 ou ZEU-3 pode trazer graves consequências ambientais, permitindo distritos industriais em área sem infraestrutura |
| Área de Especial Interesse Urbanístico 3 (AIURB-3) | Incluía áreas verdes (quintais arborizados do centro antigo do município) em áreas urbanas consolidadas para preservação do patrimônio ambiental. | Redução de áreas destinadas a preservação de maciços arbóreos existentes, incluindo a exclusão de algumas. |
| Área de Proteção de Mananciais (APM) | Incluía toda a bacia de Vargem das Flores. | Redução da área, ficando restrita à antiga Zona Rural, ZEIT e ZEU-3. |
| Áreas de Especial Interesse Ambiental (AIA) | Correspondente a Áreas de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) | Há uma ampliação destas áreas em relação às ARIEs, definidas na LC 33/2006, mas em relação ao previsto de AIA no PLC 10/2012, há uma redução. A ampliação é benéfica para a Bacia, entretanto existe a possibilidade de serem revisadas e atualizadas por decreto mediante anuência do Conselho Municipal de Meio Ambiente (Comac), fragilizando o instrumento diante de interesses e pressões econômicas. |
| Áreas de Especial Interesse Social (AIS) | Havia critérios para definição de AIS -2 (áreas para novos assentamentos), excluindo zoneamentos com infraestrutura instalada insuficiente. | Alterações diversas, destacando-se a retirada de critérios importantes para regulamentação e definição de AIS -2 (áreas para novos assentamentos). Possibilidade de implantação de um programa habitacional, estabelecendo diretrizes e parâmetros urbanísticos flexíveis e benefícios fiscais, que veio a ser aprovado pela LC 267/2018, denominado Programa Morar Contagem que será detalhado no item 6.3.2. |

Fonte: Prefeitura Municipal de Contagem - Elaboração da autora em 2020

Curiosamente, os parâmetros de parcelamento e ocupação (ver Quadro 9), não foram praticamente alterados, permanecendo quase idênticos aos parâmetros propostos do PLC nº 10/2012 que embasou a proposta, os quais, por sua vez, eram praticamente os mesmos do Plano Diretor anterior (LC nº 33/2006). Uma possível causa para a manutenção destes parâmetros seria o fato deles já atenderem razoavelmente às demandas do mercado imobiliário, incluindo o coeficiente de aproveitamento básico na ZAD igual a 1,5, já bastante favorável ao mercado da construção civil e destoante da diretriz do Macrozoneamento Metropolitano de adoção do coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0.

Quadro 9: Principais parâmetros urbanísticos do Plano Diretor de Contagem - Anexo 2 da Lei Complementar nº 248/2018

| ZONEAMENTO | | LOTE MÍNIMO (M ²) | QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE RESIDENCIAL | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO – CAB | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO – CAM |
|--------------------------------------|-------|-------------------------------|--|---|---|
| ZONA DE USOS INCÔMODOS - ZUI | ZUI-1 | 360 | - | 1,0 | 2,0 |
| | ZUI-2 | 360 | - | 1,0 | Uso residencial 1,0 Uso não residencial 2,0 |
| ZONA ADENSÁVEL - ZAD | ZAD-1 | 360 | - | 1,5 | 2,0 |
| | ZAD-2 | 360 | - | 1,5 | 3,0 |
| | ZAD-3 | 360 | - | 1,5 | 4,0 |
| ZONAS DE OCUPAÇÃO RESTRITA - ZOR | ZOR-1 | 360 | - | 1,0 0,5 (bairro Tupã) | 1,0 0,5 (bairro Tupã) |
| | ZOR-2 | 1.000 | 1.000 | 1,0 | 1,0 |
| | ZOR-3 | 2.000 | 2.000 | 0,5 - uso residencial 0,4 - uso não residencial | 0,5 - uso residencial 0,4 - uso não residencial |
| ZONAS DE EXPANSÃO URBANA - ZEU | ZEU-1 | 360 | - | 1,0 | 1,0 |
| | ZEU-2 | 1.000 | 1.000 | 1,0 | 1,0 |
| | ZEU-3 | 2.000 | 2.000 | 0,5 - uso residencial. 0,4 - uso não residencial | 0,5 - uso residencial. 0,4 - uso não residencial |
| ZONA DE ESPECIAL INTERESSE TURÍSTICO | ZEIT | 10.000 | 2.000 | 0,5 - uso residencial. 0,4 - uso não residencial | 0,5 - uso residencial. 0,4 - uso não residencial |
| ZONA RURAL | ZR | 20.000 | 20.000 | 0,2 | 0,2 |

Fonte: Prefeitura Municipal de Contagem - Elaboração da autora em 2021

Não se pode deixar de mencionar o mapa de hierarquização viária (Anexo 11) que além de imprecisões de desenho, apresenta problemas de classificação viária e de desatualização. Destaca-se, por exemplo, a incorreção ao se definir vias vicinais isoladas na antiga Zona Rural com categorias muito superior à da função viária exercida sem conexão com outras de categoria superior, indicando a intenção de valorizar os terrenos lindeiros ou de conferir-lhes maior permissividade de usos.

Enfim, as diferenças percebidas entre este Plano Diretor e os anteriores, assim como das referências conceituais e metodológicas de planejamento utilizadas são bem evidentes, em clara identificação com regimes urbanos orientados pelo mercado, e com coalizões público-privadas que viabilizam, dentre outras estratégias, a flexibilização da regulação para a realização de seus interesses imobiliários e de desenvolvimento econômico, em detrimento de políticas sociais e de preservação ambiental. Não se quer com esta afirmação dizer que, em administrações anteriores,

interesses imobiliários não se faziam presentes (*lobby*) ou que não existiram casos de alterações pontuais de zoneamento para atender a interesses específicos. No entanto, o que se observa no caso em tela é que tais interesses foram colocados de forma mais explícita e contundente, contrariando decisões coletivas e divergindo do histórico de planejamento dos momentos anteriores, sugerindo um momento de inflexão neoliberal de maior intensidade e maior abrangência no território, como evidenciam os desdobramentos do Plano Diretor apresentados a seguir e os resultados comparativos dos levantamentos do usos e da ocupação do solo na Bacia apresentado no Capítulo 7.

6.3 Desdobramentos do Plano Diretor de 2018 até 2020

Em decorrência da aprovação da revisão do Plano Diretor em Contagem, fatos importantes aconteceram como destacados a seguir. Possivelmente em função do risco iminente ao sistema de abastecimento da RMBH, a Copasa encomendou um estudo sobre a vida útil do reservatório de Vargem das Flores que coloca em destaque o potencial impacto da nova legislação aprovada em Contagem no território da Bacia. Ao mesmo tempo, em continuidade ao movimento de flexibilização da legislação urbanística, o município de Contagem aprova o Programa Habitacional Morar Contagem, que amplia ainda mais as possibilidades de expansão urbana nas áreas ambientalmente mais frágeis do município, principalmente na bacia de Vargem das Flores. A Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, desdobramento natural do plano diretor, trouxe ainda, no seu escopo, algumas medidas adicionais e pontuais de flexibilização. Contudo, em função de pressões e do reavivamento dos movimentos populares pela preservação ad Bacia, trouxe também parâmetros e regras que limitam significativamente a ocupação de seu território.

6.3.1. Avaliação da vida útil do Reservatório de Vagem das Flores

Este item apresenta, de forma resumida, os resultados do estudo contratado pela Copasa em 2018, mesmo ano de aprovação do Plano Diretor, motivado pelos potenciais impactos da extinção da zona rural da bacia de Vargem das Flores, já presente na proposta de alteração do Macrozoneamento Metropolitano feita pela Prefeitura de Contagem. Foi elaborado pela Fundação Coppetec, ligada ao Programa

de Pós-graduação e Pesquisa em Engenharia da Universidade Federal do Rio de Janeiro, e teve como produto final o documento intitulado: Resultados Finais da Modelagem de Qualidade da Água e Sedimentos e Interpretação da Condição da Qualidade da Água no Reservatório de Vargem das Flores e da Estimativa de sua Vida Útil.

Foram adotados os seguintes cenários para as modelagens e análises realizadas pelo estudo: Cenário Atual que considera o uso do solo existente e a infraestrutura instalada para coleta e tratamento de esgotos e drenagem pluvial; Cenário Futuro 1, considerando o Macrozoneamento da RMBH e o Cenário Futuro 2, considerando o Plano Municipal de Contagem (Plano Diretor – LC nº 248/2018). O relatório destaca a situação já crítica da Bacia e do reservatório em diversos aspectos e deixa claro que, se for concretizada o cenário futuro 2 do Plano Diretor de Contagem os resultados serão significativamente piores, conforme pode-se observar nos trechos transcritos abaixo que traduzem parte da conclusão dos estudos realizados:

- a) No que se refere à qualidade da água em todos os tributários avaliados, haverá um agravamento nas condições atuais, sendo que o pior cenário corresponde ao cenário Futuro 2 (do Plano Municipal de Contagem), com “concentrações de Demanda Biológica de Oxigênio (DBO), Oxigênio Dissolvido (OD) e fósforo total muito superiores aos dos demais cenários simulados” (p. 39). Isso indica o aumento da poluição das águas por matéria orgânica em decorrência do lançamento de efluentes domésticos ricos em matéria orgânica, necessitando maior quantidade de oxigênio para sua decomposição, resultado esperado com o adensamento populacional proposto no Plano Diretor. A redução da concentração de oxigênio dissolvido nas águas pode ocasionar ainda prejuízo a fauna e flora aquática e desequilíbrio ecológico.
- b) Além disso o estudo aponta para o risco de supereutrofização do reservatório que acontece pelo aumento das atividades antrópicas, que trazem alterações indesejáveis na qualidade da água, incluindo o enriquecimento por nutrientes que causarão o crescimento excessivo das algas, comprometendo sua utilização para o abastecimento público, que pode ocorrer com a urbanização prevista no Plano Diretor:

As condições tróficas atuais do reservatório já estão críticas, em estado eutrófico. Observa-se que, no cenário futuro considerando o Plano Municipal de Contagem, o Índice de Estado Trófico (IET) e as concentrações de fósforo

total do reservatório aumentarão significativamente, comprometendo a qualidade da água. Nesse cenário, o reservatório passará para supereutrófico. Em relação ao cenário futuro 1 (Macrozoneamento RMBH), há um aumento nas concentrações de fósforo, mas o reservatório permanece como eutrófico. (p.71).

- c) Quanto ao volume do reservatório (sua redução com o tempo), o resultado para o cenário Futuro 2 (Plano Municipal de Contagem) “é o mais crítico para a operação do reservatório, reduzindo a vida útil do mesmo com relação aos demais cenários” (p.118). Ou seja, neste cenário haverá uma redução na quantidade de água armazenada no reservatório, pelo seu assoreamento, em função do aporte de sedimentos resultante do aumento das movimentações de terra em consequência das maiores possibilidades de ocupação do território, conforme relatado no trecho transcrito a seguir:

Avaliando os estudos sedimentológicos observa-se que caso a ocupação da bacia continue seguindo a tendência atual o reservatório irá perder todo o seu espelho d’água em 33 anos”. Se for adotada a ocupação prevista no “cenário Futuro 2 – Plano Municipal de Contagem, em 23 anos o reservatório estará completamente assoreado (...). O cenário que menos impacta a operação do reservatório, ou seja, o que proporciona maior tempo de vida ao reservatório é o cenário Futuro 1 – Macrozoneamento da RMBH, que contempla uma urbanização mais controlada e a preservação de áreas de floresta”, neste caso o “reservatório terá mais 71 anos até perder todo o seu espelho d’água. (p.123) (grifo nosso);

- d) Outros trechos do estudo destacam de forma geral o significativo impacto esperado com a proposta de ocupação do território admitida pelo novo Plano Diretor de Contagem que promove uma urbanização dispersa em áreas sem infraestrutura e distantes das áreas urbanizadas. Além disso, anuncia uma esperada redução das áreas de recarga com o aumento da impermeabilização do solo e supressão de vegetação que também compromete a capacidade do reservatório para abastecimento público:

Com base nos resultados apresentados, é possível verificar que se a bacia do reservatório de Vargem das Flores sofrer as profundas modificações no seu uso do solo, sem a devida preocupação com os impactos que essas modificações podem causar ao meio ambiente e à operação do reservatório, a sua situação deverá se tornar crítica. (p.123)

A proposta de Contagem parece caminhar em sentido do espalhamento espacial, o que tende a provocar mudanças significativas na paisagem natural e a gerar demandas difíceis de atender, com chances de surgirem lacunas no oferecimento de infraestrutura. (...) Além disso, a remoção de vegetação, que precede o processo de urbanização, deverá expor uma parcela importante de

solo à erosão, o que só se reverte após a consolidação do solo urbano. (...) caso se materialize a proposta do Plano Municipal de Contagem tende a um viés negativo. A urbanização, devido ao processo de impermeabilização do solo, diminui as oportunidades de infiltração, o que faz diminuir a produção da vazão de base natural que aflui para o reservatório. (p.124).

- e) Por fim, o estudo deixa um alerta para a urgência de se tomar medidas no sentido de reverter o quadro atual, bem como a proposta de urbanização prevista com o Plano Diretor de Contagem:

Os resultados mostram a necessidade de intervenção para reversão da tendência atual de produção de sedimentos, com controle da urbanização a montante, somado a medidas de conservação ambiental na bacia, a fim de proporcionar maior vida útil e melhorias na operação do reservatório (p.125).

Ainda que tardiamente, o estudo é bastante claro nas suas conclusões e traz dados concretos e análises fundamentadas sobre os impactos das ocupações e uso do solo segundo as três hipóteses de cenários, se mostrando tecnicamente mais confiável que o estudo preparado pela Prefeitura de Contagem analisado no item 5.3.2, mesmo dentro das limitações das projeções e modelagens realizadas.

Conforme os resultados apresentados, e nas condições impostas pelo zoneamento e parâmetros de ocupação do Plano Diretor vigente, o reservatório será inviabilizado por assoreamento em 23 anos, prazo considerado curto, para fins de planejamento. Estes resultados foram divulgados publicamente nos debates realizados na Câmara Municipal que antecederam a elaboração da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo advinda do Plano Diretor. Um dos entrevistados, representante da sociedade civil e ativista de movimento ambientalista em defesa da bacia de Vargem das Flores, indica conhecer estes resultados quando comenta os possíveis efeitos nocivos das alterações na regulação urbanística para o manancial:

(...) Então perde a cidade de Contagem, porque nela pode um adensamento descontrolado, perde a represa, porque em 23 anos ela pode ser assoreada completamente, perde a população que tem o clima amenizado graças às árvores que estão aqui, então o microclima da cidade é influenciado por essas áreas verdes, perde a região metropolitana porque se a represa fica assoreada nós vamos ter racionamento de água no futuro, onde nós vamos buscar mais água? Vai construir outra represa? O ganho é individual, o ganho é privado, mas a perda é coletiva, a perda é pública. (ESC1)

6.3.2 O Programa Habitacional Morar Contagem

Não bastassem todos estes potenciais impactos que o Plano Diretor pode provocar na Bacia, uma outra lei com possíveis impactos igualmente graves também foi aprovada durante esta mesma administração. Aliás, ela pode ser considerada o primeiro desdobramento direto do Plano Diretor, aprovada no mesmo ano, antes mesmo da nova Lei de Parcelamento Usos e Ocupação do Solo. O Programa Habitacional Morar Contagem é resultado da regulamentação do artigo 26 da LC nº 248/2018 (Plano Diretor), conforme trecho transcrito a seguir:

Art. 26 Lei de Iniciativa do Poder Executivo estabelecerá Programa municipal específico para implantação de empreendimentos em áreas de AIS-2 estabelecendo diretrizes e parâmetros urbanísticos especiais, instituindo os benefícios fiscais e demais incentivos exclusivamente para empreendimento habitacional em área de AIS-2.

§1º O Poder Executivo, por ato próprio, estabelecerá prioridade para as ações, estabelecendo o perfil das famílias e pessoas bem como a faixa de renda familiar mensal bruta, podendo estabelecer, por decreto, a correção dos valores com vistas à adequação aos programas habitacionais aos quais o Município vier a aderir.

§2º Na regulamentação das AIS-2 serão estabelecidos parâmetros de parcelamento, ocupação e uso do solo específicos de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social.

A princípio, esta lei seria apenas a regulamentação de uma modalidade de Zona de Especial Interesse Ambiental (ZEIS) nos moldes do Estatuto da Cidade. Entretanto, este programa intitulado Programa Habitacional “Morar Contagem”, aprovado pela Lei Complementar nº 267 de 06 de novembro de 2018, regulamenta as Áreas de Interesse Social (AIS) 2 e, pela forma como foi concebido, sugere fugir dos objetivos originais das ZEIS, para tornar-se mais uma forma de flexibilização de parâmetros de modo a facilitar a implantação de empreendimentos residenciais de maior densidade na bacia de Vargem das Flores. Em 2020 esta Lei foi ainda alterada pela Lei Complementar nº 294, acrescentando novas áreas definidas como AIS-2.

Sem adentrar muito no conteúdo deste Programa, percebe-se que a flexibilização do zoneamento realizada para abrigá-lo abriu caminho para disseminação de AIS-2, desconsiderando as características locais onde se inserem. Por definição, as AIS-2 são “áreas públicas ou particulares, subutilizadas ou não utilizadas, onde haja interesse público em produzir empreendimentos habitacionais de

interesse social”⁷³. Na prática as AIS-2 correspondem a áreas vazias do território destinadas a receber tipologias com predominância de conjuntos residenciais verticalizados, com até quatro pavimentos, resultando baixas taxas de permeabilidade e médias densidades populacionais.

Na vigência do Plano Diretor de 2006 havia zonas nas quais, em função da falta de infraestrutura e necessidade de proteção, não era permitida a localização de AIS-2. Esta condição foi suprimida pelo Plano Diretor de 2018 e atualmente não há qualquer critério para a localização de AIS-2, nem na própria Lei que a regulamenta.

Sendo assim, a maioria das áreas de AIS-2 definidas na lei do Programa Morar Contagem foram localizadas em áreas caracterizadas pelo preço baixo da terra e ausência de infraestrutura, a maior parte delas na bacia de Vargem das Flores ou na sub-bacia do Córrego Bom Jesus (região ao norte da bacia da Pampulha), conforme pode-se observar visualmente na Figura 36. O maior problema relativo à ocupação dessas áreas é principalmente a falta de infraestrutura de saneamento, cuja solução extrapola os limites dos empreendimentos, exigindo alto investimento do poder público. Considerando haver no município outras áreas com melhor capacidade de suporte para acolher a população de baixa renda, tais como áreas de expansão urbana em outras bacias ou vazios urbanos, a justificativa para essa disseminação de AIS-2 não pode ser atribuída a falta de opção locacional, mas sim ao objetivo de viabilizá-las em áreas afastadas da mancha urbana sem viabilidade de solução adequada de esgoto, distante de equipamentos públicos e transporte coletivo, com acesso precário por vias vicinais, legitimando irregularidades e criando vantagens locacionais para estes terrenos que agora passam a ter parâmetros flexíveis⁷⁴ e gozar de isenções e incentivos tributários⁷⁵.

⁷³ Definição constante do inciso II do artigo 20 da Lei Complementar nº248/2020 – Plano Diretor de Contagem vigente.

⁷⁴ O artigo 14 da Lei Complementar nº267/2018 define parâmetros de ocupação mais flexíveis, entre os quais se destacam:

“I - o coeficiente de aproveitamento aplicado será de 1,5 (um e meio);

II - taxa de ocupação: 45% (quarenta e cinco por cento);

III - quota mínima de terreno por unidade habitacional: 40m² (quarenta metros quadrados);

IV – taxa de permeabilidade mínima: 35% (trinta e cinco por cento), a ser cumprida por área permeável do terreno e/ou construção de caixa de captação e drenagem.”

⁷⁵ O artigo 16 da Lei Complementar nº267/2018 define as isenções e descontos tributários no Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI obedecendo-se ao seguinte critério:

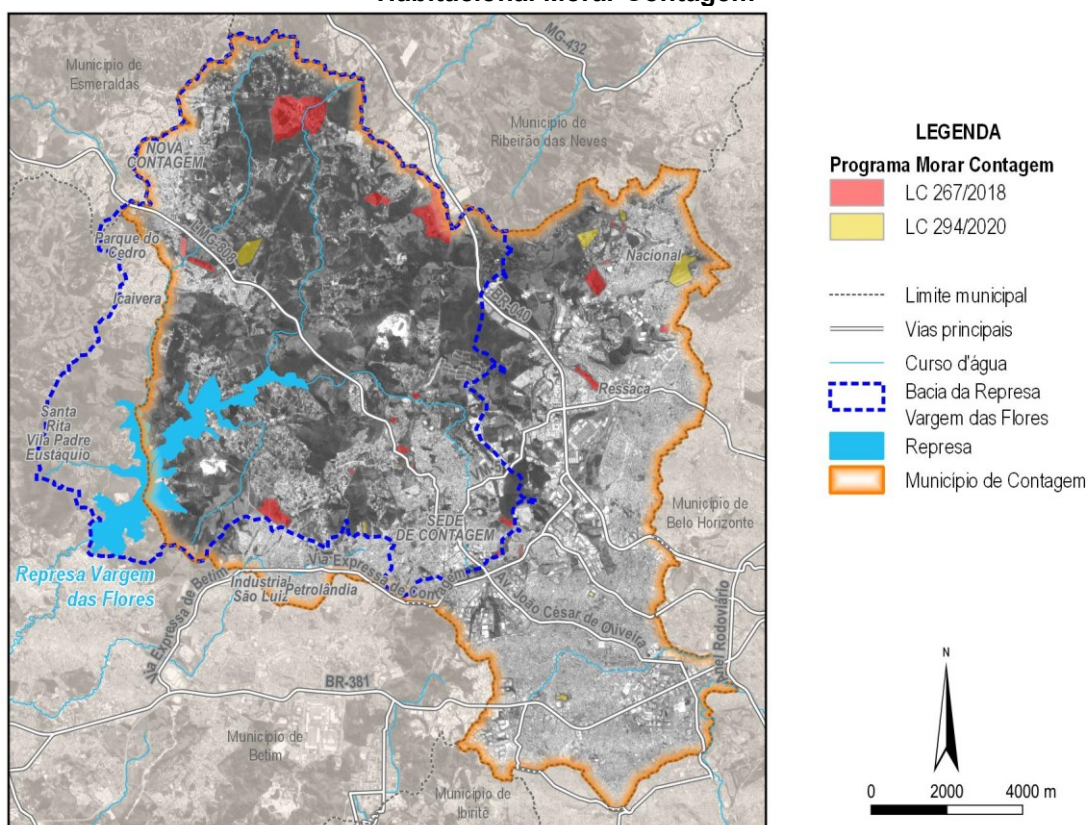
“I - renda familiar nas faixas 1 (um) e 1,5 (um e meio) - Isentos;

II - renda familiar na faixa 2 (dois) - 50% (cinquenta por cento) de desconto;

III - renda familiar na faixa 3 (três) - 20% (vinte por cento) de desconto;

IV - renda familiar na faixa 4 (quatro) - 5% (cinco por cento) de desconto.”

Figura 36: Áreas de AIS-2 pelas Leis Complementares nº 267/2018 e nº 294/2020 - Programa Habitacional Morar Contagem



Fonte: Prefeitura Municipal de Contagem, 2018/2020 - Elaboração da autora em 2020

Observa-se também na Figura 36, áreas com grandes dimensões definidas integralmente como AIS-2, fato que só contribui para a segregação sócio-espacial pela formação de verdadeiros enclaves de população de baixa renda, em áreas distantes e desprovidas de infraestrutura, serviços urbanos e oportunidades de emprego, trazendo grandes transformações e impactos para toda a região.

Outro ponto muito grave do Programa é a não priorização das faixas de renda mais baixa e, portanto, mais carentes de acesso à terra urbana e à moradia. Ao contrário, o programa prevê atendimento até a faixa de renda 4⁷⁶, com valor limite de renda equivalente a uma vez e meia a faixa 3⁷⁷ do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV) do Governo Federal, atualmente denominado Casa Verde Amarela. Ao ampliar muito a faixa de renda a que se destina o programa, contempla um tipo de habitação que dificilmente poderia ser considerada de interesse social, além de priorizar a destinação de alguns terrenos para faixas de renda mais alta, como

⁷⁶ Faixa 4 é um dos enquadramentos possíveis dos empreendimentos, criado no Programa Morar Contagem definido no inciso V do artigo 7º da Lei Complementar nº 267/2018.

⁷⁷ Faixa 3 é a faixa de renda mais alta prevista no programa MCMV - Casa Verde Amarela, para famílias com renda bruta de até R\$ 7.000,00, conforme site da Caixa Econômica Federal.

previsto no §3º do artigo 2º da respectiva lei, ao impedir nestes terrenos a aprovação de projeto destinado à faixa 1 (faixa de renda mais baixa). Percebe-se, portanto, que houve desvirtuamento do instrumento urbanístico de definição de áreas de interesse social previsto no Estatuto da Cidade, para o atendimento de demandas do mercado e de proprietários de terra. Até mesmo um dos entrevistados do segmento empresarial faz críticas claras a este programa habitacional, como morador de Contagem, preocupado como o impacto desta lei na cidade, conforme trechos transcritos a seguir:

Grupos se formaram naturalmente, quando se permitiu, principalmente com aquela lei terrível “Morar Contagem”, que eu acho que foi totalmente prejudicial, que eu acho que deveria ter acabado com aquilo rápido, porque a gente sabe que aquilo ali favoreceu pequenos grupos, (...) porque é claro que houve interesse particular, que houve interesse pessoal, e para a cidade foi uma pena, porque imagina que você tem o terreno lá e você chega no Secretário e pede para ele transformar o terreno em zona de interesse social, (...) mas como assim? Com base em que? Qual estudo que foi feito? Aí você dispensa Relatório de Impacto Urbano, você dispensa contrapartida, você dispensa uma série de coisas, e o ônus todo fica aqui para a cidade, porque os Secretários passam, a cidade continua (...) Então eu penso sobre isso sabe, houve sim interesses de grupos econômicos, não tenho dúvida disso, principalmente quando as grandes empresas de Belo Horizonte souberam que ia abrir essa permissibilidade aqui em Contagem, pode ver que aí houve uma enxurrada de novas empreendimentos, até hoje, até dezembro tinha coisa sendo aprovada desse jeito, como se tivesse liberado geral. (ESE)

A política habitacional proposta por este programa distancia-se, portanto, de critérios praticados nos momentos anteriores do planejamento municipal por políticas mais progressistas que prezavam pelo conceito ampliado de moradia inserido em área urbana consolidada ou de expansão urbana com previsão de acesso, infraestrutura e serviços urbanos. No caso em questão, as AIS-2 foram definidas aleatoriamente, muitas delas muito distantes das áreas urbanizadas, contribuindo para a dispersão urbana e formação bolsões de pobreza.

6.3.3. Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo

A primeira versão da Lpous decorrente do novo Plano Diretor de Contagem apresentada à gestão foi um projeto de lei, de suposta autoria do Sindicato da Indústria da Construção Civil MG (Sinduscon - MG) ou de sua parceria com consultoria privada, mas sem apresentação de responsabilidade técnica e sem o estabelecimento formal de contrato ou convênio firmado com a Prefeitura de Contagem para este fim. Nesta época, este sindicato abordou vários municípios, através de campanha de

comunicação e por meio da possibilidade de firmar convênios, para a prestação de serviços, através de escritórios de consultoria por ele indicados, nas áreas de planejamento urbano e regulação urbanística, inclusive para elaboração de planos diretores.

Isso sugere também a existência de uma inflexão em relação à responsabilidade pelo desenvolvimento de instrumentos referenciais de política urbana, antes função exclusiva do Estado, abrindo-se espaço para que o setor privado diretamente ligado à construção civil e ao mercado imobiliário possa propor regras moldadas aos seus interesses.

De posse desta proposta supostamente elaborada pelo SINDUSCON (ou por consultoria parceira), o executivo municipal solicitou ao corpo técnico da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SMDUH)⁷⁸ que procedesse a análise e as necessárias adaptações para a realidade do município. Note-se que pela primeira vez os arquitetos e urbanistas da secretaria puderam se manifestar quanto à legislação urbanística nesta gestão. Sendo assim, a equipe técnica analisou a proposta de lei e considerou-a inadequada e de difícil aplicação, além de entender que não seria possível fazer alterações pontuais que a tornassem viável. Sendo assim, optou-se pela elaboração de uma contraproposta, baseada na Lei Complementar 082/2010, mas com diversas alterações, especialmente na parte referente ao parcelamento do solo, além de simplificações e adequações no conteúdo de ocupação e uso do solo. Esta proposta sofreu ainda alterações por parte do executivo, sem a concordância da equipe técnica, antes de ser encaminhada à Câmara Municipal. As propostas incluíam alterações de zoneamento, de definição de áreas especiais e de parâmetros, ampliando coeficientes de aproveitamento básicos e máximos da ZAD, atendendo a interesses de construtoras e empreendedores. Esta alteração de coeficientes foi, entretanto, anulada por emenda do Legislativo, retornando aos valores anteriormente em vigor.

A princípio, a Lpous deveria apenas regulamentar o Plano Diretor, mas acabou trazendo de volta a discussão sobre o conflito entre a proteção ambiental da bacia de Vargem das Flores e os interesses imobiliários. Esta discussão se deu quando o PLC nº 019/2019 foi enviado à Câmara Municipal, pois fez alterações no Plano Diretor de 2018 sem o devido processo participativo. Além disso, houve grande discussão em

⁷⁸ A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SMDUH) corresponde à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) na atual estrutura administrativa em Contagem.

torno da flexibilização das regras de proteção do manancial de Vargem das Flores que, embora fosse positiva, ocorreu tardiamente, atribuindo à Lpous em pauta, as alterações que já tinham sido realizadas pelo Plano Diretor em 2018. Toda a polêmica em torno deste assunto gerou mais de cem emendas ao projeto de lei, das quais algumas foram aprovadas junto ao texto final da Lei Complementar nº 295 de 30 de janeiro de 2020. Quase a metade das emendas foram vetadas pelo Executivo. Dos dispositivos legais vetados, alguns tiveram o veto derrubado pelo Legislativo, retornando o dispositivo legal ao texto aprovado. Isso mostra como foi conturbada a aprovação desta Lei. Toda esta discussão na Câmara e suas implicações na Lei aprovada, só foram possíveis pela mobilização e pressão dos movimentos sociais, especialmente aqueles de viés ambientalista. Foi gratificante ver ressurgir o debate urbanístico e ambiental sobre a Bacia, com forte posicionamento da sociedade civil em defesa da sua proteção ambiental, resultando uma Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo que, pelo menos, reduziu a magnitude dos impactos e a permissividade imposta pelo Plano Diretor de 2018 sobre o manancial de Vargem das Flores. Dentre os ganhos obtidos neste processo, destacam-se:

- a) ampliação da ZEIT sobre parte da ZEU-3, implicando parâmetros mais restritivos;
- b) implantação de parâmetros mais restritivos na ZEU-3 sobreposta a APM, que em inclui a antiga Zona Rural, a ZEIT e parte da ZEU-3;
- c) manutenção das restrições para usos impactantes no Anexo 10 - Classificação e Critérios de Localização e Instalação dos Usos, que na Lpous anterior estavam previstos para Zona Rural, transferindo-as para a APM ou para bacia de Vargem das Flores;
- d) reinserção de regras antes existentes para a Zona Rural na seção específica da APM ou na seção específica criada para bacia de Vargem das Flores;
- e) criação de regras para definição de zoneamento quando do parcelamento do solo, importante principalmente para a parte da sub-bacia do Córrego Bom Jesus classificado como ZEU-2 e para parte da bacia de Vargem das Flores classificada como ZEU-1. A parte da Bacia classificada como ZEU-3 permaneceu com uma única opção de zoneamento (mais restritiva) em caso de parcelamento;
- f) definição de taxa de permeabilidade em AIA variando entre 70% e 80% (inexistente em legislação anterior);

- g) aumento do lote mínimo na ZEU-3 de 2.000 m² para 3.000 m² (sobreposta a APM com abastecimento de água), para 5.000 m² (sobreposta a APM sem abastecimento de água) e 20.000 m² (sobreposta a APM e AIA) e na ZEIT de 10.000 m² para 20.000 m²;
- h) reedição do mapa de hierarquização viária (Anexo 11 do Plano Diretor) corrigindo erros de classificação viária e imprecisão do desenho;
- i) introdução de novas regras de parcelamento para condomínio de lotes, loteamento de acesso controlado, reparcelamento, regularização de gleba e parcelamento vinculado;
- j) simplificação e esclarecimento de trechos duvidosos no texto sobre ocupação do solo;
- k) esclarecimento de dúvidas e incorporação de soluções já consolidadas sobre questões relativas a usos do solo;
- l) correção de erros cartográficos do Plano Diretor, tais como a imprecisão do desenho do Macrozoneamento (Anexo 1) e erros na delimitação da Área de Especial Interesse Urbanístico (AIURB) 3, incoerente com o texto legal.

Contudo, ocorreram também alterações negativas, consideradas perdas do ponto de vista urbanístico para o interesse coletivo, com destaque para:

- a) extinção de algumas áreas de AIURB-1: Pedreira do Riacho e Três Barras que são áreas com atrativo natural e paisagístico relevante, com grande potencial para implantação de equipamentos públicos de lazer que serão capturadas pelo mercado imobiliário;
- b) redução de regras para AIURB-3 que poderão comprometer a proteção do entorno de bens tombados e inventariados, além do patrimônio paisagístico do centro antigo localizado na Sede Municipal;
- c) redução da APM, reduzindo área de proteção;
- d) liberação da exigência de afastamento frontal, em caso de existência de edificação;
- e) alteração de regras de parcelamento do solo tais como: extensão de quadra, área máxima do condomínio de lotes, área máxima do loteamento de acesso controlado.

Apesar de muito criticada, esta nova Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo trouxe de volta não só o debate público, mas em sua maior parte diretrizes e normas comprometidas com a proteção do manancial, mitigando, em alguma medida,

efeitos nocivos possibilitados pelo Plano Diretor, implicando também algum cerceamento da concretização de interesses imobiliários no território da bacia de Vargem das Flores, apesar de terem sido atendidas algumas antigas reivindicações do setor imobiliário, incluindo propostas da chamada “Lista de Desejos” (item 4.3.3.3).

Diversos terrenos foram direta e especificamente beneficiados pelas recentes alterações na legislação urbanística, evidenciando a lógica pontual e privada das definições do zoneamento, seja pela valorização da terra, seja pela viabilização de empreendimentos. A título de exemplo, seis deles serão analisados a seguir, por se destacarem tanto pelas suas dimensões quanto pelas vantagens alcançadas. Em função dos objetivos desta pesquisa, foram resguardadas as titularidades das propriedades bem como a identidade das pessoas direta ou indiretamente envolvidas na defesa e viabilização dos interesses privados no âmbito dos poderes executivo e legislativo do município de Contagem. O intuito é, contudo, evidenciar a existência de uma clara coalizão de forças públicas e privadas em prol de uma proposta de ocupação da bacia de Vargem das Flores orientada para o atendimento de interesses particulares, em detrimento de interesses coletivos tanto municipais quanto metropolitanos.

Um aspecto relevante sobre estes terrenos diretamente beneficiados com a legislação aprovada é a grande dimensão comum a todos eles, variando entre 50 ha e mais de 200 ha, sendo que quatro deles tem acima de 100 ha. Das seis grandes propriedades analisadas, duas tinham como proprietário um empresário prestador de serviço para o município que também aluga imóveis para prefeitura. Pelo menos duas áreas tinham ligações diretas com servidor ocupante de cargo de confiança no Executivo Municipal quando da aprovação do Plano Diretor, seja por ser sócio da empresa incorporadora em um dos terrenos ou por ter parentesco direto com um dos sócios-proprietários de outro terreno. Dos seis terrenos analisados, três foram favorecidos com a definição de sobrezoneamento como ADES, destinadas a atividades econômicas e três com definição de AIS-2, destinadas a empreendimentos residenciais, contemplados pelo Programa Morar Contagem. Além disso, quatro dos seis terrenos foram beneficiados pela descaracterização do sobrezoneamento como AIA ou AIURB, as quais imporiam restrições à ocupação, por apresentarem remanescentes de vegetação expressiva.

O que se observou na análise destes terrenos foi também percebido pelo entrevistado da sociedade civil que acompanhou o processo de discussão da LPUOS

e é também discutido com clareza pelo entrevistado da instância metropolitana, conforme pode-se observar nos trechos transcritos a seguir:

Então a lei foi feita para facilitar a vida do empreendedor, porque logo essa área ia servir como área de interesse social? Uma área coberta de mata nativa? Uma área cheia de mata atlântica? Por que uma área de interesse social não seria uma área perto de Nova Contagem porque já está perto da ETE e tudo facilitava? Ou por que a área de interesse social não foi uma área próxima da Sede que já está urbanizada? Aí fez uma área de interesse social no meio da área rural, que não tem absolutamente nada, não tem água para os 280 lotes que seriam, não tem a rede de esgoto, teria que construir essa rede de esgoto. Então criar um bairro onde não tem a demanda do bairro. Então foi para isso, esse plano, essa mudança de zoneamento serviu para atender grandes proprietários de terra. (ESC1)

Mas é muito complicado você associar loteamento com desenvolvimento urbano, ou econômico, porque você tem um efeito colateral de cada loteamento que pode ser péssimo para a economia. (...). Mas possivelmente existem interesses de quem vai ganhar com a valorização da terra, eu acho que a grande questão aí é que a partir do momento em que o rural se torna urbano, você automaticamente valoriza o terreno das pessoas que são proprietárias ali. Então esse interesse é muito claro, claro que quem tem um terreno no meio do mato quer que o terreno valorize sem fazer esforço, (...). Mesmo aquela desculpa de desenvolvimento industrial, (...) tem terrenos muito mais bem posicionados, com infraestrutura muito melhor e tem indústria saindo, então não sei se ampliar perímetro urbano vai fazer indústria vir para Contagem, não me parece ter umnexo causal forte isso. (...) O que me parece, a única vantagem que eu vejo para alguém de urbanizar Vargem das Flores, na verdade é a única coisa que eu consigo imaginar, é a única coisa que eu consigo supor, que é essa questão da valorização imobiliária e os atores que vão ganhar com isso, os donos de terra, as loteadoras, as incorporadoras. (ESAM)

Estes fatores associados mostram o embate entre interesses coletivos e particulares em torno do zoneamento, e evidenciam os conflitos de interesse no âmbito do Poder Executivo, favorecendo a flexibilização de normas em área de proteção ambiental, com o objetivo de valorizar terras, viabilizar empreendimentos e facilitar processos de regularização fundiária. Silva et al. (2018) exploram estas coalizões de forma muito clara ao falar de regimes urbanos pró-crescimento, como arranjos flexíveis de governança que, progressivamente, tem alterado o papel do Estado e, conseqüentemente, do planejamento urbano.

(...) os regimes urbanos não buscam o consenso ideal, mas a pactuação possível – desde que efetive o projeto ou plano desenhando pelas coalizões (...) Assim, supera-se (nessa visão) a dicotomia “público-privado” e buscam-se as várias formas de articulação entre os interesses públicos e os interesses privados; parte-se do órgão governamental, mas constrói-se um arranjo intergovernamental e entre público e privado. (Silva, Clementino, Almeida, 2018, p.852)

7 A EVOLUÇÃO DO USO DO SOLO NA BACIA DE VARGEM DAS FLORES

Apresenta-se neste Capítulo a análise dos dados levantados sobre o parcelamento, a ocupação e o uso do solo na área em estudo, incluindo os tipos de uso urbano e rural, além dos remanescentes de vegetação arbórea e suas implicações para a organização territorial da Bacia e para a produção de impactos no reservatório de Vargem das Flores.

Em primeiro lugar são apresentados os parcelamentos e ocupações, regulares ou não, existentes em cada intervalo temporal relacionado à regulação urbanística em vigor, ou seja: até 1995, entre 1995 e 2003, entre 2003 e 2012 e entre 2013 e 2020. Em seguida, apresenta-se a análise das tipologias de parcelamento e ocupações existentes na Bacia em 2020.

Além de permitir conhecer a localização e o ritmo de instalação dos assentamentos regulares e irregulares na Bacia, as informações obtidas permitiram ainda fazer análises comparativas com o Relatório de Levantamento de Áreas Irregulares na Bacia de Vargem das Flores de 2014, a “Lista de Desejos” e a legislação vigente.

Posteriormente, apresenta-se a análise do levantamento das áreas cadastradas no CAR até 2020, identificando nestas áreas o uso do solo rural e a delimitação das áreas vegetadas e definidas como reserva legal, além de usos urbanos que, eventualmente se sobrepõem às ocupações já levantadas. No restante do território da Bacia (não cadastrado no CAR e desocupado) também foram identificados o uso rural e a vegetação.

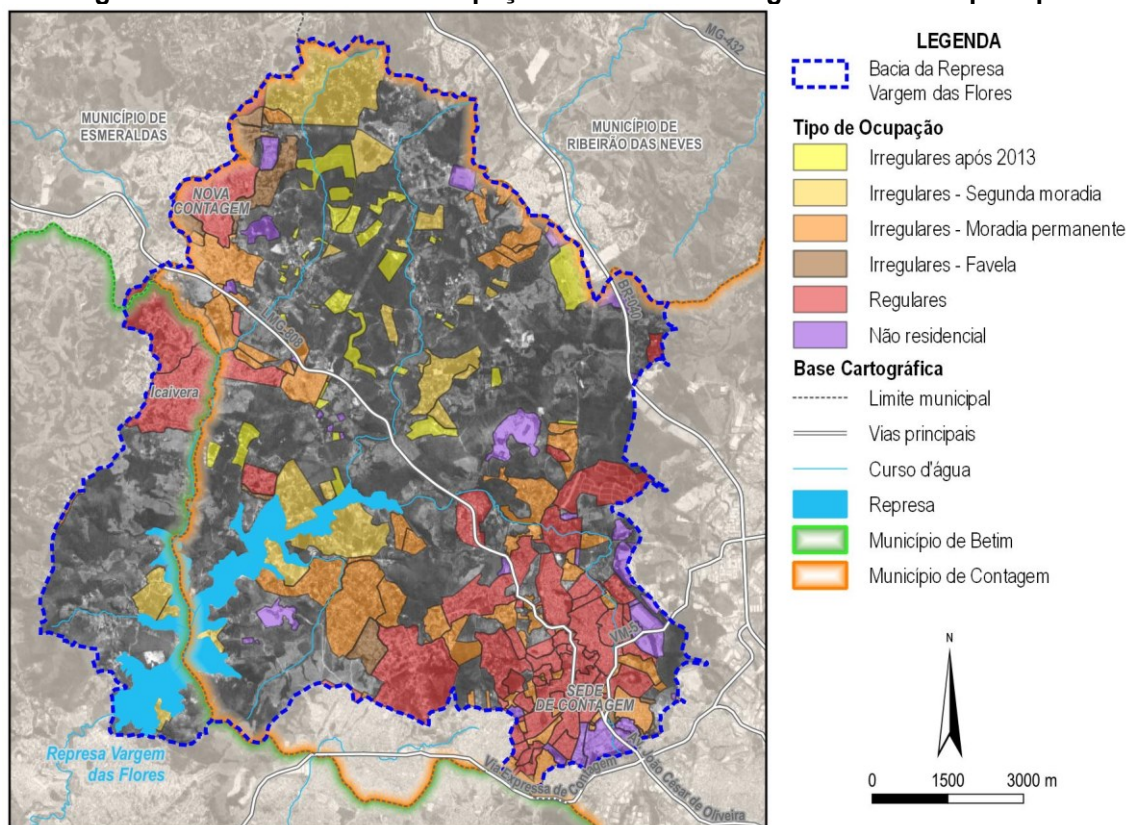
Por último, apresenta-se uma quantificação resultante da análise visual da área de vegetação arbórea mais expressiva encontrada na Bacia em 2020.

Os resultados dos levantamentos apresentados apontam para uma relativa efetividade da regulação em vigor até 2013 no que tange a proteção ambiental da Bacia, com aceleração dos processos de supressão da cobertura vegetal e urbanização, inclusive por tipologias informais e irregulares a partir da inflexão neoliberal identificada tanto na esfera metropolitana quanto municipal.

7.1 Parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores por intervalos temporais

O levantamento de parcelamentos e ocupações no território da bacia de Vargem das Flores até o ano 2020, apresentado na Figura 37 a seguir, foi realizado com o intuito de conhecer e acompanhar a evolução da ocupação no território em cada um dos intervalos temporais considerados relevantes para a análise do planejamento e da regulação de uso e ocupação do solo apresentados nos Capítulos 4, 5 e 6. Acompanha este mapeamento, uma planilha (Ver Apêndice 3), contendo a caracterização das ocupações regulares e irregulares segundo tipologias desenhadas para os interesses da pesquisa, definidas conforme item 2.6.

Figura 37: Parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores por tipo



Fonte: Elaboração da autora sobre Imagem do *Google Earth* em 2020

De acordo com o cálculo de áreas ocupadas extraído do levantamento realizado (ver Tabela 4), o comprometimento atual da bacia de Vargem das Flores com a urbanização é de aproximadamente 39,71%, incluindo 15,59% de parcelamento predominantemente residencial regular; 20,65% de parcelamento e ocupação predominantemente residencial irregular e 3,47% de uso não residencial.

Aparentemente, são números que podem ser considerados baixos, em se tratando de região inserida na dinâmica imobiliária metropolitana, com territórios pertencentes a dois municípios de forte característica urbana e industrial, sofrendo diversas pressões por ocupação, particularmente do vetor oeste de expansão metropolitana orientados pelos eixos das BRs 381 e 040. Isto suscita a hipótese de que a regulação urbanística e ambiental incidente sobre a Bacia, ao longo do período analisado, resultou alguma efetividade na promoção de sua preservação, como procura-se evidenciar nas análises que se seguem.

Tabela 4: Áreas e percentuais correspondentes aos parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores por tipo

| ÁREA OCUPADAS | ÁREA (ha) | % EM RELAÇÃO A ÁREA OCUPADA | % EM RELAÇÃO A ÁREA DA BACIA (123.089.428 m²) |
|---------------------------------------|------------------|------------------------------------|---|
| REGULARES | 1.919,36 | 39,26% | 15,59% |
| IRREGULARES FAVELAS | 216,01 | 4,42% | 1,76% |
| IRREGULARES MORADIA PERMANENTE | 1.148,36 | 23,49% | 9,33% |
| IRREGULARES APÓS 2013 | 354,91 | 7,26% | 2,88% |
| IRREGULARES SEGUNDA MORADIA | 822,50 | 16,82% | 6,68% |
| NÃO RESIDENCIAL | 427,65 | 8,75% | 3,47% |
| TOTAL DE ÁREAS OCUPADAS | 4.888,79 | 100,00% | 39,71% |
| SOMA DOS IRREGULARES | 2.541,78 | 51,99% | 20,65% |

Fonte: Elaboração da autora em 2020

Outra consideração importante é que os 39,71% da área total da Bacia que se apresentam ocupados correspondem, em grande parte, a áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura de saneamento, reduzindo os riscos de impacto nos mananciais por movimentação de terra, assoreamento e lançamentos de efluentes in natura. Deve-se considerar que, no mínimo, as áreas de maior densidade populacional têm hoje a questão do esgotamento sanitário resolvida por sistemas de reversão e tratamento de esgotos, evitando que estes efluentes contaminem o reservatório. O simples mapeamento das ocupações por análise visual, sem qualificá-las e sem agregar outras informações como estas, pode induzir a conclusões equivocadas da ocupação do território e de seus impactos. As análises por períodos

e por tipologias apresentadas a seguir permitiram o aprofundamento desta compreensão.

Outro aspecto que deve ser considerado é que as áreas ocupadas de forma dispersa na Bacia, ou seja, aquelas que se encontram em locais desprovidos de infraestrutura adequada (especialmente no que se refere a esgoto) são em grande parte ocupadas por loteamentos destinados a segunda moradia que convivem bem com soluções estáticas de esgotamento sanitário (fossas sépticas) oferecendo menos riscos de impacto no reservatório.

Sendo assim, considerando que aproximadamente 4% do território corresponde ao espelho d'água propriamente dito, restam 56,21% do território desocupados (ver Tabela 5), incluindo sítios de recreio, que não foram considerados como ocupações urbanas e também uma quantidade significativa de área ainda vegetada, como será detalhado à frente. Ou seja, mais da metade do território da Bacia é passível de ser preservado se devidamente regulado, fiscalizado e recompensado.

Tabela 5: Total de áreas ocupadas e desocupadas na bacia de Vargem das Flores

| | ÁREA (ha) | PERCENTUAL EM RELAÇÃO A ÁREA DA BACIA |
|--|----------------------|--|
| ÁREA DO RESERVATÓRIO (espelho d'água) | 501,61 | 4.08% |
| TOTAL DE ÁREAS OCUPADAS | 4.888,79 | 39,71% |
| TOTAL DE ÁREAS DESOCUPADAS | 6.918,54 | 56,21% |
| BACIA DE VARGEM DAS FLORES (CONTAGEM E BETIM) | 12.308,94 | 100,00% |

Fonte: Elaboração da autora em 2020

Por outro lado, da perspectiva do mercado imobiliário, estes 56,21% desocupados são percebidos como áreas passíveis de serem parceladas, ocupadas e utilizadas com finalidade de lucro (valor de troca), o que explica as pressões desses interesses pelas mudanças na legislação e ampliação do perímetro urbano sobre a área rural da Bacia, alterando a dinâmica de uso e ocupação do solo nos diferentes períodos analisados, como apresentado a seguir.

A tabela 6, apresentada a seguir, consolida os dados quantitativos relativos ao número e aos tipos de parcelamento e ocupações existentes na Bacia em cada momento analisado, conforme será apresentado nos itens seguintes.

Tabela 6: Quantitativo de parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores por tipo e por intervalo temporal (até 1995, 1995-2003, 2003-2012 e 2013-2020)

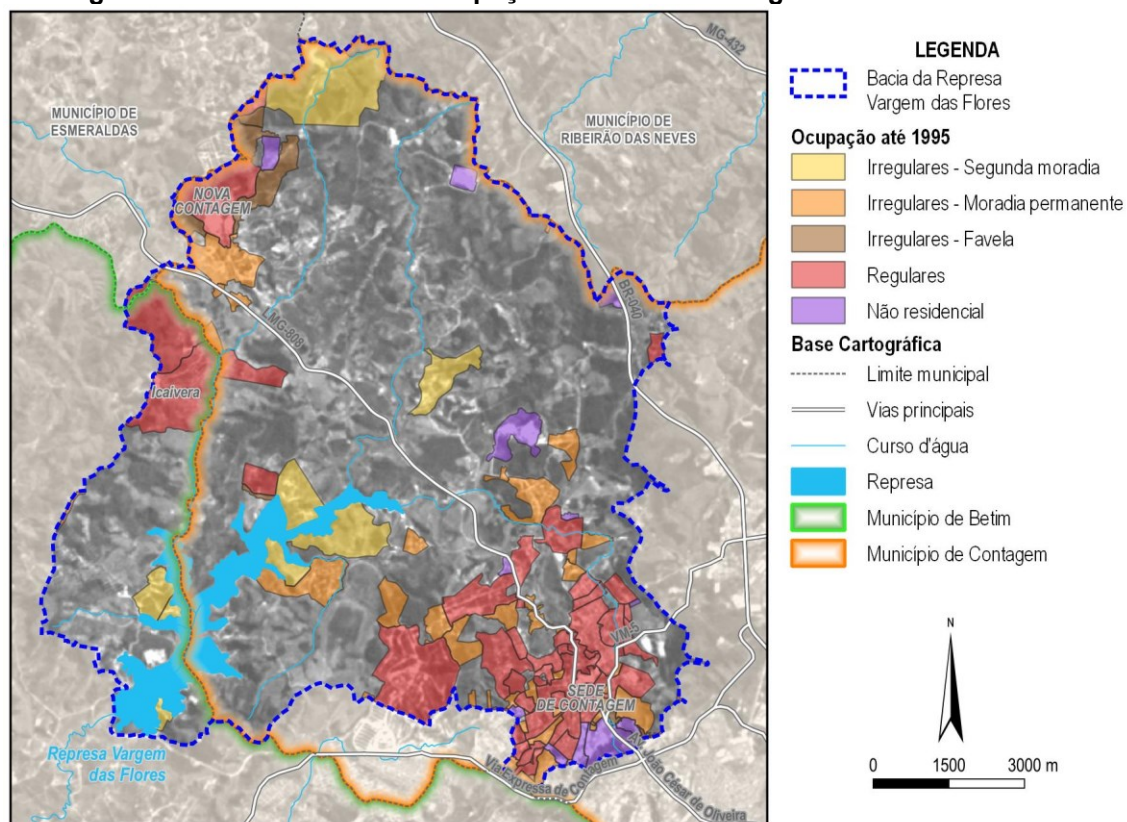
| OCUPAÇÃO | | ATÉ 1995 | | Entre 1995 e 2003 | | Entre 2003 e 2012 | | Entre 2013 e 2020 | |
|--------------------------------|------------|------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|----------------|
| ÁREA OCUPADAS | TOTAL | TOTAL | %DA TIPOLOGIA | TOTAL | %DA TIPOLOGIA | TOTAL | %DA TIPOLOGIA | TOTAL | % DA TIPOLOGIA |
| REGULARES | 52 | 43 | 82,69% | 3 | 5,77% | 2 | 3,85% | 4 | 7,69% |
| IRREGULARES FAVELAS | 19 | 10 | 52,63% | 4 | 21,05% | 3 | 15,79% | 2 | 10,53% |
| IRREGULARES MORADIA PERMANENTE | 65 | 37 | 56,92% | 25 | 38,46% | 3 | 4,62% | 0 | 0,00% |
| IRREGULARES APÓS 2013 | 29 | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 29 | 100,00% |
| IRREGULARES SEGUNDA MORADIA | 21 | 8 | 38,09% | 9 | 42,86% | 4 | 19,05% | 0 | 0,00% |
| NÃO RESIDENCIAL | 36 | 13 | 36,12% | 9 | 25,00% | 7 | 19,44% | 7 | 19,44% |
| TOTAL DE ÁREAS OCUPADAS | 222 | 111 | 50,00% | 50 | 22,52% | 19 | 8,56% | 42 | 18,92% |
| SOMA IRREGULARES | 134 | 55 | 41,04% | 38 | 28,36% | 10 | 7,46% | 31 | 23,13% |

Fonte: Elaboração da autora em 2020

7.1.1 Até 1995

O levantamento dos parcelamentos e ocupações (regulares e irregulares) implantados ou em estágio de implantação até março de 1995 foi realizado com auxílio das ortofotos resultantes do voo aerofotogramétrico realizado pela Embrafoto para o município de Contagem naquele ano, as quais foram escaneadas e georreferenciadas formando um mosaico. O resultado deste mapeamento é apresentado na Figura 38 seguir.

