

Universidade Federal de Minas Gerais
Escola de Arquitetura
Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo/ Doutorado

Patrícia Silva Gomes

**A REGULAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL NO
CONTEXTO METROPOLITANO:
*REFLEXÕES A PARTIR DO VETOR NORTE DA METRÓPOLE
BELO-HORIZONTINA***

Belo Horizonte
Escola de Arquitetura da UFMG
2013

Patrícia Silva Gomes

**A regulação urbanística e ambiental no contexto
metropolitano: *reflexões a partir do Vetor Norte da
metrópole belo-horizontina***

Tese de Doutorado apresentada ao Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da UFMG como requisito parcial à obtenção do título de Doutor em Arquitetura e Urbanismo.
Área de concentração: Teoria, Produção e Experiência do Espaço.

Orientador: Prof. Dr. Roberto Luís de Melo Monte-Mór
Co-orientadora: Prof^a. Dr^a. Heloisa Soares de Moura Costa

Belo Horizonte
Escola de Arquitetura da UFMG
2013

Tese defendida junto ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo - NPGAU da Universidade Federal de Minas Gerais, e aprovada em 25 de março de 2013 pela Comissão Examinadora:

Prof. Dr. Roberto Luís de Melo Monte-Mór (Orientador) 

Profª. Dra. Heloísa Soares de Moura Costa (Co-orientadora) 

Profª. Dra. Jupira Gomes de Mendonça 

Profª. Dra. Rita de Cássia Lucena Velloso 

Profª. Dra. Maria Lúcia Refinetti Martins 

Prof. Dr. Edésio Fernandes 

A localização desse pedaço de cidade (a terra urbanizada) é fundamental para qualificá-lo e fixar seu preço em comparação com os demais. É preciso distribuir melhor a cidade ou o ambiente construído.

(Ermínia Maricato, 2012).

Agradecimentos

Agradeço a Deus por ter me dado forças para encarar os desafios nessa longa caminhada.

Agradeço à minha família, que esteve sempre ao meu lado: minha mãe e meu pai pelo apoio e motivação, à minha querida avó pelas orações constantes. Aos meus irmãos: Rafael, que mesmo distante torceu por mim; à minha irmã Larissa e seu esposo Gabriel que tanto me ajudaram nas formatações das tabelas e, principalmente, em longas elucubrações em torno da responsabilidade territorial; à Fernanda, minha irmã-colega, sempre próxima e determinante na reta final da tese.

Agradeço ao meu orientador, Professor Roberto Monte-Mór, pela orientação amigável e inspiradora. À minha co-orientadora, Professora Heloisa Soares de Moura Costa, pela ajuda precisa e alentadora em vários momentos cruciais da tese.

Às professoras Rita de Cássia Lucena Velloso e Jupira Gomes de Mendonça pelas valiosas contribuições no exame de qualificação.

À Professora Maria Lúcia Refinetti Martins e ao Professor Edésio Fernandes pela disponibilidade de participar da banca. Agradeço também ao Professor Edésio, pela curta, porém relevante discussão que me proporcionou acerca da responsabilidade territorial urbana.

Ao Professor Didier Paris, por ter me acolhido na *Université* de Lille 1, e contribuído com interessantes debates acerca da questão urbana francesa e lilloise. À Professora Annette Groux, sempre prestativa em fornecer material e discutir aspectos da regulação urbanística francesa. *Merci beaucoup à vous.*

Agradeço também ao Yves Dhau-Decuypere, da *Mission Bassin Minier* e agora do *Établissement Public Foncier*, pelas longas conversas sobre o tema e pelas visitas de campo que me proporcionou em Lille Métropole e na *Bassin Minier*. Os demais profissionais que me receberam nos órgãos: *Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole*, no *Établissement Public Foncier*, *Conseil de Développement de Lille Métropole* e me forneceram importantes contribuições ao tema.

Aos amigos e colegas franceses e brasileiros que convivi nessa interessante *séjour en France*.

Aos servidores que me acolheram em longas estadas nas Prefeituras Municipais e me forneceram gentilmente as informações, os processos, as plantas e os documentos para construção do banco de dados da tese. Mais do que o meu sincero muito obrigada, gostaria de dizer que vocês são parte dessa tese!

Aos tabeliões que complementaram as informações sobre os parcelamentos, principalmente a Sra. Beatriz (Cartório de Registro de Imóveis de Santa Luzia) e o Sr. Césio (Cartório de

Registro de Imóveis de Pedro Leopoldo) e também aos Cartórios de Vespasiano e Lagoa Santa. Agradeço ainda, aos representantes da COPASA que forneceram os dados de água e esgoto dos municípios.

Agradeço também aos servidores da Agência Metropolitana RMBH, SEDRU, SEMAD, FEAM, IEF e ICMBio entrevistados na tese e/ou consultados para trocas de informações, e também aos empreendedores e consultores ambientais entrevistados na tese.

Agradeço profundamente ao Alessandro Campos do Núcleo de Geoprocessamento da FEAM que processou generosamente milhares de dados e produziu os mapas temáticos da tese.