Figura 38: Parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores em 1995



Fonte: Elaborado pela autora em 2020, com base nas ortofotos do voo aerofotogramétrico realizado pela Embrafoto para o município de Contagem em 1995

A análise da Figura 38 associada aos dados da Tabela 6 indica que a metade dos parcelamentos e ocupações existentes até 2020 (regulares ou não) são anteriores a 1995. Como já era de se esperar, percebe-se uma maior concentração destes assentamentos na região da Sede, por ser o núcleo original do município de Contagem, e no aglomerado de Nova Contagem, implantado no início da década de 1970, sendo ambos os que se apresentam até hoje como as manchas urbanas mais visíveis na imagem e também as mais adensadas da Bacia. Dentre os parcelamentos regulares, 82,69% são anteriores a 1995, indicando que a maioria dos bairros aprovados são bastante antigos, muitos deles anteriores à implantação da represa. Já a maioria dos parcelamentos irregulares com características urbanas / moradia permanente (56,92%), assim como a maioria das favelas (52,63%) existentes na Bacia já se achavam presentes nestas ortofotos, ainda que não completamente ocupadas e adensadas. Isto indica que o processo de favelização, embora não seja tão relevante no contexto geral da Bacia, não é recente e por se achar concentrado no entorno de Nova Contagem parece ter sido induzido pela implantação deste loteamento popular. Somados todos os parcelamentos irregulares (134 loteamentos

em 2020) independentemente do tipo, percebe-se que 55 loteamentos ou 41,04% do total existente hoje já estavam presentes em 1995. Neste caso deve-se considerar que alguns deles são bem antigos, anteriores à Lei Federal de Loteamentos nº 6766/1979, o que torna mais fácil o processo de regularização. A antiga Zona Rural não apresentava praticamente nenhum parcelamento irregular, à exceção dos Condomínios Nosso Rancho e San Remo que já apresentavam características de uso eventual voltados para segunda moradia, ou casa de fim de semana. Os demais loteamentos com esta característica existentes até esta data concentravam-se no entorno da lagoa de Vargem das Flores.

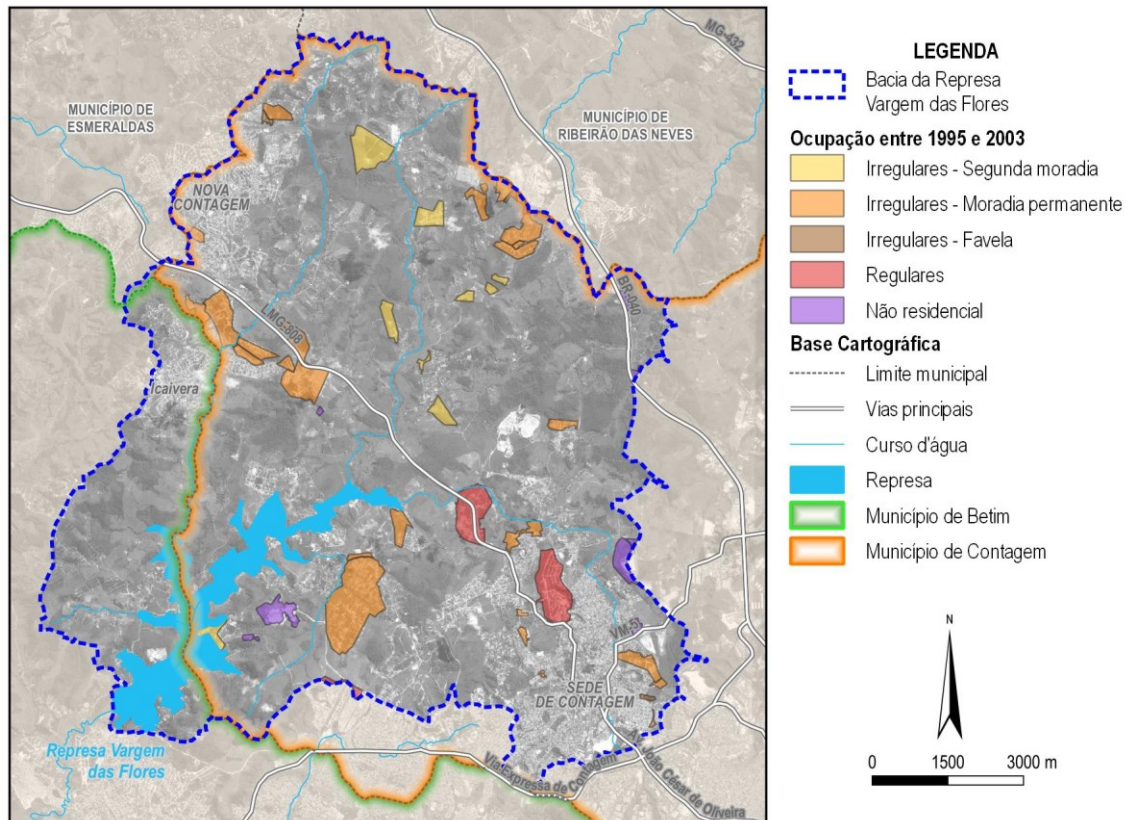
7.1.2 Entre 1995 e 2003

A identificação dos parcelamentos e ocupações (regulares e irregulares) implantados ou em estágio de implantação entre março de 1995 e abril de 2003 foi feita por meio das imagens de satélite *Google Earth* com utilização da ferramenta “regulador de datas” disponibilizada no aplicativo.

A análise da Figura 39 a seguir associada à Tabela 6 indica uma intensificação na quantidade de loteamentos irregulares implantados na Bacia. Dos 134 loteamentos irregulares existentes em 2020, 38, ou 28,36% surgiram neste período, quando foi registrada também o maior percentual de loteamentos irregulares do tipo segunda moradia ou casa de fim de semana: 42,86% dos loteamentos existentes deste tipo. Isto pode estar associado a uma maior busca por espaços ligados ao lazer, por isso encontram-se dispersos pela antiga área rural, onde há paisagens naturais mais atrativas para esta finalidade. Já aqueles com características de loteamento urbano / moradia permanente se concentram próximos do limite municipal com o município de Ribeirão das Neves, como um transbordamento do loteamento Liberdade implantado naquele município junto ao eixo da BR-040. Quanto aos parcelamentos regulares, não apenas neste período, mas a partir de 1995 pode-se ver uma clara redução no número de aprovações, fato que pode ser atribuído, em parte a um maior rigor e à maior burocratização e, conseqüente, morosidade nos processos de aprovação. Há também, neste período, uma redução no processo de surgimento de novas favelas e diminuição do número de novos assentamentos precários, ao contrário do que vinha sendo afirmado sobre a dinâmica de novos assentamentos na Bacia, especialmente

nas duas últimas gestões. Contudo, o que pode ter ocorrido é o adensamento das favelas e assentamentos precários existentes.

Figura 39: Parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores entre março de 1995 e abril de 2003

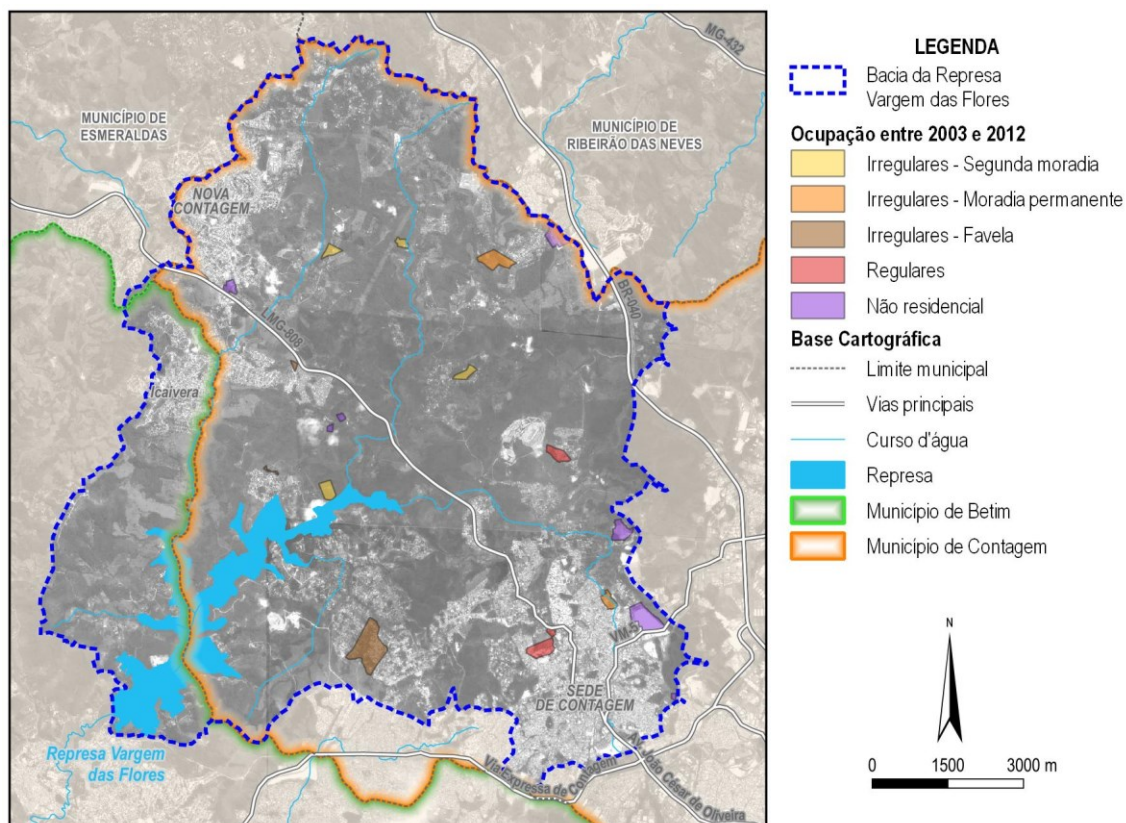


Fonte: Elaborado pela autora em 2020 com base na imagem de satélite, *Google Earth*, datada de abril de 2003

7.1.3 Entre 2003 e 2012

Da mesma forma que no período anterior, a identificação dos parcelamentos e ocupações (regulares e irregulares) implantados ou em estágio de implantação foi feita por meio das imagens de satélite *Google Earth* com utilização da ferramenta “regulador de datas” ajustada para dezembro de 2012. O resultado deste mapeamento é apresentado na Figura 40 a seguir.

Figura 40: Parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores entre abril de 2003 e dezembro de 2012



Fonte: Elaborado pela autora em 2020 com base na imagem de satélite, *Google Earth*, datada de dezembro de 2012

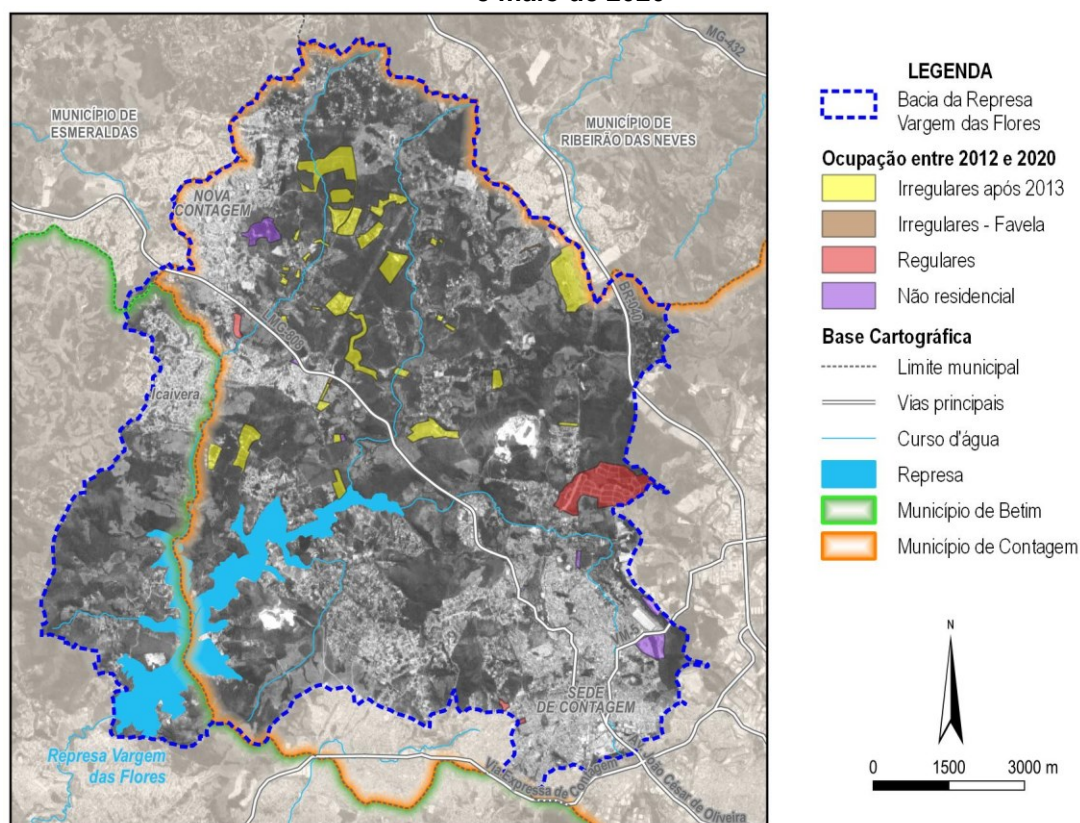
A análise da Figura 40 associada à Tabela 6 indica uma redução clara nos loteamentos irregulares seja quando somados ou quando analisados separadamente por tipo. Ou seja, dos 134 loteamentos irregulares existentes em 2020, independentemente do tipo, surgiram neste período apenas 10 loteamentos, correspondendo a 7,46% do total. Este foi, portanto, o momento em que se observou o menor número de ocupações e loteamentos irregulares na bacia de Vargem das Flores nos períodos analisados. Este fato pode ser explicado pela intensificação da fiscalização municipal, aumentando a efetividade da legislação urbanística, observada em gestões que priorizam o controle urbanístico, particularmente em áreas de preservação ambiental, como foi o caso em questão. De forma geral, considerando todos os tipos (incluindo regulares, irregulares e não residencial) foi o momento em que menos se ocupou a Bacia, ou seja apenas 8,56% do total de áreas ocupadas ocorreu neste período, refletindo maior comprometimento com a preservação do território. Quanto à distribuição dos tipos irregulares, observa-se a mesma lógica do momento anterior, com a maior profusão daqueles destinados a segunda moradia /

casas de fim de semana localizados na extinta área rural, porém em loteamentos de menor dimensão, sendo um localizado nas proximidades da lagoa. Acrescenta-se, ainda no período, um loteamento com características de loteamento urbano nas proximidades do Bairro Liberdade. Contudo, destaca-se um grande assentamento precário próximo ao Bairro Tropical, denominado Nascentes Imperiais, que seria a maior favela na Bacia fora da região do aglomerado de Nova Contagem. Já os regulares ocorrem próximo à sede municipal de Contagem.

7.1.4 Entre 2013 e 2020

Seguindo o mesmo procedimento utilizado nos momentos anteriores, foram identificados e analisados os parcelamentos e ocupações (regulares e irregulares) implantados ou em estágio de implantação entre 2013 e 2020, conforme mapeamento apresentado na Figura 41 a seguir.

Figura 41: Parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores entre dezembro de 2012 e maio de 2020



Fonte: Elaborado pela autora em 2020 com base na imagem de satélite, *Google Earth*, datada de maio de 2020

A análise comparada da Figura 41 com a Tabela 6 revelou uma nova intensificação de loteamentos irregulares, explicitada pela categoria ou tipo intencionalmente criado (irregulares após 2013). Contudo, independentemente dos tipos, dos 134 loteamentos irregulares identificados em 2020, 31, ou 23,13% surgiram neste intervalo em análise. Ou seja, de fato ocorreu esta intensificação de processos informais de abertura de vias e loteamentos após 2013, exatamente quando se retoma a discussão sobre a extinção da Zona Rural em Contagem, possivelmente na expectativa de serem mais facilmente regularizados com a esperada ampliação do perímetro urbano. Este fato pode também ser atribuído a um possível “relaxamento” com a fiscalização, política comumente observada em gestões de orientação mais liberal, particularmente no que tange iniciativas privadas de desenvolvimento econômico em áreas ambientalmente sensíveis e protegidas. Quanto à distribuição destes loteamentos irregulares no território, observa-se que estão concentrados exatamente na área correspondente à extinta Zona Rural. No que tange os loteamentos regulares, destaca-se a implantação de um grande loteamento aprovado com características de condomínio fechado localizado a leste da Bacia na região conhecida como Tapera. Quanto às favelas observa-se a formação de dois pequenos assentamentos precários localizados um próximo à ocupação no entorno do Bairro Liberdade e o outro próximo ao Bairro Darcy Ribeiro.

7.2 Parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores por tipo

Este levantamento foi realizado com o objetivo de conhecer a ocupação do território e também comparar com os dados apresentados no Relatório de Levantamento de Áreas Irregulares na Bacia de Vargem das Flores de 2014 já analisado, seja no que tange os limites das ocupações, consideradas superdimensionadas naquele relatório, quanto na caracterização de cada ocupação segundo tipos previamente definidos que permitiram uma análise qualificada das dinâmicas de uso e ocupação do solo em curso nos períodos analisados.

Conforme dados apresentados nas planilhas que constam do Apêndice 3, cada parcelamento ou ocupação identificado foi classificado por tipo e caracterizado conforme descrito no item 2.6.

Antes de adentrar na análise de cada tipologia definida, podem ser feitas as seguintes considerações gerais a respeito da ocupação da Bacia. Inicialmente,

observa-se que, independentemente do tipo, praticamente todas as alterações de zoneamento promovidas entre os Planos Diretores de 2006 e 2018 foram no sentido de promover maior permissividade de uso e de ocupação, confirmando a análise da alteração da legislação já realizada nos itens 4, 5 e 6. Em relação ao tamanho dos loteamentos não há um padrão de área total por tipo. Já a área média dos lotes é maior nos loteamentos irregulares – segunda moradia / casas de fim de semana, o que inclusive facilitou a identificação e o enquadramento deste tipo, assim como a faixa de renda do público-alvo, que neste caso é na maioria das vezes renda média e alta. O estágio de ocupação tende a ser de médio a alto nos loteamentos regulares, nos irregulares (urbanos / moradia permanente) antes de 2013 e nas favelas, confirmando uma maior procura e consolidação destes parcelamentos e ocupações. Já para os loteamentos irregulares – segunda moradia / casas de fim de semana percebe-se que prevalecem os estágios de ocupação de médio a baixo, indicando que pode haver ainda algum adensamento destas áreas, apesar de se caracterizarem, em geral, como ocupações de baixa densidade, tanto demográfica quanto construtiva, por se valorizar mais a preservação do ambiente natural quando o uso é para lazer.

Outro aspecto observado é que as ocupações existentes na Bacia tendem a ter características semelhantes daquelas do entorno próximo. Por exemplo, no caso do núcleo de Nova Contagem, na sub-bacia do Córrego Água Suja, há um processo de ocupação irregular e informal com lotes pequenos, no entorno imediato do parcelamento originalmente concebido como de interesse social. Também na sua porção nordeste, próximo ao bairro Liberdade no limite com o município de Ribeirão das Neves, há uma ocupação com lotes menores e maior densidade. Já nos bairros localizados no entorno da Sede, predominam loteamentos de média densidade. Nas demais áreas que integravam a extinta zona rural, predominam aqueles voltados para sítios de recreio e segundo moradia / casas de fim de semana com baixa densidade.

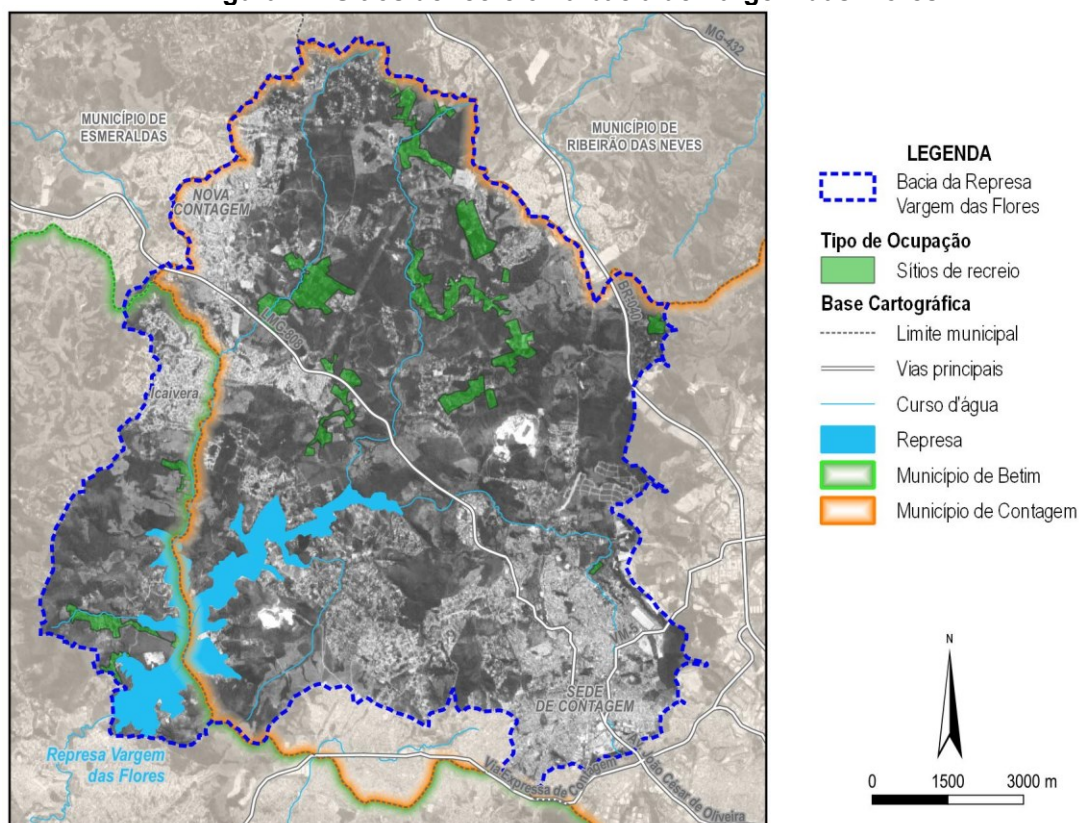
Apresenta-se a seguir a análise por tipologia e como elas se inserem no território da bacia de Vargem das Flores.

7.2.1 Sítios de Recreio

A ocorrência deste tipo de parcelamento (ver Figura 42) foi muito frequente na bacia de Vargem das Flores. Aproximam-se do tipo de parcelamento para segunda moradia / casa de fim de semana, mas tem lotes maiores e densidades ainda mais

baixas e são, em geral, originados de parcelamentos para fins rurais. Apresentam configuração muito distinta dos parcelamentos irregulares, especialmente daqueles para fins urbanos, não se caracterizando necessariamente como ocupação irregular. Também, não se configuram como tipologia genuinamente rural, pois nem sempre há atividade agropecuária sendo ali desenvolvida. Mas também não são tipicamente urbanos, seja em sua morfologia quanto pelo fato de não implicarem demanda pela maioria dos serviços urbanos: escolas, unidades de saúde, transporte coletivo ou mesmo redes de esgotamento sanitário. Concentram-se na antiga Zona Rural e na parte pertencente a Betim, próxima ao reservatório. São considerados nesta pesquisa, como tipos menos impactantes para a preservação da Bacia, especialmente porque a APA é uma Unidade de Conservação de Uso Sustentável, na qual se admite a convivência com ocupação humana⁷⁹. Portanto, esta tipologia foi mapeada, mas não foi considerada ocupação irregular, não entrando nos cálculos de áreas ocupadas.

Figura 42: Sítios de recreio na bacia de Vargem das Flores



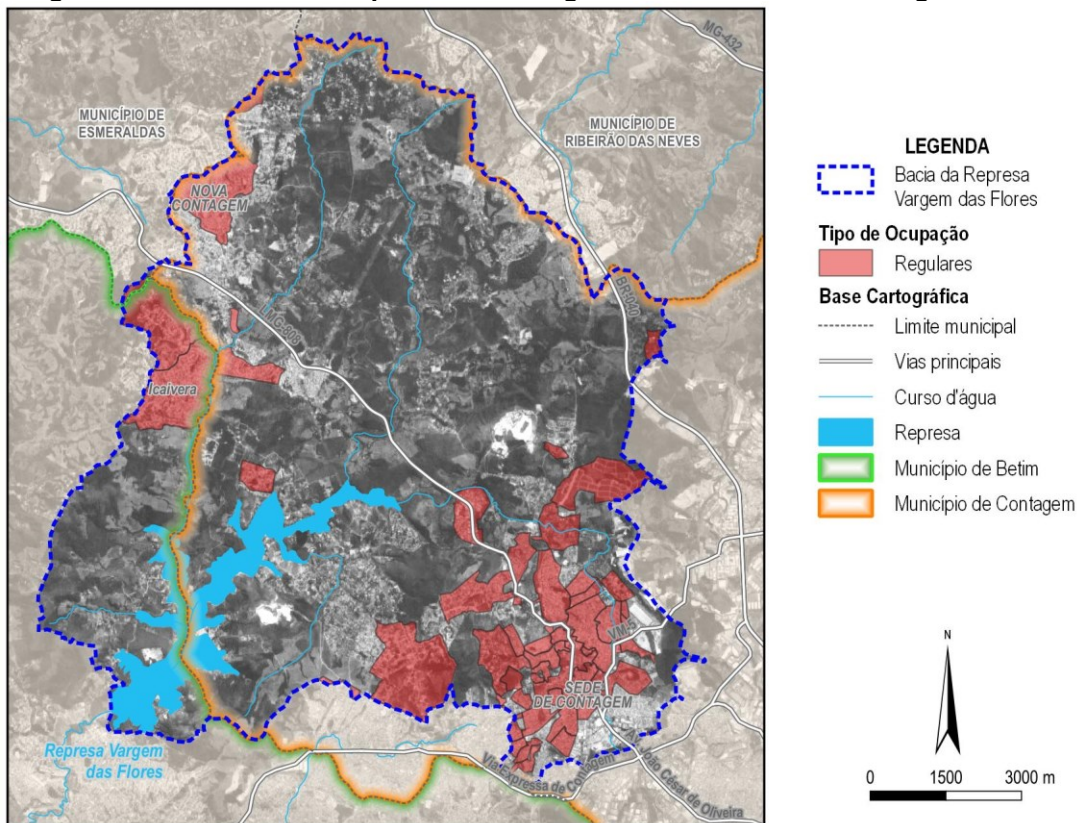
Fonte: Elaboração da autora sobre imagem do *Google Earth* em 2020

⁷⁹ De acordo com artigo 15 da Lei Federal 9985/2000 que institui o SNUC: “A Área de Proteção Ambiental é uma área em geral extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.”

7.2.2. Regulares

As ocupações regulares existentes na bacia de Vargem das Flores (ver Figura 43), que correspondem a parcelamentos aprovados ou regularizados, perfazem 39,26% do total de áreas ocupadas e 15,59% da área total da Bacia. Como são regulares, localizam-se naturalmente todos no perímetro urbano, dado não ser permitido loteamento para fins urbanos em Zona Rural. Formam o núcleo histórico mais antigo na Sede do município de Contagem, e também uma parte do núcleo isolado no limite entre Betim e Contagem, que inclui os Bairros Icaivera e Nova Contagem. Apesar de ser a parte mais adensada da Bacia, o impacto potencial no manancial é reduzido, porque há solução para o esgotamento sanitário implantada (reversão e tratamento) para maior parte destes loteamentos, e também por serem ocupações já consolidadas, com poucas e isoladas movimentações de terra.

Figura 43: Parcelamentos aprovados ou regularizados na bacia de Vargem das Flores

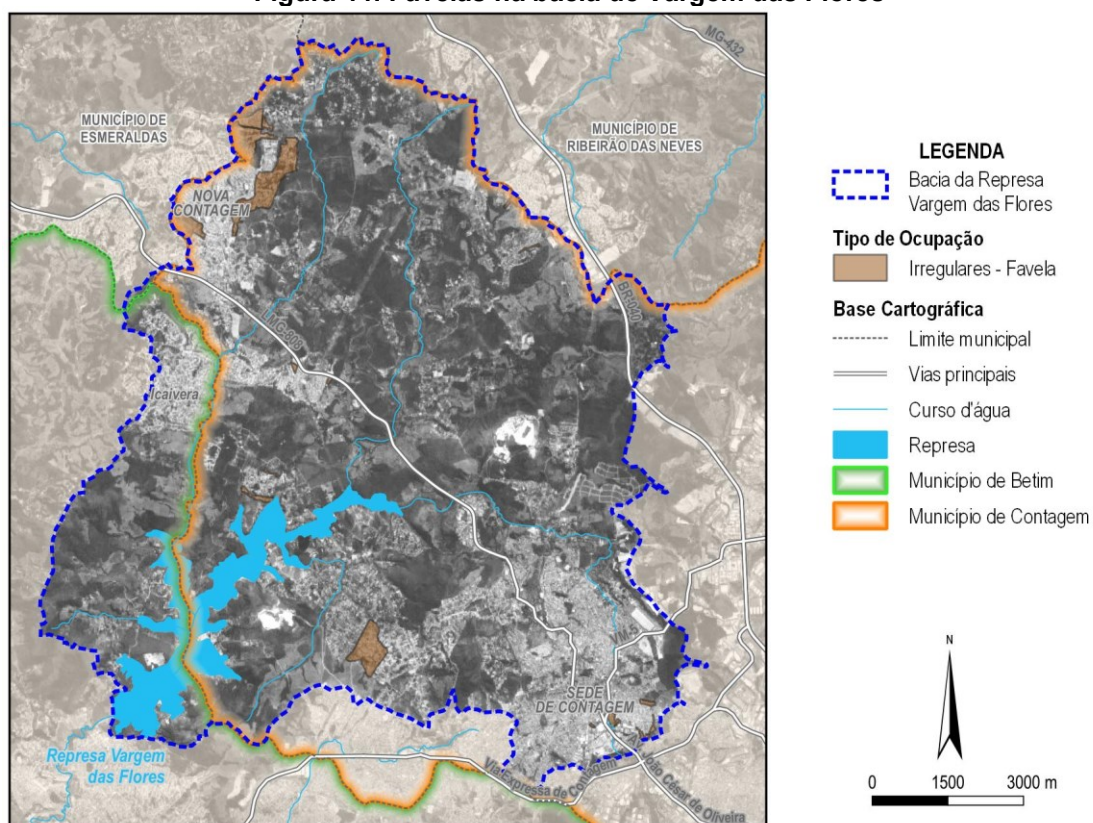


Fonte: Elaboração da autora sobre imagem do *Google Earth* em 2020

7.2.3 Irregulares - Favelas

As favelas e assentamentos precários (ver Figura 44) se concentram, em sua maior parte, junto ao núcleo urbano do bairro Nova Contagem, existindo também uma pequena formação junto à divisa com Ribeirão das Neves e outras no interior do perímetro urbano, junto ao núcleo urbano da Sede. Representam apenas 1,76% da área da bacia de Vargem das Flores e 4,42% da área ocupada, comprovando mais uma vez a improcedência da afirmação dos que advogavam a expansão do perímetro urbano sobre a Bacia, de que a Zona Rural de Contagem se encontrava altamente comprometida pelo avanço de assentamentos informais (favelas).

Figura 44: Favelas na bacia de Vargem das Flores



Fonte: Elaboração da autora sobre imagem do *Google Earth* em 2020

Importante destacar que existem outros assentamentos informais precários que não entraram neste cálculo por serem pontuais e estarem sobrepostos a outras áreas regulares e irregulares também mapeadas (entrando no cálculo destas áreas), todas dentro da zona urbana. Sendo assim, pode-se afirmar a partir do mapeamento desta tipologia que praticamente não há favelas na extinta Zona Rural, exceto aquelas junto aos núcleos urbanos já mencionados, sendo a ocupação junto ao núcleo de Nova

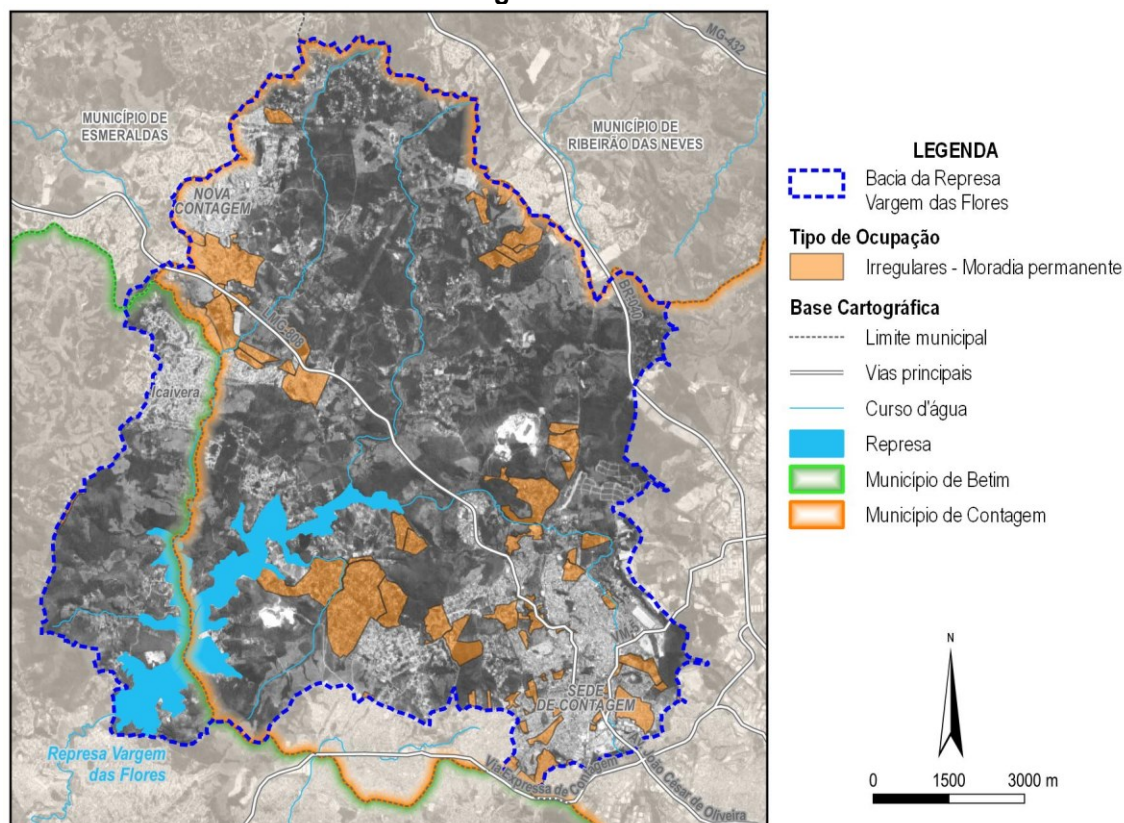
Contagem a mais significativa. A ocupação com características de favela mais recente na bacia de Vargem das Flores é o assentamento Nascentes Imperiais, já mencionado, que se localiza dentro do perímetro urbano, em área que sempre foi de expansão urbana, tendo sido formada entre os anos de 2003 e 2008, ou seja, há mais de 10 anos.

7.2.4 Irregulares – Moradia Permanente

Do conjunto de parcelamentos irregulares anteriores a 2013, fez-se a distinção entre dois tipos. A primeira tipologia com características mais urbanas (moradia permanente) com lotes menores e maiores densidades tanto construtivas como demográficas, correspondendo a 9,33% da área total da bacia de Vargem das Flores e 23,49% da área total ocupada. Esta tipologia concentra-se no interior do perímetro urbano de Contagem (perímetro existente antes da extinção da Zona Rural), sendo que aquelas localizadas na antiga área rural se localizam próximas ao limite com o município de Ribeirão das Neves, no eixo de expansão urbana da BR-040 ou próximas ao aglomerado de Nova Contagem ou da Sede Municipal, seguindo a tendência destes locais.

A incidência de parcelamentos irregulares na área de expansão urbana (dentro do perímetro urbano) indica a ineficácia da fiscalização, a qual nestes casos, estaria muito mais vinculada à política de controle urbano do que ao fato de estarem ou não dentro do perímetro urbano. Ou seja, a argumentação dos defensores da proposta de alteração do Macrozoneamento Metropolitano e da extinção da zona rural de que seria necessário expandir o perímetro urbano para se exercer ação de fiscalização sobre a zona rural da Bacia é improcedente (e contestada pelo Ministério Público), pois se a fiscalização dependesse apenas da área não ser rural, não existiriam parcelamentos e ocupações irregulares nas áreas urbanas e de expansão urbana como estas mostradas na Figura 45. O caráter voluntarista do controle urbano mais ou menos rigoroso ficou ainda mais evidente após a extinção da Zona Rural em 2018, quando surgiram várias iniciativas ilegais de aberturas de vias e parcelamentos em áreas que passaram a ser de expansão urbana e nem por isso houve ação fiscalizatória.

Figura 45: Parcelamentos irregulares (moradia permanente) anteriores a 2013 na bacia de Vargem das Flores



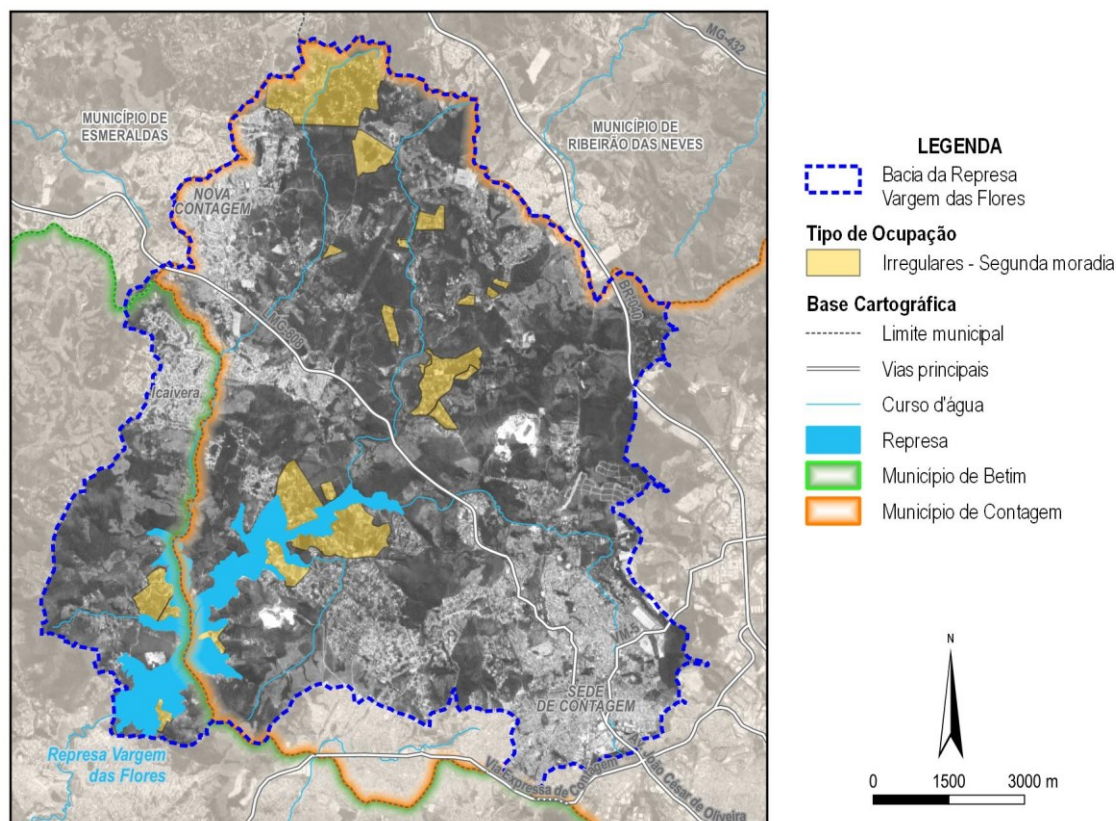
Fonte: Elaboração da autora sobre imagem do *Google Earth* em 2020

7.2.5 Irregulares – Segunda Moradia

A segunda tipologia de parcelamentos irregulares implantados antes de 2013 é a que apresenta características de segunda moradia ou de casa de fim de semana (ver Figura 46) com lotes maiores e baixas densidades, que se aproximam em termos morfológicos dos sítios de recreio e apresentam densidades, tamanho de lote, tipologia construtiva e demandas por infraestrutura e serviços urbanos bastante distintos dos loteamentos para fins urbanos convencionais. Este tipo corresponde a 6,68% da bacia de Vargem das Flores e 16,82% da área total ocupada. Parte concentra-se próximo ao reservatório confirmando vínculos com usos menos frequentes e de lazer e outra parte apresenta-se dispersa pela extinta Zona Rural, provavelmente aproveitando dos atributos ambientais das áreas vegetadas e da paisagem natural, também com o uso ligado ao lazer. Pode-se inferir que esta tipologia teria menor impacto no reservatório, por seu uso eventual, não se configurando como moradia permanente (na maioria dos casos) e, portanto, não demandando tanto os serviços e equipamentos urbanos. Caracterizam-se como uma tipologia intermediária

entre o urbano e o rural, para a qual não existem parâmetros urbanísticos específicos definidos nas respectivas legislações municipais.

Figura 46: Parcelamentos irregulares (segunda moradia) anteriores a 2013 na bacia de Vargem das Flores



Fonte: Elaboração da autora sobre imagem do *Google Earth* em 2020

A maioria destes parcelamentos ou ocupações anteriores a 2013 (incluindo aqueles com características urbanas de moradia permanente e os voltados para segunda moradia) ocorreu, de fato antes de 2003, o que indica que, nos dez anos anteriores a 2013, a ocupação foi bem mais lenta, contrapondo-se a afirmativa de que a existência de Zona Rural propicia a propagação de parcelamentos irregulares. Ao contrário, os parcelamentos irregulares na Zona Rural se intensificaram quando a proposta de ampliação do perímetro urbano voltou ao debate público no município de Contagem a partir de 2013, tendo se concretizado em 2018.

Há, portanto, indícios de que a legislação urbanística influenciou de alguma forma também os processos informais de expansão e adensamento urbanos. O fato de ser do conhecimento público, que não poderia haver parcelamento para fins urbanos em uma Zona Rural, parece ter coibido a implantação de loteamentos naquela porção da Bacia, vislumbradas as maiores dificuldades de regularização

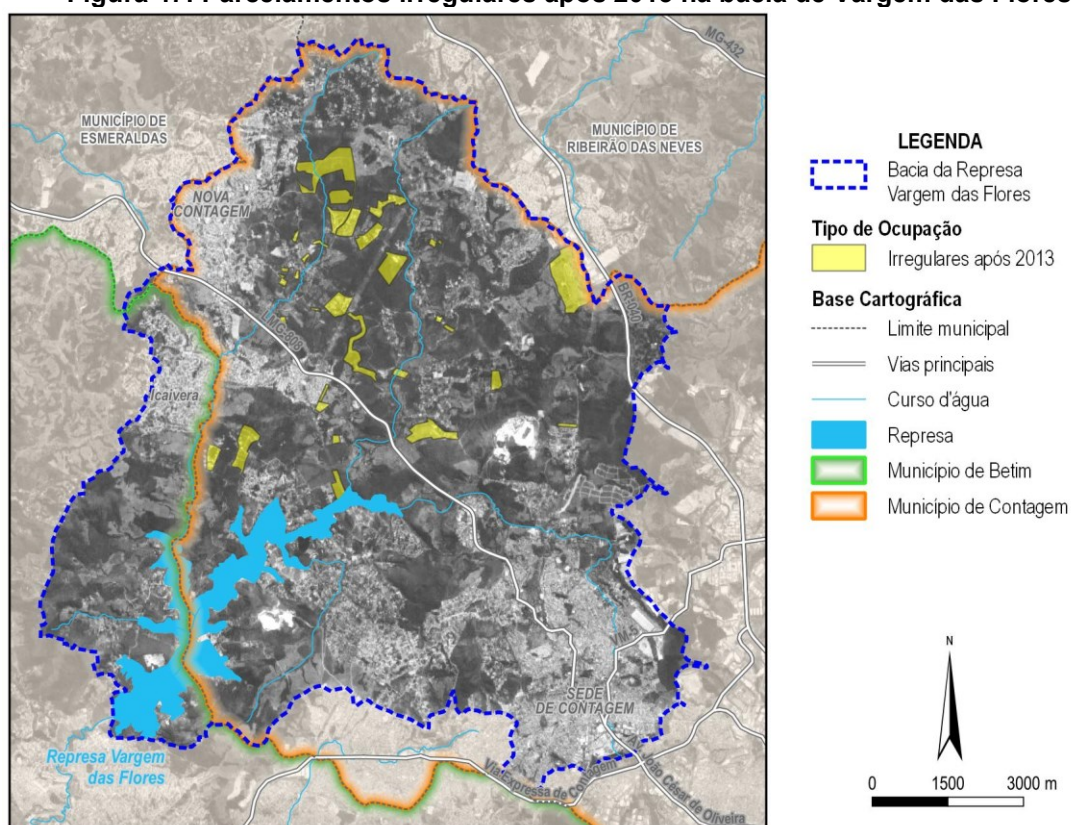
posterior destes parcelamentos, prejudicando, portanto, a venda dos lotes. A menor incidência de parcelamentos e ocupações irregulares no intervalo entre 2003 e 2012 indica alguma efetividade do planejamento e da regulação urbanística que esteve em vigor, inibindo a irregularidade e provavelmente promovendo ação mais efetiva da fiscalização. O zoneamento é, com frequência, criticado pela sua orientação por interesses do mercado, de proprietários e particulares. Mas neste caso, parece haver evidências da sua relativa efetividade na promoção da função social da propriedade, aqui vinculada à preservação de mananciais para abastecimento metropolitano. Caso a fiscalização fosse ainda mais eficiente, os resultados poderiam ter sido melhores. Um dos entrevistados, servidor municipal, destaca o objetivo de se manter a Zona Rural com a finalidade de conter a ocupação urbana de forma intencional na legislação, conforme trecho transcrito a seguir:

Até aqui a zona rural, a manutenção da zona rural foi o instrumento que a gente teve, que a gente usou, para conseguir de alguma forma barrar um pouco essa expansão desenfreada, com as suas limitações, foi um instrumento razoavelmente efetivo, poderia estar muito mais ocupado se não fosse pelo zoneamento como zona rural, talvez fosse um pouco pior. Então (...) talvez o problema não é o planejamento, mas a fiscalização que era feita. E essa fiscalização independe se é área rural ou área urbana, então você pode ter uma fiscalização para ter uma ocupação adequada à legislação e ao próprio equilíbrio da cidade, independentemente de ser zona rural ou não. Então ter esse zoneamento de zona rural foi importante, mas a gente tem que pensar também formas de estabelecer que a ocupação seja adequada, para além do zoneamento e que isso seja obedecido. (ESM2)

7.2.6 Irregulares Posteriores a 2013

Conforme já mencionado, após 2013 ocorreu uma proliferação de parcelamentos irregulares (ver Figura 47), correspondendo em apenas 8 anos, a 2,88% da área da bacia de Vargem das Flores e 7,26% da área total ocupada. Estes percentuais podem ser ainda maiores, pois como são ocupações iniciais, algumas com apenas uma rua aberta, sem divisão de lotes, não foi possível definir com precisão seus limites em alguns casos, optando-se por delimitá-los muito justo ao arruamento aberto. Mesmo assim, fica claro que praticamente toda esta ocupação ocorreu no âmbito da extinta Zona Rural, com exceção de apenas três áreas muito próximas ao limite do perímetro urbano (Ver Figura 47).

Figura 47: Parcelamentos irregulares após 2013 na bacia de Vargem das Flores



Fonte: Elaboração da autora sobre Imagem do *Google Earth* em 2020

Até 2017 estas áreas ainda eram rurais e até se poderia pensar que este fato teria estimulado a ocupação. Se isto fosse fato, teria sido sempre assim, no entanto as datas dos parcelamentos e ocupações irregulares antes de 2013 comprovam que isso não ocorreu ou pelo menos que não ocorreu de forma tão intensa. Alguns fatores podem ter influenciado a maior incidência destas ocupações fora do perímetro urbano após 2013. Conforme já mencionado, uma hipótese é que apenas a expectativa da mudança na legislação para alterar o perímetro urbano, tenha incentivado as iniciativas de parcelamentos irregulares, segundo a perspectiva muito comum entre agentes imobiliários locais de primeiramente implantar o empreendimento e, só depois, depois regularizá-lo. E neste sentido, é importante observar que estas ocupações coincidem em parte com a chamada “Lista de Desejos”, indicando que antigos interesses já estavam se concretizando, ainda que de forma irregular.

Além disso, outro aspecto que pode ter contribuído para este aumento de parcelamentos irregulares no período, é o relaxamento das ações de fiscalização associado, como já mencionado, às gestões de orientação mais pro-mercado que acabam por favorecer a implantação de loteamentos irregulares sem a devida reação

do poder público. Esse crescimento das ocupações nos últimos anos é testemunhado pelo entrevistado, morador de Vargem das Flores, que relata sua percepção a este respeito:

A prefeitura sabe de toda essa movimentação e ela não tem conseguido segurar essas ocupações clandestinas, elas se multiplicaram muito. E em relação aos últimos quatro anos do plano diretor nem se fala, porque o plano diretor foi revisto em 2017, então de 2017 para cá explodiu a ocupação clandestina, não só aqui em Vargem das Flores na área rural, mas também onde tinha aquelas chamadas de áreas de expansão urbana. (ESC1)

Outro fato observado é que as duas maiores áreas de ADES definidas no Plano Diretor de 2018 coincidem com boa parte das ocupações posteriores a 2013 observadas. São dois dos terrenos beneficiados diretamente com o Plano Diretor já mencionados, nos quais foi iniciada a implantação de obras de terraplanagem e abertura de vias antes de qualquer aprovação.

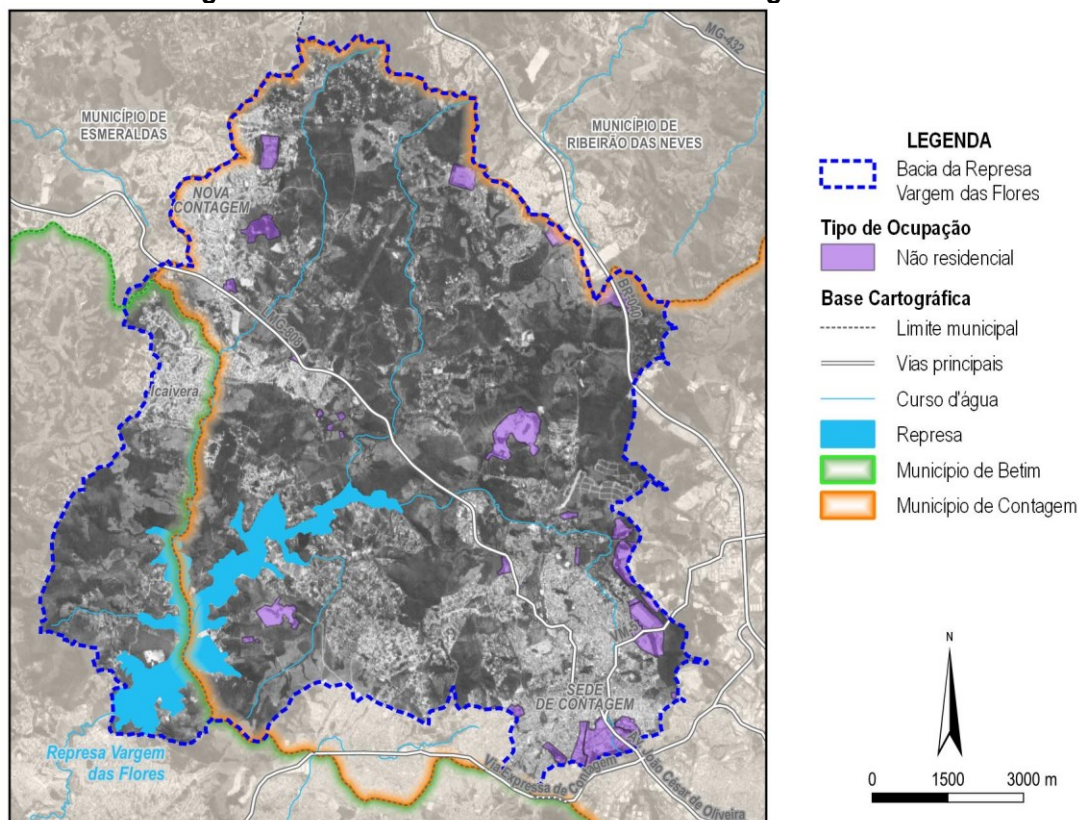
7.2.7 Usos não residenciais

Por fim tem-se ainda os assentamentos para uso não residencial que ocorrem em proporção bem menor do que os loteamentos para uso predominantemente residencial, correspondendo a 8,75% do total de áreas ocupadas e 3,47% da área total da bacia de Vargem das Flores. Este tipo é representado, em parte, pelas atividades econômicas que se concentram na porção sul da bacia de Vargem das Flores (área contemplada por sistema de reversão de esgotos) e em áreas próximas à BR040 na porção nordeste e à via VM5 que liga a Sede a região da Ressaca, aproveitando da boa infraestrutura de acesso (ver Figura 48). A outra parte que também integra ocupações de uso não residencial refere-se aos equipamentos públicos e de uso coletivo (penitenciária, subestação de distribuição de energia elétrica, clubes de lazer) ou ainda a atividade minerária (duas pedreiras), usos que se encontram localizados de forma pontual disperso no território.

De maneira geral, são poucas áreas de atividades econômicas existentes na Bacia, o que pode ser explicado pelas fortes restrições e impedimentos legais impostos à instalação de um grande número de atividades econômicas. Além disso pode-se atribuir este fato à baixa demanda e/ou falta de incentivos à instalação de atividades permitidas pelo zoneamento, ou ainda, por não haver mesmo atratividade

para atividades econômicas específicas em grande parte da Bacia. Se esta última hipótese for a mais provável, as áreas de ADES dificilmente serão ocupadas para este fim, salvo haja estímulos e subsídios de peso por parte do poder público. Neste contexto, haverá sempre o risco do uso permitido ser alterado para o residencial e aí sim, estas áreas serem intensamente ocupadas, impactando mais ainda o manancial.

Figura 48: Uso não residencial na bacia de Vargem das Flores



Fonte: Elaboração da autora sobre Imagem do *Google Earth* em 2020

7.3 Áreas cadastradas no Cadastro Ambiental Rural

O Cadastro Ambiental Rural - CAR foi criado pela Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal) no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente e regulamentado pelo Decreto Federal nº 7.830/2012 e Instrução Normativa nº 2, de 5 de maio de 2014. Consiste em um registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades rurais, que servirão como base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento, conforme descrito em Módulo de Cadastro - Manual do Usuário do Cadastro Ambiental Rural do Serviço Florestal Brasileiro – Ministério da Agricultura, Pecuária e

Abastecimento. A inscrição no CAR é uma condição para a obtenção da regularidade ambiental do imóvel e para o financiamento rural. O cadastro contempla, entre outras, as seguintes informações: dados do proprietário, possuidor rural ou responsável direto pelo imóvel rural; dados sobre a documentação da propriedade, informações georreferenciadas do perímetro do imóvel, além da localização dos remanescentes de vegetação nativa, das Áreas de Preservação Permanente e das Reservas Legais, com base na declaração do próprio proprietário.

Foram levantadas 210 propriedades cadastradas no CAR na bacia de Vargem das Flores, com suas respectivas áreas de reserva legal e de vegetação caracterizadas conforme Apêndice 4 e quantificadas conforme Tabela 7 a seguir:

Tabela 7: Áreas, reserva legal e vegetação cadastradas no CAR na bacia de Vargem das Flores por dimensão da propriedade

| DIMENSÃO PROP. (ha) | Nº DE PROP. CAD. | ÁREA CAD. (ha) | % DA ÁREA TOTAL CAD.** | ÁREA DE RESERVA LEGAL (ha) | % DE RESERVA LEGAL* | ÁREA DE VEG. CAD. (ha) | % DE VEG. CAD.* |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Até 3 ha | 64 | 140,31 | 2,80% | 16,27 | 11,59% | 24,02 | 17,12% |
| Entre 3 ha até 10 ha | 52 | 307,04 | 6,12% | 52,59 | 17,13% | 74,20 | 24,17% |
| Entre 10 ha até 50 ha | 68 | 1.610,99 | 32,09% | 276,84 | 17,18% | 351,92 | 21,85% |
| Entre 50 ha até 100 ha | 16 | 1.216,00 | 24,22% | 160,90 | 13,23% | 254,30 | 20,91% |
| Acima de 100 ha | 10 | 1.745,72 | 34,77% | 264,40 | 15,15% | 162,83 | 9,33% |
| TOTAL | 210 | 5.020,06 | 100%** | 771,00 | 15,36%** | 867,27 | 17,28%** |

* Percentual em relação a área cadastrada na respectiva faixa de dimensão de propriedade.

** Percentual em relação a área total cadastrada.

Fonte: Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento / Sicar - Elaboração da autora em 2020

Quanto à análise dos dados levantados, observa-se que, com relação às datas de cadastramento das propriedades, nos primeiros dois anos de vigência do novo Código Florestal (Lei 12.651, de 25 de maio de 2012) até o final de 2013 não ocorreu nenhum cadastramento. Isto se deve ao fato do sistema Sicar estar em fase de implantação. A partir de 2014 teve início o cadastro e até o final de 2015 foram cadastradas 61 propriedades. O prazo estabelecido no Código Florestal para a realização do cadastro era 31 de dezembro de 2017, sob pena de impedimento para

obtenção de crédito. Entre 2016 e 2017 intensificou-se o cadastro rural dos terrenos da bacia de Vargem das Flores sendo cadastradas mais 97 propriedades. O prazo legal imposto provavelmente influenciou esta intensificação, mas, no caso do município de Contagem, dois outros fatores podem ter também contribuído para isto, quais sejam: em 2017 foi aprovada a volta da cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)⁸⁰ residencial e em 2018 foi extinta a Zona Rural. É possível existir alguma relação entre uma suposta fuga da cobrança do IPTU em propriedades que antes eram rurais e passaram a se situar em área de expansão urbana, pois já havia rumores desta possibilidade no município antes de 2017. Com isto, pode ter havido uma “corrida” para o cadastro rural, numa tentativa de se consolidar a característica rural da propriedade, fugindo assim da tributação como imóvel urbano, bem mais elevada.

Avaliando os dados gerais das áreas cadastradas apresentados na Tabela 8 e mapeados na Figura 49, observa-se que parte significativa das áreas da bacia de Vargem das Flores (40,78%) foram cadastradas até fevereiro de 2020. Excluindo-se as áreas com ocupação urbana regular, que não seriam passíveis de cadastramento como rural e a superfície do espelho d’água do reservatório, restariam para serem cadastradas 39,55% da superfície da Bacia. Contudo, deve-se considerar que o número de áreas ainda a serem cadastradas como rurais é na verdade menor, pois deste montante de áreas não cadastradas constam boa parte dos parcelamentos e ocupações irregulares que não tem mais uso rural, nem vegetação significativa.

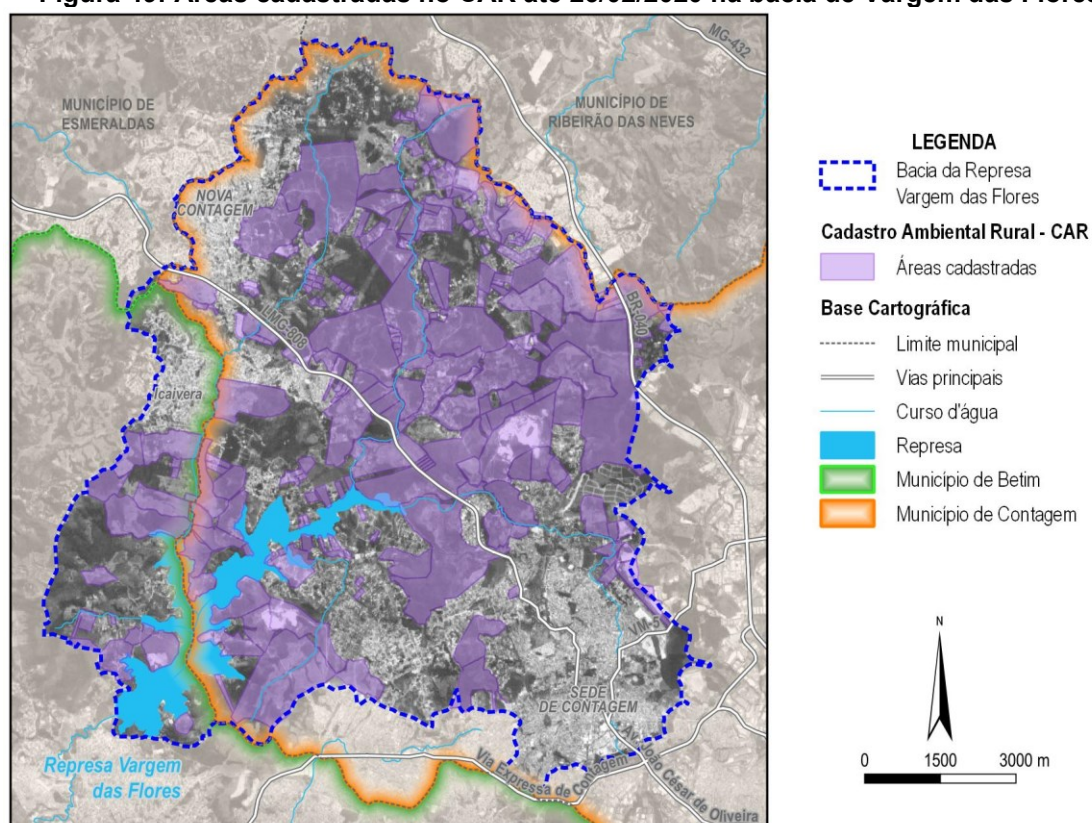
Tabela 8: Áreas cadastradas no CAR até 26/02/2020 na bacia de Vargem das Flores

| | ÁREA (ha) | PERCENTUAL |
|--|-----------------|---------------|
| ÁREA DA BACIA VARGEM DAS FLORES | 12.308,94 | 100,00% |
| ÁREA DO RESERVATÓRIO (espelho d’água) | 501,61 | 4,08% |
| ÁREAS OCUPADAS REGULARES (uso urbano – não passível de cadastramento) | 1.919,36 | 15,59% |
| ÁREA CADASTRADA | 5.020,06 | 40,78% |
| ÁREA NÃO CADASTRADA | 4.867,91 | 39,55% |

Fonte: Elaboração da autora em 2020

⁸⁰ O cadastramento do imóvel como urbano é de iniciativa do proprietário, em geral, quando lhe é exigido pela Prefeitura, em função do parcelamento para fins urbanos ou para o licenciamento de atividades. Ocorre que, quando se extinguiu a Zona Rural, havia uma expectativa interna na Prefeitura, especialmente da Secretaria da Fazenda, de cobrança de IPTU nestas áreas, pelo menos em algumas áreas parceladas irregularmente, buscando ampliar a arrecadação municipal.

Figura 49: Áreas cadastradas no CAR até 26/02/2020 na bacia de Vargem das Flores



Fonte: Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento / Sicar, 2020 - Elaboração da autora sobre Imagem do Google Earth em 2020

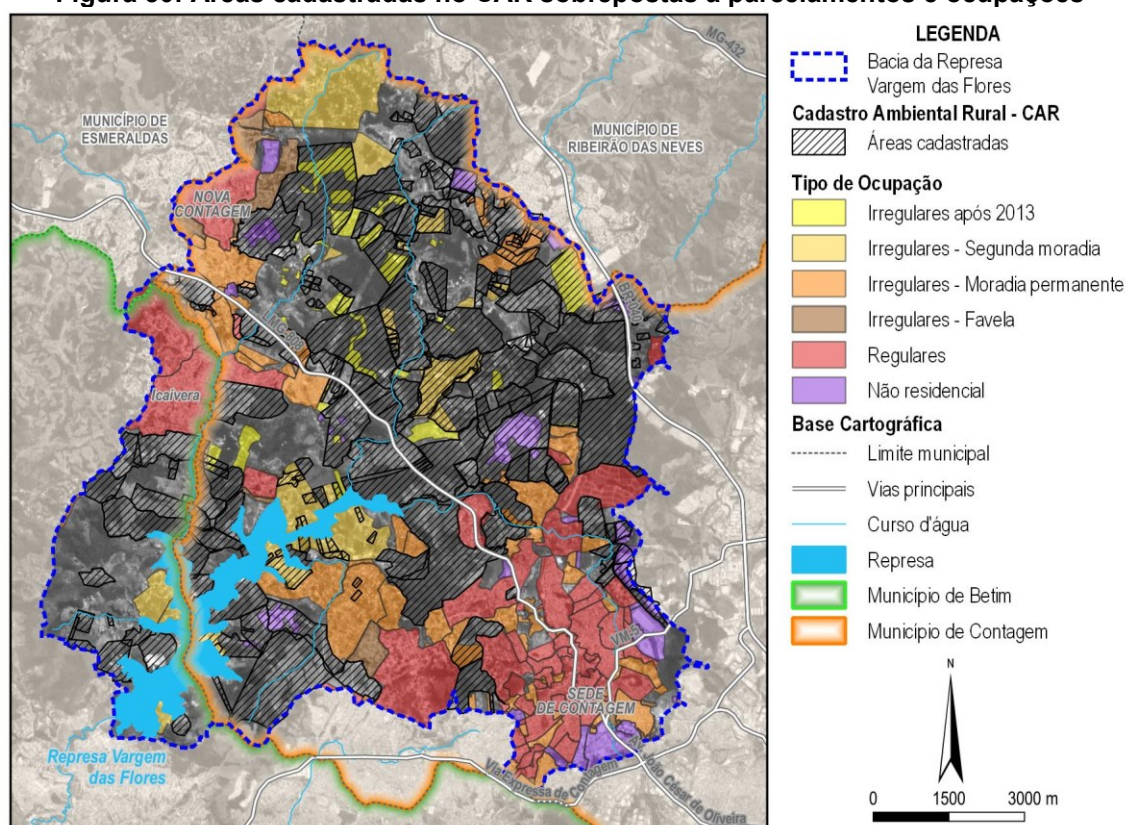
Analisando estas áreas cadastradas como rurais e ocupadas irregularmente com uso urbano (ver Figura 50 e Tabelas 9 e 10), tem-se que do total cadastrado (210 propriedades) 75 propriedades (35,71%) estão total ou parcialmente comprometidas com parcelamentos ou ocupações predominantemente residenciais ou arruamentos abertos. Dos 21 parcelamentos irregulares anteriores a 2003 destinados a segunda moradia / casas de fim de semana encontrados na Bacia, 11 (52,38%) coincidem pelo menos em parte com propriedades cadastradas como rural, talvez pela característica de ocupação que se assemelha mais a um sítio do que a um loteamento urbano, ainda que os lotes, individualmente, não obedeçam ao módulo rural mínimo de 2 ha.

Tabela 9: Número de propriedades ocupadas e desocupadas cadastradas no CAR na bacia de Vargem das Flores

| | PROPRIEDADES CADASTRADAS | PERCENTUAL |
|--|-----------------------------|------------|
| OCUPADOS TOTAL OU PACIALMENTE POR USO RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL | 75 | 35,71% |
| DESOCUPADOS (inclui sítios de recreio) | 135 | 64,29% |
| TOTAL CADASTRADO | 210 | 100% |

Fonte: Elaboração da autora em 2020

Figura 50: Áreas cadastradas no CAR sobrepostas a parcelamentos e ocupações



Fonte: Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento / Sicar, 2020 - Elaboração da autora sobre Imagem do Google Earth em 2020

Tabela 10: Ocupações coincidentes com propriedades cadastradas no CAR na bacia de Vargem das Flores, por tipo

| TIPOS DAS OCUPAÇÕES QUE COINCIDEM COM CADASTRO CAR | QUAIS OCUPAÇÕES COINCIDEM COM CADASTRO (Nº DE IDENTIFICAÇÃO) | QUANTIDADE DE OCUPAÇÃO COINCIDENTE | PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO TOTAL DE OCUPAÇÃO EXISTENTE | TOTAL EXISTENTE |
|--|--|------------------------------------|--|-----------------|
| REGULAR | 100 | 1 | 1,92% | 52 |
| IRREGULAR FAVELAS | 241 | 1 | 5,26% | 19 |
| IRREGULAR SEGUNDA MORADIA | 21, 35, 43, 51, 52, 74, 77, 130, 133, 224, 225 | 11 | 52,38% | 21 |
| IRREGULAR MORADIA PERMANENTE | 23, 26, 27, 28, 29, 47, 69, 70, 99, 103, 135, 176 | 12 | 18,18% | 66 |
| IRREGULAR APÓS 2013 | 6, 7, 9, 20, 33, 39, 40, 41, 49, 54, 64, 75, 81, 84, 91 | 15 | 51,72% | 29 |
| NÃO RESIDENCIAL | 13, 22, 31, 57, 67, 85, 86, 87, 88, 93, 131, 132, 149, 156 | 14 | 37,84% | 37 |

Fonte: Elaboração da autora em 2020

Outra tipologia de ocupação muito encontrada nas propriedades cadastradas são os parcelamentos irregulares após 2013. Das 29 ocupações deste tipo existentes, 15 (51,72%) coincidem com propriedades cadastradas como rurais. Neste caso observa-se uma incoerência, porque ao mesmo tempo que se cadastra a propriedade como rural, se inicia a abertura de parcelamento irregular com lotes menores presumidamente para fins urbanos. Novamente surge a hipótese de isto indicar uma tentativa de fugir da maior tributação, uma vez que o Imposto Territorial Rural (ITR) tem valores irrisórios em relação ao IPTU. Algumas atividades econômicas / equipamentos públicos também se encontram em propriedades cadastradas no CAR. Entretanto, isto não se configura necessariamente como uma irregularidade em Contagem, dado que alguns usos urbanos classificados como conviventes tais como pequenos comércios a até mesmo edificações maiores nas quais as atividades não gerem efluentes eram admitidos em Zona Rural e sem necessidade de parcelamento do solo.

Em relação à porção da Bacia correspondente à extinta Zona Rural do município de Contagem, existente até 2017, observa-se ainda um percentual ainda maior de áreas cadastradas, como mostrado na Tabela 11 e na Figura 51. Do total de áreas cadastradas, 61,36% está na Zona Rural o que demonstra uma maior concentração da adesão ao cadastro fora do perímetro urbano, como esperado. Isto significa que 63,73% da superfície da extinta Zona Rural está cadastrada como uso rural no CAR, podendo indicar a intenção de manutenção como Zona Rural pelo menos por parte de proprietários que não estariam ainda motivados pelo parcelamento para fins urbanos ou seduzidos pelo mercado imobiliário. Ou seja, a princípio, é possível inferir que se o imóvel está cadastrado como rural é porque há alguma intenção de mantê-lo como rural. Conforme Tabela 9, das 210 áreas cadastradas, 135 (64,29%) estão desocupadas ou são sítios de recreio, confirmando um maior vínculo da Bacia com tipos compatíveis com a manutenção da zona rural do que com a necessidade de expansão do perímetro urbano.

Tabela 11: Áreas cadastradas no CAR localizadas na Zona Rural de Contagem até 2017

| | Nº DE PROP. CAD. | ÁREA CADASTRADA (ha) | % DA ÁREA TOTAL CADASTRADA | % DA ZONA RURAL |
|---|------------------|----------------------|----------------------------|-----------------|
| ÁREA CADASTRADA NA ZONA RURAL ATÉ 2017 | 126 | 308.055,37* | 61,36%** | 63,73%*** |

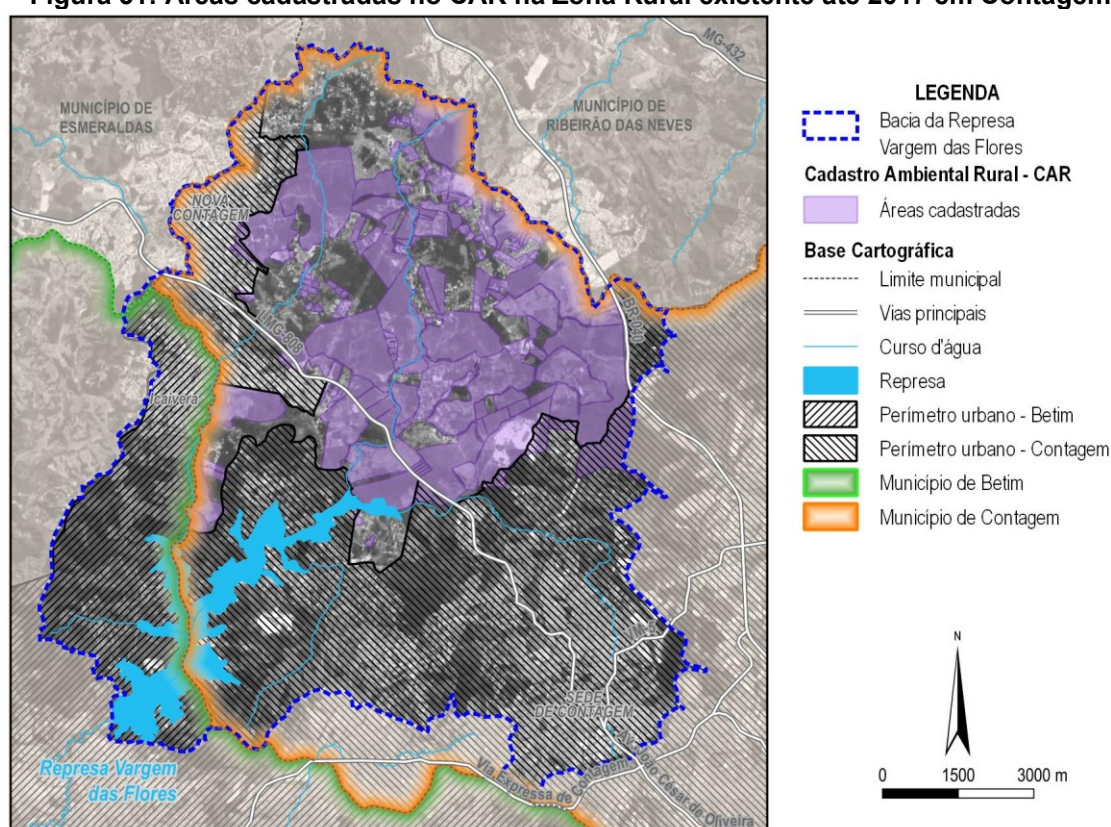
* Não há precisão no cálculo de áreas cadastradas na Zona Rural (valores aproximados), porque as propriedades não se limitam exatamente no perímetro urbano. Foram consideradas as propriedades com maior parte na zona rural.

**Em relação a área total cadastrada na bacia de Vargem das Flores = 5.020,06 ha

***Em relação a área da zona rural definida na LC nº33/2006 = 4.833,86 ha

Fonte: Elaboração da autora em 2020

Figura 51: Áreas cadastradas no CAR na Zona Rural existente até 2017 em Contagem



Fonte: Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento / Sicar, 2020 e Prefeitura Municipal de Contagem - Elaboração da autora sobre Imagem do *Google Earth* em 2020

Por outro lado, há casos de imóveis cadastrados como rural que não seguirão esta tendência em permanecer rural, como no caso dos parcelamentos implantados após 2013 já mencionados anteriormente. Mas deve-se considerar que houve uma motivação adicional para o surgimento destes parcelamentos para fins urbanos, que

foi a expectativa de extinção da Zona Rural que se concretizou em 2018, alterando esta tendência natural ao uso rural.⁸¹

Uma nova consulta às Tabelas 7 e 8 e ao Apêndice 4 suscita as seguintes observações:

- a) em relação ao tamanho das propriedades, as micro e pequenas propriedades somam, em termos quantitativos, mais da metade das propriedades cadastradas: são 116 as propriedades com até 10 ha. No entanto, no que se refere à área total das propriedades cadastradas, elas têm pouca representatividade, somando apenas 447,35 ha (8,92%);
- b) por outro lado, 10 propriedades cadastradas têm mais de 100 ha, somando 1.745,72 ha (34,77% do total de áreas cadastradas) e outras 16 propriedades têm entre 50 e 100 ha somando 1.216,00 ha (24,22%). Ou seja, a área total das propriedades classificadas como grandes (acima de 50 ha) soma 2.961,72 ha em posse de apenas 26 proprietários. Representam 58,99% do total de áreas cadastradas e 23,78% da área total da bacia de Vargem das Flores, indicando haver significativa concentração de propriedade das terras (quase ¼ da superfície total da Bacia), num contexto metropolitano com alto grau de urbanização;
- c) algumas propriedades simplesmente não declararam a Reserva Legal e muitas definiram percentual inferior ao mínimo exigido pelo Código Florestal⁸² que é de 20% da área total da propriedade. Das 210 propriedades cadastradas 48 (22,86%) não tinham reserva legal cadastrada e a área total das reservas legais averbadas ou propostas corresponde a apenas 15,36% da área total das propriedades, valor médio inferior ao mínimo que deveria estar cadastrado;

⁸¹ Uso rural aqui entendido não necessariamente ligado a produção rural, mas pode ser para manutenção de remanescentes florestais, ou mesmo sítios de recreio.

⁸² Código Florestal – Lei Federal 12.651/2012: “Art. 12. Todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel, excetuados os casos previstos no art. 68 desta Lei: (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).

I - localizado na Amazônia Legal:

a) 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas;

b) 35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado;

c) 20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais;

II - localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento)” (grifo nosso)

- d) observou-se ainda que as áreas designadas como Reserva Legal, em geral, coincidem com os remanescentes de vegetação arbórea existentes. Constatou-se, por meio da análise visual da imagem, que a maioria delas continua vegetada, sendo que das 210 propriedades cadastradas, 124 (59,05%) estavam integralmente vegetadas, 29 parcialmente vegetadas e apenas 9 propriedades estavam totalmente sem vegetação, indicando uma relativa adesão à legislação neste aspecto. Ou seja, aqueles que definiram a parcela de reserva legal, mesmo que em percentual inferior, em sua maioria, mantiveram vegetadas esta parcela;
- e) o percentual total de áreas vegetadas cadastradas equivale a 17,28% da área total das propriedades cadastradas, atingindo o percentual máximo de 24,17% em pequenas propriedades (entre 3 e 10 ha.). O montante de áreas vegetadas cadastradas é de 867,27 ha equivalendo a apenas 6,96% da área da bacia de Vargem das Flores. Na análise visual realizada, percebeu-se que das 210 propriedades cadastradas, em 89 delas não foi declarada qualquer vegetação. Destas, em apenas 34 não havia remanescentes de vegetação arbórea, entretanto, das 55 propriedades em que foi identificada a presença de vegetação (não declarada), 44 apresentavam cobertura vegetal significativa e 11 com vegetação pouco significativa. Das 121 propriedades declaradas com presença de vegetação, 49 apresentaram subdeclaração. Com base nestas evidências, pode-se inferir, portanto, que há um montante de remanescentes de vegetação arbórea bem mais expressivo do que aquele declarado. Isto pode indicar um certo receio dos proprietários de que as áreas de vegetação cadastradas possam vir de fato a ser legalmente protegidas a ponto de inviabilizar um futuro uso das propriedades.

Por último, cabe ainda mencionar a tentativa de identificação visual do uso efetivamente rural (pecuária ou agricultura) das propriedades. Na Tabela 12 abaixo consta o número de propriedades cadastradas no CAR onde foi possível identificar a existência de vegetação, pasto (pecuária) ou áreas de plantio (agricultura). Ainda que haja imprecisão na leitura da imagem, os dados evidenciam que as atividades de agricultura (plantio) são pouco expressivas na Bacia, presentes em apenas 14 propriedades cadastradas ou 22, se somarmos as propriedades onde houve dúvida na identificação, correspondendo a no máximo 10,48% das propriedades cadastradas. Também a atividade de pecuária (pasto) é pouco significativa e foi encontrada em

apenas 52 propriedades cadastradas ou 71, se somarmos as propriedades onde houve dúvida na identificação, correspondendo a no máximo 33,81% das propriedades cadastradas. Já a presença de remanescentes de vegetação arbórea é bem mais relevante e foi encontrada de forma mais expressiva em pelo menos 137 propriedades, ou seja quase 2/3 das 210 propriedades cadastradas.

Tabela 12: Vegetação e usos rurais nas propriedades cadastradas no CAR da bacia de Vargem das Flores

| | Nº DE PROP. CAD. VEGETADAS | PERCENTUAL DE PROP. CAD. VEGETADAS | Nº DE PROP. CAD. COM PASTO | PERCENTUAL DE PROP. CAD. COM PASTO | Nº DE PROP. CAD. COM PLANTIO | PERCENTUAL DE PROP. CAD. COM PLANTIO |
|--|-----------------------------------|---|-----------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| AUSENTE | 32 | 15,24% | 139 | 66,19% | 188 | 89,52% |
| PRESENTE | 137 | 65,24% | 52 | 24,76% | 14 | 6,67% |
| DÚVIDA OU POUCO SIGNIFICATIVO | 41 | 19,52% | 19 | 9,05% | 8 | 3,81% |
| SUBTOTAL (PRESENTE + DÚVIDA OU POUCO SIGNIFICATIVO) | 178 | 84,76% | 71 | 33,81% | 22 | 10,48% |
| TOTAL | 210 | 100% | 210 | 100% | 210 | 100% |

Fonte: Elaboração da autora em 2020

Em relação ao uso rural vários entrevistados manifestaram um certo pesar por não haver estímulo ao setor primário da economia no município de Contagem. Aparentemente, não se referiram a produção agropecuária de maior porte, mas à pequena produção, à agricultura familiar e de subsistência, além daquelas voltadas para o mercado metropolitano como a produção hidropônica de hortaliças, de ervas e de orgânicos. Da mesma forma, o turismo rural e de natureza foram possibilidades citadas como alternativas adequadas de exploração econômica das propriedades rurais para a bacia de Vargem das Flores. De certa forma, associam a vida no campo relacionada ao lazer ou à moradia eventual em sítios e chácaras ao uso rural, sendo esta também uma possibilidade aventada de utilização das propriedades da Bacia, compatível com sua preservação. Um entrevistado da sociedade civil, morador da Bacia, identifica usos que tem se tornado cada vez mais comuns neste território:

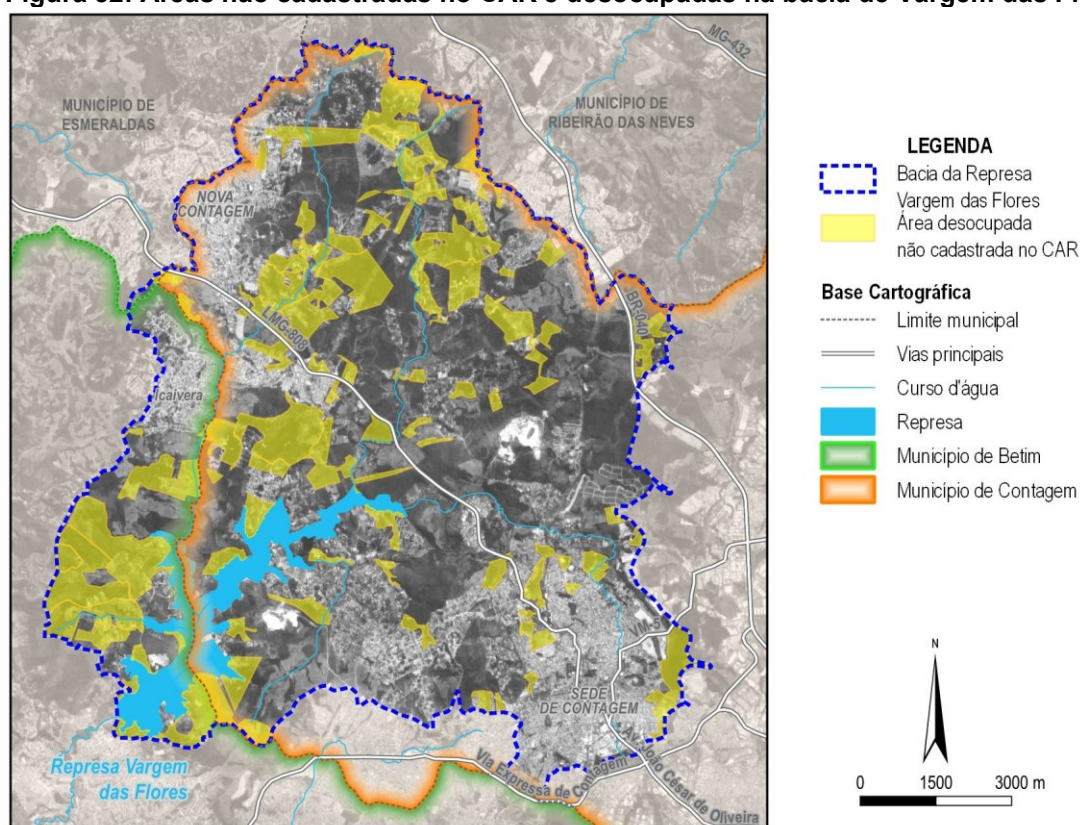
Então a atividade rural era uma delas, e nós temos isso aqui, eu fiquei sabendo que tem uns cem produtores rurais cadastrados no Senar, então nós temos pequenos produtores, que vão de horta comum, só tempero, por exemplo, tem um casal que coloca seus temperos inclusive nessas redes grandes de supermercado, (...) mas temos também criação de animais de pequeno porte. Então nós temos uma atividade rural acontecendo. O Provar sugeriu que tivesse atividade econômica voltada para o turismo, essa também é uma possibilidade. (...) hoje eu vejo, morando aqui, eu vejo essa capacidade turística muito ampliada. Então tem muitos passeios de bicicleta, às vezes passam cem bicicletas aqui na minha porta, inclusive noturno. Então tem muito passeio de bicicleta, cavalo, só perto aqui da minha casa tem dois haras e aí o pessoal sai a cavalo, quando tem algumas festas de cavalgada que aí é duzentos cavalos que aparecem, (...) Aluguel de sítio nos finais de semana, sítios que viraram pousadas, que aí ao invés de alugar para muita gente, aluga para pequenos grupos, família, porque aí tem os chalés (...) Tem também restaurantes, (...) E o interessante é que o pessoal da gastronomia e da hotelaria, muitos são de Belo Horizonte, isso é um negócio que eu estou observando aqui, o povo de Contagem mesmo não frequenta, são mais pessoas de outras cidades, principalmente de Belo Horizonte, porque essa região é o último reduto metropolitano de área verde. (ESC1)

7.4 Áreas não cadastradas no Cadastro Ambiental Rural e desocupadas

Em complementação ao Levantamento das Áreas Cadastradas no Cadastro Ambiental Rural foi necessário também avaliar as áreas que restaram no território da bacia de Vargem das Flores, que são aquelas “vazias”, ou seja, não ocupadas com parcelamentos ou ocupações regulares ou irregulares, e para as quais não se tinham informações disponíveis, pois não foram cadastradas no CAR.

Para tanto fez-se a identificação visual destas manchas remanescentes, conforme se observa na Figura 52, sem definição dos limites das propriedades por não ser de conhecimento público o cadastro fundiário da Bacia. Elaborou-se também uma planilha com os dados mais importantes levantados de cada uma destas 84 áreas levantadas e registradas no Apêndice 4. Observa-se que elas se concentram na parte da Bacia pertencente ao município de Betim e na área mais interna à extinta Zona Rural de Contagem. Elas somam aproximadamente 2.429,86 ha, correspondendo a 19,74% do território da Bacia, sendo que, de maneira geral, ainda se encontram bastante vegetadas, dado bastante relevante apresentado na Tabela 13 a seguir.

Figura 52: Áreas não cadastradas no CAR e desocupadas na bacia de Vargem das Flores



Fonte: Elaboração da autora sobre Imagem do *Google Earth* em 2020

Tabela 13: Áreas não cadastradas no CAR e desocupadas na bacia de Vargem das Flores

| | ÁREA (ha) | PERCENTUAL |
|--|-----------------|---------------|
| ÁREA DA BACIA VARGEM DAS FLORES | 12.308,94 | 100,00% |
| ÁREA DO RESERVATÓRIO (espelho d'água) | 501,61 | 4,08% |
| ÁREA CADASTRADA | 5.020,06 | 40,78% |
| ÁREA NÃO CADASTRADA | 4.867,91 | 39,55% |
| ÁREA NÃO CADASTRADA DESOCUPADA (levantamento <i>Google Earth</i>) | 2.429,86 | 19,74% |

Fonte: Elaboração da autora em 2020

Da mesma forma como se fez para as áreas cadastradas no CAR, foi feita uma tentativa de identificação visual da presença do uso rural (agricultura ou pecuária) nas áreas não cadastradas no CAR e desocupadas. A Tabela 14 mostra o número de áreas nas quais se percebeu a existência de vegetação, pasto ou áreas de plantio. Esta tabela confirma que as atividades rurais de agricultura são pouco expressivas na Bacia, somando 18 áreas daquelas delimitadas, correspondendo a apenas 21,43%

das propriedades não cadastradas desocupadas ou no máximo 22, se somarmos aquelas onde houve dúvidas na identificação, correspondendo a 26,19% do total não cadastrado. Já a atividade de pecuária foi encontrada em 36 propriedades não cadastradas ou no máximo 46, se somarmos aquelas onde houve dúvidas na identificação, correspondendo a 54,76% das propriedades não cadastradas, indicando um uso significativo das áreas desocupadas não cadastradas para a pecuária. Já a presença de remanescentes de vegetação arbórea é ainda mais relevante sendo encontrada em pelo menos 64 propriedades, ou seja mais de 3/4 das 84 áreas desocupadas e não cadastradas.

Tabela 14: Vegetação e usos rurais em áreas não cadastradas no CAR e desocupadas na bacia de Vargem das Flores

| | Nº DE ÁREAS NÃO CAD. VEGETADAS | PERCENTUAL DE ÁREAS NÃO CAD. VEGETADAS | Nº DE ÁREAS NÃO CAD. COM PASTO | PERCENTUAL DE ÁREAS NÃO CAD. COM PASTO | Nº DE ÁREAS NÃO CAD. COM PLANTIO | PERCENTUAL DE ÁREAS NÃO CAD. COM PLANTIO |
|--|---|---|--|---|--|--|
| AUSENTE | 5 | 5,95% | 38 | 45,24% | 62 | 73,81% |
| PRESENTE | 64 | 76,19% | 36 | 42,86% | 18 | 21,43% |
| DÚVIDA OU POUCO SIGNIFICATIVO | 15 | 17,86% | 10 | 11,90% | 4 | 4,76% |
| SUBTOTAL (PRESENTE + DÚVIDA OU POUCO SIGNIFICATIVO) | 79 | 94,05% | 46 | 54,76% | 22 | 26,19% |
| TOTAL | 84 | 100% | 84 | 100% | 84 | 100% |

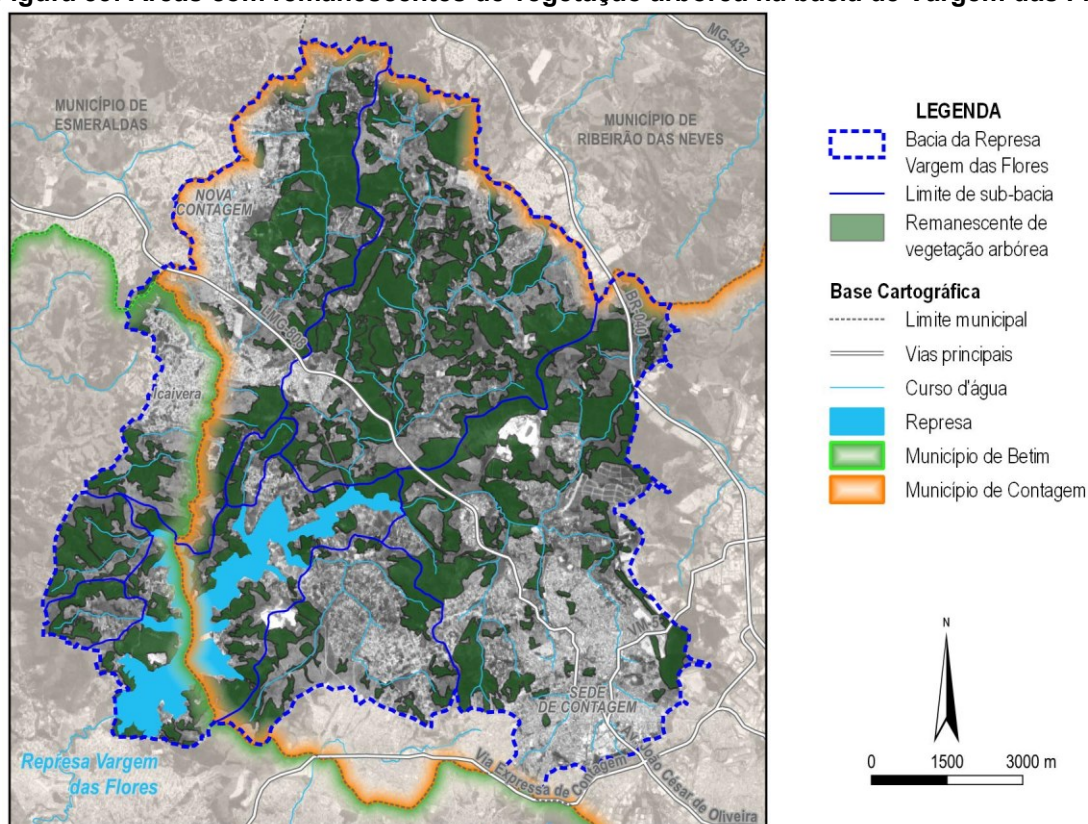
Fonte: Elaboração da autora em 2020

7.5 Remanescentes de Vegetação Arbórea

As áreas de vegetação arbórea remanescente no território da Bacia em 2020 foram obtidas por meio de análise visual e delimitação aproximada sobre a imagem de satélite *Google Earth* (ver Figura 53). Observa-se que as manchas de vegetação destacadas estão fragmentadas em vários polígonos, destacando-se algumas maiores com vegetação contínua, conectadas muitas vezes por meio das drenagens

e também pelos divisores de sub-bacia. Observa-se, contudo que, mesmo fragmentadas, cobrem parte significativa do território da Bacia, particularmente das sub-bacias dos córregos Lage e Batatais em Betim e Morro Redondo em Contagem, além da sub-bacia de contribuição direta do reservatório, evidenciando a importância da manutenção desta cobertura vegetal como áreas de recarga e de proteção dos mananciais da Bacia em ações de planejamento e gestão por sub-bacia hidrográfica. A evidente associação aos cursos d'água e suas respectivas áreas de preservação permanente, apresentam-se como recursos ainda muito presentes para a criação de conexões ecológicas, materializando, em nível local e no contexto desta Bacia concebida originalmente como Zona de Interesse Metropolitano, a Trama Verde e Azul⁸³, proposta no Macrozoneamento Metropolitano.

Figura 53: Áreas com remanescentes de vegetação arbórea na bacia de Vargem das Flores



Fonte: Elaboração da autora sobre Imagem do *Google Earth* em 2020

Com a ferramenta disponível no *Google Earth*, foi possível medir os polígonos delimitados, cuja soma resultou 4.383,06 ha de área com significativa vegetação arbórea, correspondendo a 35,61% da superfície total da bacia Vargem das Flores.

⁸³ Para mais informações sobre a Trama Verde e Azul, ver Euclides (2018), Oliveira e Costa (2018).

Ainda que fosse esperado um número maior do que a soma da vegetação nativa obtida pelos dados do CAR (867,27 ha.), já identificada como subnotificada, o dado obtido é surpreendente e, resguardada a relativa imprecisão do método, aponta para um cenário ainda otimista a ser perseguido para a Bacia. Importante ainda destacar que existem muitas áreas com cobertura vegetal rasteira que não foram consideradas neste levantamento, mas que também contribuem como áreas permeáveis para a recarga dos mananciais e redução dos escoamentos superficiais, transporte de sedimentos e poluição difusa. Estas evidências colaboram também para refutar, mais uma vez, a afirmação de que a bacia de Vargem das Flores já está toda comprometida com a urbanização, colocando em perspectiva a ampliação da vida útil do reservatório, se forem tomadas as medidas corretivas necessárias e se mudar o rumo atual tomado na direção da sua completa urbanização.

Todos os entrevistados foram unânimes em falar da importância do reservatório para o abastecimento metropolitano e conseqüentemente da necessidade de preservação da Bacia. Entretanto, nem sempre as ações de planejamento e gestão do território na Bacia convergem ou convergiram para a sua proteção.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A dissertação deste estudo de caso consistiu em um exemplo bastante elucidativo da prática real do planejamento urbano em nível local e suas interações com o planejamento metropolitano. A associação das análises dos levantamentos realizados com os questionamentos conceituais trazidos inicialmente para a reflexão permitiu o entendimento das contradições existentes entre o discurso e a prática do planejamento e da legislação urbanística, em diferentes modelos de planejamento adotados e formas da gestão, mais orientadas pelo mercado ou por processos participativos e objetivos de bem-estar social. A conclusão desta pesquisa é acompanhada de um sentimento misto de frustração diante dos retrocessos na legislação constatados, mas ao mesmo tempo uma certa esperança pela relativa efetividade das políticas de proteção ambiental adotadas na bacia de Vargem das Flores, favorecendo a utilização de instrumentos de controle urbanístico pautados pela prevalência de interesses coletivos sobre particulares de indivíduos e grupos específicos.

Para além da reflexão possibilitada pela própria trajetória da pesquisa, o resgate histórico dos momentos de planeamento, da legislação urbanística e do registro das coalizões e arranjos político-institucionais por trás deste caso emblemático foi importante pelo seu poder ilustrativo dos conflitos entre o planeamento municipal e o metropolitano, entre preservação ambiental e o desenvolvimento urbano a qualquer custo. Particularmente no que tange a trajetória da participação dos municípios de Betim e de Contagem no PDDI e no Macrozoneamento Metropolitano, utilizou-se da chave de análise dos regimes urbanos, através da qual foi possível compreender coalizões, que vinham se fortalecendo, perpassando pela alternância de governos e que foram capazes, em momento recente, de impor interesses específicos e particulares, motivados pelo mercado imobiliário, resultando a abertura de frentes de expansão urbana e valorização de terras rurais na bacia de Vargem das Flores, por meio de explícito entrelaçamento entre o poder público e a iniciativa privada.

Consolidou-se, assim, uma mudança clara no ideário de planeamento que até então orientava a legislação urbanística e que, ao ser apresentada segundo o recorte temporal adotado, evidenciou a significativa diferença entre os dois primeiros momentos (1995-2003 e 2003-2012) e o terceiro (2013-2020), marcando uma nítida inflexão de caráter neoliberal. As análises das alterações ocorridas no zoneamento da Bacia nesses momentos permitiram melhor entender os conflitos entre os diversos interesses em jogo, os agentes envolvidos e as diferentes estratégias utilizadas para lidar com forças hegemônicas, tanto nas gestões mais progressistas, quanto nas que as sucederam, de orientação mais neoliberal.

Dentre os aspectos comuns observados no primeiro e no segundo momentos, destacam-se a herança do planeamento compreensivo praticado pelo órgão metropolitano Plambel em processo de municipalização. Imbuído de forte racionalidade técnica e caráter interdisciplinar, foi progressivamente incorporando o ideário da reforma urbana e as questões ambientais, resultando uma legislação urbanística clara em seus objetivos de proteção dos mananciais, refletindo no zoneamento e na definição de parâmetros urbanísticos compatíveis com as soluções de infraestrutura de saneamento e com a redução dos impactos da urbanização na qualidade e quantidade das águas do Reservatório de Vargem das Flores. Neste sentido, pode se constatar haver maior convergência de interesses, tanto estaduais e metropolitanos, quanto dos municípios envolvidos na preservação dos mananciais,

traduzidos nos documentos de planejamento e leis analisados. Ainda que os resultados não fossem aqueles idealmente esperados, seja por falta de esforços integrados de fiscalização ou mesmo pela ausência de políticas compensatórias pela preservação, a relativa efetividade da legislação foi evidenciada.

Como críticas que se aplicam a todos os momentos estudados, alguns pontos mereceram destaque como tais como a falta de visibilidade e de políticas orientadas a incentivar a instalação de usos não residenciais já permitidos na Bacia, além da falta de dispositivos compensatórios para aumentar a viabilidade econômica e incentivar a conservação ambiental, incluindo o uso turístico, atividades econômicas de baixo impacto, manutenção de remanescentes florestais ou mesmo o uso rural.

Por outro lado, como efeito positivo da legislação urbanística nos dois primeiros momentos analisados, foi possível constatar a influência da delimitação do perímetro urbano na ocupação do território, não apenas em sua porção formal e regular, mas também nas tipologias informais, inibindo a ocupação irregular na Zona Rural, hipótese levantada e confirmada por meio das evidências trazidas pela pesquisa. Ao se avaliar a evolução da ocupação conforme os marcos temporais definidos no levantamento de parcelamentos e ocupações realizado, foi possível observar duas situações que contribuíram para confirmar esta hipótese. A primeira foi a baixa ocupação da Zona Rural até 2012, em especial, no segundo momento, quando sequer se cogitava a possibilidade de alteração do perímetro urbano, pelo contrário, se definia como uma diretriz de governo a manutenção da Zona Rural. E a outra quando, após a não aprovação do Projeto de Lei Complementar 10/2012 que mantinha a Zona Rural sem alterações, no terceiro momento (2013-2020), houve a retomada do debate sobre uma possível alteração no perímetro urbano, implicando, como foi evidenciado, significativo crescimento das ocupações irregulares na Bacia. Os levantamentos indicaram como a simples expectativa de uma mudança na legislação estimulou iniciativas de abertura de sistema viário e demarcação de lotes, com vistas à possibilidade de regularização por vir. Os resultados apresentados indicam que a delimitação legal do perímetro urbano, ainda que indicativa de impedimento legal para loteamentos regulares para fins urbanos em zona rural, pode também contribuir, como no caso da bacia de Vargem das Flores, para inibir os loteamentos irregulares, sendo benéfico para a preservação de atributos de relevância ambiental.

Já no terceiro momento, houve uma nítida inflexão na orientação ideológica vivenciada não apenas nos governos municipais, mas também no Governo do Estado,

assim como na União, no sentido da flexibilização de normas ambientais e urbanística, com repercussões para o planejamento urbano e para a gestão territorial. Neste novo contexto, a regulação de uso e ocupação do solo na Bacia ficou mais permeável aos interesses individuais ligados ao mercado imobiliário, seja pela maior representação destes interesses no âmbito do próprio governo local, seja pela minimização e desvalorização dos processos participativos e de controle social mobilizados em torno de questões coletivas.

Em todos os momentos analisados, a natureza política do planejamento se revela, sendo a regulação e o controle urbanístico resultantes, instrumentos de mediação ora mais tecnocráticos, ora mais participativos ou mais orientados pelo mercado, refletindo o ideário urbanístico, o regime de governança e as coalizões nas quais se baseiam. Representantes de proprietários, de interesse privados e do mercado imobiliário sempre se aproximam do Estado para fazer *lobby* e se utilizar da regulação para atingir seus objetivos. O enfrentamento ou a aceitação tácita dessas influências é que transparece ser diferente, conforme o ideário de planejamento e a orientação política dos governos. E nesse sentido, o caso estudado evidencia como, o momento de inflexão liberal da administração local permitiu um maior acolhimento das demandas e pressões do mercado, resultando uma legislação urbanística completamente diferente daquela praticada no município nos momentos anteriores. Ainda que as diretrizes de proteção ambiental tenham permanecido no discurso dos gestores e nos princípios e objetivos mais gerais do Plano Diretor, houve clara flexibilização de restrições ao parcelamento do solo para fins urbanos na Bacia, com a utilização do processo participativo apenas para legitimar decisões relativas à extinção da zona rural e a mudanças de zoneamento previamente tomadas. O discurso do desenvolvimento econômico sustentável também foi usado como um escudo, prevalecendo e superando quaisquer outras necessidades de preservação de mananciais, ou soluções prévias de infraestrutura, principalmente de acesso viário, de transportes, de equipamentos coletivos e de saneamento, acelerando processos de informalidade, de supressão de remanescentes florestais e de degradação ambiental em curso.

Conforme indicaram os resultados das análises de documentos e dos levantamentos realizados, confirmados pelas percepções da maioria dos entrevistados, a principal motivação para alterações tão significativas na regulação de proteção da bacia de Vargem das Flores no período mais recente analisado, foram os

interesses de proprietários de terra e de agentes do mercado imobiliário articulados com a membros da administração municipal pela abertura de novas frentes de ocupação e valorização de terras, especialmente daquelas situadas na extinta Zona Rural.

No que tange à fiscalização, pode-se afirmar que a falta de ações integradas por parte dos órgãos responsáveis pela preservação ambiental da Bacia perpassa todos os momentos analisados. Contudo o controle urbanístico do parcelamento do solo se mostrou mais atuante nos dois primeiros momentos, especialmente no segundo e muito pouco no terceiro, indicando haver negligência por parte do executivo municipal, claramente favorável a ampliação da ocupação daquele território.

No que se refere às legislações estaduais e metropolitanas que incidem sobre o território da bacia de Vargem das Flores, a pesquisa mostra como, de uma forma geral, tiveram, historicamente, baixa efetividade, seja pela generalidade da norma, excesso de rigor e ausência de fiscalização. Desta forma, são praticamente ignoradas pelas instâncias municipais, mas também pelos demais órgãos estaduais que deveriam integrar a gestão da APA. Apesar das boas intenções, pouca diferença fez esta legislação supra municipal quanto ao controle do uso e da ocupação do solo na Bacia. Outro aspecto que dificulta a aplicação das normas estaduais é a distância existente entre a burocracia dos órgãos de estado e as práticas espaciais, sendo a instância municipal o local, como visto, onde a legislação urbanística efetivamente se materializa no território, evidenciando suas contradições e materializando disputas e conflitos de interesse que devem ser geridos quotidianamente.

Quanto aos aspectos positivos observados no terceiro momento da legislação incidente sobre a Bacia, tem-se, em Betim, a adoção do coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 (uma vez a área do lote) e de incentivos pela adoção de boas práticas de controle ambiental e gentilezas urbanas, além da definição de áreas protegidas como ecossistemas e conexões ecológicas. Em Contagem, permaneceram alguns aspectos positivos voltados para a preservação do manancial como herança do PLC nº 10/2012, utilizado como base para a elaboração do Plano Diretor em vigor, tais como as AIAs, que protegem áreas vegetadas de maior relevância. Outro aspecto positivo observado é que a apresentação do Projeto de Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo na Câmara Municipal de Contagem suscitou o renascimento dos movimentos sociais e ambientalistas, tendo como consequência a proposição de emendas, a derrubada de vetos e a inclusão de

dispositivos e parâmetros que resultaram maior compromisso de novos empreendimentos com a proteção à Bacia. Além disso foram retomadas as ações do Ministério Público, questionando o Plano Diretor vigente, com resultados ainda não conhecidos.

Em nível metropolitano, o PDDI e o Macrozoneamento Metropolitano, resultado da união do conhecimento técnico formado na prática das prefeituras, acadêmico por meio da assessoria das universidades e do aprendizado social, pela ampla participação da sociedade civil, encontrou grande resistência política por parte de algumas novas administrações, como foi o caso de Contagem. As repercussões das inflexões que caracterizam o momento mais recente na alteração do conteúdo final do PLC nº 74/2017 indicam ter havido ressonância dos interesses locais no âmbito do Estado, particularmente no que tange a não definição de regras para a ZIM Vargem das Flores. Esta interferência acabou por atrasar o envio do PLC à ALMG, revelando a ausência de consenso que resultou na sua não tramitação. O PLC caducou ao fim do mandato legislativo, não tendo, sequer, sido submetido às comissões iniciais de constituição e justiça.

Neste sentido, considera-se que a não aprovação desta lei que cria, delimita e define regras para as Zonas de Interesse Metropolitano na RMBH um grande retrocesso. Todos os fatos relacionados apontam para fragilização do arranjo de gestão metropolitana, apesar da importância e gravidade dos problemas e desafios metropolitanos ligados a cada uma das ZIMs que permanecem sem resposta. Ainda que a interferência dos grupos de interesses locais não tenha conseguido impor a alteração do macrozoneamento proposto na porção do município de Contagem, este embate, como discutido, preparou o caminho para a aprovação posterior do Plano Diretor de Contagem, com alterações de teor similar as que foram propostas ao Conselho Metropolitano.

A análise dos documentos técnicos e administrativos, bem como dos dados levantados e mapeados confirmaram tanto a hipótese da existência de coalizão de interesses que viabilizaram a inflexão recente na legislação de proteção da bacia de Vargem das Flores, quanto a natureza pro mercado imobiliário das mudanças ocorridas, corroboradas, em grande medida, pelos depoimentos dos entrevistados e pelas evidências resumidas a seguir.

A existência da informalmente chamada “Lista de Desejos” foi também confirmada por entrevistados e especialmente evidenciada pelos dados mapeados,

configurando-se como fio condutor das alterações isoladas de zoneamento pretendidas por interesses particulares e que encontrou respaldo político no terceiro momento analisado da administração municipal.

O documento “Estudos e Diagnóstico Ambiental para Subsidiar a Proposta de Macrozoneamento”, contratado pela Prefeitura de Contagem em 2017, foi elaborado comprovadamente em momento posterior à apresentação da proposta de alteração do Macrozoneamento no Conselho Metropolitano, tendo como objetivo apenas justificá-la. A análise de seu conteúdo revelou informações enviesadas e inconsistências que não conseguem amparar tecnicamente as alterações pretendidas pela gestão em Contagem em 2017 e indicam claramente que a proposta era preexistente e não resultado do estudo realizado.

A análise dos procedimentos utilizados para convocação e realização da III Conferência Municipal de Política Urbana realizada em Contagem em 2017, possibilitou afirmar que, além das irregularidades observadas no cumprimento do rito formal obrigatório por lei, o processo participativo foi usado simplesmente para legitimar as propostas de alteração do perímetro urbano e do zoneamento previamente acordadas com proprietários de terras e agentes do mercado imobiliário.

Diante das evidências explicitadas pela análise detalhada dos assentamentos na Bacia, constatou-se haver indicativos de que o Relatório de Levantamento de Áreas Irregulares na Bacia de Vargem das Flores realizado pela Prefeitura de Contagem em 2014 foi o documento considerado para respaldar as propostas de alterações de perímetro urbano e de zoneamento. Os resultados apresentados nesse relatório indicavam que a Bacia estaria bastante comprometida com ocupação urbana, induzindo à falsa interpretação da irreversibilidade do processo de urbanização de forma distinta dos resultados obtidos nesta pesquisa.

Do levantamento dos parcelamentos e ocupações na bacia de Vargem das Flores, realizado no âmbito desta pesquisa resulta que, excluída a superfície do espelho d'água, a área da Bacia efetivamente comprometida com a ocupação urbana é da ordem de 40%, restando ainda desocupado cerca de 60% de seu território. Dentre os tipos de loteamentos mais recorrentes na Bacia, destacou-se a presença dos loteamentos irregulares para casa de fim de semana (segunda moradia) que, pelas suas características de baixa densidade e uso eventual, provocam menor impacto ambiental no reservatório. Além disso, ficou evidenciado que os loteamentos irregulares com características de uso urbano (moradia permanente) existentes até

2012 estão concentrados dentro do antigo perímetro urbano, confirmando a hipótese de que a existência da Zona Rural inibiu a ocupação urbana do restante da Bacia. Confirma esta hipótese também a baixa incidência de ocupação de qualquer tipologia na antiga zona rural, especialmente no segundo momento quando se defendia a sua manutenção. Além disso, houve um considerável aumento de ocupações irregulares na antiga Zona Rural exatamente após 2013, quando já se anunciava uma possível extinção da Zona Rural.

Com a análise dos levantamentos das áreas cadastradas no CAR na bacia de Vargem das Flores e das áreas não cadastradas no CAR e desocupadas também realizados nessa pesquisa foi possível constatar que o uso rural (agricultura e pecuária) não é de fato relevante na bacia de Vargem das Flores, ainda que, pelas suas proporções e maior compatibilidade com os objetivos de preservação dos mananciais, deveriam ser estimulados.

Quanto à cobertura vegetal significativa, os levantamentos indicaram a presença de vegetação arbórea em quantitativos muito superiores àqueles declarados no CAR, perfazendo mais de um terço da área total da Bacia, sem contar áreas desocupadas com cobertura vegetal rasteira, uso rural (pasto e plantio) e sítios de recreio. Esta informação trazida pela pesquisa torna-se argumento importante para se contrapor o discurso do total comprometimento irreversível da Bacia com processos de urbanização.

Contudo, em todos os momentos de planejamento e gestão analisados, parece ter prevalecido as clássicas dicotomias entre meio ambiente e desenvolvimento econômico, entre o rural e o urbano que, apesar de alguns esforços anteriores, resultou normas de ocupação e uso do solo muito restritivas e pouco abertas a outras possibilidades de atividades compatíveis com a preservação dos mananciais de Vargem das Flores. Isto aponta para a necessidade de flexibilização qualificada da legislação de modo a abrigar e incentivar usos econômicos de baixo impacto como o turismo ecológico e a agricultura familiar e agroecológica, além de alternativas para estimular a manutenção da vegetação existente, de forma diferente da visão limitada desenvolvimentista que enxerga como únicas possibilidades de crescimento econômico o parcelamento do solo e a ocupação urbana, negligenciando interesses mais amplos e desconhecendo outras formas de obtenção de renda e produção de empregos.

A bibliografia mobilizada para a presente pesquisa discute o papel contraditório do planejamento e da regulação urbana que tanto podem ser instrumentos para a promoção dos interesses comuns, do bem-estar da coletividade, quanto para privilegiar interesses privados, como revelou o estudo de caso apresentado. Ou seja, não se trata da existência ou não de planejamento, mas da natureza do planejamento, dos objetivos da regulação e da sua maior ou menor legitimidade e efetividade. O resgate e a análise dos três momentos do planejamento e da regulação urbana na bacia de Vargem das Flores revelou diferentes posturas no enfrentamento de pressões de proprietários e do mercado imobiliário por mudanças no perímetro urbano e no zoneamento. Houve tentativas individuais mesmo nos governos anteriores de orientação progressista, entre elas a que culminou na retirada estratégica do PLC nº 10/2012 em tramitação na Câmara Municipal, em função do risco de emendas que pudessem descaracterizar a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal, com graves impactos para as bacias de Vargem das Flores e da Pampulha. Posteriormente, em 2014/2015, ocorreram tentativas de alterações significativas do zoneamento por meio da proposta de Plano Diretor elaborado pelo Ipucon que, logo extinto, não chegou a enviá-lo à Câmara Municipal. Em seguida, em 2016, circula em meio ao corpo técnico a chamada “Lista de Desejos”, agregando num único documento, ainda que informal, os interesses de mudança de zoneamento de proprietários e agentes imobiliários que já vinham atuando e se fortalecendo ao longo do tempo. Depois, em 2017, vieram as tentativas de alterar a proposta do Macrozoneamento por Contagem, em atendimento dos interesses específicos da coalização formada e que, finalmente, se concretizou em grande parte no Plano Diretor aprovado em 2018 e nas legislações dele decorrentes.

Portanto, o estudo de caso, evidencia a natureza política do planejamento urbano, cujo ideário, racionalidade técnica e procedimentos administrativos são permanentemente influenciados por interesses particulares ou de grupos específicos, tornando-se mais ou menos permeáveis a estas pressões, em função do regime de governança urbana estabelecido. Neste sentido, a inflexão neoliberal que marcou as administrações municipais recentes, tanto em Betim quanto em Contagem, implicou repercussões importantes na natureza dos estudos realizados, das formas de participação adotadas e na flexibilização do controle do uso e da ocupação do solo, como mostram os resultados das análises e levantamentos realizados.

O ordenamento territorial preconizado para a bacia de Vargem das Flores neste último momento afasta-se da lógica formada por áreas rurais, áreas vetadas protegidas e parcelamentos de baixa densidade, conjugados a áreas de expansão urbana e núcleos urbanos densos atendidos por soluções de saneamento para assumir o modelo de urbanização dispersa e incompleta, gerando núcleos urbanos isolados e desarticulados, com distintas densidades e maiores demandas por infraestrutura e serviços urbanos.

Quanto ao uso rural presente na Bacia, os levantamentos apontaram não serem significativos como atividade econômica, predominando tipologias ligadas à demanda metropolitana por sítios de recreio e segunda moradia. A urbanidade no rural está cada vez mais presente, assim como a ruralidade na vida urbana (Monte-Mór1994, 2006a, 2006b, 2007), fazendo surgir um modelo de ocupação que não se constitui como rural nem como urbano no sentido restrito, mas que assume parte das características de um e de outro. Entretanto, não é isto que foi estabelecido com a extinção da zona rural e as categorias de zoneamento propostas na legislação em vigor, as quais apontam a expansão urbana convencional como única alternativa, ignorando os importantes impactos para o reservatório.

A proposta de Trama Verde e Azul feita pelo PDDI e desenvolvida pelo Macrozoneamento Metropolitano, articulando usos urbanos e ruralidades, equipamentos de usos coletivo e infraestrutura de mobilidade teria certamente repercussão importante na bacia de Vargem das Flores. A presença ainda significativa de áreas com cobertura vegetal expressiva, de nascentes e córregos que apresentam boa qualidade da água, a existência de lugares de grande beleza cênica, do uso consolidado da lagoa para lazer e a constatada predominância de sítios e segunda moradia, remetem à viabilidade de usos mais sustentáveis e compatíveis com a sua função pública de interesse comum ligada à preservação de mananciais para abastecimento.

A participação popular, mais do que uma obrigação legal, já está, em grande medida incorporada na gestão pública dos municípios envolvidos com a bacia de Vargem das Flores, pela prática das gestões progressistas anteriores. Contudo, como visto na experiência recente com a revisão do Plano Diretor de Contagem, a ausência de mobilização adequada, a falta de transparência dos procedimentos e de legitimidade das representações podem servir, como foi o caso, apenas para legitimar interesses particulares, resultantes de articulações em gabinetes (lobby) e decisões

previamente tomadas. Os processos participativos e os fóruns institucionalizados de debate em nível local, tais como conselhos, audiências públicas, conferências de política urbana, consórcios e comitês, entre outros, se mostraram igualmente enfraquecidos no terceiro momento analisado, contribuindo para aumentar as dificuldades de enfrentamento de forças hegemônicas, como no caso em questão. No entanto, as mobilizações relatadas quando da aprovação da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo em 2019/2020, pós revisão do Plano Diretor em Contagem, são evidências de como o controle social pode fazer diferença no processo legislativo em temas que afetam a vida cotidiana da população e podem interferir na aceitação política das imposições do mercado ou de alguns segmentos específicos.

O não enfrentamento do conflito latente na Bacia entre proteção ambiental e desenvolvimento urbano, pode ter aumentado, ao longo dos anos, a pressão pela sua ocupação, apontando também para a necessidade de políticas compensatórias e usos alternativos à urbanização que possam aproximar e viabilizar, também do ponto de vista econômico, os distintos interesses. Diante do significativo percentual da Bacia que ainda se encontra vazia e com cobertura vegetal relevante, estas conclusões apontam para a necessidade de estudos que explorem usos, tipologias de ocupação e soluções de infraestrutura de baixo impacto, além de políticas compensatórias como é o caso do pagamento pela prestação de serviços ambientais.

E para finalizar, trago algumas reflexões sobre os motivos que me trouxeram de volta ao estudo e à pesquisa, na busca por respostas diante das frustrações encontradas na vida cotidiana com a regulação urbana que, em geral, se pauta por interesses coletivos e pela função social da propriedade, mas que, além da sua aparente baixa efetividade, é frequentemente capturada pelos interesses do mercado, pautados pelo lucro e pela satisfação de motivações individuais. A perspectiva crítica cultivada na academia não resolveu minhas angústias, mas me fez ver com mais clareza os interesses em disputa e a materialização das contradições da sociedade capitalista no espaço urbano. Daí a importância de estudos comprometidos com causas coletivas que possam gerar dados e informações que iluminem o debate público de temas relevantes para toda a sociedade.

A disputa entre interesses particulares, individuais ou de grupos (coalizões) e interesses coletivos parece que sempre existirá e o confronto se mostra inevitável. As estratégias e as condições na disputa são desiguais. Torna-se importante instrumentalizar a sociedade civil para enfrentar de forma melhor esta disputa.

Entendo que o urbanista deve também ocupar o espaço da pesquisa, assim como o do ensino e da capacitação de lideranças comunitárias, divulgando informações importantes sobre o ambiente em que vivemos, dando transparência a ações de governo que repercutem na vida do cidadão. A aliança entre os urbanistas, a academia e a sociedade civil é benéfica para obter melhores resultados no espaço urbano, de modo que o planejamento se ocupe menos em atender a uma agenda privada, orientada para o mercado, e seja instrumento de políticas públicas, resgatando o importante papel do Estado no atendimento das necessidades da população, em particular dos mais vulneráveis.

Este trabalho conduziu-me ainda ao reconhecimento da importância da situação de estabilidade do técnico servidor público de carreira que, diferentemente dos cargos de confiança ou prestadores de serviço terceirizados, permanece independente da gestão, mantendo a memória e a continuidade dos objetivos fundamentais nos planos, na política urbana nos instrumentos de regulação em diferentes momentos, podendo se posicionar de forma crítica e mais independente a favor de políticas de estado e não de governos específicos ou administrações, como foi possível fazer neste trabalho.

A eficácia do planejamento e da regulação urbana e ambiental são passíveis de críticas e questionamentos, não apenas do ponto de vista da sua limitada capacidade de promover justiça e redução das desigualdades sociais, como do enfrentamento dos conflitos como no caso da apropriação do espaço entre preservação ambiental e lucro imobiliário, ilustrados pelo estudo apresentado. Muitos questionamentos se referem também ao fato do planejamento e da regulação se pautarem prioritariamente por ações de comando e controle exercidas sobre a cidade formal, desconsiderando limitações técnicas e econômicas, hábitos culturais e práticas sociais que resultam o alto grau de informalidade de nossas cidades. Daí a pergunta: planejamento para quem? Neste sentido, este trabalho também aponta para lacunas que devem ser perseguidas no sentido da conciliação entre a informalidade, a urbanização de interesse social e a preservação ambiental. Aponta também para um possível enfrentamento do conflito por meio do reavivamento dos movimentos sociais com maior capacitação e instrumentalização e na sua união com urbanistas, a academia e todos que possam se alinhar na busca pelo direito à cidade para todos.

Esperando ter contribuído de alguma forma para a melhor compreensão dos desafios do planejamento urbano e metropolitano, fica, por fim, a reflexão sobre

estarmos caminhando no campo cego, conforme menciona Lefebvre, com muitas dificuldades para transpor este ponto a que chegamos da cidade mercantilizada, globalizada, estendida, desigual e injusta. É importante para o urbanista enxergar esta realidade sem disfarces, buscar na teoria e na pesquisa, o aperfeiçoamento do senso crítico e a explicitação de evidências, porém sem perder a esperança de que é por meio do enfrentamento dos conflitos no âmbito da sociedade e na esfera política, que o planejamento urbano pode se aproximar das práticas sociais e das reais necessidades da população, em um processo constante de diálogo aberto com os diversos atores e agentes sociais.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ACSELRAD, H. As práticas espaciais e o campo dos conflitos ambientais. *In*: ACSELRAD, H. (org.). **Conflitos ambientais no Brasil**. Rio de Janeiro: Relume Dumará: Fundação Heinrich Böll, p. 7–12, 2004.

ACSELRAD, H. Justiça ambiental – ação coletiva e estratégias argumentativas. *In*: ACSELRAD, H.; HERCULANO, S.; PÁDUA, J.A. (orgs). **Justiça Ambiental e Cidadania**. Rio de Janeiro: Relume Dumará, 2004.

ACSELRAD, H. Vulnerabilidade social, conflitos ambientais e regulação urbana. **O Social em Questão**, ano XVIII, nº 33, p. 57-67, 2015.

AGÊNCIA NACIONAL DE ÁGUAS E SANEAMENTO BÁSICO. **Atlas Brasil – ANA – Abastecimento Urbano de Água Resultado por Estado – Volume 2**, p.66.

Disponível em:

file:///F:/Usuario/Lu%20Carvalho/Downloads/20110429153215_Atlas_Brasil_-_Volume_2_-_Resultados_por_Estado.pdf. Acesso em: 09/05/2021.

AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – ARSAE-MG. **Relatório de Fiscalização do Sistema Integrado de Abastecimento de Água da RMBH da Bacia Paraopeba**. 2013. Disponível em:

http://arsae.mg.gov.br/images/documentos/rf_tec_op_saa_sistema_bacia_paraopeba.pdf. Acesso em: 27/04/2020.

AUDIÊNCIA PÚBLICA NA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL NA 3ª SESSÃO LEGISLATIVA ORDINÁRIA DA 18ª LEGISLATURA. 2017, Minas Gerais. **Ata da 3ª Reunião Extraordinária da Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável**, em 02/08/2017. Disponível em:

https://www.almg.gov.br/export/sites/default/consulte/anais_assembleia/2017/pdf/anais_assembleia_2017_08.pdf. Acesso em: 28/02/2020.

ARAÚJO, R. P. Z.; **Contradições e possibilidades da regulação ambiental no espaço urbano**. 2009. Tese (doutorado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Instituto de Geociências, Belo Horizonte, 2009.

BETIM: Câmara Municipal. **Informações da Lei Municipal nº 2963**, de 04 de dezembro de 1996. Betim - MG, 2020. Disponível em:

<https://legislativo.camarabetim.mg.gov.br/NormaJuridica/DadosNormaJuridica/31012>. Acesso em: 14/04/2020.

BETIM: Câmara Municipal. **Informações da Lei Municipal nº 4.574**, de 02 de outubro de 2007. Betim - MG, 2020. Disponível em:

<https://legislativo.camarabetim.mg.gov.br/NormaJuridica/DadosNormaJuridica/3396>. Acesso em: 14/04/2020.

BETIM. **Lei nº 2.963, de 04 de dezembro de 1996.** Dispõe Sobre o Plano Diretor do Município de Betim. Betim: Prefeitura Municipal, [1996]. Disponível em: <http://www.dpurb.betim.mg.gov.br/site/index.php/legislacao-2/plano-diretor/>. Acesso em: 08 jul. 2020.

BETIM. **Lei nº 3.263, de 20 de dezembro de 1999.** Dispõe sobre a Proteção da Área de Interesse Ambiental I (AIA.I), Bacia Hidrográfica de Várzea das Flores. Betim: Prefeitura Municipal, [1999]. Disponível em: <http://www.dpurb.betim.mg.gov.br/site/index.php/legislacao-2/lei-de-uso-e-ocupacao-do-solo/>. Acesso em: 08 jul. 2020.

BETIM. **Lei nº 4.574, de 02 de outubro de 2007.** Dispõe Sobre a Revisão do Plano Diretor do Município de Betim. Betim: Prefeitura Municipal, [2007]. Disponível em: <http://www.dpurb.betim.mg.gov.br/site/index.php/legislacao-2/plano-diretor/>. Acesso em: 08 jul. 2020.

BETIM. **Lei nº 5.386, de 23 de julho de 2012.** Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo no Município de Betim. Betim: Prefeitura Municipal, [2012]. Disponível em: <http://www.dpurb.betim.mg.gov.br/site/index.php/legislacao-2/lei-de-uso-e-ocupacao-do-solo/>. Acesso em: 08 jul. 2020.

BETIM. **Lei Complementar nº 07, de 28 de dezembro de 2018.** Dispõe sobre a Revisão do Plano Diretor do Município de Betim. Betim: Prefeitura Municipal, [2018]. Disponível em: <http://www.dpurb.betim.mg.gov.br/site/index.php/legislacao-2/plano-diretor/>. Acesso em: 08 jul. 2020.

BETIM. **Lei Complementar nº 09, de 09 de setembro de 2019.** Dispõe Sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Betim. Betim: Prefeitura Municipal, [2019]. Disponível em: <http://www.dpurb.betim.mg.gov.br/site/index.php/legislacao-2/lei-de-uso-e-ocupacao-do-solo/>. Acesso em: 08 jul. 2020.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano. Brasília, DF: Presidência da República, [1979]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 07 jul. 2020.

BRASIL. **Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.** Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza. Brasília, DF: Presidência da República, [2000]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9985.htm. Acesso em: 07 jul. 2020.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília, DF: Presidência da República, [2001]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 07 jul. 2020.

BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.** Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa. Brasília, DF: Presidência da República, [2012]. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: 07 jul. 2020.

BRASIL. **Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015**. Institui o Estatuto da Metrópole, altera a Lei n  10.257, de 10 de julho de 2001. Brasília, DF: Presidência da República, [2015]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13089.htm. Acesso em: 07 jul. 2020.

BRASIL. **Lei n  13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regulariza o fundiária rural e urbana. Brasília, DF: Presidência da República, [2017]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 08 jul. 2020.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Casa Verde Amarela, Faixas de Renda. 2020**. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/casa-verde-e-amarela/urbana/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 29/05/2021.

CARVALHO, L. M.; LEVY, A. F. **O escritório de planejamento urbano de Contagem**. Belo Horizonte: Programa de especializa o em administra o pública, Funda o João Pinheiro, 1995.

CASTRIOTA, R. **Urbaniza o Planetária ou Regula o Urbana? De volta   hipótese da urbaniza o completa da sociedade**. Recife. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, V. 18, N.3., p. 507-523, 2016.

CASTRO K. J. S. X.; MAURO M. L.; RODRIGUES N. U. A.; CAMPOS I. C.; MIRANDA M. P. S. **SIG aplicado   gestão de áreas Protegidas: identifica o e corre o de inconsistências na delimita o da área de Prote o Especial Vargem das Flores**. In: I Simpósio Internacional de  guas, Solos e Geotecnologias – SASGEO, 2015 Eixo temático: Cartografia, banco de dados geográficos e geoprocessamento. Disponível em: <http://www.sasgeo.eco.br/index.php/2015/cred/paper/viewFile/88/19>. Acesso em: 08 jul. 2020.

CINTRA, A. O.; HADDAD, P. R. **Dilemas do planejamento urbano e regional no Brasil**, Rio de Janeiro, Zahar Ed., 1978.

CONSELHO DELIBERATIVO DE DESENVOLVIMENTO METROPOLITANO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE (Minas Gerais). **Ata da reunião 002/2016**, de 09 de maio de 2016. Disponível em: http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/wp-content/uploads/2016/07/ATA_002_CDDM_RMBH_Reuniao_Ordinaria_09.05.2016-assinada.pdf. Acesso em: 20/05/2020.

CONSELHO DELIBERATIVO DE DESENVOLVIMENTO METROPOLITANO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE (Minas Gerais). **Ata da reunião 004/2016**, de 19 de dezembro de 2016. Disponível em: http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/wp-content/uploads/2016/12/ATA_004_CDDM_RMBH_Reuniao_Ordinaria_19.12.2016-assinada.pdf. Acesso em: 20/05/2020.

CONSELHO DELIBERATIVO DE DESENVOLVIMENTO METROPOLITANO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE (Minas Gerais). **Ata da reunião 003/2017**, de 11 de julho de 2017. Disponível em: http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/wp-content/uploads/2016/07/ATA_003_CDDM_11.07.2017-Assinada.pdf. Acesso em: 20/05/2020.

CONSELHO DELIBERATIVO DE DESENVOLVIMENTO METROPOLITANO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE (Minas Gerais). **Ata da reunião**, de 02 de outubro de 2017. Disponível em: http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/wp-content/uploads/2018/11/ATA_CDDM_RMBH_Reuniao_02.10.2017.pdf. Acesso em: 20/05/2020.

CONSELHO ESTADUAL DE POLÍTICA AMBIENTAL (Minas Gerais). Câmara de Proteção à Biodiversidade e de Áreas Protegidas. **Ata da 55ª reunião**, de 24 de fevereiro de 2021. Disponível em: http://www.meioambiente.mg.gov.br/images/stories/COPAM/Reuni%C3%B5es_remo_tas_/55%C2%AA. Acesso em: 21/04/2021.

CONSELHO ESTADUAL DE POLÍTICA AMBIENTAL (Minas Gerais). Câmara de Proteção à Biodiversidade e de Áreas Protegidas. **Ata da 56ª reunião**, de 11 de março de 2021. Disponível em: http://www.meioambiente.mg.gov.br/images/stories/COPAM/Reuni%C3%B5es_remo_tas_/56%C2%BA_RE_CPB/Ata_da_56_RE_da_CPB_-_APROVADA.pdf. Acesso em: 21/04/2021.

CONSELHO ESTADUAL DE POLÍTICA AMBIENTAL (Minas Gerais). Câmara de Proteção à Biodiversidade e de Áreas Protegidas. **Decisão da 57ª reunião**, de 24 de março de 2021. Disponível em: http://www.meioambiente.mg.gov.br/images/stories/COPAM/Reuni%C3%B5es_remo_tas_/57%C2%AA_RO_CPB/Assinatura_Decis%C3%A3o_da_57%C2%AA_RO_da_CPB_de_24-03-2020.pdf. Acesso em: 21/04/2021.

CONSELHO ESTADUAL DE POLÍTICA AMBIENTAL (Minas Gerais). **Deliberação Normativa COPAM nº 14**, de 28 de dezembro de 1995. Disponível em: <http://www.siam.mg.gov.br/sla/download.pdf?idNorma=112#:~:text=DELIBERA%C3%87%C3%83O%20NORMATIVA%20N%C2%BA%20%2F95,da%20Bacia%20do%20Rio%20Paraopeba>. Acesso em: 08 jul. 2020.

CONSELHO DELIBERATIVO DE DESENVOLVIMENTO METROPOLITANO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE (Minas Gerais). **Ata da reunião**, de 06 de novembro de 2017. Disponível em: http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/wp-content/uploads/2018/11/ATA_CDDM_RMBH_Reuniao_06.11.2017.pdf. Acesso em: 20/05/2020.

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA (Contagem - MG). **Ata da reunião do COMPUR**, de 17 de abril de 2017. Diário Oficial de Contagem, edição 4090 complementar, p.1, 20/04/2017. Disponível em:

http://www.contagem.mg.gov.br/arquivos/doc/4090doc-e_complementar.pdf?x=20210619101511. Acesso em: 08/07/2020.

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA (Contagem - MG). **Resolução do COMPUR nº 003/2017**, de 21 de julho de 2017. Diário Oficial de Contagem, edição 4156, p.32, 27/07/2017. Disponível em:

<http://www.contagem.mg.gov.br/arquivos/doc/4156doc-e-20170727044540.pdf?x=20210620102515>. Acesso em: 08/07/2020.

CONTAGEM: Câmara Municipal. **Projeto de Lei nº 26 de 21 de novembro de 2017 - Mensagem**. Disponível em:

http://legislativo.cmc.mg.gov.br:8080/sapl/sapl_documentos/materia/946. Acesso em: 07 jul. 2020.

CONTAGEM. **Lei nº 2760 de 11 de setembro 1995**. Institui o Plano Diretor do Município de Contagem. Contagem: Prefeitura Municipal, [1995]. Disponível em:

<http://www.contagem.mg.gov.br/?legislacao=572190>. Acesso em: 07 jul. 2020.

CONTAGEM. **Lei nº 3015 de 15 de janeiro 1998**. Dispõe do Uso e Ocupação do Solo no Município de Contagem. Contagem: Prefeitura Municipal, [1998]. Disponível em: <http://www.contagem.mg.gov.br/?legislacao=970319>. Acesso em: 07 jul. 2020.

CONTAGEM. **Lei nº 3215 de 12 de julho 1999**. Regulamenta a Área de Proteção de Mananciais estabelecida pelo Plano Diretor do Município de Contagem. Contagem: Prefeitura Municipal, [1999]. Disponível em:

<http://www.contagem.mg.gov.br/?legislacao=016220>. Acesso em: 07 jul. 2020.

CONTAGEM. **Lei Complementar nº 033 de 26 de dezembro 2006**. Institui o Plano Diretor do Município de Contagem. Contagem: Prefeitura Municipal, [2006].

Disponível em: <http://www.contagem.mg.gov.br/?legislacao=312330>. Acesso em: 07 jul. 2020.

CONTAGEM. **Lei Complementar nº 082 de 11 de janeiro 2010**. Disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no Município de Contagem. Contagem: Prefeitura Municipal, [2010]. Disponível em:

<http://www.contagem.mg.gov.br/?legislacao=105811>. Acesso em: 07 jul. 2020.

CONTAGEM. **Projeto de Lei Complementar nº 10, de 25 de junho de 2012**.

Institui o Plano Diretor do Município de Contagem. Contagem: Prefeitura Municipal. Disponível em:

http://legislativo.cmc.mg.gov.br:8080/sapl/consultas/materia/materia_mostrar_proc?cod_materia=705. Acesso em: 08 jul. 2020.

CONTAGEM. **Lei Complementar nº 248, de 11 de janeiro de 2018**. Institui o Plano Diretor do Município de Contagem. Contagem: Prefeitura Municipal, [2018].

Disponível em: <http://www.contagem.mg.gov.br/?legislacao=621931>. Acesso em: 07 jul. 2020.

CONTAGEM. **Lei Complementar nº 267, de 06 de novembro de 2018**.

Regulamenta as Áreas de Interesse Social 2 (AIS-2); institui o Programa

Habitacional "Morar Contagem". Contagem: Prefeitura Municipal, [2018]. Disponível em: <http://www.contagem.mg.gov.br/?legislacao=076833>. Acesso em: 07 jul. 2020.

CONTAGEM. **Lei Complementar nº 294, de 14 de janeiro de 2020**. Declara Áreas de Especial Interesse Social 2 (AIS-2) destinadas à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social enquadrados no Programa Morar Contagem. Contagem: Prefeitura Municipal, [2020]. Disponível em: <http://www.contagem.mg.gov.br/?legislacao=739283>. Acesso em: 07 jul. 2020.

CONTAGEM. **Lei Complementar nº 295, de 30 de janeiro de 2020**. Disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no Município de Contagem. Contagem: Prefeitura Municipal, [2020]. Disponível em: <http://www.contagem.mg.gov.br/?legislacao=654355>. Acesso em: 07 jul. 2020.

CONTAGEM. **Decreto nº 176, de 01 de agosto de 2017**. Dispõe sobre a composição do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR para o biênio 2017-2019. Diário Oficial de Contagem, edição 4159, p.26, 01/08/2017. Contagem: Prefeitura Municipal, [2020]. Disponível em: <http://www.contagem.mg.gov.br/arquivos/doc/4159doc-e-20170801044800.pdf?x=20210620101714>. Acesso em: 08/07/2020.

CONTAGEM (Município). **Edital de Convocação de Pré-Conferências de Política Urbana e Audiência Pública de Revisão do Plano Diretor do Município de Contagem-Mg 001/2017**. Diário Oficial de Contagem, edição 4088, p. 5, 18/04/2017. Contagem: Prefeitura Municipal. Disponível em: <http://www.contagem.mg.gov.br/arquivos/doc/4088doc-e.pdf?x=20210620075138>. Acesso em: 08/07/2020.

CONTAGEM (Município). **Edital de Eleição de representantes das entidades do movimento popular organizado, as entidades representativas do setor empresarial, abrangendo os setores industrial, comercial e de serviços, as entidades representativas de ensino superior e as entidades representativas de categorias de profissionais liberais no COMPUR, para mandato do biênio de 2017 e 2018**. Diário Oficial de Contagem, edição 4090 complementar, p.3, 20/04/2017. Contagem: Prefeitura Municipal. Disponível em: http://www.contagem.mg.gov.br/arquivos/doc/4090doc-e_complementar.pdf?x=20210620080719. Acesso em: 08/07/2020.

CONTAGEM (Município). **Portaria Nº 006/2017 – IPUCON de 18 de agosto de 2017 que dispõe sobre os delegados da III Conferência Municipal de Política Urbana**. Diário Oficial de Contagem, edição 4172, p.65, 18/08/2017. Contagem: Prefeitura Municipal. Disponível em: <http://www.contagem.mg.gov.br/arquivos/doc/4172doc-e-20170818044351.pdf?x=20210620081614>. Acesso em: 08/07/2020.

CONTAGEM: Prefeitura Municipal. **Boletim de Dados e Informações Urbanísticas – BIDU 6.1**. Contagem - MG, 2014. Disponível em: http://www.contagem.mg.gov.br/arquivos/downloads/bidu_6.1.pdf. Acesso em: 06/06/2020.

CONTAGEM: Prefeitura Municipal. **Estudos e diagnóstico ambiental para subsidiar a proposta de macrozoneamento**, Contagem - MG, 2017.

CONTAGEM: Prefeitura Municipal. **História de Contagem – A Era da Industrialização no site da Prefeitura de Contagem**. Contagem - MG, 2020.

Disponível em:

http://www.contagem.mg.gov.br/?es=historia_contagem&artigo=760944. Acesso em: 25/04/2020.

CONTAGEM: Prefeitura Municipal; IPUCON. **Relatório de levantamento de áreas irregulares na bacia de Vargem das Flores**, Contagem - MG, fevereiro de 2014.

COSTA, G.M. **A aproximação entre teoria e prática urbana: reflexões a partir do pensamento de Henri Lefebvre**. Revista da Universidade Federal de Minas Gerais. v. 20, jan – jun, p. 168 – 189, 2013.

COSTA, G.M. **As possibilidades do planejamento e da gestão participativa na escala metropolitana como um meio para a mudança social: o caso da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH)**. In: XV Seminário sobre a Economia Mineira, Diamantina. Anais. Belo Horizonte: Cedeplar. 2012.

COSTA, H. S. M. A trajetória temática ambiental no planejamento urbano no Brasil: o encontro de racionalidades distintas. In: COSTA, G.M.; MENDONÇA, J.G. (orgs.). **Planejamento urbano no Brasil: trajetória, avanços e perspectivas**, Belo Horizonte, C/Arte, p. 80-92, 2008.

COSTA, H. S. M. **Desenvolvimento urbano sustentável: uma contradição em termos?** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, n. 2, p. 55-71, 2000.

COSTA, H. S. M. Regulação ambiental no espaço urbano. In: Fernandes, E. e Araújo, R.P.Z. (Orgs.). **Entre o Urbano, o Social e o Ambiental: a Práxis em perspectiva**, Belo Horizonte, Gaia Cultural, p.97-109, 2015.

COSTA, H. S. M. Mercado imobiliário, estado e natureza na produção do espaço metropolitano. In: COSTA, H.S.M. et al. (orgs.). **Novas periferias metropolitanas: a expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no Eixo Sul**. Belo Horizonte: C/Arte, p. 101-124, 2006.

COSTA, H.S.M.; COSTA, G.M. Repensando a análise e a praxis urbana: algumas contribuições da teoria do espaço e do pensamento ambiental. In: Diniz, C.C.; Lemos, M.B. (orgs.). **Economia e território**. Belo Horizonte: Editora UFMG, p. 365 – 382, 2005.

COTA, D. A. **A parceria público-privada na política urbana brasileira recente: reflexões a partir da análise das operações urbanas em Belo Horizonte**, 2010. Tese (Doutorado) – Departamento de Geografia, Universidade Federal de Minas Gerais, 2010.

DAGNINO, E. Sociedade civil, participação e cidadania: de que estamos falando? In: Mato, D. (coord.). **Políticas de ciudadanía y sociedad civil en tiempos de**

globalización, Caracas, FACES, Universidad Central de Venezuela, p. 95-110, 2004.

EUCLYDES, A.C. P. **Trama Verde e Azul e Agroecologia Urbana: Aproximações a partir da experiência de planejamento participativo na RMBH** (In.) 3rd. International Conference Agriculture and Food in an Urbanizing Society, Porto Alegre, p. 1-10, 2018.

FERNANDES, E. O Estatuto da Cidade e a ordem jurídico-urbanístico. *In: O Estatuto da Cidade: comentado*. Org. CARVALHO, C. S.; ROSSBACH, A. São Paulo, Ministério das Cidades – Aliança das cidades, p.55-70, 2010.

FERNANDES, E. **Reforma urbana e reforma jurídica no Brasil: duas questões para reflexão**. *In: COSTA, G.M. e MENDONÇA, J. Planejamento urbano no Brasil: trajetória e perspectivas*. Belo Horizonte: Ed. C/Arte, p.123-135, 2008.

FIX M. A **“fórmula mágica” da parceria público-privada: Operações Urbanas em São Paulo**. *In: Urbanismo: dossiê São Paulo-Rio de Janeiro*. Campinas, PUCCAMP/PROURB, 2004.

FRIEDMANN, J. Dois séculos de teoria do planejamento: uma visão geral. *In: GIACOMONI, J.; PAGNUSSAT, J.L. (orgs.). Planejamento e orçamento governamental*. Brasília: ENAP. 2006.

FUNDAÇÃO COORDENAÇÃO DE PROJETOS, PESQUISAS E ESTUDOS TECNOLÓGICOS – COPPETEC; COPASA (contratante). **Avaliação da vida útil do reservatório de Vargem das Flores, R3 – Relatório Final – rev2**. Rio de Janeiro, dezembro de 2018.

GASPAR F. F.; CARVALHO, L. M. **O Escritório de Planejamento Urbano de Contagem – EPUC**. *In: XVII Encontro Nacional da ANPUR, 2017, São Paulo. Anais. Desenvolvimento, crise e resistência: quais os caminhos do planejamento urbano e regional?* São Paulo: FAUUSP, 2017.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, D. **Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação na administração urbana no capitalismo tardio**. Espaço e Debates, nº39, 1996.

IBGE (Brasil). **Panorama do município de Contagem**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/contagem/panorama>. Acesso em: 09/05/2021.

IBGE (Brasil). **Panorama do município de Betim**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/betim/panorama>. Acesso em: 09/05/2021.

IBGE (Brasil). **Ranking de Produto Interno Bruto de Contagem**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/contagem/pesquisa/38/47001?indicador=46997&ano=2017&localidade2=310670&tipo=ranking>. Acesso em: 02/03/2020.

IBGE (Brasil). **Ranking de População de Contagem**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/contagem/pesquisa/23/25207?tipo=ranking&localidade1=310670>. Acesso em: 02/03/2020.

KAPP, S. **Entrevistas na pesquisa sócio-espacial**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v.22, e202006, 2020. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6067/5293>. Acesso em: 15/01/2021.

KOWARICK, L. A lógica da desordem; Autoconstrução de moradias e espoliação urbana. In: KOWARICK, L. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979. p. 29-74.

LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. Tradução Cristina C. Oliveira. São Paulo: Nebli, 2016.

LIMONAD, E. Muito além do jardim: planejamento ou urbanismo, do que estamos falando? In: COSTA, G.M.; COSTA, H.S.M.; MONTE-MÓR, R.L.M. (Org.). **Teorias e práticas urbanas: condições para a sociedade urbana**. Belo Horizonte: C/ Arte, 2015.

MAGALHÃES, F.N.C.; TONUCCI FILHO, J.B.M.; SILVA, H. Valorização imobiliária e produção do espaço: novas frentes na RMBH. In: Mendonça, J.G; Costa, H.S.M. (orgs.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, p. 17 – 40, 2011.

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único: Desmanchando consensos**. Petrópolis, RJ: Vozes, p. 121-192, 2000.

MINAS GERAIS. **Decreto nº 20.793, de 08 de setembro de 1980**. Define como de Interesse Especial, para proteção de mananciais, terrenos situados na Bacia Hidrográfica do Reservatório de Vargem das Flores. Belo Horizonte: Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, [1980]. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=20793&comp=&ano=1980>. Acesso em: 08 jul. 2020.

MINAS GERAIS. **Deliberação nº 17 de 05 de junho de 1981**. Estabelece normas para parcelamento, o uso e a ocupação do solo na área da Bacia Hidrográfica do reservatório de Vargem das Flores conforme o disposto no Decreto nº 20.793, de 08 de setembro de 1980. Belo Horizonte: Biblioteca Digital do Estado de Minas Gerais, [1981]. Disponível em: <http://bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/consultaDetalheDocumento.php?iCodDocumento=55441>. Acesso em: 08 jul. 2020.

MINAS GERAIS. **Lei Complementar nº 89, de 12 de janeiro de 2006**. Dispõe sobre a Região Metropolitana de Belo Horizonte. Belo Horizonte: Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, [2006]. Disponível em:

<https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?num=89&ano=2006&tipo=LCP>. Acesso em: 08 jul. 2020.

MINAS GERAIS. **Lei nº 16.197, de 26 de junho de 2006**. Cria a Área de Proteção Ambiental de Vargem das Flores, situada nos Municípios de Betim e Contagem. Belo Horizonte: Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, [2006].

Disponível em:

<https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=Lei&num=16197&comp=&ano=2006>. Acesso em: 08 jul. 2020.

MINAS GERAIS. **Projeto de Lei Complementar nº 74, de 22 de dezembro de 2017**. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Belo Horizonte: Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, [2017]. Disponível em:

https://www.almg.gov.br/atividade_parlamentar/tramitacao_projetos/interna.html?a=2017&n=74&t=PLC. Acesso em: 08 jul. 2020.

MINAS GERAIS. **Projeto de Lei nº 1.284, de 06 de novembro de 2019**. Altera a Lei 16197, de 26 de junho de 2006, que cria a área de proteção ambiental de Vargem das Flores, situada nos Municípios de Betim e Contagem. Belo Horizonte: Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, [2019]. Disponível em:

https://www.almg.gov.br/atividade_parlamentar/tramitacao_projetos/interna.html?a=2019&n=1284&t=PL&aba=js_tabVisao. Acesso em: 08 jul. 2020.

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE; SERVIÇO FLORESTAL BRASILEIRO. **SICAR**, Base de downloads. Minas Gerais, 2020. Disponível em:

<https://www.car.gov.br/publico/municipios/downloads?sigla=MG>. Acesso em: 26/02/2020.

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE; SERVIÇO FLORESTAL BRASILEIRO. **Manual Cadastro Ambiental Rural – CAR**, Módulo de Cadastro, Manual do Usuário v2.0. Brasília – DF, janeiro de 2016

Disponível em: <https://www.florestal.gov.br/documentos/car/3-manual-car-modulo-de-cadastro/file>. Acesso em: 26/02/2020.

MONTE-MÓR, R.L. A questão urbana e o planejamento urbano-regional no Brasil contemporâneo. *In*. DINIZ, C.C.; LEMOS, M.B. (Org.) **Economia e Território**. Belo Horizonte: Editora da UFMG. p.429-446, 2005.

MONTE-MÓR, R.L. As teorias urbanas e o planejamento urbano no Brasil. *In*: Diniz, C.C.; Crocco, M. (orgs.). **Economia Regional e Urbana. Contribuições teóricas recentes**. Belo Horizonte: Editora da UFMG. p. 61 – 85, 2006a.

MONTE-MÓR, R.L. Cidade e Campo, Urbano e Rural: o substantivo e o adjetivo. *In*: Feldman, SEF. (Org.). **O urbano e o regional no Brasil contemporâneo: mutações, tensões, desafios**. Salvador: EDUFBA: ANPUR, p. 93-114, 2007.

MONTE-MÓR, R. L. **O que é o urbano, no mundo contemporâneo**. Revista Paranaense de Desenvolvimento, n. 111, jul-dez 2006, p. 9 – 18, 2006b.

MONTE-MÓR, R. L. Urbanização extensiva e lógicas de povoamento: um olhar ambiental. *In*: SANTOS, M.; SOUZA, M.A.A.; SILVEIRA, M.L. (orgs.). **Território: globalização e fragmentação**. São Paulo: Hucitec, ANPUR, 1994.

MONTE-MÓR, R.L.M. Urbanização, sustentabilidade, desenvolvimento: complexidades e diversidades contemporâneas na produção do espaço urbano. *In*: Costa, G.M.; Costa, H.S.M.; Monte-Mór, R.L.M. (orgs.). **Teorias e práticas urbanas – condições para a sociedade urbana**. Belo Horizonte: C/Arte, p. 55 – 69, 2015.

NASCIMENTO, N. **Macrozoneamento Metropolitano e a ZIM Vargem das Flores**, Apresentação realizada em 02 de agosto de 2017.

Disponível em: <http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/contagem-apresenta-propostas-de-ajustes-no-macrozoneamento-metropolitano/>. Acesso em: 28 02 2020.

OLIVEIRA, A. M.; COSTA, H. S. M. **A trama verde e azul no planejamento territorial: aproximações e distanciamentos**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, São Paulo, v.20, n.3, p.538-555, set.- dez. 2018. Disponível em: https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/5663/pdf_1. Acesso em: 08/06/2021.

OLIVEIRA, R. R. **Dos conceitos de regulação às suas possibilidades**. Saúde e Sociedade, São Paulo, v.23, n.4, p.1198-1208, 2014. Disponível em: <https://scielosp.org/pdf/sausoc/2014.v23n4/1198-1208/pt>. Acesso em: 08/06/2021.

PRÁXIS; CONTAGEM: Prefeitura Municipal (contratante). **Plano de Desenvolvimento Ambiental de Vargem das Flores**, Diagnostico. Contagem - MG, 1997.

PRIMEIRA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA, Volume I, 2006, Contagem. **Anais eletrônicos** [...]. Contagem: Prefeitura Municipal, 2006.

Disponível em:

http://www.contagem.mg.gov.br/arquivos/downloads/i_conferencia_municipal_politica_urbana_vol.i.pdf. Acesso em: 08 jul. 2020.

RIBEIRO, L.C.Q. **As Metrôpoles e o Direito à Cidade na Inflexão Ultraliberal da Ordem Urbana Brasileira**. Rio de Janeiro: Texto para discussão Observatório das Metrôpoles 012/2020, 2020. Disponível em:

https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/wp-content/uploads/2020/01/TD-012-2020_Luiz-Cesar-Ribeiro_Final.pdf. Acesso em: 08/06/2021.

RODRIGUES, L. L. **Município de Betim - Legislação urbanística e sua aderência ao Estatuto da Cidade**. *In*: Arqutextos 197.08 Urbanismo. Vitruvius. 2016.

Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arqutextos/17.197/6260>
Acesso em: 08 jul. 2020.

ROLNIK, R.; SOMEKH, N. Governar as metrôpoles: dilemas da recentralização. *In*: GONÇALVES, M.F.; BRANDÃO, C.A.; GALVÃO, A.C. (orgs.). **Regiões e cidades, cidades nas regiões. O desafio urbano regional**. São Paulo: Ed. UNESP/ ANPUR, p. 95-104, 2003.

RUGANI J. M. - **Betim, no caminho que vai das minas à industrialização: a lógica da organização do espaço dos centros industriais metropolitanos**, Repositório Institucional da UFMG, 2001.

SANTOS JUNIOR, O. A. Reforma Urbana: desafios para o planejamento como práxis transformadora, *In*: COSTA, G.M. e MENDONÇA, J. **Planejamento urbano no Brasil: trajetória e perspectivas**. Belo Horizonte: Ed. C/Arte, 2008.

SANTOS, M. **A natureza do espaço. Técnica e tempo. Razão e emoção**. São Paulo: Editora Hucitec, 1996.

SEGUNDA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA, 2012, Contagem. **Anais eletrônicos** [...]. Contagem: Prefeitura Municipal, 2012. Disponível em: <http://www.contagem.mg.gov.br/arquivos/downloads/anais.ii.conferencia.municipal.pd.2012.pdf>. Acesso em: 08 jul. 2020.

SILVA, A. F. C., CLEMENTINO, M. L. M., ALMEIDA, L. S. R. **Governança colaborativa e regimes urbanos: convergências inesperadas em tempos difíceis**, Cadernos Metrôpoles, São Paulo, V. 20, No. 43, pp. 841-864, 2018.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. *In*: Maricato, E. (org.) **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Paz e Terra, 1978.

SOUZA, M. L. **Com o Estado apesar do Estado, contra o Estado: os movimentos urbanos e suas práticas espaciais, entre a luta institucional e a ação direta**. Revista Cidades, v. 7, n. 11, 2010.

SOUZA, M. L. **Fobópole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SOUZA, M. L. **Os conceitos fundamentais da pesquisa socioespacial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

TOMANIK R. **Rural versus urbano: quais são as regras da disputa? Uma discussão a partir da aplicação do artigo 42-B do Estatuto da Cidade em Betim / MG** *In*: XVII Encontro Nacional da ANPUR, 2017, São Paulo. Anais. Desenvolvimento, crise e resistência: quais os caminhos do planejamento urbano e regional? São Paulo: FAUUSP, 2017.

TONUCCI FILHO, J. B. M. **Dois momentos de planejamento metropolitano em Belo Horizonte: um estudo das experiências do PLAMBEL e PDDI-RMBH**. 2012. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

TONUCCI FILHO, J. B. M.; COSTA, H. S. M. **O comum e a metrópole brasileira: além do impasse da reforma urbana?** *In*: XVII Encontro Nacional da ANPUR, 2017, São Paulo. Anais. Desenvolvimento, crise e resistência: quais os caminhos do planejamento urbano e regional? São Paulo: FAUUSP, 2017.

UFMG, et al; AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA RMBH (contratante). **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - PDDI, 2011 e Macrozoneamento Metropolitano, 2017.** Belo Horizonte - MG. Disponível em: <http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/pddi-macrozoneamento/>. Acesso em: 08/07/2020.

VAINER, C. B. Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. *In*: ARANTES, O.; VAINER, C. B., MARICATO, E. (orgs.). **A Cidade do Pensamento Único: Desmanchando Consensos.** 1999

Disponível em:

[file:///F:/Usuario/Lu%20Carvalho/Downloads/Vainer,%20C.%20\(1999\)%20P%C3%A1tria,%20empresa%20e%20mercadoria%20notas%20sobre%20a%20estrat%C3%A9gia%20discursiva%20do%20Planejamento%20Estrat%C3%A9gico%20Urbano.pdf](file:///F:/Usuario/Lu%20Carvalho/Downloads/Vainer,%20C.%20(1999)%20P%C3%A1tria,%20empresa%20e%20mercadoria%20notas%20sobre%20a%20estrat%C3%A9gia%20discursiva%20do%20Planejamento%20Estrat%C3%A9gico%20Urbano.pdf).

Acesso em: 07/05/2021.

VAINER, C. B. **Utopias urbanas e o desafio democrático.** Curitiba, Revista Paranaense de Desenvolvimento, n. 105, p. 25-31, jul./dez, 2003.

VILAÇA, F. **A ilusão dos Planos Diretores.** São Paulo, Edição do autor, 1ª edição, 2005.

VILACA, F. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. *In*: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. (orgs.). **O processo de urbanização no Brasil.** 1999.

Disponível em:

https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/6011965/mod_resource/content/1/FI%C3%A1vio%20Villa%C3%A7a%20-%20Uma%20contribuicao%20para%20a%20historia%20do%20planejamento%20%20urbano%20no%20Brasil.pdf. Acesso em: 07/05/2021.

APÊNDICE 1 – ROTEIROS PARA AS ENTREVISTAS

Os roteiros aqui apresentados, seguiram um padrão de perguntas com a finalidade de se atingir ao objetivo geral das entrevistas descrito no item 2.5 dos Procedimentos Metodológicos da Dissertação. Entretanto esse padrão de perguntas foi adaptado a cada segmento, com o objetivo de se extrair a percepção do entrevistado, conforme sua posição e participação no estudo de caso apresentado. Portanto, seguem os oito roteiros utilizados para realizar as entrevistas.

ROTEIRO 1:

Segmento social do entrevistado: membros da Agência Metropolitana, sendo um do executivo (gestor) (EEAM) e um servidor público (ESAM).

Perguntas:

- 1) Como você enxerga o papel do planejamento e da regulação urbana (Plano Diretor, zoneamento, por exemplo). Para que serve, na sua opinião? Qual a sua função? Você vê algum efeito perverso na sua efetivação?
- 2) Como você avalia o Estatuto da Metrópole e a sua aplicação?
- 3) Você percebe mudanças significativas no processo de planejamento e nas gestões na instância municipal e metropolitana nos últimos 10 anos? Se sim, em que sentido? Quais foram as mudanças mais significativas na sua opinião?
- 4) Você acha que essas mudanças contribuem para a convergência de interesses locais e metropolitanos? Por quê?
- 5) Como você entende e enxerga a Bacia de Vargem das Flores? Qual a importância em preservá-la? Como você vê os usos da terra na Bacia de Vargem das Flores? Quais seriam, na sua opinião, os usos mais adequados ou que poderiam ser admitidos para esta Bacia?
- 6) Você vê importância na manutenção da antiga Zona Rural de Contagem? Por quê?
- 7) Você tem conhecimento das últimas alterações do Plano Diretor e do zoneamento em Contagem, como por exemplo o fim da Zona Rural, além da alteração proposta por Contagem em 2017 ao Macrozoneamento Metropolitano? Estas mudanças contrariam, na sua opinião, o Planejamento Metropolitano? Quais foram os ganhos e os prejuízos destas alterações? Para quem? Quem ganhou e quem perdeu, na sua opinião? Quais são os interesses que prevaleceram e o que você acha que motivou as alterações?

8) Você consegue identificar quem são os grupos de interesse ou entidades que foram os principais articuladores de tais mudanças (não precisa dizer nomes de pessoas, apenas cargo ou segmento da sociedade que representam)? Como, na sua opinião, eles chegaram aos instrumentos de planejamento: Plano Diretor, Zoneamento e até no Macrozoneamento Metropolitano? Qual sua opinião sobre isso?

9) Você saberia dizer se houve oportunidade de participação dos diversos segmentos da sociedade nas decisões sobre estas alterações? Como você avaliaria a efetividade das instâncias de participação, tais como conselhos, comitês e as conferências, além das audiências públicas e dos debates sobre as recentes mudanças na legislação urbanística e no Macrozoneamento Metropolitano que afetam a Bacia de Vargem das Flores? Você acha que os processos participativos podem fazer diferença no planejamento e na gestão das cidades?

10) Como você avalia especificamente a atuação do Conselho Metropolitano como instância de participação no passado e agora?

11) Quais seriam os caminhos que o planejamento e a gestão metropolitana percorrerão a partir de agora? Você acha que será dado prosseguimento na implantação do PDDI e na aprovação do Macrozoneamento Metropolitano? Como isso poderá acontecer? Que alterações poderiam ser esperadas nestas propostas se houver o prosseguimento disso?

12) Como você vê o futuro do manancial de Vargem das Flores? Na sua opinião, é possível prolongar a vida útil deste reservatório para fins de abastecimento? Quais seriam as alternativas possíveis? Quais as mudanças necessárias para maior efetividade do planejamento e da gestão?

13) Você gostaria de acrescentar alguma coisa que não perguntei sobre o assunto?

ROTEIRO 2:

Segmento social do entrevistado: funcionário da concessionária Copasa (ECC).

Perguntas:

1) Como você enxerga o papel do planejamento e da regulação urbana (Plano Diretor, zoneamento, por exemplo). Para que serve, na sua opinião? Qual a sua função? Você vê algum efeito perverso na sua efetivação?

2) Você percebe mudanças significativas no processo de planejamento e nas gestões na bacia de Vargem das Flores nos últimos 10 anos? Se sim, em que sentido? Quais foram as mudanças mais significativas na sua opinião?

- 3) Como você entende e enxerga a Bacia de Vargem das Flores? Qual a importância em preservá-la? Como você vê os usos da terra na Bacia de Vargem das Flores? Quais seriam, na sua opinião, os usos mais adequados ou que poderiam ser admitidos para esta Bacia?
- 4) Você vê importância na manutenção da antiga Zona Rural de Contagem? Por quê?
- 5) Como a COPASA enxerga esta importância hoje? Existem diferentes visões sobre este manancial de Vargem das Flores dentro da instituição Copasa? Quais são estas visões? Há uma orientação predominante?
- 6) Você tem conhecimento das últimas alterações do Plano Diretor e do zoneamento em Contagem, como por exemplo o fim da Zona Rural, além da alteração proposta por Contagem em 2017 ao Macrozoneamento Metropolitano? Quais foram os ganhos e os prejuízos destas alterações? Para quem? Quem ganhou e quem perdeu, na sua opinião? Quais são os interesses que prevaleceram e o que você acha que motivou as alterações?
- 7) Como você avaliaria a efetividade das instâncias de participação, tais como conselhos, comitês e as conferências, além das audiências públicas e dos debates sobre as recentes mudanças na legislação urbanística e no Macrozoneamento Metropolitano que afetam a Bacia de Vargem das Flores? Você acha que os processos participativos fizeram ou podem fazer diferença no planejamento e na gestão das cidades?
- 8) Como você avalia especificamente a atuação do Conselho da APA como instância de participação?
- 9) Como você observa a atuação dos municípios, do Estado e instância metropolitana, dos Conselhos, Comitês de Bacia, IEF e Copasa? Como se dá a integração destes órgãos?
- 10) Como você entende que deveria ser a gestão e a regulação da Bacia de Vargem das Flores? O que deveria ser priorizado e como deveriam atuar os diversos órgãos que tem gestão neste território?
- 11) Como você vê o futuro do manancial de Vargem das Flores? Na sua opinião, é possível prolongar a vida útil deste reservatório para fins de abastecimento? Quais seriam as alternativas possíveis?
- 12) Você gostaria de acrescentar alguma coisa que não perguntei sobre o assunto?

ROTEIRO 3:

Segmento social do entrevistado: membros do executivo municipal (gestores da SMDU) de Contagem (EEM nº).

Perguntas:

- 1) Como você enxerga o papel do planejamento e da regulação urbana (Plano Diretor, zoneamento, por exemplo). Para que serve, na sua opinião? Qual a sua função? Você vê algum efeito perverso na sua efetivação?
- 2) Você percebe mudanças significativas no processo de planejamento e nas gestões na instância municipal e metropolitana nos últimos 10 anos? Se sim, em que sentido? Quais foram as mudanças mais significativas na sua opinião?
- 3) Estas mudanças têm contribuído para a convergência de interesses locais e metropolitanos? Por quê?
- 4) Como você entende e enxerga a Bacia de Vargem das Flores? Qual a importância em preservá-la? Como você vê os usos da terra na Bacia de Vargem das Flores? Quais seriam, na sua opinião, os usos mais adequados ou que poderiam ser admitidos para esta Bacia?
- 5) Você vê importância na manutenção da antiga Zona Rural de Contagem? Por quê?
- 6) Você tem conhecimento das últimas alterações do Plano Diretor e do zoneamento em Contagem, como por exemplo o fim da Zona Rural, além da alteração proposta por Contagem em 2017 ao Macrozoneamento Metropolitano? Estas mudanças contrariam, na sua opinião, o Planejamento Metropolitano? Quais foram os ganhos e os prejuízos destas alterações? Para quem? Quem ganhou e quem perdeu, na sua opinião? Quais são os interesses que prevaleceram e o que você acha que motivou as alterações?
- 7) Você consegue identificar quem são os grupos de interesse ou entidades que foram os principais articuladores de tais mudanças (não precisa dizer nomes de pessoas, apenas cargo ou segmento da sociedade que representam)? Como, na sua opinião, eles chegaram aos instrumentos de planejamento: Plano Diretor, Zoneamento e até no Macrozoneamento Metropolitano? Como se dá, na prática, esta articulação? Qual sua opinião sobre isso?
- 8) Você saberia dizer se existiu alguma formalização dos pedidos de mudanças a serem feitas no Plano Diretor e no Zoneamento? Se sim, como este documento foi construído, quem seriam os seus mentores (não precisa dizer nomes de pessoas,

apenas cargo ou segmento da sociedade que representam) e quais eram os objetivos? Saberia dizer em que ano surgiu este documento ou esta lista de propostas de alteração de zoneamento?

9) Você saberia dizer se houve oportunidade de participação dos diversos segmentos da sociedade nas decisões sobre estas alterações? Como você avaliaria a efetividade das instâncias de participação, tais como conselhos, comitês e as conferências, além das audiências públicas e dos debates sobre as recentes mudanças na legislação urbanística e no Macrozoneamento Metropolitano que afetam a Bacia de Vargem das Flores?

10) Como você percebe os movimentos sociais em Contagem? Você acha que os processos participativos podem fazer diferença no planejamento e na gestão das cidades? Pode citar algum exemplo em Contagem?

11) Como você vê o futuro do manancial de Vargem das Flores? Na sua opinião, é possível prolongar a vida útil deste reservatório para fins de abastecimento? Quais seriam as alternativas possíveis? Quais as mudanças necessárias para maior efetividade do planejamento e da gestão?

12) Você gostaria de acrescentar alguma coisa que não perguntei sobre o assunto?

ROTEIRO 4:

Segmento social do entrevistado: membro do executivo municipal (gestor do Ipucon) de Contagem (EEM nº).

Perguntas:

1) Como você enxerga o papel do planejamento e da regulação urbana (Plano Diretor, zoneamento, por exemplo). Para que serve, na sua opinião? Você vê algum efeito perverso na sua efetivação?

2) Você percebe mudanças significativas no processo de planejamento e nas gestões na instância municipal e metropolitana nos últimos 10 anos? Se sim, em que sentido? Quais foram as mudanças mais significativas na sua opinião?

3) Como você avalia o Ipucon, desde a sua concepção inicial e depois o seu funcionamento?

4) Como você entende e enxerga a Bacia de Vargem das Flores? Qual a importância em preservá-la? Como você vê os usos da terra na Bacia de Vargem das Flores? Quais seriam, na sua opinião, os usos mais adequados ou que poderiam ser admitidos para esta Bacia?

- 5) Você vê importância na manutenção da antiga Zona Rural de Contagem? Por quê?
- 6) Você tem conhecimento das últimas alterações do Plano Diretor e do zoneamento em Contagem, como por exemplo o fim da Zona Rural, além da alteração proposta por Contagem em 2017 ao Macrozoneamento Metropolitano? Quais foram os ganhos e os prejuízos destas alterações?
- 7) Você consegue identificar quem são os grupos de interesse ou entidades que foram os principais articuladores de tais mudanças (não precisa dizer nomes de pessoas, apenas cargo ou segmento da sociedade que representam)? Quem ganhou e quem perdeu, na sua opinião? Quais são os interesses que prevaleceram e o que você acha que motivou as alterações? Como se dá, na prática, esta articulação?
- 8) Você saberia dizer se existiu alguma formalização dos pedidos de mudanças a serem feitas no Plano Diretor e no Zoneamento? Se sim, como este documento foi construído, quem seriam os seus mentores (não precisa dizer nomes de pessoas, apenas cargo ou segmento da sociedade que representam) e quais eram os objetivos? Saberia dizer em que ano surgiu este documento ou esta lista de propostas de alteração de zoneamento?
- 9) Como você avaliaria a efetividade das instâncias de participação, tais como conselhos, comitês e as conferências, além das audiências públicas? E no caso das recentes mudanças na legislação urbanística e no Macrozoneamento Metropolitano que afetam a Bacia de Vargem das Flores, sabe como funcionaram estas instâncias de participação?
- 10) Como você percebe os movimentos sociais em Contagem? Você acha que os processos participativos podem fazer diferença no planejamento e na gestão das cidades?
- 11) Como você vê o futuro do manancial de Vargem das Flores? Na sua opinião, é possível prolongar a vida útil deste reservatório para fins de abastecimento? Quais seriam as alternativas possíveis? Quais as mudanças necessárias para maior efetividade do planejamento e da gestão?

ROTEIRO 5:

Segmento social do entrevistado: representante do segmento empresarial (ESE).

Perguntas:

- 1) Como você enxerga o papel do planejamento e da regulação urbana (Plano Diretor, zoneamento, por exemplo). Para que serve, na sua opinião? Qual a sua função? Você vê algum efeito perverso na sua efetivação?
- 2) Você percebe mudanças significativas no processo de planejamento e nas gestões na instância municipal nos últimos 10 anos? Se sim, em que sentido? Quais foram as mudanças mais significativas na sua opinião?
- 3) Como você entende e enxerga a Bacia de Vargem das Flores? Qual a importância em preservá-la? Como você vê os usos da terra na Bacia de Vargem das Flores? Quais seriam, na sua opinião, os usos mais adequados ou que poderiam ser admitidos para esta Bacia?
- 4) Você vê importância na manutenção da antiga Zona Rural de Contagem? Por quê?
- 5) Você tem conhecimento das últimas alterações do Plano Diretor e do zoneamento em Contagem, como por exemplo o fim da Zona Rural, além da alteração proposta por Contagem em 2017 ao Macrozoneamento Metropolitano? Quais foram os ganhos e os prejuízos destas alterações? Para quem? Quem ganhou e quem perdeu, na sua opinião? Quais são os interesses que prevaleceram e o que você acha que motivou as alterações?
- 6) Você saberia dizer se existiu alguma organização de grupos de interesse ou entidades para a articulação de tais mudanças (não precisa dizer nomes de pessoas, apenas cargo ou segmento da sociedade que representam)? Como e quando isto ocorreu? Qual sua opinião sobre isso?
- 7) Você saberia dizer se existiu alguma formalização dos pedidos de mudanças a serem feitas no Plano Diretor e no Zoneamento? Se sim, como este documento foi construído, quem seriam os seus mentores (não precisa dizer nomes de pessoas, apenas cargo ou segmento da sociedade que representam) e quais eram os objetivos? Saberia dizer em que ano surgiu este documento ou esta lista de propostas de alteração de zoneamento?
- 8) Você saberia dizer se houve oportunidade de participação dos diversos segmentos da sociedade nas decisões sobre estas alterações? Como você avaliaria a efetividade das instâncias de participação, tais como conselhos, comitês e as conferências, além

das audiências públicas e dos debates sobre as recentes mudanças na legislação urbanística que afetam a Bacia de Vargem das Flores?

9) Como você percebe os movimentos sociais em Contagem? Você acha que os processos participativos podem fazer a diferença no planejamento e na gestão das cidades?

10) Como você vê o futuro do manancial de Vargem das Flores? Na sua opinião, é possível prolongar a vida útil deste reservatório para fins de abastecimento? Quais seriam as alternativas possíveis?

11) Você gostaria de acrescentar alguma coisa que não perguntei sobre o assunto?

ROTEIRO 6:

Segmento social do entrevistado: servidor público municipal de Betim (ESM nº).

Perguntas:

1) Como você enxerga o papel do planejamento e da regulação urbana (Plano Diretor, zoneamento, por exemplo). Para que serve, na sua opinião? Qual a sua função? Você vê algum efeito perverso na sua efetivação?

2) Há uma percepção de que o engajamento de Betim à retomada do Planejamento Metropolitano foi gradual, muito pouco no PDDI e foi crescendo no MZ. Como você vê e explica isso?

3) Você percebe mudanças significativas no processo de planejamento e nas gestões na instância municipal e metropolitana nos últimos 10 anos? Se sim, em que sentido? Quais foram as mudanças mais significativas na sua opinião?

4) Como você entende e enxerga a Bacia de Vargem das Flores? Qual a importância em preservá-la? Como você vê os usos da terra na Bacia de Vargem das Flores? Quais seriam, na sua opinião, os usos mais adequados ou que poderiam ser admitidos para esta Bacia?

5) Você vê importância na manutenção da antiga Zona Rural de Contagem? Por quê?

6) Você tem conhecimento das últimas alterações do Plano Diretor e do zoneamento em Contagem, como por exemplo o fim da Zona Rural, além da alteração proposta por Contagem em 2017 ao Macrozoneamento Metropolitano? Estas mudanças contrariam, na sua opinião, o Planejamento Metropolitano? Quais foram os ganhos e os prejuízos destas alterações? Para quem? Quem ganhou e quem perdeu, na sua opinião? Quais são os interesses que prevaleceram e o que você acha que motivou as alterações?

- 7) Houve algo semelhante em Betim? Quando e como aconteceu? Quais foram as principais mudanças no planejamento municipal que na sua opinião, ferem os interesses metropolitanos? Por quê?
- 8) Você consegue identificar quem são os grupos de interesse ou entidades que foram os principais articuladores de tais mudanças (não precisa dizer nomes de pessoas, apenas cargo ou segmento da sociedade que representam)? Como, na sua opinião, eles chegaram aos instrumentos de planejamento: Plano Diretor, Zoneamento e até no Macrozoneamento Metropolitano? Como se dá, na prática, esta articulação? Qual sua opinião sobre isso?
- 9) Você saberia dizer se houve oportunidade de participação dos diversos segmentos da sociedade nas decisões sobre estas alterações? Como você avaliaria a efetividade das instâncias de participação, tais como conselhos, comitês e as conferências, além das audiências públicas e dos debates sobre as recentes mudanças na legislação urbanística e no Macrozoneamento Metropolitano que afetam a Bacia de Vargem das Flores?
- 10) Como você percebe os movimentos sociais em Betim? Você acha que os processos participativos podem fazer diferença no planejamento e na gestão das cidades? Pode citar algum exemplo em Betim?
- 11) Como você vê o futuro do manancial de Vargem das Flores? Na sua opinião, é possível prolongar a vida útil deste reservatório para fins de abastecimento? Quais seriam as alternativas possíveis? Quais as mudanças necessárias para maior efetividade do planejamento e da gestão?
- 12) Você gostaria de acrescentar alguma coisa que não perguntei sobre o assunto?

ROTEIRO 7:

Segmento social do entrevistado: servidor público municipal de Contagem (ESM nº).

Perguntas:

- 1) Como você enxerga o papel do planejamento e da regulação urbana (Plano Diretor, zoneamento, por exemplo). Para que serve, na sua opinião? Qual a sua função? Você vê algum efeito perverso na sua efetivação?
- 2) Você percebe mudanças significativas no processo de planejamento e nas gestões na instância municipal e metropolitana nos últimos 10 anos? Se sim, em que sentido? Quais foram as mudanças mais significativas na sua opinião?

- 3) Como você entende e enxerga a Bacia de Vargem das Flores? Qual a importância em preservá-la? Como você vê os usos da terra na Bacia de Vargem das Flores? Quais seriam, na sua opinião, os usos mais adequados ou que poderiam ser admitidos para esta Bacia?
- 4) Você vê importância na manutenção da antiga Zona Rural de Contagem? Por quê?
- 5) Você tem conhecimento das últimas alterações do Plano Diretor e do zoneamento em Contagem, como por exemplo o fim da Zona Rural, além da alteração proposta por Contagem em 2017 ao Macrozoneamento Metropolitano? Estas mudanças contrariam, na sua opinião, o Planejamento Metropolitano? Quais foram os ganhos e os prejuízos destas alterações? Para quem? Quem ganhou e quem perdeu, na sua opinião? Quais são os interesses que prevaleceram e o que você acha que motivou as alterações?
- 6) Você consegue identificar quem são os grupos de interesse ou entidades que foram os principais articuladores de tais mudanças (não precisa dizer nomes de pessoas, apenas cargo ou segmento da sociedade que representam)? Como, na sua opinião, eles chegaram aos instrumentos de planejamento: Plano Diretor, Zoneamento e até no Macrozoneamento Metropolitano? Como se dá, na prática, esta articulação? Qual sua opinião sobre isso?
- 7) Você saberia dizer se existiu alguma formalização dos pedidos de mudanças a serem feitas no Plano Diretor e no Zoneamento? Se sim, como este documento foi construído, quem seriam os seus mentores (não precisa dizer nomes de pessoas, apenas cargo ou segmento da sociedade que representam) e quais eram os objetivos? Saberia dizer em que ano surgiu este documento ou esta lista de propostas de alteração de zoneamento?
- 8) Você saberia dizer se houve oportunidade de participação dos diversos segmentos da sociedade nas decisões sobre estas alterações? Como você avaliaria a efetividade das instâncias de participação, tais como conselhos, comitês e as conferências, além das audiências públicas e dos debates sobre as recentes mudanças na legislação urbanística e no Macrozoneamento Metropolitano que afetam a Bacia de Vargem das Flores?
- 9) Como você percebe os movimentos sociais em Contagem? Você acha que os processos participativos podem fazer diferença no planejamento e na gestão das cidades? Pode citar algum exemplo em Contagem?

10) Como você vê o futuro do manancial de Vargem das Flores? Na sua opinião, é possível prolongar a vida útil deste reservatório para fins de abastecimento? Quais seriam as alternativas possíveis? Quais as mudanças necessárias para maior efetividade do planejamento e da gestão?

11) Você gostaria de acrescentar alguma coisa que não perguntei sobre o assunto?

ROTEIRO 8:

Segmento social do entrevistado: representantes da sociedade civil (ESC N°), sendo um ativista ambiental e um produtor rural.

Perguntas:

1) Qual o papel, qual a função, na sua opinião, do planejamento e do Plano Diretor, zoneamento, por exemplo, com relação o dia a dia das pessoas na cidade? Para que serve, na sua opinião? Você vê algum efeito perverso na sua aplicação?

2) Você percebe mudanças significativas no processo de planejamento e na gestão municipal nos últimos 10 anos? Se sim, em que sentido? Quais foram as mudanças mais significativas na sua opinião?

3) Como você entende e enxerga a Bacia de Vargem das Flores? Até onde vai a sua abrangência? Quais bairros, áreas, pertencem à bacia? Qual a importância em preservá-la? Como você vê os usos da terra na Bacia de Vargem das Flores? Quais seriam, na sua opinião, os usos mais adequados ou que poderiam ser admitidos para esta Bacia?

4) Você vê importância na manutenção da antiga Zona Rural de Contagem? Por quê?

5) Como acontece o uso rural na Bacia de Vargem das Flores? Você identifica ainda vegetação significativa na Bacia? O que poderia ser feito para incentivar a manutenção do uso rural e da vegetação na Bacia?

6) Você tem conhecimento das últimas alterações do Plano Diretor e do zoneamento em Contagem, como por exemplo o fim da Zona Rural, além da alteração proposta por Contagem em 2017 ao Macrozoneamento Metropolitano? Quais foram os ganhos e os prejuízos destas alterações? Para quem? Quem ganhou e quem perdeu, na sua opinião? Quais são os interesses que prevaleceram e o que você acha que motivou as alterações?

7) Você consegue identificar quem são os grupos de interesse ou entidades que foram os principais articuladores de tais mudanças (não precisa dizer nomes de pessoas, apenas cargo ou segmento da sociedade que representam)? Como, na sua opinião,

eles chegaram aos instrumentos de planejamento: Plano Diretor, Zoneamento? Qual sua opinião sobre isso?

8) Você saberia dizer se houve oportunidade de participação dos diversos segmentos da sociedade nas decisões sobre estas alterações? Como você avaliaria a efetividade das instâncias de participação, tais como conselhos, comitês e as conferências, além das audiências públicas e dos debates sobre as recentes mudanças na legislação urbanística que afetam a Bacia de Vargem das Flores?

9) Como você percebe os movimentos sociais em Contagem? Você acha que os processos participativos podem fazer diferença no planejamento e na gestão das cidades?

10) Como você vê o futuro do manancial de Vargem das Flores? Na sua opinião, é possível prolongar a vida útil deste reservatório para fins de abastecimento? Quais seriam as alternativas possíveis?

11) Você gostaria de acrescentar alguma coisa que não perguntei sobre o assunto?

APÊNDICE 2 – “LISTA DE DESEJOS” / 2016

| LISTA DE ALTERAÇÕES AO PD CONTAGEM SUGERIDAS | | | | | | | | | ANÁLISE ATUAL DA “LISTA DE DESEJOS” | | |
|--|------|----------|---------------|----------|-----------|---|--|-----------------|-------------------------------------|---|---------------------------|
| SELO | ITEM | REGIONAL | BAIRRO | BACIA | SUB-BACIA | ALTERAÇÃO SOLICITADA | JUSTIFICATIVA TÉCNICA | POSIÇÃO TÉCNICA | Nº | ANÁLISE | CONTEMPLADA NA LEGISLAÇÃO |
| 156 | 4 | ELDORADO | NOVO ELDORADO | PAMPULHA | | Av. João César de Oliveira, entre a rua Emília Silva Freitas ao viaduto Beatriz, mudando de ZUI 1 para ZUI 2 ou mudança na lei para potencializar comercialmente a área no corredor João César de Oliveira. | ZUI 1 não permite uso residencial. ZUI 2 permite. Quanto ao adensamento o coeficiente máximo é 4 na ZUI 1 e 2 na ZUI 2. Se for a questão do coeficiente na João César já permite o CAM 4. Se for a questão do uso residencial ver proposta 3 grupo 2 (uso residencial somente na ZUI 2) do relatórios final da Conferência. Ainda há a questão da incompatibilidade de AIS na João Cesar em face da lógica de ocupação desta avenida com ZAD 3. Verificar junto à Habitação se há demanda de AIS junto que justifique a Mudança de ZUI 1 para ZUI 2 para incorporação de AIS. | NÃO | 1 | A única diferença entre estes dois zoneamentos é a possibilidade de ter o uso residencial na ZUI2. Isto não seria conveniente para o distrito industrial CINCO. DESNECESSÁRIA E RUIM PARA A ATIVIDADE ECONÔMICA. | NÃO |
| 212 | 12 | NACIONAL | LUA NOVA | PAMPULHA | BOM JESUS | Bairro Lua Nova da Pampulha ZOR 1 para ZAD 1. | A proposta de alteração não esta prevista na Conferência de Política Urbana/ 2010. Bem como não houve nenhuma melhoria de infraestrutura urbana na localidade que justifique tecnicamente o adensamento construtivo/populacional. | NÃO | 2 | A única diferença entre os parâmetros destes dois zoneamentos é coeficiente de aproveitamento. O Bairro Nova Pampulha tem lotes pequenos, acesso precário, inadequado para a ZAD e incoerente com o entorno (ZOR.1). Como o bairro é pequeno o impacto é pequeno. INADEQUADO | NÃO NO PD SIM LPOUS |
| 199 | 9 | NACIONAL | PEDRA AZUL | PAMPULHA | BOM JESUS | Área Pedra Azul, ZEU 2 para ZEU 1 MCMV. | Conceitualmente a ZEU 2 não recebeu o zoneamento de ZEU 1 no advento da LC 33/2006 em função de não disporem de infraestrutura de saneamento básico. A proposta sugere a implantação de ZEU 1 onde não há disponibilidade de esgotamento sanitário. A previsão na LC 33/2006 para esta área é que no ato do parcelamento poderá receber zoneamento de ZOR 2, ou que após implantada a infraestrutura reversão de esgotamento poderá ser utilizado como ZOR 1. Mas o direcionamento da conferência é de suprimir estes dispositivos de exceção, os mesmos foram propostos tanto no PL/2010, quanto na Minuta de 2014. | NÃO | 3 | Área da Direcional Área não tinha infraestrutura na época. Ocorreram várias tentativas até que foi executado o interceptor de esgoto e implantado o empreendimento. ZEU.1 é zoneamento para expansão urbano e a área já está parcelada. INADEQUADO | NÃO NO PD SIM LPOUS |

| LISTA DE ALTERAÇÕES AO PD CONTAGEM SUGERIDAS | | | | | | | | | ANÁLISE ATUAL DA "LISTA DE DESEJOS" | | |
|--|------|----------|------------|----------|-----------|---|--|-----------------|-------------------------------------|--|---|
| SELO | ITEM | REGIONAL | BAIRRO | BACIA | SUB-BACIA | ALTERAÇÃO SOLICITADA | JUSTIFICATIVA TÉCNICA | POSIÇÃO TÉCNICA | Nº | ANÁLISE | CONTEMPLADA NA LEGISLAÇÃO |
| 211 | 11 | NACIONAL | | PAMPULHA | BOM JESUS | Área próximo ao Forno de Minas, MCMV, ZEU 2 para ZEU 1. | Conceitualmente a ZEU 2 não recebeu o zoneamento de ZEU 1 no advento da LC 33/2006 em função de não disporem de infraestrutura de saneamento básico. A proposta sugere a implantação de ZEU 1 onde não há disponibilidade de esgotamento sanitário. A previsão na LC 33/2006 para esta área é que no ato do parcelamento poderá receber zoneamento de ZOR 2, ou que após implantada a infraestrutura reversão de esgotamento poderá ser utilizado como ZOR 1. Mas o direcionamento da conferência é de suprimir estes dispositivos de exceção, os mesmos foram propostos tanto no PL/2010, quanto na Minuta de 2014. | NÃO | 4 | Não há infraestrutura para tal alteração. INADEQUADA E GRAVE. | NÃO COMO ZONEAMENTO, MAS CONTEMPLADA NO TEXTO PD POIS ZEU-2 PODE SE TRANSFORMAR EM VÁRIOS ZONEAMENTOS |
| 178 | 6 | NACIONAL | PEDRA AZUL | PAMPULHA | BOM JESUS | Rua Contendas entre a Av. Wilson Tavares Ribeiro até BR-040, próximo ao Forno de Minas. ZEU 1/ ZEU 2 para ZUI 2 | Não vemos justificativa para a alteração do zoneamento de ZEU 1/ZOR 3/ZEU 2 para ZUI 2 porque as ZEUs 1 permitem que - no ato do parcelamento do solo - sejam regulamentadas com parâmetros de ZAD 1, ZOR 1 ou ZUI 2. Mas sempre no ato do parcelamento do solo. Não constam solicitações de alteração destas áreas na conferência. | NÃO | 5 | A diferença entre os parâmetros da ZEU.1 (lado da via na bacia Sarandi) e ZUI.2 é o coeficiente de aproveitamento. Já com relação a ZEU.2 (lado da via bacia bom jesus) passar para ZUI.2 não há infraestrutura para tal alteração INADEQUADO DE QUALQUER FORMA POIS SÃO ÁREAS NÃO PARCELADAS, QUE DEVIAM SER PARCELADAS PRIMEIRO PARA RECEBER NOVO ZONEAMENTO. INADEQUADA E RUIM | SIM PD |
| 198 | 7 | NACIONAL | PEDRA AZUL | PAMPULHA | | Via Geraldo Rocha continuação da Rua Joaima, entre Av. Severino Ballesteros Rodrigues e Rua Águas Formosas. | Não vemos justificativa para a alteração do zoneamento de ZEU 1/ZOR 3/ZEU 2 para ZUI 2 porque as ZEUs 1 permitem que - no ato do parcelamento do solo - sejam regulamentadas com parâmetros de ZAD 1, ZOR 1 ou ZUI 2. Mas sempre no ato do parcelamento do solo. Não constam solicitações de alteração destas áreas na conferência. Ainda temos incompatibilidade entre os usos incômodos propostos com as áreas ocupadas especificamente da Chácaras Cotia e do Bairro Pedra Azul. Fere a Conferência de Política Urbana. | NÃO | 6 | A única diferença entre os parâmetros da ZEU.1 e ZUI.2 é o coeficiente de aproveitamento. No trecho de zoneamento ZEU.1 é pertinente pois trata-se de uma área de expansão urbana que pode ser parcelada e assim se tornar uma ZUI.2 Já com relação a ZOR.2 e ZEU.2 passar para ZUI.2 não há boa infraestrutura para tal alteração, além de serem áreas não parceladas as áreas de ZEU.2. | SIM PD |

| LISTA DE ALTERAÇÕES AO PD CONTAGEM SUGERIDAS | | | | | | | | | ANÁLISE ATUAL DA "LISTA DE DESEJOS" | | |
|--|------|----------|------------|-------------------|-----------|---|--|-----------------|-------------------------------------|---|----------------------------|
| SELO | ITEM | REGIONAL | BAIRRO | BACIA | SUB-BACIA | ALTERAÇÃO SOLICITADA | JUSTIFICATIVA TÉCNICA | POSIÇÃO TÉCNICA | Nº | ANÁLISE | CONTEMPLADA NA LEGISLAÇÃO |
| 198 | 8 | NACIONAL | SÃO MATEUS | PAMPULHA | | Rua 1/ Rua do Verbo Divino ente Av. Geraldo Rocha e rua 6, ZOR 2 / ZEU 2 para ZUI 2 | Não vemos justificativa para a alteração do zoneamento de ZEU 1/ZOR 3/ZEU 2 para ZUI 2 porque as ZEU's 1 permitem que - no ato do parcelamento do solo - sejam regulamentadas com parâmetros de ZAD 1, ZOR 1 ou ZUI 2. Mas sempre no ato do parcelamento do solo. Não constam solicitações de alteração destas áreas na conferência. Ainda temos incompatibilidade entre os usos incômodos propostos com as áreas ocupadas especificamente da Chácaras Cotia e do Bairro Pedra Azul. Fere a Conferência de Política Urbana. | NÃO | 7 | Não há boa infraestrutura para tal alteração. INADEQUADA. | SIM PD LPOUS AMPLIOU |
| 153 | 16 | NACIONAL | | VÁRZEA DAS FLORES | | Lado direito da BR-040 da Bicho de Seda mudança de Bacia até a divisa do município com Ribeirão das Neves ZEU 3 para ZEU 1 dando prioridade para adensamento. | Trata-se de alteração de Zona Rural que exige expansão de perímetro urbano condicionada ao atendimento do Art. 42-B do Estatuto das Cidades. A "não expansão" do Perímetro Urbano foi um princípio da Conferência de Política Urbana 2010. Ver diretrizes para conferência. Embora tenha uma proposta inicial de implantação da Plataforma Logística Oeste na Bacia Vargem feita pela ARMBH, ao longo da participação do município nas oficinas e conferências metropolitanas chegou ao ponto de indicar a localização da Plataforma na Bacia do Bom Jesus, divisa com o município de Ribeirão das Neves. Decidiu-se nas reuniões de 10 e 11/11 um estudo/avaliação conjunta entre os municípios envolvidos para fechar a localização exata. | NÃO | 8 | Não há infraestrutura para tal alteração. INADEQUADA E GRAVÍSSIMA. | SIM PD |
| 157 | 5 | NACIONAL | PEDRA AZUL | PAMPULHA | BOM JESUS | Av. Wilton Tavares Ribeiro, entre BR-040 e rua 7, ZEU 1 para ZUI 2. | Trata-se de áreas consolidadas, porém com o parcelamento do solo não regulamentado. Do ponto de vista de parcelamento do solo são loteamentos clandestinos. Não vemos justificativa para a alteração do zoneamento de ZEU 1 para ZUI 2 porque as ZEU's 1 permitem que - no ato do parcelamento do solo - sejam regulamentadas com parâmetros de ZAD 1, ZOR 1 ou ZUI 2. | NÃO | 9 | A diferença entre os parâmetros destes dois zoneamentos é o coeficiente de aproveitamento. O zoneamento ZEU.1 é pertinente pois trata-se de uma área de expansão urbana que pode ser parcelada e assim se tornar uma ZUI.2. DESNECESSÁRIA | SIM PD |

| LISTA DE ALTERAÇÕES AO PD CONTAGEM SUGERIDAS | | | | | | | | | ANÁLISE ATUAL DA "LISTA DE DESEJOS" | | |
|--|------|----------|-----------------|----------|-----------|---|---|-----------------|-------------------------------------|--|--|
| SELO | ITEM | REGIONAL | BAIRRO | BACIA | SUB-BACIA | ALTERAÇÃO SOLICITADA | JUSTIFICATIVA TÉCNICA | POSIÇÃO TÉCNICA | Nº | ANÁLISE | CONTEMPLADA NA LEGISLAÇÃO |
| 203 | 10 | NACIONAL | CHÁCARRA SCOTIA | PAMPULHA | | Chácaras Reunidas/ Santa Terezinha/ Chácaras Cotia ZOR 2 para ZAD 1. | Trata-se de ZOR 2 que conceitualmente são áreas parceladas sem estar ligadas ao sistema de reversão de esgotamento, sem reserva de áreas públicas, sistema viário subdimensionado, sem pavimentação, sem drenagem pluvial. O adensamento populacional/construtivo da proposta acarretará problemas de comprometimento dos equipamentos comunitários e principalmente a infraestrutura de esgotamento, com risco ambiental de contaminação direta da Lagoa da Pampulha; | NÃO | 10 | Loteamentos não aprovados antigos destinados inicialmente ao uso residencial (unifamiliar – chácaras). Alguns terrenos estão sendo usados para atividade econômica. Não há infraestrutura para tal alteração. INADEQUADA E GRAVE. | NÃO |
| 97 | 13 | NACIONAL | BRAÚNAS | PAMPULHA | BOM JESUS | ZEU 2 para ZEU 1 área próxima a Cowan e adjacências. Precisa de adequação. Área denominada Braúnas. | Não há definição pela COPASA de qual é a real capacidade do sistema de reversão de esgotos na/da Bacia do C. Bom Jesus. Há potencial para a ocupação do ponto de vista das demais infraestrutura, mas sem a informação da COPASA não há como estimar os locais que podem ser adensados e quais os seus parâmetros de ocupação. Ante a indefinição de dimensionamento somos pela manutenção do critério de ZEU 2. Entretanto, as propostas de revisão do Plano Diretor integram a perspectiva de estudo específico para ocupação da Bacia do Bom Jesus, convergente com a implantação de nova centralidade (Projeto Centralidades ARMBH), conforme Art. 11 do PLC 10/2012. | NÃO | 11 | Possivelmente está na reversão. Dimensão da área é grande – necessário saber de demanda será atendida pela COPASA TALVEZ ACEITÁVEL | NÃO NO PD SIM NO MORAR CONTAGEM |
| 216 | 14 | NACIONAL | BRAÚNAS | PAMPULHA | BOM JESUS | Xangrilá, retorno ao original ZOR 1 para ZAD 1. | Trata-se de área já ocupada que dispõe de atendimento de sistema de coleta de esgoto, o qual foi dimensionado tomando-se por base o zoneamento vigente na LC 33/2006. A alteração de ZOR para ZAD implica em comprometimento do sistema. Temos ainda que o conceito adotado pelo Plano Diretor para definição de ZOR considera as características topográficas e de acessibilidade. Características estas que permanecem inalterados. | NÃO | 12 | A única diferença entre os parâmetros destes dois zoneamentos é coeficiente de aproveitamento. O Bairro está ligado na reversão de esgoto, porém é muito grande e o aumento no coeficiente gera um adensamento muito grande que pode sobrecarregar o sistema. INADEQUADA E RUIM. | NÃO |

| LISTA DE ALTERAÇÕES AO PD CONTAGEM SUGERIDAS | | | | | | | | | ANÁLISE ATUAL DA "LISTA DE DESEJOS" | | |
|--|------|------------|----------------------|-------------------|-----------|---|--|-----------------|-------------------------------------|--|---------------------------|
| SELO | ITEM | REGIONAL | BAIRRO | BACIA | SUB-BACIA | ALTERAÇÃO SOLICITADA | JUSTIFICATIVA TÉCNICA | POSIÇÃO TÉCNICA | Nº | ANÁLISE | CONTEMPLADA NA LEGISLAÇÃO |
| 202 | 15 | NACIONAL | VALE DAS AMENDOEIRAS | PAMPULHA | BOM JESUS | Bairro Vale das Amendoeiras/ Pedra Azul ZOR 2 para ZAD 1. | O dimensionamento do sistema viário, o padrão fundiário, as características topográficas e de acessibilidade são incompatíveis com a conversão do zoneamento de ZOR para ZAD. Por se tratar da Bacia do Bom Jesus as dúvidas referentes à capacidade da infraestrutura de esgotamento instalada permanecem, não permitindo a exclusão dos riscos de sobrecarga. | NÃO | 13 | Destes bairros só o Pedra Azul 3ª seção era ZEU-2. os outros já são ZAD.1. A única diferença entre os parâmetros destes dois zoneamentos é coeficiente de aproveitamento. O Bairro está ligado na reversão de esgoto, porém é um loteamento com lotes muito pequenos (200,00 m2), que inviabilizam a aplicação do coeficiente mais alto. O zoneamento ZOR-1 é mais coerente com ocupação existente. DESNECESSÁRIA. | NÃO |
| 139 | 1 | PETROLÂNIA | SAPUCAIA | VÁRZEA DAS FLORES | | Mudança da área ZEU-3 para ZOR-1. Bairro Sapucaia, divisa de Bacia do Imbiruçu com Várzea das Flores. | ZUI 1 não permite uso residencial. ZUI 2 permite. Quanto ao adensamento o coeficiente máximo é 4 na ZUI 1 e 2 na ZUI 2. Se for a questão do coeficiente na João César já permite o CAM 4. Se for a questão do uso residencial ver proposta 3 grupo 2 (uso residencial somente na ZUI 2) do relatório final da Conferência. Ainda há a questão da incompatibilidade de AIS na João Cesar em face da lógica de ocupação desta avenida com ZAD 3. Verificar junto à Habitação se há demanda de AIS junto que justifique a Mudança de ZEU 1 e ZEU 2 para incorporação de AIS. | NÃO | 14 | Apesar da falta de infraestrutura o impacto é pequeno pois a dimensão é pequena e maior parte ocupado por equipamentos públicos. Passível de solução. BAIXO IMPACTO | SIM PD |
| 311 | 2 | RESSACA | | VÁRZEA DAS FLORES | | BR-040 trecho entre a empresa "BICHO DA SEDA" à divisa do município com Ribeirão das Neves. ZUI-2. | A proposta contém três pontos de conflito: o primeiro referente à expansão do perímetro urbano na margem direita da BR-040 já justificado; segundo a questão do mecanismo de atribuição de usos do solo nas zonas de expansão urbana (ZEU 3) do município que no ato do parcelamento, havendo implantação e operação de sistema de reversão de esgotamento sanitário, adotam parâmetros de ZEU 1 podendo ser convertidas em ZOR 1 ou ZAD 1 conforme Art. 154 da LC 82 combinado com o Art. 12 da LC 33; terceiro que quanto à conferência a proposta não foi apresentada à plenária, portanto não constando nos Anais; por fim a questão da Plataforma Logística Oeste oriunda do Macrozoneamento já está redirecionado para a Bacia do Bom Jesus até a divisa com R. das Neves. | NÃO | 15 | Altera perímetro urbano. Não há infraestrutura para tal alteração. INADEQUADA E GRAVÍSSIMA. | SIM PD |

| LISTA DE ALTERAÇÕES AO PD CONTAGEM SUGERIDAS | | | | | | | | | ANÁLISE ATUAL DA "LISTA DE DESEJOS" | | |
|--|------|----------|----------|--------------------------------------|-----------|--|--|-----------------|-------------------------------------|--|---------------------------|
| SELO | ITEM | REGIONAL | BAIRRO | BACIA | SUB-BACIA | ALTERAÇÃO SOLICITADA | JUSTIFICATIVA TÉCNICA | POSIÇÃO TÉCNICA | Nº | ANÁLISE | CONTEMPLADA NA LEGISLAÇÃO |
| 108 | 3 | RESSACA | ALVOREDO | PAMPULHA | | Mudança de testada da rua Onix, entre Av. Hegel Raimundo de Castro Lima. Polo Moveleiro à rua 3. De ZAD 1 para ZUI 2. | Embora esteja na Bacia do Bom Jesus, onde esta condicionada a expansão urbana à disponibilidade de infraestrutura de esgotamento sanitário, a alteração de zoneamento ocorre em área já ocupada e resolve a questão de haver a divisão de zona no eixo da via. Não restrição a esta alteração nas deliberações da Conferência de Política Urbana/2010. | SIM | 16 | Entende-se ser esta solicitação aceitável apesar de não ter uma previsão muito clara disto nas propostas aprovadas na Conferência, mas segue a intenção de se fazer uma zona de transição próximo aos distritos industriais. | SIM PD |
| 264 | 23 | SEDE | | PAMPULHA | | Via vereador Joaquim Costa entre o Bairro Campina Verde e Av. Dilson de Oliveira, Bairro Maracanã; de ZEU 1, ZOR, outros para ZUI 2 em toda a sua extensão. | A parte da proposta que sobrepõe-se à ZEU 3 não há perspectiva de alteração para ZUI 2 em função da inexistência de sistema de reversão de esgoto; há também a proximidade de áreas de interesse ambiental (mata da Gremig) o que geraria incompatibilidade de usos; a parte que sobrepõe-se à ZEU 1, é passível de receber ZUI 2 no ato do parcelamento do solo, conforme estabelecido no Plano Diretor. A parte que sobrepõe-se à ZAD 1 encontra barreira na Conferência de Política Urbana conforme "Proposta Nº. 11 de alteração de zoneamento". | NÃO | 17 | A alteração proposta atravessa áreas com condições muito diferenciadas de infraestrutura e de ocupação. Na ZAD.1 a ocupação é predominantemente residencial não justificando a alteração proposta. Na ZEU.3 não há infraestrutura para tal alteração. Na ZEU.1 o zoneamento atual é pertinente pois trata-se de uma área de expansão urbana que pode ser parcelada e assim se tomar uma ZUI.2. DESNECESSÁRIA E RUIM NO CASO DA ZAD, 1 E ZEU.1 E INADEQUADA E GRAVE NO CASO DA ZEU.3. | SIM PD |
| 264 | 24 | SEDE | | PAMPULHA/ VÁRZEA DAS FLORES | | Via Municipal Manuel Jacinto C. Júnior, entre Via Municipal Vereador Joaquim Costa e Bairro Vila Militar/ Rua 3; de ZEU 1, ZEU 3, para ZUI 2 (Tambasa, Parque Renascer, outros). | A parte da proposta que sobrepõe-se à ZEU 3 não há perspectiva de alteração para ZUI 2 em função da inexistência de sistema de reversão de esgoto; há também a proximidade de áreas de interesse ambiental (mata da Tapera - AIA) o que geraria incompatibilidade de usos; (incompatibilidade com a proposta de ocupação do MPM - o uso de ZUI 2 anula a possibilidade de uso residencial nas testadas). | NÃO | 18 | A alteração proposta atravessa áreas com condições muito diferenciadas de infraestrutura e de ocupação. Na ZOR.3 a ocupação é predominantemente residencial, sem infraestrutura, não justificando a alteração proposta. Na ZEU.3 não há infraestrutura para tal alteração. Na ZEU.1 o zoneamento atual é pertinente pois trata-se de uma área de expansão urbana que pode ser parcelada e assim se tornar uma ZUI.2. DESNECESSÁRIA E RUIM NO CASO DA ZEU.1 E INADEQUADA E GRAVE NO CASO DA ZOR.3 E ZEU.3. | SIM PD |

| LISTA DE ALTERAÇÕES AO PD CONTAGEM SUGERIDAS | | | | | | | | | ANÁLISE ATUAL DA "LISTA DE DESEJOS" | | |
|--|------|----------|--------|-------------------|-----------|---|---|-----------------|-------------------------------------|---|--|
| SELO | ITEM | REGIONAL | BAIRRO | BACIA | SUB-BACIA | ALTERAÇÃO SOLICITADA | JUSTIFICATIVA TÉCNICA | POSIÇÃO TÉCNICA | Nº | ANÁLISE | CONTEMPLADA NA LEGISLAÇÃO |
| 270 | 25 | SEDE | | VÁRZEA DAS FLORES | | Área CEMIG lado direito e esquerdo da Via Vereador Joaquim Costa, aumento da área de ZEU 3 para ZEU 1 com prioridade de adensamento. | As ZEU's 3 compreendem as áreas de Bacia Vargem das Flores não parceladas e que não dispõem de sistema de reversão de esgoto. As ZEU's 1 compreendem as áreas não parceladas que dispõem do sistema de reversão de esgoto. Não houve ampliação do sistema de esgotamento que justifique a alteração de zoneamento em análise. | NÃO | 19 | Não há infraestrutura para tal alteração. INADEQUADA E GRAVE. | SIM PARCIAL PD (LADO CEMIG) |
| 126 | 26 | SEDE | | VÁRZEA DAS FLORES | | Vila Militar entre Rua 1, Rua 2 e Rua 3; de ZOR 3 para ZAD 1. | As ZEU's 3 compreendem as áreas de Bacia Vargem das Flores não parceladas e que não dispõem de sistema de reversão de esgoto. As ZEU's 1 compreendem as áreas não parceladas que dispõem do sistema de reversão de esgoto. Não houve ampliação do sistema de esgotamento que justifique a alteração de zoneamento em análise. | NÃO | 20 | Não há infraestrutura para tal alteração. É um loteamento com lotes muito pequenos (200,00 m2), que inviabilizam a aplicação do coeficiente mais alto. DESNECESSÁRIA, INADEQUADA E GRAVE. | SIM PD |
| 146 | 27 | SEDE | | VÁRZEA DAS FLORES | | Entre a Rua do Registro, Av. Nossa Senhora da Conceição, Av. José dos Santos Diniz, Bairro Europa, João da Mata, Bairro Praia e Rua Felisbino Pinto Monteiro, Praia; de ZEU 3 para ZEU 1. | As ZEU's 3 compreendem as áreas de Bacia Vargem das Flores não parceladas e que não dispõem de sistema de reversão de esgoto. As ZEU's 1 compreendem as áreas não parceladas que dispõem do sistema de reversão de esgoto. Não houve ampliação do sistema de esgotamento que justifique a alteração de zoneamento em análise. As obras de ampliação da reversão da Sede foram iniciadas em 2010 com previsão de finalização de 2012. As obras não estão concluídas. | NÃO | 21 | Não se sabe se a infraestrutura é suficiente com a elevatória Barroquinha INADEQUADA E MÉDIO. | NÃO NO PD SIM PARCIAL NO MORAR CONTAGEM |
| 147 | 28 | SEDE | | VÁRZEA DAS FLORES | | À direita e esquerda da Rua Robson Barros Coelho entre os Bairros Perobas e Três Barras, aumento da ZEU 1; ZEU 3 para ZEU 1 | A delimitação da ZEU 3 levou em consideração a indisponibilidade de | | 22 | De um lado da referida via já é ZEU.1 pois insere-se na Bacia de Reversão. Do outro lado da via (ZEU.3) não se insere na Bacia de Reversão e não há infraestrutura para tal alteração. DESNECESSÁRIA NO CASO DA ZEU.1 E INADEQUADA E GRAVE NO CASO DA ZEU.3. | SIM PD E MORAR CONTAGEM |

| LISTA DE ALTERAÇÕES AO PD CONTAGEM SUGERIDAS | | | | | | | | | ANÁLISE ATUAL DA "LISTA DE DESEJOS" | | |
|--|------|----------|--------|-------------------|-----------|---|---|-----------------|-------------------------------------|---|---------------------------|
| SELO | ITEM | REGIONAL | BAIRRO | BACIA | SUB-BACIA | ALTERAÇÃO SOLICITADA | JUSTIFICATIVA TÉCNICA | POSIÇÃO TÉCNICA | Nº | ANÁLISE | CONTEMPLADA NA LEGISLAÇÃO |
| 126 | 29 | SEDE | | VÁRZEA DAS FLORES | | Entre as Rua José Rodrigues Guilherme, Av. Prefeito Gil Diniz, Rua Antônio Joaquim Santana, Bairro Fonte Grande; de ZOR 1 para ZAD 1. | | | 23 | A única diferença entre os parâmetros destes dois zoneamentos é coeficiente de aproveitamento. A alteração proposta é pontual (uma única quadra) e apesar de estar inserida na reversão de esgoto, não houve melhora na infraestrutura que justifique INADEQUADA | SIM PD |
| 281 | 30 | SEDE | | VÁRZEA DAS FLORES | | Bairro Nossa Senhora do Carmo, diminuição da AIRIC (observar divisas do anexo); de ZOR 1 para ZAD 1. | Trata-se de área já ocupada que dispõe de atendimento de sistema de coleta de esgoto, o qual foi dimensionado tomando-se por base o zoneamento vigente na LC 33/2006. A alteração de ZOR para ZAD implica em comprometimento do sistema. Temos ainda que o conceito adotado pelo Plano Diretor para definição de ZOR considera as características topográficas e de acessibilidade. Características estas que permanecem inalterados. A redução da AIRIC esbarra nas propostas aprovadas na Conferência. Segundo os relatórios, a comunidade aprovou que - além da manutenção da ARIC - parte dela também seja incluída na AIURB 3. | NÃO | 24 | A única diferença entre os parâmetros destes dois zoneamentos é coeficiente de aproveitamento. A alteração proposta é na ARIC - Área de Relevante Interesse Comunitário - ARIC que são áreas predominantemente residenciais em que, por reivindicação dos moradores, os parâmetros urbanísticos sejam alterados para preservar características da paisagem local. Sendo assim a alteração proposta contraria o seu objetivo. Além disso, não houve melhora na infraestrutura que justifique, apesar de estar inserida na reversão de esgoto. INADEQUADA | SIM PD |
| 281 | 31 | SEDE | | VÁRZEA DAS FLORES | | Rua Bernardo Monteiro entre a rua Diniz Moreira (Prefeitura de Contagem) à Praça São Gonçalo, 18, Centro; de ZOR 1 para ZAD 1. | | | 25 | De um lado da referida via já é ZOR.1. A única diferença entre os parâmetros destes dois zoneamentos é coeficiente de aproveitamento. A alteração proposta, apesar de estar inserida na reversão de esgoto, não houve melhora na infraestrutura que justifique. Do outro lado da via (ZEU.3) não se insere na Bacia de Reversão e não há infraestrutura para tal alteração. INADEQUADA NO CASO DA ZOR.1 E INADEQUADA E GRAVE NO CASO DA ZEU.3. | SIM PARCIAL PD |

| LISTA DE ALTERAÇÕES AO PD CONTAGEM SUGERIDAS | | | | | | | | | ANÁLISE ATUAL DA "LISTA DE DESEJOS" | | |
|--|------|----------|--------|-------------------|-----------|--|---|-----------------|-------------------------------------|--|------------------------------------|
| SELO | ITEM | REGIONAL | BAIRRO | BACIA | SUB-BACIA | ALTERAÇÃO SOLICITADA | JUSTIFICATIVA TÉCNICA | POSIÇÃO TÉCNICA | Nº | ANÁLISE | CONTEMPLADA NA LEGISLAÇÃO |
| 281 | 32 | SEDE | | VÁRZEA DAS FLORES | | Área do América. Três Barras; de AIURB 1 (anexo 3, letra G) para ZAD 1. | | | 26 | Não se trata de alteração de zoneamento. A alteração proposta é na AIURB-1 que são áreas destinadas à implantação prioritária de áreas de lazer, parques, reservas ecológicas e outros espaços e equipamentos públicos. Sendo assim a alteração proposta retira do Plano Diretor e da cidade uma importante área destinada ao lazer e parque urbano. Terreno apresenta nascentes e APPs que contribuem para a inadequação da proposta de mudança INADEQUADA | NÃO NO PD SIM LPOUS |
| | 33 | SEDE | | PAMPULHA | | Área em frente à Tambasa. Ao lado do Cemitério Parque Renascer. Via Municipal Manoel Jacinto G. Júnior; de ZEU 1 para AIS II; MPM - Movimento Pró-Moradia. | Não há viabilidade de alteração de ZEU 1 para AIS - II. AIS é sobrezoneamento. Conforme reunião realizada junto à equipe de habitação ficou encaminhado que pelo prazo não serão mapeadas as áreas de AIS - II. | NÃO | 27 | Esta área possui densa vegetação. Uma ocupação por AIS-2 implica na eliminação total da vegetação. | NÃO NO PD SIM NO MORAR CONTAGEM |
| | 34 | SEDE | | VÁRZEA DAS FLORES | | Delimitar Mata da Gaforina AIURB 1 anexo 3, Áreas destinadas à Preservação Ambiental d) área da mata da Gaforina. | | | 28 | É possível delimitar e até reduzir um pouco o seu perímetro. (possibilidade ainda mais flexibilizada no Plano Diretor) A mata da Gaforina possui remanescentes de Mata Atlântica e já foi delimitada e reduzida em perímetro pelo COMAC (2017) e posteriormente foi assim incorporada no PD | SIM PD |

| LISTA DE ALTERAÇÕES AO PD CONTAGEM SUGERIDAS | | | | | | | | | ANÁLISE ATUAL DA "LISTA DE DESEJOS" | | |
|--|------|-------------------|--------|-------------------|-----------|---|---|-----------------|-------------------------------------|--|--|
| SELO | ITEM | REGIONAL | BAIRRO | BACIA | SUB-BACIA | ALTERAÇÃO SOLICITADA | JUSTIFICATIVA TÉCNICA | POSIÇÃO TÉCNICA | Nº | ANÁLISE | CONTEMPLADA NA LEGISLAÇÃO |
| 229 | 21 | VARGEM DAS FLORES | | VÁRZEA DAS FLORES | | LMG-808 entre bairro Praia e divisa com município de Esmeraldas em toda a sua extensão de Rural para/ZOR para ZUI 2 potencializando via. | A proposta contém três pontos de conflito: o primeiro referente à expansão do perímetro urbano já justificado; segundo a questão do mecanismo de atribuição de usos do solo nas zonas de expansão urbana (ZEU 3) do município que no ato do parcelamento, havendo implantação e operação de sistema de reversão de esgotamento sanitário, adotam parâmetros de ZEU 1 podendo ser convertidas em ZOR 1 ou ZAD 1 conforme Art. 154 da LC 82 combinado com o Art. 12 da LC 33; terceiro que quanto à conferência a proposta não foi apresentada à plenária, portanto não constando nos Anais e ainda nas propostas foi sugerido a supressão do mecanismo de utilização de parâmetros de ZEU 1 em ZEU 3 - uma vez que esta exceção tornou-se a regra junto à Diretoria de Parcelamento do Solo; | NÃO | 29 | Dentro do perímetro urbano atual, em área contemplada na reversão de esgoto, próximo à Nova Contagem seria possível, mas mesmo assim, o ideal era passar por um processo de parcelamento do solo. No restante, não há infraestrutura para tal alteração e altera perímetro urbano. Indução de atividades impactantes para Vargem das Flores INADEQUADA E GRAVISSIMA. | SIM PD |
| 175 | 17 | VARGEM DAS FLORES | | VÁRZEA DAS FLORES | | Lado direito, sentido Sete Lagoas, da BR-040 compreendendo após o Bicho da Seda, até a divisa com Ribeirão das Neves com Bairro Liberdade II, de Zona Rural para ZEU 1. | Trata-se de alteração de Zona Rural que exige expansão de perímetro urbano condicionada ao atendimento do Art. 42-B do Estatuto das Cidades. A "não expansão" do Perímetro Urbano foi um princípio da Conferência de Política Urbana 2010. Ver diretrizes para conferência. Embora tenha uma proposta inicial de implantação da Plataforma Logística Oeste na Bacia Vargem feita pela ARMBH, ao longo da participação do município nas oficinas e conferências metropolitanas chegou ao ponto de indicar a localização da Plataforma na Bacia do Bom Jesus, divisa com o município de Ribeirão das Neves. Decidiu-se nas reuniões de 10 e 11/11 um estudo/avaliação conjunta entre os municípios envolvidos para fechar a localização exata. | NÃO | 30 | Altera perímetro urbano. Não há infraestrutura para tal alteração. Zoneamento proposto extremamente permissivo. INADEQUADA E GRAVISSIMA. | SIM PARCIAL PD (DIFERENÇA DE ZONEAMENTO O PD ZEU-3) E MORAR CONTAGEM (GRANVILLE) |

| LISTA DE ALTERAÇÕES AO PD CONTAGEM SUGERIDAS | | | | | | | | | ANÁLISE ATUAL DA "LISTA DE DESEJOS" | | |
|--|------|-------------------|--------|-------------------|-----------|--|--|-----------------|-------------------------------------|---|---------------------------------|
| SELO | ITEM | REGIONAL | BAIRRO | BACIA | SUB-BACIA | ALTERAÇÃO SOLICITADA | JUSTIFICATIVA TÉCNICA | POSIÇÃO TÉCNICA | Nº | ANÁLISE | CONTEMPLADA NA LEGISLAÇÃO |
| 176 | 18 | VARGEM DAS FLORES | | VÁRZEA DAS FLORES | | Lado esquerdo da BR-040, limite com a ZEU 1 proposta para novo projeto. De Zona Rural para ZEU 3. | Trata-se de alteração de Zona Rural que exige expansão de perímetro urbano condicionada ao atendimento do Art. 42-B do Estatuto das Cidades. A "não expansão" do Perímetro Urbano foi um princípio da Conferência de Política Urbana 2010. Ver diretrizes para conferência. Embora tenha uma proposta inicial de implantação da Plataforma Logística Oeste na Bacia Vargem feita pela ARMBH, ao longo da participação do município nas oficinas e conferências metropolitanas chegou ao ponto de indicar a localização da Plataforma na Bacia do Bom Jesus, divisa com o município de Ribeirão das Neves. Decidiu-se nas reuniões de 10 e 11/11 um estudo/avaliação conjunta entre os municípios envolvidos para fechar a localização exata. | NÃO | 31 | Altera perímetro urbano. Não há infraestrutura para tal alteração. INADEQUADA E GRAVÍSSIMA. | SIM PD E PARCIAL MORAR CONTAGEM |
| 231 | 19 | VARGEM DAS FLORES | | VÁRZEA DAS FLORES | | Toda a área entorno do aglomerado de Nova Contagem iniciando em frente ao Bairro Darci Ribeiro até a área próxima à Penitenciária. Área denominada Capim Rasteiro era Expansão Urbana em 2006. De Zona Rural para ZEU-3. | Trata-se de alteração de Zona Rural que exige expansão de perímetro urbano condicionada ao atendimento do Art. 42-B do Estatuto das Cidades. A "não expansão" do Perímetro Urbano foi um princípio da Conferência de Política Urbana 2010. Ver diretrizes para conferência. Embora tenha uma proposta inicial de implantação da Plataforma Logística Oeste na Bacia Vargem feita pela ARMBH, ao longo da participação do município nas oficinas e conferências metropolitanas chegou ao ponto de indicar a localização da Plataforma na Bacia do Bom Jesus, divisa com o município de Ribeirão das Neves. Decidiu-se nas reuniões de 10 e 11/11 um estudo/avaliação conjunta entre os municípios envolvidos para fechar a localização exata. | NÃO | 32 | Altera perímetro urbano. INADEQUADA E GRAVÍSSIMA. | SIM PD |

| LISTA DE ALTERAÇÕES AO PD CONTAGEM SUGERIDAS | | | | | | | | | ANÁLISE ATUAL DA "LISTA DE DESEJOS" | | |
|--|------|-------------------|--------|-------------------|-----------|---|---|-----------------|-------------------------------------|---|---------------------------|
| SELO | ITEM | REGIONAL | BAIRRO | BACIA | SUB-BACIA | ALTERAÇÃO SOLICITADA | JUSTIFICATIVA TÉCNICA | POSIÇÃO TÉCNICA | Nº | ANÁLISE | CONTEMPLADA NA LEGISLAÇÃO |
| | 20 | VARGEM DAS FLORES | | VÁRZEA DAS FLORES | | Potencializar a Área denominada ZEIT com a capacidade de empreendimentos turísticos. | Na conferência foi encaminhado a flexibilização do critério de ocupação sem, contudo, flexibilizar o parâmetro de parcelamento. Hoje é possível parcelar em lotes de 10.000m² com apenas 1 unidade residencial por lote. Na proposta atual, assim como previsto desde o PL de 2010, encaminharemos a permanência de do lote mínimo de 10.000m², porém com cota por unidade habitacional de 2.000m². Encaminharemos ainda a indicação de elaboração de um Plano Específico de Desenvolvimento Turístico para a ZEIT. | SIM | 33 | NÃO CONSISTE EM ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO | NÃO |
| | 22 | VARGEM DAS FLORES | | VÁRZEA DAS FLORES | | Bairro Liberdade II, próximo ao Bairro Liberdade (Ribeirão das Neves) de Área Rural para AIS - I Regularização Fundiária. | O pleito é conflitante com o princípio de não alteração do perímetro rural. Trata-se de loteamento clandestino sem características de Interesse Social tanto pela população quanto pelos parâmetros construtivos locais. | NÃO | 34 | Loteamento clandestino que não se enquadra em habitação de interesse social de baixa renda, não podendo ser enquadrado como AIS.1 | SIM PARCIAL PD |

APÊNDICE 3

CARACTERIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS E OCUPAÇÕES NA BACIA DE VARGEM DAS FLORES POR TIPO - REGULARES

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------|----|-------------------|-----------|--|--------------|--------------|---|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Chácaras Campestre | 59 | 28/12/1977 | Contagem | Limite com R. Neves Próximo a BR 040 (lado direito sentido BH Sete Lagoas) | ZOR-3 | ZEU-1 | Loteamento aprovado Casa de fim de semana | 150.238 | 5.000 | Média | Baixo |
| Desmembramento Conceições | 62 | Entre 2003 e 2008 | Contagem | Centro / Sede | ZEU-1 | ZEU-1 | Conjunto Residencial aprovado em implantação em desmembramento aprovado | 22.274 | Sem divisão de lotes | Média | Média |
| Chácaras Del Rei | 66 | 17/12/1976 | Contagem | Próximo ao Chácaras São Geraldo e pedreira ativa | ZOR-3 | ZOR-3 | Loteamento aprovado, com subdivisões de lotes - Lotes originais (13) média 5.000 m² | 87.409 | 200 A 5.000 | Média a Baixa | Médio |
| Estância do Lago | 68 | 07/07/1905 | Contagem | Próximo à Chácaras São Geraldo e Chácaras Del Rei | ZEU-3 | ZEU-3 | Loteamento aprovado, em processo de desdobro de lotes (para 1000,00 m²) Condomínio fechado | 1.131.438 | 2.000 | Alta | Desocupado |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------|-----|------------------------------------|-----------|---|---------------|---------------|--|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Granjas Ouro Branco | 71 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Próximo ao Granjas Vista Alegre | ZOR-3 | ZOR-3 | Loteamento aprovado, com subdivisões de lotes - Lotes originais média 2.000 m² | 612.614 | 200 A 2.000 | Média a Baixa | Médio |
| Tupã | 78 | 18/05/1954 | Contagem | Próximo a lagoa | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento aprovado | 325.790 | 360 | Baixa | Alto |
| Icaivera Contagem | 95 | 30/10/1962 | Contagem | Vizinho ao B. Darcy Ribeiro | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento aprovado | 519.235 | 360 | Baixa | Alto |
| Conjunto Residencial MCMV | 100 | 11/07/1905 | Contagem | Próximo ao Bouganville | ZEU-3 | ZEU-1 / AIS-2 | Desmembramento aprovado Conjunto Residencial aprovado em implantação | 68.577 | Variável | Indefinida | Desocupado |
| Condomínio Nossa Fazenda | 107 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo ao condomínio Nosso Rancho e Bairro Nova Contagem | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento aprovado no município de Esmeraldas - pequena porção em Contagem com acesso por Esmeraldas Condomínio Fechado | 150.261 | 5.000 a 10.000 | Alta | Baixo |
| Nova Contagem | 110 | Anterior a 1995 Regularização 2010 | Contagem | Próximo ao Bairro Retiro | ZOR-1 / AIS-1 | ZOR-1 / AIS-1 | Loteamento público regularizado, com processos de favelização - Vila Formosa (Buraco da Coruja e Rato Molhado), Vila Soledade, Vila Beira Campo (Bastilha) Existe sobreposição com o Bairro Retiro | 1.536.339 | 200 | Baixa | Alto |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------|-----|--------------------------|--------------------|----------------------------|---------------|-------------------------------|--|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Parque do Cedro | 115 | 06/11/1980 | Betim / Esmeraldas | Vizinho ao Icaivera | Não se aplica | Não se aplica | Loteamento aprovado, com subdivisões de lotes - Lotes originais média 5.000 m² Implantado e ocupado com muitas diferenças em relação a planta aprovada | 1.696.724 | 200 A 5.000 | Baixa | Médio |
| Icaivera de Betim | 118 | 21/12/1964 | Betim | Vizinho ao Parque do Cedro | Não se aplica | Não se aplica | Loteamento aprovado | 1.889.092 | 360 | Baixa | Alto |
| Parte do Sapucaias I e II | 137 | 06/11/1997 06/08/1999 | Contagem | Próximo ao Imbiruçu | ZOR-1 / AIS-1 | ZEU-3 / AIS-1 | Loteamento aprovado de Interesse Social com doação de parte dos lotes ao poder público | 70.553 | 200 | Média | Alto |
| Parte do Tropical | 139 | 14/01/1983 | Contagem | Próximo ao Imbiruçu | ZOR-3 | ZOR-3 | Loteamento aprovado, com subdivisões de lotes - Lotes originais média 2.000 m² | 2.278.475 | 400 a 2.000 | Média | Médio a Baixo |
| Colonial | 141 | 11/12/1974 | Contagem | Próximo a Rua do Registro | ZOR-3 | ZOR-3 | Loteamento aprovado | 799.740 | 500 a 800 | Média | Médio |
| Praia | 143 | 08/06/1976 | Contagem | Final da Rua do Registro | ZOR-1 / AIS-1 | ZOR-1 / AIS-1 / AIS-2 (PARTE) | Loteamento aprovado Processo de favelização / AIS-1: Vila Barroquinha | 323.906 | 360 | Média a Baixa | Alto |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------|-----|-----------------|-----------|------------------|-----------------------|-------------------------|---|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Quintas Coloniais | 145 | 27/07/1976 | Contagem | Próximo ao Praia | ZOR-3 | ZOR-3 / AIS-2 (PARTE E) | Loteamento aprovado, com subdivisões de lotes - Lotes originais média 2.000 a 5.000 m² Parte ocupada por Vila Militar | 563.391 | 300 a 5.000 | Média a Alta | Baixo |
| Jardim Vera Cruz | 153 | 30/12/1958 | Contagem | Centro / Sede | ZAD-1 / AIS-1 | ZAD-1 / AIS-1 | Loteamento aprovado Processo de Favelização / AIS-1: Vila Jardim Vera Cruz | 181.198 | 360 | Média | Alto |
| Olinda | 154 | 29/11/1963 | Contagem | Centro / Sede | ZAD-1 | ZAD-1 | Loteamento aprovado | 134.662 | 360 e 5.000 | Média | Alto |
| Chácaras Califórnia | 155 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZAD-1 / ZOR-3 | ZAD-1 / ZOR-3 | Loteamento com planta não aprovada, mas com registro dos lotes datado de 27/12/1974 Ruas oficializadas em 2002 | 204.845 | 700 e 5.000 | Média | Médio |
| Linda Vista | 162 | 05/10/1961 | Contagem | Centro / Sede | ZAD-1 | ZAD-1 | Loteamento aprovado | 188.036 | 360 | Média | Alto |
| Los Angeles | 163 | 05/02/1964 | Contagem | Centro / Sede | ZAD-1 | ZAD-1 | Loteamento aprovado | 41.925 | 360 | Média | Alto |
| Parque Maracanã | 164 | 24/04/1954 | Contagem | Centro / Sede | ZAD-1 / ZOR-1 / AIS-1 | ZAD-1 / ZOR-1 / AIS-1 | Loteamento aprovado Processo de Favelização / AIS -1: Vila Maracanã - Maracanã I e II e São João Del Rei | 323.595 | 360 | Média | Alto |
| Alvorada | 166 | 03/09/1976 | Contagem | Centro / Sede | ZAD-1 / ZOR-1 | ZAD-1 / ZOR-1 | Loteamento aprovado | 736.739 | 360 | Média | Alto |
| Europa | 167 | 02/07/1999 | Contagem | Centro / Sede | ZAD-1 | ZAD-1 | Loteamento aprovado | 714.606 | 360 | Média a Alta | Alto |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|--|-----|-----------------|-----------|---|---------------|---------------|---|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Vila Beneves | 170 | 03/05/1967 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento aprovado | 24.825 | 360 | Média | Médio |
| Santa Luzia | 174 | 27/02/1953 | Contagem | Próximo a Rua do Registro e Estância do Hibisco | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento aprovado | 128.360 | 360 | Média | Alto |
| Estância do Hibisco | 175 | 30/06/1976 | Contagem | Próximo a Rua do Registro e Gafurina | ZOR-3 | ZOR-3 | Loteamento aprovado Condomínio Fechado | 717.701 | 2.500 | Alta | Médio |
| Parte Vila Belem e Santa Helena | 180 | 29/01/1955 | Contagem | Próximo Prefeitura | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento aprovado | 5.568 | 360 | Média | Alto |
| Camilo Alves | 182 | 16/10/1957 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZAD-1 | Loteamento aprovado | 102.318 | 360 | Média | Médio |
| Santo Antonio | 183 | 17/04/1980 | Contagem | Centro / Sede | ZEU-3 | ZEU-3 | Loteamento aprovado não implantado. Modificação posterior parcialmente implantada. | 134.503 | 500 a 1.000 | Indefinido | Desocupado |
| Plano Diretor de Contagem Centro de Contagem | 184 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZAD-1 / ZOR-1 | ZAD-1 / ZOR-1 | Parcelamento não aprovado, mas reconhecido como regular, com registro dos lotes - Núcleo original da Sede Municipal parcialmente implantado ou implantado diferente da planta existente | 1.028.949 | Variável | Média | Médio |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|---------------------------------|-----|--------------------------|-----------|-------------------------|--------------|---------------|---|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Central Parque | 185 | 23/11/1976 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZAD-1 | Loteamento aprovado | 89.219 | 360 | Alta | Alto |
| Vila Madalena | 186 | 14/01/1955 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento aprovado | 36.100 | 360 | Média | Alto |
| Betânia | 188 | 01/07/1954 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento aprovado | 78.092 | 360 | Média | Alto |
| Nossa Senhora de Fátima | 189 | 08/09/1954 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento aprovado | 170.978 | 360 | Média | Alto |
| Estância Silveira | 190 | 13/11/2008 | Contagem | Centro / Sede | ZEU-1 | ZAD-1 / ZOR-1 | Loteamento aprovado Condomínio Fechado | 136.312 | 360 | Alta | Médio |
| São Gonçalo 1ª seção | 191 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento com planta não aprovada, mas com registro dos lotes | 87.390 | 500 | Média | Médio |
| São Gonçalo 2ª seção | 192 | 05/05/1953 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento aprovado | 42.649 | 500 | Média | Médio |
| Arcádia | 193 | 26/07/1979 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento aprovado | 135.114 | 500 | Média a Alta | Médio |
| Coração de Jesus 1ª e 2ª seções | 194 | 20/10/1954 26/06/1979 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento aprovado. Implantação diferente da planta original Foi considerado 1ª e 2ª seções juntas por haver sobreposição. | 28.097 | 500 | Média | Médio |
| Três Barras | 197 | 11/10/1960 | Contagem | Centro / Sede | ZAD-1 | ZAD-1 | Loteamento aprovado | 396.158 | 360 e 500 | Média | Médio |
| Parte Vila Santa Edwiges | 202 | 22/08/1957 | Contagem | Centro / Sede / Perobas | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento aprovado | 12.823 | 300 | Baixa | Médio |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|------------------------------------|-----|--|-----------|---------------|---------------|---------------|--|-------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Fonte Grande 2ª seção | 206 | 28/11/1959 | Contagem | Centro / Sede | ZAD-1 | ZAD-1 | Loteamento aprovado | 250.394 | 360 | Média | Alto |
| Fonte Grande 3ª seção | 207 | 04/09/1957 | Contagem | Centro / Sede | ZAD-1 | ZAD-1 | Loteamento aprovado | 156.799 | 360 | Média | Alto |
| Vila Itália | 211 | Anterior a 1995 Regularização 10/02/2010 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 / AIS-1 | ZOR-1 / AIS-1 | Loteamento público regularizado - Processo de Favelização / AIS - 1: Vila Itália | 126.681 | Variável | Baixo | Médio a Baixo |
| Conjunto Habitacional Fonte Grande | 212 | 11/01/1978 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento aprovado | 98.718 | 250 | Média | Alto |
| Parte Canadá | 213 | 23/06/1966 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento aprovado | 72.294 | 360 | Média | Alto |
| Nossa Senhora do Carmo | 216 | 17/04/1957 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZAD-1 | Loteamento aprovado | 261.773 | 360 | Média | Alto |
| Vila Panamá | 218 | 17/04/1952 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZAD-1 | Loteamento aprovado | 82.471 | 360 | Média | Alto |
| Conjunto construtora dez | 231 | Entre 2017 e 2018 | Contagem | Centro / Sede | ZEU-3 | ZEU-3 | Conjunto Residencial aprovado em implantação sem parcelamento | 25.674 | Sem divisão de lotes | Indefinido | Baixo |
| Conjunto Prefeitura | 233 | 10/07/1905 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZAD-1 | Conjunto Residencial aprovado em implantação sem parcelamento | 11.977 | Sem divisão de lotes | Indefinido | Baixo |
| TOTAL DE ÁREAS REGULARES | | | | | | | | 19.193.599 | | | |

CARACTERIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS E OCUPAÇÕES NA BACIA DE VARGEM DAS FLORES POR TIPO - IRREGULARES – FAVELAS

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------|-----|------------------------|-----------|---|---------------|---------------|--|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Ampliação Ipê Amarelo | 3 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Próximo penitenciária e Ipê Amarelo | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular assemelhado à favela | 30.629 | Variável | Baixa | Médio |
| Vila Alameda dos Coqueiros | 25 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Limite com R. Neves - Fazenda Colina próximo subestação Cemig | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular assemelhado à favela | 29.620 | Variável | Baixa | Alto |
| Ocupação Vila Tupã 1 | 79 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo a lagoa e Bairro Tupã | ZEIT | ZEIT | Loteamento irregular assemelhado à favela | 55.851 | Variável | Baixa | Alto |
| Ocupação Vila Tupã 2 | 80 | Entre 2009 e 2011 | Contagem | Próximo ao Bairro Tupã | ZEIT | ZEIT | Ocupação irregular assemelhado à favela | 10.502 | Variável | Baixa | Médio |
| Vila Icaivera | 98 | Anterior a 1995 | Contagem | Vizinho ao Icaivera | ZOR-1 | ZOR-1 | Desmembramento irregular assemelhado à favela | 6.267 | Variável | Baixa | Alto |
| Vila Feliz | 104 | Anterior a 1995 (1990) | Contagem | Próximo ao Bairro Nova Contagem | ZOR-1 / AIS-1 | ZOR-1 / AIS-1 | Loteamento / Ocupação irregular assemelhada à favela | 56.507 | Variável | Baixa | Médio |
| Vila Estaleiro | 105 | Anterior a 1995 (1990) | Contagem | Próximo ao Bairro Nova Contagem | ZOR-1 / AIS-1 | ZOR-1 / AIS-1 | Ocupação irregular assemelhada à favela | 653.025 | variável | Baixa | Alto |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------|-----|------------------------|-----------|---|---------------|---------------|--|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Ipê Amarelo | 108 | Anterior a 1995 (1992) | Contagem | Próximo ao condomínio Nosso Rancho e Bairro Nova Contagem | ZOR-1 / AIS-1 | ZOR-1 / AIS-1 | Loteamento irregular público assemelhado à favela | 141.231 | 200 | Baixa | Alto |
| Vila Esperança | 109 | Anterior a 1995 (1990) | Contagem | Próximo a penitenciária e Bairro Nova Contagem | ZOR-1 / AIS-1 | ZOR-1 / AIS-1 | Ocupação irregular assemelhada à favela | 349.552 | Variável | Baixa | Alto |
| Vila Renascer | 111 | Anterior a 1995 (1990) | Contagem | Próximo ao Bairro Nova Contagem e Retiro | ZOR-1 / AIS-1 | ZOR-1 / AIS-1 | Ocupação irregular assemelhada à favela | 239.932 | Variável | Baixa | Alto |
| Nascentes Imperiais | 136 | Entre 2003 e 2008 | Contagem | Próximo a Estâncias Imperiais | ZEU-3 | ZEU-3 / AIS-1 | Ocupação irregular assemelhada à favela. Apesar de ter características de ocupação foi promovida como um loteamento. Ocupa a área de Reserva Legal e parte do terreno original do B. Estâncias Imperiais | 435.981 | Variável | Baixa | Alto |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------|-----|-------------------|-----------|--|-----------------------|-----------------------|---|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Vila Funcionários 1 | 199 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Centro / Sede / Perobas Próximo ao Funcionários | ZOR-1 / ZEU-1 / AIS-1 | ZOR-1 / ZEU-1 / AIS-1 | Ocupação irregular assemelhada à favela Ocupa parte do Bairro Funcionários | 24.467 | Variável | Baixa | Alto |
| Vila Funcionários 2 | 201 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Centro / Sede / Perobas Próximo ao Funcionários | ZOR-1 / ZEU-1 / AIS-1 | ZOR-1 / ZEU-1 / AIS-1 | Ocupação irregular assemelhada à favela | 15.422 | Variável | Baixa | Alto |
| Vila (Jeanne D'arc) | 222 | 2017 | Contagem | Próximo ao Vale do Sol e Liberdade 2 | ZONA RURAL | ZEU-3 | Ocupação irregular assemelhada a favela | 13.063 | Variável | Baixo | Médio |
| Vila Santa Filomena | 226 | Entre 2006 e 2008 | Contagem | Próximo ao Bairro Darcy Ribeiro e Santa Filomena | ZEU-3 | ZEU-1 | Ocupação irregular assemelhado à favela | 14.165 | Variável | Baixa | Alto |
| Vila Funcionários 3 | 227 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede / Perobas Próximo ao Funcionários | ZOR-1 / ZUI-2 | ZOR-1 / ZUI-2 | Ocupação irregular assemelhada à favela | 22.667 | Variável | Baixa | Alto |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|---|-----|-------------------|-----------|---|---------------|---------------|---|------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Vila Riachinho Beco Funcionários | 228 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede / Perobas Próximo ao Funcionários | ZOR-1 / AIS-1 | ZOR-1 / AIS-1 | Ocupação irregular assemelhada à favela | 45.837 | Variável | Baixa | Alto |
| Vulcan (Beco Barroquinha) | 229 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZEU-1 / AIS-1 | ZEU-1 / AIS-1 | Ocupação irregular assemelhada à favela | 4.872 | Variável | Baixa | Alto |
| Ocupação Vila Darcy Ribeiro | 241 | Entre 2016 e 2017 | Contagem | Próximo ao Darcy Ribeiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Ocupação irregular assemelhada à favela | 10.529 | Variável | Baixa | Médio |
| TOTAL DE ÁREAS IRREGULARES - FAVELAS | | | | | | | | 2.160.119 | | | |

**CARACTERIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS E OCUPAÇÕES NA BACIA DE VARGEM DAS FLORES POR TIPO
IRREGULARES - MORADIA PERMANENTE**

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------|----|-------------------|-----------|--|--------------|--------------|---|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Bairro Lacy Mesquita | 2 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Próximo penitenciária, Ipê Amarelo e Nosso Rancho | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular Ocupação posterior a 2011 | 129.997 | 500 a 2.000 | Média | Médio |
| Liberdade 1B | 23 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Fazenda Colina Próximo à subestação da CEMIG | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular | 152.305 | 250/300 | Baixa | Médio |
| Alameda dos Coqueiros | 26 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Limite com R. Neves Fazenda Colina Próximo à subestação da CEMIG | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular | 123.663 | Variável | Média a Baixa | Médio |
| Liberdade 1A | 27 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Limite com R. Neves Próximo B. Liberdade em R. Neves | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular | 14.375 | 250/300 | Baixa | Alto |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|--------------------------------|----|---------------------------|-----------|--|--------------|-----------------------|--|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Liberdade 2 | 28 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Limite com R. Neves Próximo B. Liberdade em R. Neves | ZONA RURAL | ZEU-3 / AIS-1 | Loteamento irregular Delimitado como AIS-1 no PD 2018, mas não identificado na legenda | 273.222 | 250/300 | Média a Baixa | Médio |
| Vale do Sol | 29 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Limite com R. Neves Próximo B. Liberdade em R. Neves | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular | 166.445 | 250 a 1.000 | Média a Baixa | Médio |
| Coohabil | 30 | Iniciou entre 2003 e 2006 | Contagem | Limite com R. Neves Próximo B. Liberdade em R. Neves | ZONA RURAL | ZEU-3 / AIS-2 | Loteamento irregular Condomínio fechado | 168.489 | 300 | Média a Baixa | Baixo |
| Loteamento Capão das Cobras CR | 47 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Capim rasteiro Capão das cobras Próximo a LMG 808 | ZONA RURAL | ZEU-3 / ADES (PART E) | Loteamento irregular Arruamento aberto desocupado por muitos anos | 212.990 | Sem divisão de lotes | Indefinido | Desocupado |
| Recanto da Mata | 63 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Próximo ao Chácaras São Geraldo e pedreira ativa | ZEU-3 | ZEU-3 | Loteamento irregular | 95.082 | 250 | Baixa | Alto |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------|----|-------------------|-----------|---|--------------|--------------|--|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Chacaras São Geraldo | 65 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo ao Chácaras Del Rei e pedreira ativa | ZOR-3 | ZOR-3 | Loteamento irregular Com subdivisões de lotes Lotes originais média 5.000 m² | 301.068 | 250 a 1.000 | Média a Baixa | Médio |
| Granjas Vista Alegre | 69 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo à Chácaras São Geraldo e Chácaras Del Rei | ZOR-3 | ZOR-3 | Loteamento irregular Com subdivisões de lotes Lotes originais média 1.000 a 5.000 m² | 604.943 | 250 a 1.000 | Média a Baixa | Médio |
| Jocum | 70 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo ao Granjas Vista Alegre | ZEU-3 | ZEU-3 | Desmembramento irregular Ampliação de loteamento irregular (Granjas Vista Alegre) associado à instituição JOCUM - Jovens com uma missão | 52.336 | Variável | Média | Médio |
| Quintas do Jacuca | 72 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo ao Granjas Ouro Branco | ZOR-3 | ZOR-3 | Loteamento irregular Com subdivisões de lotes Lotes originais com média de 1.000 m² | 155.619 | 250 a 500 | Média a Baixa | Médio |
| Ampliação Quintas do Jacuba | 73 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Vizinho ao Quintas do Jacuba | ZONA RURAL | ZEU-3 | Ampliação de loteamento irregular | 169.318 | 360 | Média a Baixa | Médio |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|---------------------------------------|-----|-------------------|-----------|--|---------------|----------------------|--|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Ampliação Estâncias Imperiais 1 | 88 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo Solar do Madeira | ZEU-3 | ZEU-3 | Loteamento irregular Com subdivisões de lotes Dúvida se é casa de fim de semana (segunda moradia) | 374.997 | 1.000 | Média | Médio |
| Darcy Ribeiro | 92 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Vizinho ao Icaivera | ZOR-1 / AIS-1 | ZOR-1 / AIS-1 | Loteamento irregular público com processos de favelização | 477.064 | 200 | Baixa | Alto |
| Santa Filomena | 94 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Vizinho ao B. Darcy Ribeiro | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento irregular parcialmente implantado | 57.291 | 300 | Baixa | Médio |
| Aparecida | 96 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Vizinho ao Icaivera | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento irregular | 93.802 | 360 | Baixa | Médio |
| Nazaré | 97 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Próximo ao Icaivera | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento irregular | 139.050 | 360 | Baixa | Alto |
| Bouganville | 99 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Próximo ao Icaivera | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento irregular em processo de regularização | 424.062 | 360 | Média | Baixo |
| Ocupações LMG 808 Trevo Nova Contagem | 101 | Anterior a 1995 | Contagem | Região no entorno do trevo para Bairros Retiro e Nova Contagem | ZOR-1 e ZEU-3 | ZOR-1, ZEU-1 e ZUI-2 | Ocupação irregular sem configuração definida de loteamento voltada para LMG 808 Na LMG 808 predominância de atividades econômicas | 167.677 | Variável | Baixa | Médio |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|---------------------------------|-----|-------------------|----------------|--|--------------|---------------|---|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Retiro | 103 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo à LMG 808 e Bairro Nova Contagem | ZOR-1 | ZOR-1 / AIS-1 | Loteamento irregular público Núcleo original do aglomerado de Nova Contagem Existe sobreposição como o Bairro Nova Contagem e com a ETE Nova Contagem A área sobreposta não foi considerada. | 960.444 | 300 a 600 | Baixa | Alto |
| Conjunto Residencial Retiro PMC | 112 | 2011 | Contagem | Próximo ao Bairro Retiro | ZEU-3 | ZEU-1 e ZUI-2 | Conjunto Residencial público implantado sem parcelamento para reassentamento de remoções | 54.312 | Sem divisão de lotes | Baixa | Alto |
| Loteamento Sem Nome | 113 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Divisa com Esmeraldas próximo à LMG 808 | ZEU-3 | ZEU-1 e ZUI-2 | Parte de Loteamento de Esmeraldas | 24.817 | Variável | Baixa | Alto |
| Loteamento Sem Nome | 116 | Entre 1995 e 2003 | Betim Contagem | Próximo ao Bouganville | ZEU-3 | ZEU-1 | Ocupação irregular sem configuração definida de loteamento, mas sem característica de vila | 117.719 | Variável | Média | Baixo |
| Loteamento Sem Nome | 117 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo ao Bouganville | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento irregular | 139.145 | 250/300 | Baixa | Alto |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|----------------------------------|-----|-------------------|-----------|---|---------------|------------------------|---|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Parte do Loteamento Santo Afonso | 120 | Anterior a 1995 | Betim | Próximo ao Bairro Icaivera, Padre Eustáquio e limite de bacia | Não se aplica | Não se aplica | Loteamento irregular | 60.906 | 1.000 a 2.000 | Média | Baixo |
| Ampliação Vilas do Lago | 126 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Próximo ao Estâncias Imperiais | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular Dúvida se é casa de fim de semana (segunda moradia) | 37.316 | Variável | Média | Médio |
| Chácaras Solar do Madeira | 134 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo à represa | ZOR-3 | ZOR-3 | Loteamento irregular Com subdivisões de lotes Dúvida se é casa de fim de semana (segunda moradia) | 889.836 | 1.500 a 2.000 | Média | Médio |
| Estâncias Imperiais | 135 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Próximo Solar do Madeira | ZEIT / ZEU-3 | ZEIT / ZEU-3 | Loteamento irregular Com subdivisões de lotes Dúvida se é casa de fim de semana (segunda moradia) | 1.453.379 | 1.000 a 5.000 | Média | Médio |
| Parte do Campo Alto | 138 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo ao Imbiruçu | ZOR-1 / AIS-1 | ZEU-3 / AIS-1 | Loteamento irregular público | 20.845 | 200 | Média a Baixa | Alto |
| Ampliação Colonial | 140 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo ao Colonial | ZEU-3 | ZEU-3 / AIS-2 (PART E) | Loteamento irregular | 265.441 | Variável | Média | Médio |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|--------------------------------------|-----|-------------------|-----------|--|-----------------------|-----------------------|---|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Ampliação Praia | 144 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Vizinho do Praia Próximo ao Granjas Vista Alegre | ZEU-3 | ZEU-3 | Loteamento irregular | 164.346 | 250 | Média a Baixa | Alto |
| Chácara Colonial | 147 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo ao Quintas Coloniais | ZOR-3 | ZEU-3 | Loteamento aprovado 29/09/1980 (cancelada) com subdivisões de lotes Lotes originais a partir de 1.500 m² | 130.284 | 750 a 20.000 | Médio a Alta | Baixo |
| Vila Militar | 151 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo ao Quintas Coloniais | ZOR-3 / ZEU-3 / AIS-1 | ZAD-1 / ZEU-3 / AIS-1 | Tem sobreposição com parte do Quintas Coloniais não considerada Loteamento irregular (identificado como público no PD 2018, mas de iniciativa particular) | 45.401 | 250 | Média a Baixa | Alto |
| Arturos | 152 | Anterior a 1995 | Contagem | Entre Jardim Vera Cruz / Europa | ZEU-1 / ZEU-3 | ZEU-1 / ZEU-3 | Ocupação irregular Comunidade Quilombola | 123.263 | Variável | Baixa | Médio |
| Ampliação Desmembramento Linda Vista | 161 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo ao Linda Vista | ZAD-1 | ZAD-1 | Dúvida se é desmembramento Irregular | 14.068 | 360 | Média | Alto |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------------|-----|-------------------|-----------|---------------|--------------|------------------------|---|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Ampliação Alvorada | 165 | 2008 | Contagem | Centro / Sede | ZAD-1 | ZAD-1 | Dúvida se é desmembramento Irregular Ocupação predominante por conjuntos residenciais | 66.718 | Sem divisão de lotes | Média | Médio |
| Parcelamentos Sernhora da Conceição | 169 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZEU-3 | ZEU-3 / AIS-2 (PART E) | Dúvidas se são desmembramentos e loteamento irregulares Adensamento recente de conjuntos residenciais | 222.170 | Variável | Médio a Alta | Médio |
| Lotemento Rua Registro | 171 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Centro / Sede | ZEU-3 | ZEU-3 | Loteamento irregular | 19.865 | 300 | Média | Alto |
| Chácaras Contagem 1ª Gleba | 172 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-3 | ZOR-3 | Loteamento irregular com lotes registrados Com subdivisão de lotes | 208.490 | 250 a 2.000 | Média | Médio |
| Desmembramentos Rua do Registro | 173 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Centro / Sede | ZEU-1 | ZEU-1 | Dúvida se são desmembramentos irregulares Ocupação predominante por conjuntos residenciais provavelmente aprovados sem parcelamento do solo | 37.684 | Variável | Média | Alto |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-----------------------------------|-----|-------------------|-----------|--------------------------------|--------------|--------------|---|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Chácara Contagem 2ª Gleba | 176 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo ao Colonial e Gafurina | ZEU-3 | ZEU-3 | Loteamento irregular Sem subdivisão de lotes em parte da gleba | 372.445 | Variável | Média a Baixa | Baixo |
| Loteamento sem nome Gafurina 1 | 177 | Anterior a 1995 | Contagem | Gafurina | ZEU-3 | ZAD-1 | Loteamento irregular | 39.381 | 300 | Média | Alto |
| Loteamento sem nome Gafurina 2 | 178 | Anterior a 1995 | Contagem | Gafurina | ZEU-3 | ZAD-1 | Loteamento irregular | 27.144 | 360 | Média a Baixa | Alto |
| Desmembramentos Vila Belém | 179 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo Prefeitura | ZEU-3 | ZEU-3 | Dúvida se são desmembramentos irregulares Apesar de estar fora da planta original do centro (Plano Diretor) faz parte do núcleo histórico da Sede Municipal | 49.337 | Variável | Média | Médio |
| Conjuntos Vila Madalena e Betania | 187 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZOR-1 | Ocupação predominante por conjuntos residenciais provavelmente aprovados sem parcelamento do solo | 11.382 | Sem divisão de lotes | Média | Médio |
| Desmembramentos Maracanã MRV | 195 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZUI-2B | ZUI-2 | Desmembramento em processo de regularização Proposta para Conjunto Residencial não efetivada na parte desocupada | 27.890 | Variável | Média | Médio |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------|-----|-------------------|-----------|-------------------------|---------------|---------------|--|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Sítio Três Barras | 196 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Centro / Sede | ZEU-1 e ZEU-3 | ZAD-1 e ZEU-1 | Loteamento irregular com ocupação de glebas por conjuntos residenciais e subdivisão de glebas. | 218.338 | Variável | Média | Médio |
| Funcionários | 198 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede / Perobas | ZOR-1 / AIS-1 | ZOR-1 / AIS-1 | Loteamento público irregular Processos de favelização / AIS-1: Vila Funcionários 2, Vila Riachinho e Vila 18º | 410.751 | 360 | Baixa | Alto |
| Parte Bernardo Monteiro | 208 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento irregular Apesar de estar fora da planta original do centro (Plano Diretor) faz parte do núcleo histórico da Sede Municipal | 8.955 | Variável | Média | Alto |
| Parte Fonte Grande 4ª seção | 210 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 / AIS-1 | ZOR-1 / AIS-1 | Loteamento irregular com lotes registrados Processos de favelização / AIS-1: Vila Fonte Grande Apesar de estar fora da planta original do centro (Plano Diretor) faz parte do núcleo histórico da Sede Municipal | 260.145 | 360 | Média | Alto |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------------|-----|-----------------|-----------|---|---------------|---------------|--|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Fonte Grande primeira seção parte 1 | 214 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZOR-1 / ZAD-1 | Loteamento irregular com lotes registrados Apesar de estar fora da planta original do centro (Plano Diretor) faz parte do núcleo histórico da Sede Municipal | 118.186 | 360 | Média | Médio |
| Fonte Grande primeira seção parte 2 | 215 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo ao Central Parque Centro / Sede | ZOR-1 | ZAD-1 | Loteamento irregular com lotes registrados Apesar de estar fora da planta original do centro (Plano Diretor) faz parte do núcleo histórico da Sede Municipal | 23.315 | 360 | Média | Alto |
| Universitário | 217 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZAD-1 | Loteamento irregular com lotes registrados Aprovação 02/09/1980 expirou. Apesar de estar fora da planta original do centro (Plano Diretor) faz parte do núcleo histórico da Sede Municipal | 29.233 | 360 | Média | Alto |
| Conjunto Perobas | 220 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo ao Aterro Sanitário | ZOR-1 / AIS-1 | ZOR-1 / AIS-1 | Loteamento (público?) irregular | 12.199 | 250 | Baixa | Alto |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------|-----|-------------------|-----------|--|----------------------|----------------------|--|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Ampliação Retiro | 221 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Próximo ao Retiro e Vila Renascer | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento irregular | 60.920 | Variável | Baixa | Médio |
| Fazendinha Cana Verde | 223 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Limite com R. Neves Próximo B. Liberdade em R. Neves | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular | 20.445 | 250/300 | Baixa | Alto |
| Ampliação Canadá | 230 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento irregular | 72.333 | 360 | Média | Médio |
| Entorno Camilo Alves | 234 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZAD-1 | Loteamento irregular Apesar de estar fora da planta original do centro (Plano Diretor) faz parte do núcleo histórico da Sede Municipal | 81.251 | Variável | Média | Médio |
| Ampliação Vila Italia 1 | 235 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo ao Centro e ao limite com Betim | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento irregular | 4.563 | 200 | Baixa | Alta |
| Ampliação Vila Italia 2 | 236 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo ao Centro e ao limite com Betim | ZOR-1 | ZOR-1 | Loteamento irregular | 9.381 | Variável | Baixa | Baixa |
| Entorno Centro | 237 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZUI-2, ZAD-1 e ZEU-1 | ZUI-2, ZAD-1 e ZEU-1 | Loteamento irregular Apesar de estar fora da planta original do centro (Plano Diretor) faz parte do núcleo histórico da Sede Municipal | 151.078 | Variável | Média | Médio |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|--|-----|-------------------|-----------|---------------|---------------|---------------|---|-------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Ampliação Três Barras | 238 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Centro / Sede | ZEU-3 | ZEU-1 / AIS-2 | Loteamento irregular | 32.380 | Variável | Média | Médio |
| Entorno Câmara | 239 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 / ZAD-1 | ZOR-1 / ZAD-1 | Loteamento irregular Apesar de estar fora da planta original do centro (Plano Diretor) faz parte do núcleo histórico da Sede Municipal | 32.315 | Variável | Média | Médio |
| TOTAL DE ÁREAS IRREGULARES - MORADIA PERMANENTE | | | | | | | | 11.483.611 | | | |

**CARACTERIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS E OCUPAÇÕES NA BACIA DE VARGEM DAS FLORES POR TIPO
IRREGULARES - SEGUNDA MORADIA**

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|---------------------------------|----|-------------------|-----------|--|--------------|---------------|---|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Condomínio Nosso Rancho | 1 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo penitenciária e Ipê Amarelo | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento rural com subdivisão irregular de lotes Casa de fim de semana (segunda moradia) Condomínio fechado | 2.876.898 | 2.000 a 20.000 | Média a Alta | Médio |
| Condomínio Vereda | 5 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Fazenda Colina Próximo ao Nosso Rancho | ZONA RURAL | ZEU-3 / AIS-2 | Arruamento aberto sem ocupação por muitos anos | 484.293 | Sem divisão de lotes | Indefinido | Desocupado |
| Loteamento sem nome 2011/2012 | 10 | Entre 2011 e 2012 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Desmembramento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) | 54.555 | 1.500 a 10.000 | Média a Alta | Baixo |
| Campo Alegre A | 21 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Próximo à subestação da CEMIG | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) | 207.156 | 2.500 a 5.000 | Média a Alta | Médio |
| Campo Alegre B 1 | 35 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) | 38.409 | Variável | Média a Alta | Baixo |
| Campo Alegre B 2 | 36 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) | 35.353 | Variável | Média a Alta | Baixo |
| Condomínio Recanto João Galinha | 37 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) | 55.960 | 2.000 a 5.000 | Média a Alta | Baixo |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------|-----|-------------------|-----------|---------------------------------------|-----------------|---------------|--|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Loteamento sem nome 2008/2011 | 40 | Entre 2008 e 2011 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) | 35.348 | 2.000 a 2.500 | Média a Alta | Baixo |
| Jacarandás | 43 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) | 161.412 | 2.500 | Média a Alta | Médio |
| San Remo | 51 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo a LMG 808 Morro Redondo | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento rural com subdivisões de lotes Casa de fim de semana (segunda moradia) | 779.489 | 2.500 | Média a Alta | Médio |
| Ampliação San Remo | 52 | 2011 | Contagem | Próximo a LMG 808 Morro Redondo | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento rural com subdivisões de lotes Casa de fim de semana (segunda moradia) | 145.977 | 1.000 a 5.000 | Média | Baixo |
| Vilas do Lago | 74 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo a lagoa e Estâncias Imperiais | Z. RURAL e ZEIT | ZEU-3 e ZEIT | Loteamento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) Em 1995 já existia o aruamento desocupado | 1.213.263 | 1.000 a 20.000 | Média a Alta | Baixo |
| Loteamento sem nome 2009/2011 | 76 | Entre 2009 e 2011 | Contagem | Próximo a lagoa e Bairro Tupã | ZEIT | ZEIT | Loteamento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) | 85.159 | 1.000 a 2.000 | Média | Baixo |
| Sítios Lagoa 1 | 77 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo a lagoa e Bairro Tupã | ZEIT | ZEIT | Loteamento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) | 797.101 | 1.000 a 5.000 | Média | Baixo |
| Chácaras São Sebastião | 123 | Anterior a 1995 | Betim | Próximo à represa | Não se aplica | Não se aplica | Loteamento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) | 503.469 | 5.000 | Média a Alta | Baixo |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|---|-----|-------------------|-----------|---------------------------------|---------------|---------------|--|------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Ampliação Chácaras São Sebastião | 124 | Anterior a 1995 | Betim | Próximo à represa | Não se aplica | Não se aplica | Loteamento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) Em 1995 já existia o aruamento desocupado | 110.208 | 2.000 | Média a Alta | Baixo |
| Chácaras São José | 129 | Anterior a 1995 | Betim | Próximo à represa | Não se aplica | Não se aplica | Loteamento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) | 130.212 | 2.500 a 5.000 | Média a Alta | Baixo |
| Fazenda Bela Vista | 130 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Próximo à represa | ZEIT | ZEIT | Loteamento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) | 128.261 | 1.000 a 2.500 | Média a Alta | Baixo |
| Loteamento Sem Nome | 133 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo à represa | ZEIT | ZEIT | Loteamento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) | 382.481 | 2.500 a 10.000 | Média a Alta | Baixo |
| Ampliação San Remo 2 | 224 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Próximo a LMG 808 Morro Redondo | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) | 30.643 | 5.000 | Média a Alta | Baixo |
| Recanto dos Anjos | 225 | Entre 2003 e 2008 | Contagem | Próximo a LMG 808 Morro Redondo | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) | 61.276 | 1.000 a 2.000 | Média a Alta | Médio |
| TOTAL DE ÁREAS IRREGULARES - SEGUNDA MORADIA | | | | | | | | 8.225.004 | | | |

CARACTERIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS E OCUPAÇÕES NA BACIA DE VARGEM DAS FLORES POR TIPO IRREGULARES - APÓS 2013

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|--|----|-------------------|-----------|--|--------------|--------------|--|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Parque / Centro Industrial Nova Contagem | 6 | 2018 | Contagem | Próximo a Nova Contagem Entre a Vila Estaleiro e Condomínio o Vereda | ZONA RURAL | ZEU-3 / ADES | Loteamento irregular sem ocupação em implantação Arruamento aberto parcialmente Projeto apresentado à prefeitura para uso misto (informal / sem processo), não aprovado (2.020.190M² área total a implantar) | 744.689 | Sem divisão de lotes | Indefinido | Desocupado |
| Loteamento sem nome 2014/2015 | 7 | Entre 2014 e 2015 | Contagem | Entre o Condomínio o Vereda e Recanto da Mata | ZONA RURAL | ZEU-3 / AIA | Loteamento irregular em implantação | 125.814 | 500 a 1.000 | Indefinido | Baixo |
| Loteamento sem nome 2012/2013 | 8 | Entre 2012 e 2013 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) | 145.144 | 1.000 | Média a Alta | Médio |
| Loteamento sem nome 2012/2013 | 9 | Entre 2012 e 2013 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Desmembramento irregular em implantação Dúvida se é casa de fim de semana (segunda moradia) | 129.939 | Indefinido | Indefinido | Baixo |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------|----|-------------------|-----------|-----------------------------|--------------|--------------|--|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Loteamento sem nome 2016 | 14 | 2016 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular em implantação Dúvida se é casa de fim de semana (segunda moradia) | 19.152 | 800 a 2.000 | Indefinido | Baixa |
| Loteamento sem nome 2019 | 15 | 2019 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular em implantação | 23.341 | Sem divisão de lotes | Indefinido | Desocupado |
| Loteamento sem nome 2016/2017 | 16 | Entre 2016 e 2017 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular em implantação Dúvida se é casa de fim de semana (segunda moradia) | 14.121 | 1.000 | Indefinido | Baixa |
| Loteamento sem nome 2015 | 17 | 2015 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular em implantação Dúvida se é casa de fim de semana (segunda moradia) | 10.620 | 1.000 a 1.500 | Indefinido | Baixa |
| Loteamento sem nome 2016 | 18 | 2016 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular em implantação Dúvida se é casa de fim de semana (segunda moradia) | 13.395 | 500 a 2.000 | Indefinido | Baixa |
| Loteamento sem nome 2016/2017 | 19 | Entre 2016 e 2017 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular em implantação | 22.201 | Sem divisão de lotes | Indefinido | Desocupado |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|----------------------------------|----|----------------------------|-----------|---|--------------|----------------------|--|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Loteamento do Laurindo 2014/2015 | 20 | Entre 2014 e 2015 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular Casa de fim de semana (segunda moradia) | 167.121 | 800 a 1.200 | Média | Baixa |
| Granvile 2013 | 33 | Desm. em 2011 Lot. em 2013 | Contagem | Limite com R. Neves - próximo B. Liberdade em R. Neves e BR 040 | ZONA RURAL | ZEU-3 / AIS-2 / ADES | Loteamento irregular com potencial para uso não residencial, apesar de ser definido como AIS 2 Expansão de desmembramento existente na BR040 | 724.195 | Sem divisão de lotes | Indefinido | Desocupado |
| Loteamento sem nome 2015/2016 | 39 | Entre 2015 e 2016 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular em implantação | 16.164 | Sem divisão de lotes | Indefinido | Desocupado |
| Loteamento sem nome 2013/2014 | 41 | Entre 2013 e 2014 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular Arruamento está se desfazendo pela não ocupação | 208.362 | Sem divisão de lotes | Indefinido | Desocupado |
| Loteamento sem nome 2016 | 42 | 2016 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular em implantação Dúvida se é casa de fim de semana (segunda moradia) | 21.889 | Sem divisão de lotes | Indefinido | Baixa |
| Loteamento sem nome 2014/2015 | 44 | Entre 2014 e 2015 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular em implantação | 13.670 | 1.000 | Média a Alta | Baixo |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------------|----|-------------------|-----------|--|--------------|--------------|---|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Loteamento sem nome 2016 | 45 | 2016 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Desmembramento irregular em implantação Casa de fim de semana (segunda moradia) | 19.280 | 500 a 2.500 | Médio | Baixo |
| Loteamento sem nome 2015/2016 | 49 | Entre 2015 e 2016 | Contagem | Capão das Cobras Próximo ao condomínio o Sanremo e a LMG 808 | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular em implantação | 239.328 | Sem divisão de lotes | Indefinido | Desocupado |
| Loteamento sem nome 2016 | 50 | 2016 | Contagem | Próximo ao San Remo Morro Redondo | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular em implantação Casa de fim de semana (segunda moradia) | 39.138 | 1.500 | Médio | Baixo |
| Loteamento sem nome 2016 | 53 | 2016 | Contagem | Próximo ao San Remo Morro Redondo | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular em implantação Dúvida se é casa de fim de semana (segunda moradia) | 251.074 | 1.000 a 5.000 | Indefinido | Baixo |
| Loteamento sem nome 2017/2018 | 54 | Entre 2017 e 2018 | Contagem | Próximo ao San Remo Morro Redondo | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular em implantação Dúvida se é casa de fim de semana (segunda moradia) | 69.986 | 800 a 1.000 | Indefinido | Baixo |
| Ampliação Recanto da Mata 2017/2018 | 64 | Entre 2017 e 2018 | Contagem | Vizinho ao Recanto da Mata | ZEU-3 | ZEU-3 | Ampliação de loteamento irregular | 24.871 | 250 | Indefinido | Baixo |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|---|-----|-------------------|-----------|--|-----------------|--------------|---|------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Loteamento sem nome 2018 | 75 | 2018 | Contagem | Próximo a lagoa e Bairro Tupã | ZEIT | ZEIT | Loteamento irregular em implantação Primeiro arruamento anterior a 2003 Arruamento está se desfazendo pela não ocupação | 88.585 | Sem divisão de lotes | Indefinido | Desocupado |
| Loteamento sem nome próximo Tupã 2 2014 | 81 | 2014 | Contagem | Próximo ao Bairro Tupã | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular em implantação | 100.506 | Sem divisão de lotes | Indefinido | Desocupado |
| Loteamento sem nome próximo Tupã 1 2013/2014 | 82 | Entre 2013/2014 | Contagem | Próximo ao Bairro Tupã | ZEIT / Z. RURAL | ZEIT / ZEU-3 | Loteamento irregular em implantação | 230.831 | Sem divisão de lotes | Indefinido | Desocupado |
| Loteamento sem nome 2016 | 84 | 2016 | Contagem | Próximo a estrada de acesso ao Bairro Tupã | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular Arruamento já se desfez em função da não ocupação | 23.144 | Sem divisão de lotes | Indefinido | Desocupado |
| Loteamento sem nome expansão Darcy Ribeiro 1 2017 | 90 | 2017 | Contagem | Vizinho ao B. Darcy Ribeiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Loteamento irregular em implantação | 35.458 | 200 | Indefinido | Baixo |
| Loteamento sem nome expansão Darcy Ribeiro 2 2016 | 91 | 2016 | Contagem | Vizinho ao B. Darcy Ribeiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Desmembramento irregular em implantação | 19.985 | 500 | Indefinido | Baixo |
| Loteamento sem nome 2017/2018 | 242 | Entre 2017 e 2018 | Contagem | Campo Alegre Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Desmembramento irregular em implantação | 7.059 | 500 a 1.000 | Indefinido | Baixo |
| TOTAL DE ÁREAS IRREGULARES APÓS 2013 | | | | | | | | 3.549.062 | | | |

CARACTERIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS E OCUPAÇÕES NA BACIA DE VARGEM DAS FLORES POR TIPO - NÃO RESIDENCIAL

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------|----|-------------------|-----------|---|--------------|--------------|---|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Aterro da Pampulha 2014 | 13 | Entre 2013 e 2014 | Contagem | Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Terreno usado para aterrar material da lagoa da Pampulha Infestação de leucena Degradação ambiental - passivo ambiental Terreno impróprio para ocupação urbana | 240.898 | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica |
| Subestação da Cemig | 22 | Anterior a 1995 | Contagem | Limite com R. Neves Fazenda Colina | ZONA RURAL | ZEU-3 | Equipamento Público Subestação da Cemig | 209.139 | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica |
| Atividade Indefinida 1 | 31 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Limite com R. Neves Próximo B. Liberdade em R. Neves e BR 040 | ZONA RURAL | ZEU-3 | Atividades econômicas indefinidas | 31.060 | Variável | Não se aplica | Baixo |
| Empresa Bretas | 32 | Entre 2006 e 2008 | Contagem | Limite com R. Neves Próximo B. Liberdade em R. Neves e BR 040 | ZONA RURAL | ZEU-3 | Atividade econômica (antigo Bretas aprovado como atividade econômica na Zona Rural) | 131.683 | Variável | Não se aplica | Alto |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|--------------------------------|----|-------------------|-----------|--|--------------------|---------------------|---|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Atividades Indefinidas 2 BR040 | 57 | Anterior a 1995 | Contagem | Limite com R. Neves - BR 040 (lado esquerdo sentido Sete Lagoas) | ZONA RURAL | ZEU-3 / ZUI-2 /ADES | Atividades econômicas Dúvida se desmembramento é irregular | 125.598 | Variável | Não se aplica | Médio |
| Atividades Indefinidas 3 BR040 | 58 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Limite com R. Neves - BR 040 (lado direito sentido Sete Lagoas) | ZEU-3 | ZEU-1 / ZUI-2 | Atividades econômicas Dúvida se desmembramento é irregular | 65.088 | Variável | Não se aplica | Baixo |
| Floricultura BR040 | 61 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Limite com R. Neves - BR 040 (lado direito sentido Sete Lagoas) | ZEU-3 | ZEU-1 / ZUI-2 | Atividades econômicas Dúvida se desmembramento é irregular | 28.581 | Variável | Não se aplica | Médio |
| Pedreira Ativa 1 | 67 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo à Chácaras São Geraldo e Chácaras Del Rei | Zona Rural / ZEU-3 | ZEU-3 | Atividade econômica Extrativismo mineral | 626.181 | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica |
| Espaço Urbanos | 85 | 2014 | Contagem | Próximo a estrada de acesso ao Bairro Tupã | ZONA RURAL | ZEU-3 | Atividade econômica (clube ou área para festas) | 12.023 | Não se aplica | Não se aplica | Médio |
| Atividade Indefinida 5 | 86 | Entre 2009 e 2011 | Contagem | Próximo a estrada de acesso ao Bairro Tupã | ZONA RURAL | ZEU-3 | Atividade econômica indefinida | 14.551 | Sem divisão de lotes | Não se aplica | Médio |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|--------------------------------|-----|-------------------|-----------|---|--------------|--------------|---|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Atividade Indefinida 6 | 87 | Entre 2009 e 2011 | Contagem | Próximo a estrada de acesso ao Bairro Tupã | ZONA RURAL | ZEU-3 | Atividade econômica indefinida | 18.377 | Sem divisão de lotes | Não se aplica | Baixo |
| Clube Parque Aquático da Fonte | 89 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Próximo a estrada de acesso ao Bairro Tupã | ZONA RURAL | ZEU-3 | Atividade econômica (clube ou área para festas) | 14.731 | Sem divisão de lotes | Não se aplica | Médio |
| Atividade Indefinida 8 | 93 | 2012 | Contagem | Vizinho ao B. Darcy Ribeiro com frente para LMG 808 | ZEU-3 | ZUI-2 | Atividade econômica Dúvida se desmembramento é irregular Edificação demolida em processo de substituição de uso | 18.108 | Sem divisão de lotes | Não se aplica | Não se aplica |
| ETE Nova Contagem | 102 | Entre 2003 e 2006 | Contagem | Próximo ao B.Retiro | ZOR-1 | ZOR-1 | Equipamento público de tratamento de esgoto (ETE) | 54.604 | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica |
| Penitenciária | 106 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo ao Bairro Nova Contagem | ZOR-1 | ZOR-1 | Equipamento público | 209.151 | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica |
| Atividade Indefinida | 131 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Próximo à represa | ZEIT | ZEIT | Atividade econômica Dúvida se é atividade ligada a lazer (arborismo?) | 29.435 | Sem divisão de lotes | Não se aplica | Médio |
| Pedreira Ativa 2 | 132 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Próximo à represa | ZEIT | ZEIT | Atividade econômica Extrativismo mineral | 281.001 | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|--|-----|-------------------|-----------|-------------------------------|--------------|----------------------|---|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Corpo de Bombeiros Praia | 142 | Anterior a 1995 | Contagem | No início da LMG 808 | ZEU-3 | ZEU-3 | Equipamento público Antigo Clube Praia Atualmente ocupado por Batalhão do Corpo de Bombeiros | 66.166 | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica |
| Fábrica Bloco Patio Apreensão Polícia Cvil | 146 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo ao Quintas Coloniais | ZEU-3 | ZEU-3 | Atividade econômica - Fábrica blocos Equipamento Público - Patio de apreensão de veículos da Polícia Civil | 36.998 | Variável | Não se aplica | Alto |
| Lafaete Containers | 148 | Entre 2003 e 2008 | Contagem | Avenida Manoel Jacinto Coelho | ZEU-3 | ZUI-2 / ZEU-3 / ADES | Atividade econômica Locação de Containers | 113.123 | Sem divisão de lotes | Não se aplica | Médio |
| Tambasa | 149 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Avenida Manoel Jacinto Coelho | ZEU-3 | ZUI-2 / ZEU-3 / ADES | Atividade econômica Comércio Atacadista | 233.126 | Sem divisão de lotes | Não se aplica | Alto |
| Atividade Indefinida | 150 | Entre 2017 e 2018 | Contagem | Próximo a Viila Militar | ZEU-3 | ZUI-2 / ZEU-3 | Atividade econômica indefinida | 26.867 | Sem divisão de lotes | Não se aplica | Médio |
| Serene Centro Logístico VM5 | 156 | 2013 | Contagem | VM-5 | ZEU-3 | ZUI-2 / ZEU-3 / ADES | Atividades econômicas Centro de Distribuição Condomínio de galpões | 73.528 | Variável | Não se aplica | Médio |
| Atividade Indefinida | 157 | Anterior a 1995 | Contagem | Próximo a Chácaras Califórnia | ZEU-3 | ZEU-3 | Atividade econômica indefinida | 19.718 | Sem divisão de lotes | Não se aplica | Baixo |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------|-----|-------------------|-----------|-------------------------|---------------|----------------------|--|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Casas Bahia | 158 | Entre 2009 e 2012 | Contagem | VM-5 | ZEU-3 | ZUI-2 / ZEU-3 / ADES | Atividade econômica Centro de Distribuição | 233.312 | Sem divisão de lotes | Não se aplica | Alto |
| Arcor Pacha | 159 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | VM-5 | ZEU-1 | ZEU-1 / ADES | Atividade econômica Indústria Alimentícia | 55.817 | Variável | Não se aplica | Alto |
| Desmembramento CEMIG | 160 | 2015 | Contagem | VM-5 | ZEU-1 / ZEU-3 | ZEU-1 / ZEU-3 / ADES | Atividade econômica indefinida Terreno era de propriedade da CEMIG (antigo almoxarifado) desocupado por muitos anos | 222.151 | Sem divisão de lotes | Não se aplica | Baixa |
| Supermercado BH | 168 | Entre 2015 e 2016 | Contagem | Centro / Sede | ZEU-3 | ZEU-3 | Atividade econômica Supermercado | 3.388 | Sem divisão de lotes | Não se aplica | Alto |
| Área da PMC | 181 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZAD-1 | Equipamentos públicos Sede da Prefeitura de Contagem / Praça | 54.289 | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica |
| Escola Perobas | 200 | Entre 2003 e 2008 | Contagem | Perobas | ZEU-3 | ZEU-1 | Equipamento Público Escola Pública | 11.059 | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica |
| Cinquinho e Entorno | 203 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede / Perobas | ZUI-2B | ZUI-2 | Loteamento público aprovado destinado a atividade econômica | 152.483 | 2.000 a 5.000 | Não se aplica | Médio |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|---|-----|-------------------|-----------|---------------|--------------|----------------|---|------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| 40 Alqueires ou Bitácula e Entorno | 204 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZEU-1 | ZEU-1 | Ocupação predominante de atividade econômica, com desmembramentos aprovados e loteamento Gerdau aprovado | 602.847 | Variável | Não se aplica | Médio |
| Parte Áreas Industriais de Contagem | 205 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZUI-2B | ZUI-2 | Loteamento irregular Ocupação predominante de atividade econômica, com desmembramentos aprovados e alguns conjuntos residenciais | 155.040 | Variável | Não se aplica | Alto |
| Clube da Fonte Escola | 209 | Anterior a 1995 | Contagem | Centro / Sede | ZOR-1 | ZOR-1 | Equipamento público e Atividades econômicas Clube da Fonte (dos Servidores Públicos) Escola e outros | 80.697 | Variável | Não se aplica | Médio |
| Escola Gafurina | 232 | Anterior a 1995 | Contagem | Gafurina | ZEU-3 | ZEU-3 | Equipamento público e Atividades econômicas indefinidas | 8.250 | Variável | Não se aplica | Médio |
| Cemitério Parque Renascer | 240 | Entre 1995 e 2003 | Contagem | Perobas | ZEU-3 | ZUI-2 ZEU-3 | Equipamento público Cemitério | 17.414 | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica |
| TOTAL DE ÁREAS - NÃO RESIDENCIAL | | | | | | | | 4.276.482 | | | |

CARACTERIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS E OCUPAÇÕES NA BACIA DE VARGEM DAS FLORES POR TIPO – SÍTIOS

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|--------------------------------------|-----------|-----------------|------------------|--|---------------------|---------------------|---|------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Fazenda Francisca Driangela | 4 | Anterior a 2003 | Contagem | Próximo ao Nosso Rancho | ZONA RURAL | ZEU-3 | Não tem configuração de loteamento urbano Parcelamento rural - com subdivisões de lotes Casa de fim de semana (segunda moradia) Sítio de recreio - rural | 683.249 | 2.000 a 20.000 | Média a Alta | Baixo |
| Sítios CR | 11 | Anterior a 2003 | Contagem | Campo Alegre / Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Não tem configuração de loteamento urbano Parcelamento rural - com subdivisões de lotes Casa de fim de semana (segunda moradia) Sítio de recreio - rural | 649.775 | 10.000 a 20.000 | Média a Alta | Baixo |
| Sítios CR | 12 | Anterior a 2003 | Contagem | Campo Alegre / Capim Rasteiro | ZONA RURAL | ZEU-3 | Não tem configuração de loteamento urbano Parcelamento rural - com subdivisões de lotes Casa de fim de semana (segunda moradia) Sítio de recreio - rural | 94.672 | 10.000 a 20.000 | Média | Baixo |
| Chácaras Colina | 24 | Anterior a 2003 | Contagem | Fazenda Colina Próximo à subestação da cemig | ZONA RURAL | ZEU-3 | Desmembramento rural com subdivisões de lotes / glebas Casa de fim de semana (segunda moradia) Sítio de recreio - rural | 457.487 | 5.000 a 20.000 | Média a Alta | Baixa |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------|----|-----------------|-----------|--|--------------|--------------|---|-----------|---|----------------|---------------------|
| Sítios | 34 | Anterior a 2003 | Contagem | Campo Alegre | ZONA RURAL | ZEU-3 | Não tem configuração de loteamento urbano Parcelamento rural - com subdivisões de lotes Casa de fim de semana (segunda moradia) Sítio de recreio - rural | 36.481 | 10.000 a 20.000 | Média a Alta | Baixa |
| Sítios Campo Alegre B | 38 | Anterior a 2003 | Contagem | Campo Alegre | ZONA RURAL | ZEU-3 | Não tem configuração de loteamento urbano Parcelamento rural - com subdivisões de lotes Casa de fim de semana (segunda moradia) Sítio de recreio - rural | 777.795 | 5.000 a 20.000 | Média a Alta | Baixa |
| Sítios Capim Rasteiro | 46 | Anterior a 2003 | Contagem | Capim rasteiro /capão das cobras próximo a LMG 808 | ZONA RURAL | ZEU-3 | Não tem configuração de loteamento urbano Parcelamento rural - com subdivisões de lotes Casa de fim de semana (segunda moradia) Sítio de recreio - rural | 339.973 | Variável | Média | Baixo |
| Sítio Boas Novas | 48 | Anterior a 2003 | Contagem | Capim Rasteiro /Capão das Cobras Próximo a LMG 808 | ZONA RURAL | ZEU-3 | Sítios sem definição clara de lotes (não planejado) Casa de fim de semana - Sítio de recreio Com uso não residencial na testada com LMG808 | 62.672 | Res. Variável Não res. 1.000 a 2.500 | Médio | Baixo |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|------------------------------------|----|-----------------|-----------|---|-----------------------------------|--------------------------------|---|-----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Sítios San Remo | 55 | Anterior a 2003 | Contagem | Próximo ao San Remo Morro Redondo | ZONA RURAL | ZEU-3 | Não tem configuração de loteamento urbano Parcelamento rural - com subdivisões de lotes Casa de fim de semana (segunda moradia) Sítio de recreio - rural | 363.150 | Variável | Média | Baixo |
| Sítios Quilombo Fazenda Santa Rita | 56 | Anterior a 2003 | Contagem | Quilombo Campo Alegre | ZONA RURAL | ZEU-3 | Não tem configuração de loteamento urbano Parcelamento rural - com subdivisões de lotes Casa de fim de semana (segunda moradia) Sítio de recreio - rural | 389.453 | Variável | Média | Baixo |
| Ampliação Chácaras Campestre | 60 | Anterior a 2003 | Contagem | Limite com R. Neves - BR 040 (lado direito sentido Sete Lagoas) | ZEU-3 | ZEU-1 | Não tem configuração de loteamento urbano Parcelamento rural - com subdivisões de lotes Casa de fim de semana (segunda moradia) Sítio de recreio - rural | 112.454 | 5.000 | Média | Baixo |
| Sítios Tupã | 83 | Anterior a 2003 | Contagem | Próximo a estrada de acesso ao Bairro Tupã | Maior parte Z. RURAL e parte ZEIT | Maior parte ZEU.3 e parte ZEIT | Não tem configuração de loteamento urbano Parcelamento rural - com subdivisões de lotes Casa de fim de semana (segunda moradia) Sítio de recreio - rural | 434.250 | Variável | Média | Baixo |

| NOME DO PARCELAMENTO OCUPAÇÃO | Nº | DATA | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO | ZONA PD 2006 | ZONA PD 2018 | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (m²) | ÁREA MÉDIA LOTES (m²) | FAIXA DE RENDA | ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO |
|-------------------------------|-----|-----------------|-----------|-------------------------|---------------|---------------|---|------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Sítios Betim 1 | 119 | Anterior a 2003 | Betim | Próximo ao Bairro Tupã | Ver Betim | Ver Betim | Não tem configuração de loteamento urbano Parcelamento rural - com subdivisões de lotes Casa de fim de semana (segunda moradia) Sítio de recreio - rural | 154.649 | 5.000 a 10.000 | Média | Baixo |
| Sítios Lagoa Barragem | 125 | Anterior a 2003 | Betim | Próximo à represa | Ver Betim | Ver Betim | Não tem configuração de loteamento urbano Parcelamento rural - com subdivisões de lotes Casa de fim de semana (segunda moradia) Sítio de recreio - rural | 415.292 | 2.000 A 10.000 | Média | Baixo |
| Sítios Barragem | 127 | 2012 | Betim | Próximo à represa | Ver Betim | Ver Betim | Não tem configuração de loteamento urbano Parcelamento rural - com subdivisões de lotes Casa de fim de semana (segunda moradia) Sítio de recreio - rural | 104.861 | Variável | Média | Baixo |
| Chácaras Domingos Pereira | 219 | Anterior a 2003 | Contagem | Entre Tambasa e Arturos | ZEU-1 / ZEU-3 | ZEU-1 / ZEU-3 | Não tem configuração de loteamento urbano Parcelamento rural - com subdivisões de lotes Casa de fim de semana (segunda moradia) Sítio de recreio - rural | 31.226 | Variável | Média | Baixo |
| TOTAL DE ÁREAS SÍTIOS | | | | | | | | 5.107.439 | | | |

APÊNDICE 4

CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS CADASTRADAS ATÉ 26/02/2020 NO CADASTRO AMBIENTAL RURAL NA BACIA DE VARGEM DAS FLORES

| Nº | CODIGO CADASTRO INCRA | DATA REGISTRO SICAR | ÁREA CAD. (m²) | ÁREA RL CAD. (m²) | RESERVA LEGAL CAD.* | ÁREA VEGETAÇÃO CAD. m² | VEGETAÇÃO NÃO CAD. | VEGETAÇÃO | PASTO | PLANTIO | SÍTIO/ Nº CONJ. SÍTIOS | COINCIDE COM OCUPAÇÃO /Nº | OUTRO USO | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO |
|----|---|---------------------|----------------|-------------------|---------------------|------------------------|--------------------|---------------------|-------|---------|------------------------|---------------------------|-----------|-----------|--|
| 1 | MG-3118601- E77F6C776418409EB04167408D153C26 | 18/10/2017 | 20.170,06 | 4.033,16 | P/V | 16.621,04 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº4) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Nosso Rancho Fazenda Francisca Triangela |
| 2 | MG-3118601- 68387EB8226B482190D605968A258F3A | 12/11/2017 | 20.618,57 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº4) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Nosso Rancho Fazenda Francisca Triangela |
| 3 | MG-3118601- 1BCB6452033140D29D291FC8F918B0B6 | 29/09/2017 | 24.801,30 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº4) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Nosso Rancho Fazenda Francisca Triangela |
| 4 | MG-3118601- 18D397A45B7446759310E086CC0A5D45 | 01/05/2016 | 251.672,41 | 53.220,35 | P/V | 67.629,36 | NÃO | SIM | SIM | NÃO | SIM (nº4) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao limite c/R. Neves Fazenda Francisca Triangela |
| 5 | MG-3118601- 68D8CB590E774236AD7D8435EB61E37C | 20/12/2019 | 36.537,94 | 8.273,12 | P/V | 27.620,42 | NÃO | SIM | SIM | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao limite c/R. Neves Fazenda Francisca Triangela |
| 6 | MG-3154606- 4C75B391458C4DA7A4CCC32B5E9C0984 | 22/11/2016 | 1.007.461,00 | 71.303,20 | A/V | 0,00 | SIM | SIM | SIM | NÃO | SIM (nº4) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao limite c/R. Neves |
| 7 | MG-3118601- 60A4C7A3405D4A7AB6AECECF545B726 | 09/11/2017 | 2.086.102,95 | 415.246,53 | P/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº6) | NÃO | Contagem | Próximo a Nova Contagem |
| 8 | MG-3118601- B4F9AD86EC07416385BC0527269DB261 | 24/05/2016 | 38.704,55 | 0,00 | NÃO | 2.138,62 | NÃO | SIM PS | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Condomínio Vereda - Faz. Colina |
| 9 | MG-3118601- E3CCBAAC1D8E44D8960FB9772EBE641F | 18/06/2018 | 72.191,54 | 15.372,58 | P/V PARCIAL | 8.424,22 | NÃO | SIM PS | SIM | NÃO | SIM (nº4) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Condomínio Vereda - Faz. Colina |
| 10 | MG-3118601- E5E304EF6EB74413BBF8B16DD0F47938 | 12/06/2015 | 333.703,82 | 69.451,48 | A/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Condomínio Vereda - Faz. Colina |
| 11 | MG-3118601- A2E9F006F4D24C82BE32871253ED7D58 | 28/03/2016 | 312.967,35 | 63.542,08 | A/V | 148.595,94 | SIM | SIM Desmate parcial | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº7) | NÃO | Contagem | Entre o Condomínio Vereda e Recanto da Mata |

| Nº | CODIGO CADASTRO INCRA | DATA REGISTRO SICAR | ÁREA CAD. (m²) | ÁREA RL CAD. (m²) | RESERVA LEGAL CAD.* | ÁREA VEGETAÇÃO CAD. m² | VEGETAÇÃO NÃO CAD. | VEGETAÇÃO | PASTO | PLANTIO | SÍTIO/ Nº CONJ. SÍTIOS | COINCIDE COM OCUPAÇÃO /Nº | OUTRO USO | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO |
|----|---|---------------------|----------------|-------------------|---------------------|------------------------|--------------------|-----------|-------|---------|------------------------|---------------------------|-----------|-----------|--|
| 12 | MG-3118601-69EA3DA785934309AE81207FE78ECE42 | 30/06/2017 | 37.525,17 | 0,00 | NÃO | 0,00 | SIM PS | SIM PS | NÃO | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo à subestação CEMIG |
| 13 | MG-3118601-37F83F04530B4447BDA4987C80A2D5FE | 14/04/2016 | 28.738,35 | 4.471,42 | P/V | 4.471,42 | SIM PS | SIM PS | SIM? | SIM? | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo à subestação CEMIG |
| 14 | MG-3118601-6FAFE5C818B5416BA03B3CEFAD6DC01F | 11/07/2019 | 19.019,57 | 345,91 | A/V | 1.879,59 | SIM PS | SIM PS | SIM | NÃO | SIM (nº4) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo à subestação CEMIG |
| 15 | MG-3118601-8516285EC129419FA68F786A94F72E29 | 30/10/2015 | 116.986,01 | 23.812,18 | P/V | 52.111,86 | NÃO | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | LT | Contagem | Próximo à subestação CEMIG |
| 16 | MG-3118601-3B2673B0D0A54559A36EA1BE46BF020D | 12/10/2014 | 48.800,00 | 9.600,00 | P/V | 9.600,00 | NÃO | SIM PS | NÃO | SIM? | SIM (nº4) | NÃO | LT | Contagem | Próximo à subestação CEMIG |
| 17 | MG-3118601-A787C44515094EDDA3D1E023CD87511E | 27/05/2016 | 198.616,95 | 0,00 | NÃO | 0,00 | SIM PS | SIM PS | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº22) | EP | Contagem | Subestação CEMIG |
| 18 | MG-3118601-B50C06F617954C849A187E342F7336F0 | 10/01/2015 | 28.026,21 | 1.198,78 | P/V | 1.198,78 | SIM PS | SIM PS | SIM? | NÃO | SIM | NÃO | LT | Contagem | Próximo à subestação CEMIG |
| 19 | MG-3118601-CDE79D7D5249469590A3258F8F61C529 | 12/01/2015 | 70.869,19 | 24.280,29 | P/V | 24.280,29 | SIM PS | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | LT | Contagem | Próximo à subestação CEMIG |
| 20 | MG-3118601-F0E4B7C44F9B414BA9285E6159596DFB | 01/05/2017 | 21.779,66 | 4.355,92 | P/NV | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº23) | NÃO | Contagem | Próximo à subestação CEMIG |
| 21 | MG-3118601-2BA33210F4C84527946514A27050C93F | 13/06/2015 | 309.346,98 | 75.616,30 | P/V | 155.998,59 | SIM PS | SIM | SIM | NÃO | SIM | SIM (nº23) | NÃO | Contagem | Próximo a divisa com R. Neves e o B. Liberdade |
| 22 | MG-3118601-FC4CDCF57EF040F28E953B48C61FD7F1 | 23/06/2016 | 19.707,57 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | NÃO | SIM? | NÃO | SIM | SIM (nº26) | NÃO | Contagem | Próximo a divisa com R. Neves e o B. Liberdade |
| 23 | MG-3118601-CDEC0383D00147DAB6199F89B6253BCB | 17/06/2015 | 346.378,23 | 65.160,23 | A/V | 65.160,23 | NÃO | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº28) (nº31) | NÃO | Contagem | Próximo a divisa com R. Neves e o B. Liberdade |
| 24 | MG-3118601-DB44212B36E24920A73580368072AEA3 | 06/09/2019 | 136.509,57 | 62.116,82 | P/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº27) (nº28) (nº31) | NÃO | Contagem | Próximo a divisa com R. Neves e o B. Liberdade |
| 25 | MG-3118601-2E92D8AB480A4EBF9EECE3441B60DDAB | 09/07/2018 | 41.390,88 | 1.948,77 | NÃO (A/V PARCIAL) | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº28) | NÃO | Contagem | Próximo a divisa com R. Neves e o B. Liberdade |
| 26 | MG-3118601-4F593C144F324D7CA4BEC4BC66006106 | 07/03/2015 | 20.021,74 | 2.101,84 | A/V PARCIAL | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº28) | NÃO | Contagem | Próximo a divisa com R. Neves e o B. Liberdade |
| 27 | MG-3118601-687D4A8784374C64AC03D5EBD320F71A | 14/07/2015 | 20.425,11 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº28) | NÃO | Contagem | Próximo a divisa com R. Neves e o B. Liberdade |
| 28 | MG-3118601-D2A50F8A2C5B465AB521B1E02AF34DFF | 17/12/2015 | 176.011,66 | 19.299,17 | P/V PARCIAL | 19.299,17 | NÃO | SIM PS | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº29) | NÃO | Contagem | Próximo a divisa com R. Neves e o B. Liberdade |

| Nº | CODIGO CADASTRO INCRA | DATA REGISTRO SICAR | ÁREA CAD. (m²) | ÁREA RL CAD. (m²) | RESERVA LEGAL CAD.* | ÁREA VEGETAÇÃO CAD. m² | VEGETAÇÃO NÃO CAD. | VEGETAÇÃO | PASTO | PLANTIO | SÍTIO/ Nº CONJ. SÍTIOS | COINCIDE COM OCUPAÇÃO /Nº | OUTRO USO | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO |
|----|---|---------------------|----------------|-------------------|---------------------|------------------------|--------------------|---------------------|-------|---------|------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------|---|
| 29 | MG-3118601-2F5FF520A759437B825BE78CA7600611 | 24/10/2016 | 19.935,61 | 4.014,11 | P/V PARCIAL | 1.600,89 | NÃO | SIMPS | NÃO | NÃO | SIM (nº24) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao loteamento irregular COOHABEL (nº30) |
| 30 | MG-3118601-0B89CC7ADF7E493982BA1FC7DDD28507 | 17/06/2014 | 20.297,00 | 4.400,00 | P/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº24) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao loteamento irregular COOHABEL (nº30) |
| 31 | MG-3118601-DEC8EC131B7F4956BD01705DE5A2D5E1 | 21/07/2015 | 20.032,92 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | SIM Desmate parcial | NÃO | NÃO | SIM (nº24) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao loteamento irregular COOHABEL (nº30) |
| 32 | MG-3118601-7368587CF42E401C8E96B81409472134 | 12/10/2014 | 39.800,00 | 8.100,00 | A/V | 14.600,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº24) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao loteamento irregular COOHABEL (nº30) |
| 33 | MG-3118601-C8C4826AEDB24E82862F93B9BEBD172D | 14/04/2016 | 162.442,65 | 69.160,71 | P/V | 69.160,71 | SIM | SIMPS | SIM? | SIM | SIM (nº24) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo à subestação CEMIG |
| 34 | MG-3118601-64EA4F6DB8B94A149A8881122EE7E1E0 | 19/05/2015 | 55.751,98 | 11.335,77 | P/V | 42.334,70 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Loteamento Recanto da Mata |
| 35 | MG-3118601-085E9B9BDAB646C4BC9E3874621491A8 | 17/11/2014 | 20.037,98 | 4.006,94 | P/V | 3.895,98 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Loteamento Recanto da Mata |
| 36 | MG-3118601-7A4D6457874A47969D13EB83C622105B | 01/08/2018 | 257.760,85 | 52.073,75 | P/V | 70.584,08 | NÃO | SIMPS | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº21) | NÃO | Contagem | Loteamento Recanto da Mata (nº 21)/ Loteamento Campo Alegre A |
| 37 | MG-3118601-47F0F73FE8B1479393BA6E8029AC0679 | 22/10/2018 | 276.574,62 | 50.377,53 | A/V | 50.377,53 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM | NÃO | LT Terreno da LT não cad. | Contagem | Próximo ao Loteamento Recanto da Mata |
| 38 | MG-3118601-A14EC05EB3B5435C9115602BCC7B7BD9 | 28/03/2016 | 131.610,46 | 26.784,51 | A/V | 0,00 | SIM | SIM Desmate parcial | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº9) | NÃO | Contagem | Fazenda Campo Alegre Próximo ao Loteamento Recanto da Mata |
| 39 | MG-3118601-60C6C9B7F6D249E192175F5228C14945 | 14/06/2019 | 73.290,77 | 42.330,17 | P/V | 42.330,17 | NÃO | SIM | SIM? | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Fazenda Campo Alegre Próximo ao Loteamento Recanto da Mata |
| 40 | MG-3118601-D858BC414E6345A583E3BF24CB29F972 | 24/11/2014 | 978.743,12 | 16.796,47 | P/V | 300.516,1 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº13) Altero da Pampulha | NÃO | Contagem | Fazenda Campo Alegre Próximo a Nova Contagem |

| Nº | CODIGO CADASTRO INCRA | DATA REGISTRO SICAR | ÁREA CAD. (m²) | ÁREA RL CAD. (m²) | RESERVA LEGAL CAD.* | ÁREA VEGETAÇÃO CAD. m² | VEGETAÇÃO NÃO CAD. | VEGETAÇÃO | PASTO | PLANTIO | SÍTIO/ Nº CONJ. SÍTIOS | COINCIDE COM OCUPAÇÃO /Nº | OUTRO USO | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO |
|----|---|---------------------|----------------|-------------------|---------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|-------|---------|------------------------|---------------------------|----------------------|-----------|--|
| 41 | MG-3118601-3277A3F1E9BB4BE18645C7EC8631DD55 | 10/11/2015 | 84.257,51 | 1.535,65 | P/V | 11.587,85 | NÃO | Plantio? | SIMPS | NÃO ? | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Fazenda Campo Alegre Próximo a Nova Contagem |
| 42 | MG-3118601-F585A912547445CEA70679CF54C6226B | 16/10/2014 | 58.452,93 | 17.596,92 | A/V | 0,00 | SIM | SIM Desmate parcial | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº103) | NÃO | Contagem | Fazenda Campo Alegre Próximo ao Retiro e LMG 808 |
| 43 | MG-3118601-85C6223D5AFC44D7B18A27D0CB7D00D6 | 01/05/2016 | 24.868,84 | 4.994,77 | P/V | 9.121,62 | SIM | SIMPS | NÃO | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Capim Rasteiro |
| 44 | MG-3118601-A7AAA1EEE01447088261C56063CEFBB0 | 13/02/2019 | 21.452,95 | 0,00 | NÃO | 0,00 | SIM | SIMPS | NÃO | NÃO | SIM (nº11) | NÃO | Uso não identificado | Contagem | Capim Rasteiro |
| 45 | MG-3118601-7BEEE55E9C0D4F51860F1EEBB352D36F | 31/07/2019 | 21.343,42 | 4.410,01 | A/V PARCIAL | 4.410,01 | NÃO | SIMPS Desmate parcial | NÃO | NÃO | SIM (nº11) | NÃO | NÃO | Contagem | Capim Rasteiro |
| 46 | MG-3118601-5324557A4EE549D9BDBF964A5B0C1F2D | 01/05/2016 | 25.009,55 | 0,00 | NÃO | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº11) | NÃO | NÃO | Contagem | Capim Rasteiro |
| 47 | MG-3118601-25C0BF90E2124337AF110BFD2F15BA3D | 16/12/2015 | 21.019,99 | 6.851,37 | P/NV | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº11) | NÃO | NÃO | Contagem | Capim Rasteiro |
| 48 | MG-3118601-4C4424FFD9FD4EBC984EA4A00C0573E6 | 12/10/2014 | 20.400,00 | 4.100,00 | P/V | 20.400,00 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº11) | NÃO | NÃO | Contagem | Capim Rasteiro Campo Alegre |
| 49 | MG-3118601-7C619AA0C2C04116A94F67298B2B6A2A | 21/09/2017 | 21.093,45 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº11) | NÃO | NÃO | Contagem | Capim Rasteiro Campo Alegre |
| 50 | MG-3118601-F0014D464CBB4915B79340CA8F7297BB | 13/12/2019 | 19.130,19 | 0,00 | NÃO | 0,00 | SIMPS | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº11) | NÃO | NÃO | Contagem | Capim Rasteiro Campo Alegre |
| 51 | MG-3118601-789D935D78F64D4887BDB9BB13BDB57C | 21/08/2015 | 20.112,48 | 4.031,16 | P/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº11) | NÃO | NÃO | Contagem | Capim Rasteiro Campo Alegre |
| 52 | MG-3118601-4F465A54C67144DD9C4605BD62C35948 | 22/05/2018 | 23.520,29 | 0,00 | NÃO | 11.213,77 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº11) | NÃO | NÃO | Contagem | Capim Rasteiro Campo Alegre |
| 53 | MG-3118601-B95707B2254C485DA784D66426040C90 | 30/05/2016 | 20.276,43 | 4.796,65 | A/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº11) | NÃO | NÃO | Contagem | Capim Rasteiro Campo Alegre |
| 54 | MG-3118601-919630553BF4F75A31D7FE10E4DFE45 | 10/05/2015 | 19.289,52 | 5.481,22 | A/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº11) | NÃO | NÃO | Contagem | Capim Rasteiro Campo Alegre |
| 55 | MG-3118601-670EBF1410734CD8A7BA3FA57338EDC2 | 07/03/2016 | 81.015,03 | 16.140,43 | P/V PARCIAL | 16.140,43 | NÃO | SIMPS Desmate parcial | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº 20) | NÃO | Contagem | Capim Rasteiro Campo Alegre |
| 56 | MG-3118601-C55B5E79B0CC45CBB1018D76293E5EA9 | 04/03/2016 | 624.872,61 | 119.172,09 | A/V | 414.651,26 | NÃO | SIM Desmate parcial | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº41) | NÃO | Contagem | Próximo ao Loteamento Recanto da Mata |
| 57 | MG-3118601-F9C4DBD337424E378485384BBBC0307 | 31/07/2018 | 29.959,99 | 1.025,46 | A/V PARCIAL | 0,00 | SIMPS | SIMPS Desmate parcial | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº40) | NÃO | Contagem | Próximo ao Loteamento Recanto da Mata |
| 58 | MG-3118601-D44523699C25426CA12FC3FEF5D69B1B | 18/10/2018 | 30.047,67 | 0,00 | NÃO | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Loteamento Recanto da Mata |
| 59 | MG-3118601-C38CCF44F11240DEA8C02EC7871FD2FF | 21/11/2018 | 18.008,07 | 5.007,31 | P/V | 5.007,31 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Loteamento Recanto da Mata |

| Nº | CODIGO CADASTRO INCRA | DATA REGISTRO SICAR | ÁREA CAD. (m²) | ÁREA RL CAD. (m²) | RESERVA LEGAL CAD.* | ÁREA VEGETAÇÃO CAD. m² | VEGETAÇÃO NÃO CAD. | VEGETAÇÃO | PASTO | PLANTIO | SÍTIO/ Nº CONJ. SÍTIOS | COINCIDE COM OCUPAÇÃO /Nº | OUTRO USO | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO |
|----|---|---------------------|----------------|-------------------|---------------------|------------------------|--------------------|---------------------|-------|---------|------------------------|---------------------------|-----------|-------------------|---|
| 60 | MG-3118601- BE6B4CC350F54159B163AD6F395E5CDO | 30/05/2018 | 166.434,87 | 33.614,63 | A/V | 33.614,63 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Loteamento COOHABEL |
| 61 | MG-3118601- 33773732D9CE431AA42DBFA91491E63C | 13/12/2016 | 100.492,75 | 42.677,07 | A/V | 42.677,07 | SIM | SIM | SIM | NÃO | SIM (nº34) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Loteamento COOHABEL |
| 62 | MG-3118601- C457C75B944F4EF8B3F8F3FA4F14293F | 16/12/2016 | 20.029,49 | 0,00 | NÃO | 0,00 | SIMP S | SIMP S | NÃO | NÃO | SIM (nº35) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Loteamento COOHABEL |
| 63 | MG-3118601- D53CF025921E4A70866FBD1D46B32A24 | 12/11/2019 | 117.818,94 | 29.687,85 | A/V | 29.687,85 | SIM | SIM | SIM? | NÃO | NÃO | SIM (nº33) | NÃO | Contagem | Próximo ao Loteamento COOHABEL |
| 64 | MG-3118601- 03C9C8B8CD0540EAA3A7FCA68086D96F | 17/12/2015 | 80.012,68 | 16.025,83 | A/NV | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº57) | NÃO | Contagem | Próximo a BR 040 |
| 65 | MG-3118601- 28FB7CA971F349C9ABD8B8A8B72FDB40 | 07/08/2014 | 50.300,00 | 13.300,00 | P/NV | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº57) | NÃO | Contagem | Próximo a BR 040 |
| 66 | MG-3118601- BD6138AA39914BD9B36DE9C5A15A9997 | 19/01/2018 | 155.293,61 | 43.209,17 | A/V PARCIAL | 17.086,23 | SIMP S | SIMP S | NÃO? | NÃO | NÃO | SIM (nº57) | NÃO | Contagem | Próximo a BR 040 |
| 67 | MG-3118601- 63DE6DB0A9B045A79075680B573AEDC4 | 02/12/2017 | 383.682,00 | 0,00 | NÃO | 0,00 | SIM | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem R. Neves | Próximo a BR 040 |
| 68 | MG-3118601- 492E42AC2F134C0EB8C66E15F755488A | 29/11/2019 | 21.019,73 | 4.236,12 | P/V PARCIAL | 0,00 | SIMP S | SIMP S | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a BR 040 |
| 69 | MG-3118601- D4012D062CA4A7FF81D4F57155DFADF7 | 22/08/2019 | 35.691,72 | 7.469,98 | P/NV | 26.727,35 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a BR 040 |
| 70 | MG-3118601- COB0C805C06B495C8C5B9A8DEFE716D1 | 03/09/2019 | 76.590,61 | 15.783,78 | P/V PARCIAL | 18.917,03 | SIMP S | SIMP S | SIM | SIM | SIM (nº60) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a BR 040 |
| 71 | MG-3118601- 954DA4E1659246906789384EE18B86E8 | 15/01/2016 | 27.133,68 | 5.488,82 | P/V PARCIAL | 5.487,23 | SIM | SIM | SIM? | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a BR 040 |
| 72 | MG-3118601- F3F91A9A8A2248D29374D5DBDCFB436F | 18/12/2014 | 23.660,13 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | NÃO | SIM? | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a BR 040 |
| 73 | MG-3118601- 67B6E79C7F6548A2A67230B2AB0D73A8 | 07/10/2019 | 24.130,62 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | NÃO | SIM? | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a BR 040 |
| 74 | MG-3118601- A037375CD42C45A7A42C754978C4334C | 05/04/2016 | 2.869.739,00 | 829.882,00 | A/V | 829.882,00 | SIM | SIM Desmate parcial | SIM? | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a BR 040 |
| 75 | MG-3118601- 8BEE9465D1454B78A9021094CC58530B | 06/04/2015 | 858.230,74 | 99.027,12 | P/V | 99.027,12 | NÃO | SIM | SIM | SIM | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a BR 040 |
| 76 | MG-3118601- 96033215CAC54CD98D3BC16BC60DCD0F | 17/07/2017 | 471.601,68 | 91.229,91 | A/V PARCIAL | 0,00 | SIM | SIM | SIM | SIM | SIM | SIM (nº64) | NÃO | Contagem | Próximo ao Recanto da Mata e Chac. São Geraldo |
| 77 | MG-3118601- 37E99EE515AC42F88B37B794F66DEB61 | 30/03/2016 | 1.373.450,61 | 0,00 | NÃO | 156.136,52 | SIM | SIM Desmate parcial | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº67) (nº70) | NÃO | Contagem | Próximo ao Granjas Vista Alegre e Chac. São Geraldo |
| 78 | MG-3118601- 55778151E3C148068E7F13C069AD61D2 | 29/12/2017 | 100.488,81 | 20.160,15 | P/V | 58.556,22 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo à Pedreira Ativa 1 |
| 79 | MG-3118601- 2E22090B726B42B5A007C96204B213C2 | 09/04/2017 | 100.490,07 | 20.122,36 | P/V | 71.240,62 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo à Pedreira Ativa 1 |

| Nº | CODIGO CADASTRO INCRA | DATA REGISTRO SICAR | ÁREA CAD. (m²) | ÁREA RL CAD. (m²) | RESERVA LEGAL CAD.* | ÁREA VEGETAÇÃO CAD. m² | VEGETAÇÃO NÃO CAD. | VEGETAÇÃO | PASTO | PLANTIO | SÍTIO/ Nº CONJ. SÍTIOS | COINCIDE COM OCUPAÇÃO /Nº | OUTRO USO | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO |
|----|---|---------------------|----------------|-------------------|---------------------|------------------------|--------------------|---------------------|-------|---------|------------------------|---------------------------|-------------------|-----------|---|
| 80 | MG-3118601-5C7784A2ED19428C98CAC6D4801DEE6D | 30/12/2017 | 164.737,43 | 32.994,04 | P/V | 139.002,18 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo à Pedreira Ativa 1 |
| 81 | MG-3118601-E9EAACC717BE45059CA3E974E8263E3E | 28/12/2017 | 68.623,05 | 13.748,39 | P/V | 25.472,32 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo à Pedreira Ativa 1 |
| 82 | MG-3118601-85E94FCE57684ACE8FBD5143DC3C76A9 | 09/04/2017 | 75.219,82 | 15.044,46 | P/V | 48.790,53 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo à Pedreira Ativa 1 |
| 83 | MG-3118601-04F104148A694B23846228468912C11D | 30/11/2017 | 166.960,18 | 39.681,86 | P/V | 124.615,25 | SIM PS | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo à Pedreira Ativa 1 |
| 84 | MG-3118601-AD781D682F314BB7A2FF1BC2F94FD103 | 18/03/2019 | 1.365.723,26 | 0,00 | NÃO | 0,00 | SIM | SIM | SIM | NÃO | SIM (nº55) e (nº56) | SIM (nº52) (nº54) | NÃO | Contagem | Próximo ao San Remo |
| 85 | MG-3118601-92ECD566FB664417870D0F84C6F6EE99 | 25/05/2016 | 83.619,50 | 17.512,39 | P/V PARCIAL | 48.459,43 | SIM | SIM Desmate parcial | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao local denominado Quilombo |
| 86 | MG-3118601-48D13D0B7390404EAA8583D410C11E6C | 03/09/2015 | 84.149,62 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | NÃO | SIM | NÃO | SIM (nº56) | NÃO | Área terraplanada | Contagem | Próximo ao local denominado Quilombo |
| 87 | MG-3118601-2E1E294187714B9B8113D5A83FF30BC | 12/10/2014 | 104.035,13 | 20.922,26 | P/V | 24.559,43 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao local denominado Quilombo |
| 88 | MG-3118601-7121B0CB19464B98B4F3560675EDA82B | 05/04/2016 | 634.239,13 | 138.759,68 | P/V | 211.874,04 | SIM PS | SIM | SIM | NÃO | SIM (nº38) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao local denominado Quilombo / Campo Alegre e BR040 |
| 89 | MG-3118601-E59703EDC71A49A7AFDC1BD7B83A2B23 | 30/05/2018 | 49.520,94 | 9.906,27 | A/V PARCIAL | 0,00 | SIM PS | SIM PS | SIM | SIM | SIM (nº38) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao local denominado Campo Alegre e Condomínio Recanto da Mata |
| 90 | MG-3118601-5D25784817BA4A6D8E82EFDB71758923 | 02/05/2016 | 1.162.949,70 | 237.714,13 | A/V PARCIAL | 300.586,20 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº38) | SIM (nº39) | NÃO | Contagem | Próximo ao local denominado Campo Alegre e San Remo |
| 91 | MG-3118601-404BFA01C93246468607FF7C5273A4C0 | 08/08/2017 | 215.924,86 | 43.233,30 | A/V | 43.233,30 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº38) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao local denominado Campo Alegre |
| 92 | MG-3118601-862D5DEF93374E698FF3B63C4E5BC17B | 30/03/2016 | 133.085,43 | 43.983,41 | A/V | 49.613,85 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº38) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao local denominado Campo Alegre |
| 93 | MG-3118601-FE5062AB877407D94077151D7502AFF | 16/10/2019 | 27.413,28 | 3.290,20 | P/V | 3.290,20 | SIM PS | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº99) | NÃO | Contagem | Bouganville |
| 94 | MG-3118601-D8DBE8A81D10440EABE3525352126D7D | 29/08/2017 | 21.080,07 | 0,00 | NÃO | 2.913,16 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº38) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao local denominado Campo Alegre |
| 95 | MG-3118601-8168253956F34AB4AF3B0F8EDC2C9AFB | 18/01/2019 | 1.092.255,55 | 218.461,01 | P/V | 0,00 | SIM | SIM Desmate parcial | SIM | SIM? | SIM | SIM (nº43) | NÃO | Contagem | Próximo ao local denominado Campo Alegre e San Remo |

| Nº | CODIGO CADASTRO INCRA | DATA REGISTRO SICAR | ÁREA CAD. (m²) | ÁREA RL CAD. (m²) | RESERVA LEGAL CAD.* | ÁREA VEGETAÇÃO CAD. m² | VEGETAÇÃO NÃO CAD. | VEGETAÇÃO | PASTO | PLANTIO | SÍTIO/ Nº CONJ. SÍTIOS | COINCIDE COM OCUPAÇÃO /Nº | OUTRO USO | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO |
|-----|---|---------------------|----------------|-------------------|---------------------|------------------------|--------------------|---------------------|-------|---------|------------------------|---------------------------|-----------|-----------|---|
| 96 | MG-3118601-9B4E17D18CCC4C59A09E2D8B4A7F454C | 01/12/2017 | 21.475,59 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº43) | NÃO | Contagem | Próximo ao local denominado Campo Alegre e San Remo |
| 97 | MG-3118601-363186ABA7564F149AF6AFF67C188B85 | 15/07/2017 | 20.018,91 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº43) | NÃO | Contagem | Próximo ao local denominado Campo Alegre e San Remo |
| 98 | MG-3118601-75560AB84FE54E379F093C211E69C9DD | 22/02/2017 | 19.984,40 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº43) | NÃO | Contagem | Próximo ao local denominado Campo Alegre e San Remo |
| 99 | MG-3118601-937A41BF21674F8F8C88809BBC48809 | 22/11/2017 | 20.010,42 | 0,00 | NÃO | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº43) | NÃO | Contagem | Próximo ao local denominado Campo Alegre e San Remo |
| 100 | MG-3118601-9020A7BE1EB8485A8AF86224B805C523 | 05/03/2015 | 19.693,02 | 2.378,78 | P/V | 2.378,78 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao local denominado Campo Alegre e San Remo |
| 101 | MG-3118601-4853A123E90C4932ADBABBADF4677B2 | 01/05/2016 | 1.634.322,54 | 256.165,98 | P/V PARCIAL | 0,00 | SIM | SIM Desmate parcial | SIM? | NÃO | SIM | SIM (nº49) | LT | Contagem | Capim Rasteiro - Próximo ao Darcy Ribeiro e LMG 808 |
| 102 | MG-3118601-31E2FE966F2847E697F2B7D1EF5C7F45 | 07/12/2017 | 315.833,63 | 58.463,53 | P/V PARCIAL | 0,00 | SIM | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº47) (nº93) | NÃO | Contagem | Capim Rasteiro - Próximo ao Darcy Ribeiro e LMG 808 |
| 103 | MG-3118601-D9E78EF5034043E9B72840C935EB2A56 | 03/06/2016 | 142.129,55 | 23.390,52 | P/V | 18.294,27 | SIMPS | SIMPS | SIM | SIM? | SIM (nº48) | NÃO | LT | Contagem | Capim Rasteiro - Próximo ao Darcy Ribeiro e LMG 808 |
| 104 | MG-3118601-0AE4440A09614027AD1BD4B888CC751C | 30/01/2020 | 79.131,86 | 16.114,13 | A/V | 47.629,83 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº48) | NÃO | LT | Contagem | Capim Rasteiro - Próximo ao Darcy Ribeiro e LMG 808 |
| 105 | MG-3118601-9B99BDC185314A26A73BCD2BBD9C78DB | 09/11/2015 | 150.377,75 | 30.195,91 | A/V | 111.041,65 | SIMPS | SIM | SIM | NÃO | SIM (nº83) | NÃO | NÃO | Contagem | Capim Rasteiro - Próximo ao Darcy Ribeiro e LMG 808 |
| 106 | MG-3118601-3D9469C00983473EA616A0B9F69175D8 | 05/01/2016 | 150.284,96 | 30.949,36 | P/V | 111.364,15 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Capim Rasteiro - Próximo ao Darcy Ribeiro e LMG 808 |
| 107 | MG-3118601-8CE111225DD944E2A8641FE6A8887AE1 | 15/04/2016 | 127.351,01 | 0,00 | NÃO | 0,00 | SIM | NÃO | SIM | SIM? | SIM | SIM (nº51) (nº224) | NÃO | Contagem | Próximo ao San Remo |
| 108 | MG-3118601-2D7E7E40E0B64880A2AFD36C712C524B | 27/03/2017 | 782.109,21 | 79.118,23 | P/V | 10.940,54 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº51) | NÃO | Contagem | San Remo |
| 109 | MG-3118601-390346AD4CA34FCBB2F26C6B0913CF42 | 13/11/2015 | 63.760,65 | 12.612,51 | P/V PARCIAL | 12.428,48 | SIMPS | SIMPS | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº51) (nº225) | NÃO | Contagem | San Remo Recanto dos Anjos |

| Nº | CODIGO CADASTRO INCRA | DATA REGISTRO SICAR | ÁREA CAD. (m²) | ÁREA RL CAD. (m²) | RESERVA LEGAL CAD.* | ÁREA VEGETAÇÃO CAD. m² | VEGETAÇÃO NÃO CAD. | VEGETAÇÃO | PASTO | PLANTIO | SÍTIO/ Nº CONJ. SÍTIOS | COINCIDE COM OCUPAÇÃO /Nº | OUTRO USO | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO |
|-----|---|---------------------|----------------|-------------------|---------------------|------------------------|--------------------|------------------------|-------|---------|------------------------|---|-------------------------|-----------|--|
| 110 | MG-3118601-BF9D717F29674475BC324F18D1374404 | 15/03/2019 | 25.007,88 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº51) | NÃO | Contagem | San Remo |
| 111 | MG-3118601-FA3E51E7DFE0440DA08DD0CE601F2B26 | 10/11/2014 | 336.211,61 | 62.464,61 | P/V | 93.959,17 | SIM | SIM | SIM | NÃO | SIM | NÃO | Igreja do Morro Redondo | Contagem | Morro Redondo - Próximo ao San Remo |
| 112 | MG-3118601-D2BB46DEFD0C4EB1A140D0DA17768C93 | 18/05/2015 | 150.954,10 | 30.496,43 | P/V | 126.082,81 | NÃO | SIM | SIM? | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao San Remo e LMG 808 |
| 113 | MG-3118601-8EB22680FB814CCAB432DAC3C36C0707 | 05/09/2017 | 135.296,16 | 28.023,03 | P/V | 40.853,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao San Remo e LMG 808 |
| 114 | MG-3118601-E77BA2C48F48495B9F9073E5F51A1F4C | 10/11/2014 | 53.522,70 | 11.004,27 | P/V | 11.004,27 | SIM | SIM | SIM? | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao San Remo e LMG 808 |
| 115 | MG-3118601-CB85E195AA7A48769FE13BA13F631AD1 | 27/01/2016 | 975.332,47 | 200.076,57 | P/V | 0,00 | SIM | SIM | SIM? | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao San Remo, Ouro Branco, Pedreira e LMG 808 |
| 116 | MG-3118601-874AF9A0BA814D40AF895E7CBD246EA2 | 30/03/2016 | 175.245,49 | 35.053,91 | P/V | 37.864,61 | SIMPS | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao San Remo, Ouro Branco, Pedreira e LMG 808 |
| 117 | MG-3118601-CECA10EADF444E5380F0CE6A15C41F97 | 08/01/2018 | 2.724.998,68 | 615.184,62 | A/V P/V P/V | 341.658,85 | SIM | SIM | SIM | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Quintas do Jacuba, Colonial, Estâncias Imperiais, Ouro Branco e LMG 808 |
| 118 | MG-3118601-6A6ED3F875684B9F872DE227E9CB215D | 25/08/2016 | 20.033,48 | 4.093,42 | A/V | 20.033,48 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Ouro Branco e LMG 808 |
| 119 | MG-3118601-6AC9FD6F5D5440A08F3D3890759D487A | 25/08/2016 | 20.011,16 | 4.034,56 | A/V | 20.011,16 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Ouro Branco e LMG 808 |
| 120 | MG-3118601-6ECB768849FF4E83A9DBD4795253D69 | sem informação | 20.013,68 | 4.048,44 | A/V | 20.013,68 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Ouro Branco e LMG 808 |
| 121 | MG-3118601-09A41D1553C54E958FE518368E9301D6 | 28/12/2018 | 20.056,46 | 4.082,27 | A/V | 20.056,46 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Ouro Branco e LMG 808 |
| 122 | MG-3118601-48036C2EFB864EA09520CD5E55D3D1ED | 27/02/2015 | 850.475,37 | 152.614,96 | P/V PARCIAL | 85.625,97 | SIMPS | SIM | SIM | SIM | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a estrada Tupã e LMG 808 |
| 123 | MG-3118601-9B748C003F8C424588A893D74FA04251 | 24/05/2016 | 879.962,60 | 206.025,98 | P/V | 217.970,18 | SIMPS | SIM | SIM | SIM | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a estrada Tupã e LMG 808 |
| 124 | MG-3118601-E55C0FD04141418EA46CB576CA5BB9C6 | 27/08/2014 | 842.629,22 | 168.071,21 | P/V | 309.674,53 | SIMPS | SIM Desmate parcial | SIM | SIM | SIM (nº83) | SIM (nº84) (nº85) (nº86) (nº87) (nº88) | LT | Contagem | Próximo a estrada Tupã e LMG 808 |

| Nº | CODIGO CADASTRO INCRA | DATA REGISTRO SICAR | ÁREA CAD. (m²) | ÁREA RL CAD. (m²) | RESERVA LEGAL CAD.* | ÁREA VEGETAÇÃO CAD. m² | VEGETAÇÃO NÃO CAD. | VEGETAÇÃO | PASTO | PLANTIO | SÍTIO/ Nº CONJ. SÍTIOS | COINCIDE COM OCUPAÇÃO /Nº | OUTRO USO | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO |
|-----|--|---------------------|----------------|-------------------|---------------------|------------------------|--------------------|-----------|-------|---------|------------------------|---------------------------|-----------|--------------------------------|------------------------------------|
| 125 | MG-3118601-C4887F4FADCF47A0BFF50218A56B3A10 | 12/04/2019 | 28.547,20 | 5.800,53 | P/V | 6.794,94 | NÃO | SIM PS | SIM | NÃO | SIM (nº83) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Darcy Ribeiro e LMG 808 |
| 126 | MG-3118601-32D2C835F0184E70A88AAAA5210C39B | 05/09/2014 | 29.100,00 | 4.700,00 | P/V PARCIAL | 0,00 | NÃO | SIM PS | SIM? | NÃO | SIM (nº83) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Darcy Ribeiro e LMG 808 |
| 127 | MG-3118601-D381E6ABB2214D489C651A032FCB87FB | 31/05/2016 | 28.515,35 | 5.820,25 | A/V | 12.842,64 | SIM | SIM PS | NÃO | NÃO | SIM (nº83) | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Darcy Ribeiro e LMG 808 |
| 128 | MG-3118601-88541E5F74D24E228E70E7C6B8BDDF02 | 02/08/2017 | 28.539,00 | 5.721,92 | P/NV | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº91)(nº241) | NÃO | Contagem | Próximo ao Darcy Ribeiro e LMG 808 |
| 129 | MG-3118601-73746A6D07F74EB1A3FF5A0DA24C9491 | 17/04/2018 | 82.606,28 | 17.729,99 | P/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº81) | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Tupã |
| 130 | MG-3118601-4C377D56A97F4058B5D651FFE36A9236 | 19/12/2016 | 90.659,87 | 18.151,57 | P/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº81) | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Tupã |
| 131 | MG-3118601-5B735C353A1E417C9D1F8CA6CBB1A4F | 11/05/2015 | 300.181,35 | 99.560,10 | A/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Tupã |
| 132 | MG-3118601-0A041483EE2B4326ADE373316121C057 | 02/07/2015 | 415.585,60 | 83.200,78 | P/V | 136.077,45 | SIM | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Tupã |
| 133 | MG-3118601-F197D0414FDE4932A5B0744867C139B6 | 01/04/2015 | 150.695,25 | 31.018,74 | A/V | 31.018,74 | SIM PS | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Tupã |
| 134 | MG-3106705-93C18C7D60454DE6AD5E65BD92611D34 | 06/09/2014 | 902.100,00 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | SIM | SIM | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Contagem Cadastrado como Belim | Próximo ao B. Icaivera |
| 135 | MG-3118601-60CC828A78004A688D198C35D3E3725D | 25/11/2014 | 361.695,43 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | NÃO | SIM | SIM | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Retiro e Bugenville |
| 136 | MG-3118601-A5B99E2A013E406E8E1F09C544E20E40 | 27/12/2018 | 31.122,16 | 6.562,95 | P/V | 10.371,95 | NÃO | SIM | SIM | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Bugenville |
| 137 | MG-3118601-9724423968B2497C933867B5D2A457C9 | 27/11/2018 | 70.320,00 | 0,00 | NÃO | 0,00 | SIM PS | SIM PS | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº100) | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Bugenville |
| 138 | MG-3118601-C194B7C8040146DEF8FADA1D7902DD0EA | 25/11/2014 | 127.381,89 | 4.539,86 | P/V | 4.281,32 | NÃO | SIM PS | SIM | SIM? | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Nazaré e LMG 808 |
| 139 | MG-3118601-20333FE70A53471EA7447D18E63E02B1 | 25/11/2014 | 93.750,06 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Nazaré e LMG 808 |
| 140 | MG-3118601-EEB3EB285150494FB5A977EC5359ADCE | 12/06/2014 | 46.100,00 | 10.100,00 | P/V | 10.100,00 | NÃO | SIM PS | SIM | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Nazaré e LMG 808 |
| 141 | MG-3106705-D05276AEBE39432B8907EF28DF9692A | 07/04/2017 | 641.686,75 | 130.706,28 | P/V | 160.340,48 | NÃO | SIM | SIM | SIM | SIM | NÃO | NÃO | Betim | Próximo ao B. Icaivera de Betim |
| 142 | MG-3106705-8DF7D8BF8B9F45FAA1AF4FCD2D500B64 | 24/05/2018 | 316.083,00 | 0,00 | NÃO | 177.440,00 | SIM PS | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Betim | Próximo ao B. Icaivera de Betim |
| 143 | MG-3106705-D79006AD50154668B021DCD10D9C775 | sem informação | 30.209,35 | 6.048,84 | P/V | 7.838,56 | NÃO | SIM PS | NÃO | NÃO | SIM (nº119) | NÃO | NÃO | Betim | Próximo ao B. Icaivera de Betim |
| 144 | MG-3106705-FCBAC5B274F34A7B8BDB4EA3D6F8229D | 11/04/2019 | 25.700,49 | 5.207,34 | P/V | 9.846,72 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº119) | NÃO | NÃO | Betim | Próximo ao B. Icaivera de Betim |

| Nº | CODIGO CADASTRO INCRA | DATA REGISTRO SICAR | ÁREA CAD. (m²) | ÁREA RL CAD. (m²) | RESERVA LEGAL CAD.* | ÁREA VEGETAÇÃO CAD. m² | VEGETAÇÃO NÃO CAD. | VEGETAÇÃO | PASTO | PLANTIO | SÍTI/ Nº CONJ. SÍTIOS | COINCIDE COM OCUPAÇÃO /Nº | OUTRO USO | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO |
|-----|--|---------------------|----------------|-------------------|---------------------|------------------------|--------------------|-----------|-------|---------|-----------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------|---------------------------------------|
| 145 | MG-3106705-49C0807B90F040219B93D007970C014A | 30/10/2018 | 32.012,77 | 6.290,27 | A/V PARCIAL | 6.290,27 | NÃO | SIMPS | NÃO | NÃO | SIM (nº119) | NÃO | NÃO | Betim | Próximo ao B. Tupã |
| 146 | MG-3106705-A346442ADDCCB4A109233C7488AE07B91 | 01/04/2015 | 446.278,84 | 26.520,12 | A/V | 26.520,12 | SIM | SIM | SIM | SIM | SIM | NÃO | NÃO | Betim | Próximo ao B. Tupã |
| 147 | MG-3106705-8575474C54474EE399A6A815AE91B253 | 31/03/2015 | 329.706,81 | 128.703,08 | A/V | 128.703,08 | SIM | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Betim | Próximo ao Loteamento Santo Afonso |
| 148 | MG-3106705-1F1796448A3C41C9A5014643E475C454 | 19/10/2016 | 900.411,92 | 79.758,82 | P/V | 0,00 | SIM | SIM | SIM | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Betim | Próximo ao Loteamento Santo Afonso |
| 149 | MG-3106705-F3229123339F4E9DB6C8A79C90E43963 | 25/05/2016 | 164.002,55 | 32.772,03 | P/V | 15.325,10 | SIM | SIM | SIM | SIM? | SIM | NÃO | NÃO | Betim | Próximo ao Loteamento Padre Eustáquio |
| 150 | MG-3106705-C1385BCD503F478DA001E98453A50DC4 | 19/05/2016 | 25.189,84 | 6.312,96 | P/V | 17.365,44 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº125) | NÃO | NÃO | Betim | Próximo a lagoa |
| 151 | MG-3106705-A6D1CBBBD1A724012B262D31B11C6B935 | 28/05/2018 | 83.806,00 | 0,00 | NÃO | 83.806,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Betim | Próximo a lagoa |
| 152 | MG-3106705-EF3B545D393343B8940BA3B0E597CC5 | sem informação | 111.296,95 | 33.853,59 | P/V | 65.788,89 | NÃO | SIM | SIM | NÃO | SIM (nº125) | NÃO | NÃO | Betim | Próximo a lagoa |
| 153 | MG-3106705-0B53F05D6F604E23A69BF0994AAA32C | 01/06/2016 | 20.128,39 | 4.025,88 | PAPROV//V | 0,00 | SIMPS | SIMPS | NÃO | NÃO | SIM (nº125) | NÃO | NÃO | Betim | Próximo a lagoa |
| 154 | MG-3106705-795D3EA949540E283EE18F1E32A84A6 | 01/05/2016 | 381.025,07 | 76.724,48 | P/V | 155.990,42 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº127) | NÃO | NÃO | Betim | Próximo a lagoa |
| 155 | MG-3106705-0B3873696696489F83C3FC6E784C0F9D | 16/09/2019 | 144.000,50 | 28.802,71 | P/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº125) | NÃO | NÃO | Betim | Próximo a lagoa |
| 156 | MG-3118601-9E87C7ED22D94A4586F78686B09225DC | 07/01/2015 | 47.000,97 | 9.400,14 | A/V PARCIAL | 0,00 | SIMPS | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Colonial |
| 157 | MG-3106705-0E570AAB73DA4C7CB355DE4F418FFDE6 | 31/05/2016 | 415.529,95 | 84.081,70 | P/V | 314.981,97 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº125) | NÃO | Boa porção do terreno desmatada | Betim | Próximo a lagoa |
| 158 | MG-3118601-F3F15158053947BC9F355F23EDFB2BB | 26/05/2017 | 29.300,12 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº103) | NÃO | Contagem | Bairro Retiro |
| 159 | MG-3106705-E93D3DB01AD7467CA9B26AC53A5FF332 | 09/11/2015 | 109.401,18 | 24.257,76 | P/V | 24.257,76 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Betim | Próximo a lagoa |
| 160 | MG-3118601-248A5EC86CD94C51BFAFA56116E06D58 | 04/10/2016 | 68.286,34 | 13.620,88 | P/V | 49.100,80 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa |
| 161 | MG-3118601-7D6BF1D8B21D497C9EFD4216FFAC6B4 | 01/01/2018 | 2.140.207,08 | 0,00 | NÃO | 0,00 | SIM | SIM | SIM | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa |
| 162 | MG-3118601-F1958622E7E48BCB1F72169D61F0E11 | 08/08/2017 | 386.838,26 | 75.596,81 | P/V PARCIAL | 159.871,22 | SIM | SIM | SIM? | NÃO | SIM | SIM (nº130) (nº131) | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa |
| 163 | MG-3118601-7464B932132F4A37900F2D7E118A0629 | 05/05/2017 | 365.167,33 | 73.669,63 | A/V | 179.733,38 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº131) (nº132) | Extrativismo - pedreira ativa | Contagem | Próximo a lagoa |
| 164 | MG-3118601-065FF81EF0B84D228239DB4C7AE03D50 | 05/05/2017 | 750.050,42 | 150.083,59 | PAPROV//V PARCIAL | 455.887,52 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº132) | Extrativismo - pedreira ativa | Contagem | Próximo a lagoa |
| 165 | MG-3118601-658935ABDEE44240A6A830027FC42F2D | 24/07/2014 | 518.900,00 | 101.900,00 | P/V | 487.400,00 | ? | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Quiosques na orla da lagoa | Contagem | Próximo a lagoa |

| Nº | CODIGO CADASTRO INCRA | DATA REGISTRO SICAR | ÁREA CAD. (m²) | ÁREA RL CAD. (m²) | RESERVA LEGAL CAD.* | ÁREA VEGETAÇÃO CAD. m² | VEGETAÇÃO NÃO CAD. | VEGETAÇÃO | PASTO | PLANTIO | SÍTIO/ Nº CONJ. SÍTIOS | COINCIDE COM OCUPAÇÃO /Nº | OUTRO USO | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO |
|-----|--|---------------------|----------------|-------------------|---------------------|------------------------|--------------------|-----------|-------|---------|------------------------|---------------------------|-----------|-----------|---------------------------------------|
| 166 | MG-3118601-161163CA9F0B4883A4F7B226E7ED82F1 | 16/10/2018 | 219.991,69 | 55.064,95 | A/V | 81.320,60 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa |
| 167 | MG-3118601-BD02D07AA06348DA9AE94260AC0EEC8B | 12/05/2015 | 300.181,72 | 145.088,36 | A/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa |
| 168 | MG-3118601-BFBDD1907A0143B58B0B552D0FDD302 | 12/05/2015 | 300.181,63 | 0,00 | NÃO | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa |
| 169 | MG-3118601-6B0D86608E0D453E900B2BF0E1C9A9C3 | 12/05/2015 | 300.181,35 | 0,00 | NÃO | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa |
| 170 | MG-3118601-C3473E794F7A4458B4C15C83ED52342A | 12/05/2015 | 33.634,04 | 6.784,77 | P/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa |
| 171 | MG-3118601-17242C4763A8454C98E971B69F8FEB26 | 04/03/2016 | 90.003,57 | 18.005,70 | P/V PARCIAL | 19.739,28 | NÃO | SIM PS | NÃO ? | SIM | SIM | SIM (nº77) | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa e Bairro Tupã |
| 172 | MG-3118601-439433E8C7804C77B86AC8BEF5405EC4 | 22/11/2018 | 71.719,35 | 14.407,85 | P/V | 14.749,33 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa e Bairro Tupã |
| 173 | MG-3118601-A494E255C5A84C98B5B8496C0BD713C4 | 20/06/2017 | 20.057,58 | 4.112,28 | P/V | 15.277,76 | SIM PS | SIM PS | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº77) | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa e Bairro Tupã |
| 174 | MG-3118601-33B3518164EC4FC6A4B5D66FE9369FF7 | 15/11/2017 | 40.114,97 | 0,00 | NÃO | 14.691,33 | SIM | SIM PS | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº77) | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa e Bairro Tupã |
| 175 | MG-3118601-60897373E8524FD9602C048160F91B3F | 04/06/2014 | 20.000,00 | 4.000,00 | P/NV | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº77) | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa e Bairro Tupã |
| 176 | MG-3118601-62AEDD6004D9402995C2CBD65A9B164D | 18/06/2018 | 20.000,00 | 4.000,00 | P/NV | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº77) | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa e Bairro Tupã |
| 177 | MG-3118601-A18D2E3202E84121A2E91B0E9E63D319 | 23/12/2018 | 20.049,77 | 3.440,71 | P/NV | 0,00 | SIM PS | SIM PS | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº133) | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa e B. Solar do Madeira |
| 178 | MG-3118601-3B34A2EA577B460DBEAC36CD8D8328F6 | 23/07/2016 | 20.003,09 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº133) | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa e B. Solar do Madeira |
| 179 | MG-3118601-264F1C1A84A84574BECEFA9901E3B9E69 | 04/11/2014 | 425.751,48 | 106.959,55 | A/V PARCIAL | 106.959,55 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº133) | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa e B. Solar do Madeira |
| 180 | MG-3118601-65D511E661464EAC94378E5E83FC890E | 20/08/2016 | 60.969,30 | 7.494,91 | AP/V | 60.969,30 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº74) | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa e B. Solar do Madeira |
| 181 | MG-3118601-03B9265F5E7F468AA3C9BF2824B0864C | 21/12/2016 | 71.712,64 | 14.443,36 | P/V | 14.476,45 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa |
| 182 | MG-3118601-A8A1AE5571C84CDE961FEC1C4E7070BB | 18/02/2019 | 39.899,64 | 7.998,69 | P/V | 7.998,69 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº75) | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa |
| 183 | MG-3118601-F36BDFB72D1E4DA3BEF13B1AC2B4BEC4 | 18/02/2019 | 31.862,02 | 6.373,02 | P/V | 6.373,02 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa |
| 184 | MG-3118601-811A941A540E4C82A5E8DC4B6C9F7EEF | 31/10/2019 | 21.142,36 | 0,00 | NÃO | 0,00 | SIM | SIM PS | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº74) | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa e B. Solar do Madeira |
| 185 | MG-3118601-01C1D7B37774D4D96520F7B304373D6 | 23/10/2017 | 39.336,80 | 8.035,00 | P/V | 8.035,00 | SIM PS | SIM PS | NÃO | SIM ? | SIM | SIM (nº74) | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa e B. Solar do Madeira |
| 186 | MG-3118601-BCF3A3AEC5984DF0A6FFAD61F96ADF3B | 03/06/2016 | 43.504,93 | 4.193,72 | A/V | 0,00 | NÃO | SIM PS | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº74) | POUSADA? | Contagem | Próximo a lagoa e B. Solar do Madeira |

| Nº | CODIGO CADASTRO INCRA | DATA REGISTRO SICAR | ÁREA CAD. (m²) | ÁREA RL CAD. (m²) | RESERVA LEGAL CAD.* | ÁREA VEGETAÇÃO CAD. m² | VEGETAÇÃO NÃO CAD. | VEGETAÇÃO | PASTO | PLANTIO | SÍTIO/ Nº CONJ. SÍTIOS | COINCIDE COM OCUPAÇÃO /Nº | OUTRO USO | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO |
|-----|---|---------------------|----------------|-------------------|---------------------|------------------------|--------------------|---------------------|-------|---------|------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------|--|
| 187 | MG-3118601-40B91E8581A947C2B5EAD013BAE061CB | 07/03/2018 | 20.313,55 | 4.070,81 | A/V PARCIAL | 4.070,81 | SIM PS | SIM PS | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº74) | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa e B. Solar do Madeira |
| 188 | MG-3118601-D83912B8B183499884194F6F028E0E3F | 13/12/2016 | 24.810,86 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº74) | parte subdividido lotes 1000 | Contagem | Próximo a lagoa e B. Solar do Madeira |
| 189 | MG-3118601-4484D95EE9A643C19EB7AFB2992F8DBE | 17/07/2019 | 21.438,29 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº74) | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa e B. Solar do Madeira |
| 190 | MG-3118601-325048777FED4995826AE8FC5CF36AE1 | 09/09/2016 | 428.900,91 | 85.828,13 | P/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Quintas do Jacuba |
| 191 | MG-3118601-E633D26175B1456CB97C6BDBA367C40F | 20/05/2017 | 20.093,92 | 4.186,13 | P/V PARCIAL | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº135) | NÃO | Contagem | B. Estâncias Imperiais |
| 192 | MG-3118601-2A6BB8AFE52E4B1CB1CCBD0C795AF04F | 17/06/2016 | 20.605,27 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | SIM | SIM (nº135) | NÃO | Contagem | B. Estâncias Imperiais |
| 193 | MG-3118601-6BC4003CF87B4F289219265766F2744B | 24/01/2017 | 386.569,07 | 0,00 | NÃO | 0,00 | NÃO | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Sapucaias e B. Tropical |
| 194 | MG-3118601-71FE1D35C43348D6BFC87127618C3BED | 01/05/2016 | 507.287,36 | 27.960,35 | P/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº176) | NÃO | Contagem | Califórnia Próximo ao B. Estância do Hibisco e B. Tropical |
| 195 | MG-3118601-769928401C404F9B9F9E70ECBCBF7EE6 | 22/11/2014 | 512.995,06 | 107.038,29 | P/V | 484.864,57 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Califórnia Próximo ao B. Estância do Hibisco e B. Tropical |
| 196 | MG-3118601-84C8496CD6AB4D2FB095E5B5D53B2ECE | 31/12/2017 | 376.787,59 | 34.252,19 | P/V | 41.106,12 | SIM | SIM | SIM | SIM | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Ouro Branco |
| 197 | MG-3118601-E4E3CB59A20240A9AF66886FAD9003A1 | 02/06/2016 | 474.359,95 | 94.920,22 | P/V | 0,00 | SIM | SIM | SIM | NÃO | SIM | SIM (nº69) | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Ouro Branco e B. Granjas V. Alegre |
| 198 | MG-3118601-043E390940BB447EA05F21C68293A3D5 | 11/12/2014 | 200.119,66 | 40.079,61 | A/V | 200.119,66 | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a pedreira e B. Granjas V. Alegre |
| 199 | MG-3118601-4C444B2EB1DE4FBDA33931CBB7551DD5 | 11/12/2014 | 240.626,69 | 48.135,40 | A/V | 240.626,69 | NÃO | SIM desmate parcial | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº67) | NÃO | Contagem | Próximo a pedreira e B. Granjas V. Alegre |
| 200 | MG-3118601-3B45F73478554D2D8B4DD9ABDBBEA398 | 19/04/2016 | 139.283,92 | 0,00 | NÃO | 19.921,53 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a pedreira e B. Granjas V. Alegre e Chac. S. Geraldo |
| 201 | MG-3118601-7142415F29AC48EDA8A4B7E4A4C707BE | 03/06/2016 | 50.333,65 | 10.064,84 | P/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a pedreira e B. Granjas V. Alegre e Chac. S. Geraldo |

| Nº | CODIGO CADASTRO INCRA | DATA REGISTRO SICAR | ÁREA CAD. (m²) | ÁREA RL CAD. (m²) | RESERVA LEGAL CAD.* | ÁREA VEGETAÇÃO CAD. m² | VEGETAÇÃO NÃO CAD. | VEGETAÇÃO | PASTO | PLANTIO | SÍTIO/ Nº CONJ. SÍTIOS | COINCIDE COM OCUPAÇÃO /Nº | OUTRO USO | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO |
|--------------|---|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|------------------------|--------------------|-----------|-------|---------|------------------------|---------------------------|-----------|-----------|--|
| 202 | MG-3118601-99BC84FDE49C4E11AF20FD050DDA4C6B | 07/09/2015 | 363.435,25 | 74.044,94 | P/V | 168.606,03 | SIMPS | SIM | SIM | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a B. Quintas Coloniais e B. Estância do Lago |
| 203 | MG-3118601-989820297A9C4ABCA9C8E96E11701E62 | 05/09/2016 | 65.795,32 | 16.233,96 | A/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº67) | NÃO | Contagem | Próximo a B. Quintas Coloniais e B. Estância do Lago |
| 204 | MG-3118601-9306A7B9701447C29139BEEA93542D3C | 05/09/2016 | 96.543,01 | 19.401,64 | A/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº67) | NÃO | Contagem | Próximo a B. Quintas Coloniais e B. Estância do Lago |
| 205 | MG-3118601-ED7A8024D9C3475E8B61659AB1023239 | 31/01/2017 | 105.575,55 | 0,00 | NÃO | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a Tambasa |
| 206 | MG-3118601-B769B16A227542C18A29218BAA3824D3 | 20/09/2017 | 49.931,08 | 0,00 | NÃO | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a Tambasa |
| 207 | MG-3118601-95C4D16B9D62494E999C0D2285C0CFE1 | 01/05/2016 | 80.487,98 | 10.505,19 | P/V | 0,00 | SIM | SIMPS | NÃO | NÃO | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a Tambasa |
| 208 | MG-3118601-536C86637AB94F109E615CDB2CFA797E | 30/05/2017 | 105.909,50 | 21.991,21 | A/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº149) | NÃO | Contagem | Tambasa |
| 209 | MG-3118601-E946BB37269C44F9BF5BA79B128E460B | 30/05/2017 | 130.419,00 | 36.990,40 | A/V | 0,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº149) | NÃO | Contagem | Tambasa |
| 210 | MG-3118601-097FA680BA6E48259D3DC1C5307A1023 | 17/06/2015 | 155.409,31 | 36.153,43 | A/V | 36.153,43 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | SIM (nº156) | NÃO | Contagem | Próximo à Casas Bahia |
| TOTAL | | | 50.200.594,00 | 7.709.952,69 | | 8.672.672,18 | | | | | | | | | |
| | | | 100,00% | 15,36% | | 17,28% | | | | | | | | | |

* Reserva Legal Cadastrada Averbada (A) ou Proposta (P), Vegetada (V) ou Não Vegetada (NV)

CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS NÃO CADASTRADAS E DESOCUPADAS NA BACIA DE VARGEM DAS FLORES

| Nº | ÁREA (m²) | VEGETAÇÃO | PASTO | PLANTIO | SÍTIO/ Nº CONJ. SÍTIOS | OUTRO USO | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO |
|-----------|------------------|------------------|--------------|----------------|---------------------------------------|-------------------|------------------|--|
| 1 | 520.642,00 | SIM | SIM ? | SIM ? | SIM | LT | Contagem | Próximo Nosso Rancho |
| 2 | 83.593,00 | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo Penitenciária |
| 3 | 165.485,00 | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo Penitenciária |
| 4 | 866.052,00 | SIM | SIM | NÃO | SIM (Nº4) | NÃO | Contagem | Fazenda Colina Fazenda Franciscadriangela |
| 5 | 183.191,00 | SIM PS | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Fazenda Colina |
| 6 | 317.522,00 | SIM | SIM | SIM | SIM (Nº4) | Terreno desmatado | Contagem | Fazenda Colina Fazenda Franciscadriangela |
| 7 | 221.149,00 | SIM | SIM | SIM | SIM (Nº4) | NÃO | Contagem | Fazenda Franciscadriangela |
| 8 | 282.115,00 | SIM | SIM | SIM | NÃO | NÃO | Contagem | Fazenda Franciscadriangela |
| 9 | 253.854,00 | SIM | SIM | SIM | SIM | NÃO | Contagem | Próximo à divisa com R. Neves e subestação da CEMIG |
| 10 | 144.395,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo à divisa com R. Neves |
| 11 | 187.647,00 | SIM | SIM | NÃO | SIM (Nº24) | NÃO | Contagem | Próximo à subestação da CEMIG - Chácaras Colina |
| 12 | 857.896,00 | SIM | SIM | NÃO | SIM (nº24) (nº38) | NÃO | Contagem | Fazenda Campo Alegre |
| 13 | 38.813,00 | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº34) | NÃO | Contagem | Fazenda Campo Alegre |
| 14 | 77.937,00 | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | LT CEMIG | Contagem | Fazenda Campo Alegre |
| 15 | 118.550,00 | SIM | SIM | NÃO | SIM | NÃO | Contagem | Fazenda Campo Alegre |
| 16 | 149.502,00 | SIM | SIM ? | NÃO | SIM | NÃO | Contagem | Fazenda Campo Alegre |
| 17 | 211.256,00 | SIM | NÃO | NÃO | SIM | NÃO | Contagem | Fazenda Campo Alegre |
| 18 | 949.758,00 | SIM | NÃO ? | NÃO | SIM (nº11) | LT CEMIG | Contagem | Fazenda Campo Alegre |
| 19 | 212.285,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Fazenda Campo Alegre |
| 20 | 597.841,00 | SIM | SIM | NÃO | SIM (nº11) (nº46) | NÃO | Contagem | Fazenda Campo Alegre / Capim Rasteiro |
| 21 | 203.834,00 | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº12) | NÃO | Contagem | Fazenda Campo Alegre / Capim Rasteiro |

| Nº | ÁREA (m²) | VEGETAÇÃO | PASTO | PLANTIO | SÍTIO/ Nº CONJ. SÍTIOS | OUTRO USO | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO |
|----|------------|-----------|-------|---------|------------------------------|-----------|-----------------------|---|
| 22 | 148.104,00 | SIM | SIM | NÃO | SIM | NÃO | Contagem / Esmeraldas | Próximo à divisa com Esmeraldas e B. Retiro |
| 23 | 100.340,00 | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo à divisa com Esmeraldas e B. Retiro |
| 24 | 353.699,00 | SIM | SIM | SIM | SIM (nº46) | NÃO | Contagem | Próximo à LMG808 e B. Bouganville |
| 25 | 637.605,00 | SIM | SIM | SIM | SIM (nº11) (nº46) | NÃO | Contagem | Próximo à LMG808 e B. Bouganville |
| 26 | 239.341,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo à LMG808 e B. Bouganville |
| 27 | 84.520,00 | SIM PS | SIM | SIM | SIM | LT CEMIG | Contagem | Próximo à LMG808 e B. Darcy Ribeiro |
| 28 | 56.628,00 | SIM PS | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo à LMG808 e B. Darcy Ribeiro |
| 29 | 105.616,00 | SIM PS | SIM | NÃO | SIM (nº83) | NÃO | Contagem | Próximo à LMG808 e B. Darcy Ribeiro |
| 30 | 83.720,00 | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo San Remo |
| 31 | 306.629,00 | SIM PS | SIM ? | SIM | SIM (nº38) | NÃO | Contagem | Fazenda Campo Alegre |
| 32 | 497.367,00 | SIM | SIM ? | SIM | SIM (nº38) | NÃO | Contagem | Fazenda Campo Alegre |
| 33 | 495.819,00 | SIM | SIM | SIM | SIM (nº38) (nº56) | NÃO | Contagem | Fazenda Campo Alegre |
| 34 | 112.427,00 | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Fazenda Quilombo |
| 35 | 441.503,00 | SIM | SIM | SIM | SIM (nº60) | NÃO | Contagem | Próximo a Fazenda Campestre |
| 36 | 69.164,00 | SIM | SIM | NÃO | SIM (nº56) | NÃO | Contagem | Fazenda Quilombo |
| 37 | 98.244,00 | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Fazenda Quilombo |
| 38 | 69.069,00 | SIM PS | SIM | SIM | SIM (nº55) | NÃO | Contagem | Fazenda Quilombo |
| 39 | 113.315,00 | SIM | SIM | SIM ? | SIM (nº55) | NÃO | Contagem | Próximo San Remo |

| Nº | ÁREA (m²) | VEGETAÇÃO | PASTO | PLANTIO | SÍTIO/ Nº CONJ. SÍTIOS | OUTRO USO | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO |
|----|--------------|-----------|-------|---------|------------------------------|---|-----------|--|
| 40 | 251.350,00 | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo San Remo |
| 41 | 1.316.823,00 | SIM | SIM | SIM ? | SIM (nº83) | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Tupã |
| 42 | 41.463,00 | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Tupã |
| 43 | 858.888,00 | SIM | SIM | SIM | SIM (nº119) | NÃO | Betim | Próximo ao B. Tupã |
| 44 | 1.611.356,00 | SIM | SIM | SIM | SIM | NÃO | Betim | Próximo ao limite bacia Betim |
| 45 | 1.239.789,00 | SIM | SIM | SIM | SIM | Loteamento desapropriado Padre Eustáquio | Betim | Próximo ao limite bacia Betim |
| 46 | 857.936,00 | SIM | SIM | SIM | SIM (nº125) | NÃO | Betim | Próximo ao limite bacia Betim |
| 47 | 332.113,00 | SIM | SIM ? | NÃO | SIM (nº125) | NÃO | Betim | Próximo ao limite bacia Betim |
| 48 | 47.350,00 | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº125) | Uso privado da orla | Betim | Próximo a lagoa |
| 49 | 99.533,00 | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº127) | Barracas na orla da represa | Betim | Próximo a lagoa |
| 50 | 86.607,00 | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº127) | NÃO | Betim | Próximo a lagoa |
| 51 | 148.837,00 | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | Terreno desmatado | Betim | Próximo a lagoa |
| 52 | 1.016.862,00 | SIM | SIM ? | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa |
| 53 | 379.228,00 | SIM | SIM | NÃO | SIM | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa |
| 54 | 121.390,00 | SIM | NÃO | NÃO | SIM | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa |
| 55 | 219.203,00 | SIM | NÃO | NÃO | SIM | Uso privado da orla | Contagem | Próximo a lagoa |
| 56 | 267.370,00 | SIM PS | NÃO | NÃO | NÃO | Barraca na orla da represa | Contagem | Próximo a lagoa |
| 57 | 78.973,00 | NÃO | SIM | SIM ? | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo San Remo |
| 58 | 25.832,00 | NÃO | NÃO | SIM | SIM | NÃO | Betim | Próximo ao limite com Betim |
| 59 | 246.845,00 | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a pedra e B. Solar do Madeira |
| 60 | 142.346,00 | SIM | NÃO | NÃO | SIM | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Tropical |
| 61 | 104.617,00 | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a Mata da Gaforina |
| 62 | 38.877,00 | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a Mata da Gaforina |
| 63 | 198.871,00 | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | Lagoa do Praia | Contagem | Próximo ao B. Ouro Branco |
| 64 | 181.987,00 | SIM PS | SIM | NÃO | SIM | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Europa |
| 65 | 32.837,00 | SIM PS | NÃO | NÃO | SIM | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Europa |

| Nº | ÁREA (m²) | VEGETAÇÃO | PASTO | PLANTIO | SÍTIO/ Nº CONJ. SÍTIOS | OUTRO USO | MUNICÍPIO | LOCALIZAÇÃO |
|------------|----------------------|-----------|-------|---------|------------------------------|---|-----------|-----------------------------------|
| 66 | 272.299,00 | SIM | SIM | NÃO | SIM | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Europa |
| 67 | 48.317,00 | SIM PS | NÃO | NÃO | NÃO | Campo de futebol | Contagem | Próximo ao B. Europa |
| 68 | 82.762,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Estância do Lago |
| 69 | 66.464,00 | SIM PS | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao B. Estância do Lago |
| 70 | 203.578,00 | SIM | NÃO | NÃO | SIM (nº219) | NÃO | Contagem | Próximo ao B. j. Vera Cruz |
| 71 | 35.360,00 | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a comunidade dos Arturos |
| 72 | 568.591,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | CEMIG / GREMIG | Contagem | Próximo ao Aterro Sanitário |
| 73 | 229.920,00 | SIM PS | NÃO | NÃO | NÃO | Área em processo de parcelamento MRV | Contagem | Próximo ao B. Funcionários |
| 74 | 47.727,00 | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo a Av. Joao Cesar / Gerdau |
| 75 | 28.462,00 | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Campo Alegre |
| 76 | 446.120,00 | SIM | NÃO | NÃO | SIM | NÃO | Contagem | Próximo ao Tupã |
| 77 | 177.515,00 | SIM PS | NÃO | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Tupã |
| 78 | 622.311,00 | SIM | SIM ? | NÃO | SIM (nº83) | LT | Contagem | Próximo ao Tupã |
| 79 | 199.052,00 | SIM | NÃO | NÃO | SIM | Loteamento desapropriado Santa Rita | Betim | Próximo ao limite bacia Betim |
| 80 | 101.024,00 | SIM PS | SIM ? | NÃO | SIM | NÃO | Contagem | Próximo a lagoa |
| 81 | 230.302,00 | SIM | SIM | NÃO | NÃO | NÃO | Contagem | Próximo ao Sapucaias |
| 82 | 211.092,00 | SIM | SIM ? | SIM | SIM | NÃO | Contagem | Próximo ao Quintas do Jacuba |
| 83 | 72.132,00 | NÃO | NÃO | NÃO | SIM | NÃO | Contagem | Próximo ao Estâncias Imperiais |
| 84 | 51.879,00 | SIM PS | SIM | NÃO | SIM | NÃO | Contagem | Próximo ao Sanremo |
| ÁREA TOTAL | 24.298.617,00 | | | | | | | |

APÊNDICE 5 – NOTA TÉCNICA PARA AJUSTE DAS INFORMAÇÕES DO CADASTRO AMBIENTAL RURAL

O Cadastro Ambiental Rural apresenta informações com imprecisões e inconsistências entre os dados obtidos a partir do mapa e das Fichas do Demonstrativo do CAR. Além disso não há no manual do CAR uma definição clara das tipologias disponíveis para enquadramento do imóvel rural, o que pode justificar eventuais dificuldades e equívocos nas classificações adotadas, já que se trata de processo auto declaratório, realizado pelos próprios proprietários. As tipologias disponíveis estão muito mais relacionadas com a presença de cobertura vegetal (vegetação nativa) do que com usos rurais tais como pecuária / pasto ou agricultura / plantio (permanente ou temporário), silvicultura, o que inviabilizou o levantamento destes usos por meio do CAR.

Sendo assim, foi necessário fazer algumas definições e padronizar os procedimentos que seriam considerados na análise dos dados de modo a não comprometer as informações, dentro da finalidade da pesquisa.

O mapeamento dos dados do SICAR seguiu as seguintes definições e procedimentos:

- a) no caso das inconsistências entre os dados mapeados e aqueles informados na ficha cadastral foram priorizados os primeiros em relação aos segundos;
- b) no caso de sobreposições e imprecisões entre áreas vizinhas, entendidas como erro de desenho, considerou-se aquela com o desenho mais próximo da imagem de satélite. A imprecisão foi identificada na tabela pela sigla DED – desenho errado ou deslocado;
- c) no caso de sobreposições de terrenos menores internamente a áreas cadastradas maiores, considerou-se apenas o cadastro das áreas maiores, desprezando-se as subdivisões internas. Consequentemente as Reservas Legais e Vegetação cadastradas das áreas menores também não foram consideradas;
- d) houve casos de terrenos cadastrados no interior de loteamento urbano regular aprovado (Granjas Ouro Branco e Tropical), o que é incoerente por serem áreas já descaracterizadas como rural e cadastradas como urbanas na prefeitura, com inscrição imobiliária. Estes casos não foram considerados;

- e) houve casos de terrenos cadastrados no interior de parcelamentos irregulares ou tendo as próprias poligonais integralmente cadastradas. Ambos os casos foram considerados para os fins deste levantamento, salvo o Condomínio Nosso Rancho que foi tratado de forma diferente;
- f) no caso do Condomínio Nosso Rancho existiam várias áreas internas ao loteamento cadastradas. Apresentavam dimensões variadas, com sobreposições, incluindo parte do lago existente no condomínio. Mesmo assim, a área total cadastrada não chegava a 50% do loteamento. Este loteamento irregular cuja poligonal não consta do CAR, está em processo de regularização fundiária na Prefeitura de Contagem. Sendo assim, as áreas cadastradas internas ao loteamento também não foram consideradas para os fins deste levantamento;
- g) algumas propriedades cadastradas tinham parte fora da Bacia, as quais foram desprezadas para fins deste levantamento. Não foram consideradas as partes internas à bacia de pequenas dimensões, entendendo que pode ter havido uma imprecisão no limite da área cadastrada ou da própria bacia, já que os limites de propriedades rurais são, com frequência, coincidentes com divisores de água;
- h) não foi possível separar com precisão o cálculo de áreas cadastradas com porções localizadas na Zona Rural e Urbana, porque as propriedades não se limitam exatamente ao perímetro urbano. Sendo assim, neste cálculo, foram consideradas para os fins deste levantamento, apenas as áreas cadastradas com maior parte na Zona Rural. Sendo assim, das áreas que estavam parte na Zona Rural e parte na Zona Urbana, foram considerados na Zona Rural as áreas 40, 42, 74, 77, 102 e 188 e não foi considerado na Zona Rural a área 190;
- i) em alguns casos observou-se que a área cadastrada tinha vegetação, mas era pouco significativa. Considerou-se como Vegetação Pouco Significativa (identificada na tabela pela sigla PS) aquela com dimensão menor que a reserva legal exigida para o módulo rural mínimo (4.000,00 m²).