Agradeço igualmente à minha Tia Cláudia, que mais do que uma exímia revisora do português, foi uma “Secretária Executiva” imprescindível nessa reta final da tese.

Agradeço aos colegas de trabalho da SISEMA pelas informações e trocas de ideias sobre o tema.

Agradeço também aos amigos e colegas que sempre me apoiaram e compreenderam as minhas ausências.

Resumo

A tese tem por objetivo analisar os limites e possibilidades da regulação urbanística e ambiental de parcelamentos do solo, tendo como contexto o Vetor Norte da metrópole belo-horizontina. Se durante o ciclo de metropolização fordista, essa região se caracterizou pela proliferação de loteamentos precários (sem infraestrutura básica e demais *meios de consumos coletivos*), no momento atual, ela tem a sua dinâmica de crescimento alterada pela implantação de projetos grande envergadura, realizados com recursos públicos. Uma das consequências deste processo tem sido a progressiva implantação de novos parcelamentos na região, alguns com concepção complexa anunciando-se como “verdadeiras cidades” para os municípios onde se inserem, buscando-se apropriar das rendas diferenciais advindas desses investimentos. A região também se caracteriza por um quadro de fragilidades naturais dada à presença de uma ampla área cárstica e de áreas com atrativos turísticos, culturais e paisagísticos – instituídas através de unidades de conservação.

A atividade de parcelamento do solo é responsável por grande parte do acréscimo de novas áreas ao tecido urbano da metrópole e quando analisada de perto, explicita as contradições do Estado em seus papéis de provedor das *condições gerais de produção* e na regulação urbanística-ambiental. Os resultados, analisados a partir de um banco de dados quali-quantitativo, mostram a coexistência de um passivo sócio-urbanístico e ambiental das décadas anteriores que se soma à proliferação de novos parcelamentos.

Os resultados mostram também, a partir de uma reflexão sobre a aprovação urbanística (municipal e metropolitana) e ambiental (estadual), os limites dos procedimentos regulatórios adotados. No contexto municipal, por exemplo, os parcelamentos se implantam sem a recuperação de mais-valias fundiárias advindas dos grandes investimentos, embora esses municípios tenham elaborado Planos Diretores em consonância com o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), nos quais muitos destes instrumentos urbanísticos são previstos. No contexto metropolitano, a ausência de instrumentos de planejamento, materializados em um macrozoneamento em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PDDI-RMBH), impede uma avaliação mais sistemática dos impactos urbanísticos advindos de sua implantação, prevalecendo a aprovação pontual, documental e orientada pela lógica municipalista. No licenciamento ambiental, esses processos mostram, de um lado, a capitalização dos atributos naturais e uma política de consenso (escamoteando os conflitos) e, por outro, a quase impossibilidade de concessão de licença ambiental para parcelamentos de baixa renda, ficando restritos à regularização fundiária e urbanística.

Uma abordagem francesa, notadamente através da experiência de planejamento e regulação metropolitana de Lille, traz elementos para tecer possibilidades ao debate. No Brasil,

por outra via, se o Projeto de Lei 3057/2000 (sobre a revisão da Lei Federal de Parcelamento do Solo 6766/1), abre um leque de possibilidades para a regularização fundiária de parcelamentos e introduz a ideia da “gestão plena” municipal (em acordo com os dispositivos federais existentes), argumenta-se que a estes devem-se somar questões operacionais para o fortalecimento do Plano, dos instrumentos participativos e dos corpos técnicos municipais, com vistas a garantir essa “gestão plena”. Na tese, esta questão se organiza em torno da idéia da “responsabilidade territorial urbana”.

Palavras-chave: parcelamento de solo, regulação urbana, licenciamento ambiental, planejamento metropolitano, grandes empreendimentos urbanos, responsabilidade territorial.

Abstract

This thesis aims to analyze the limits and possibilities of urban and environmental regulation of land parcels, within the context of the northern vector of the Belo Horizonte Metropolitan Region. If during the Fordist cycle the metropolitan region was characterized by the proliferation of precarious settlements (without basic infrastructure and other means of collective consumption), at present time it has had its dynamics of growth changed by the implementation of large projects with public resources. One consequence of this process has been the progressive deployment of new land subdivisions, some with complex design similar to real cities, seeking to appropriate land rent differentials arising from those investments. The region is also characterized by natural frailties given the presence of a large karst territory and areas with tourist, cultural and landscape attractions, organized in conservation areas.

The land subdivision activity is largely responsible for adding new areas to the “urban tissue” of the metropolis which, when closely examined, explicit the contradictions between the role of the State to provide the “general conditions of production” and urban-environmental regulation. The results obtained from a qualitatively and quantitatively constructed database show the coexistence of an environmental, social and urbanistic passive of previous decades with the proliferation of new land subdivisions, and shows the limits of the regulatory procedure adopted from a reflection of urban approval (municipal and metropolitan) and environmental. In the county context, for example, the division of the ground area inserted in the city without the recovery of “added value” of land arising from large investments is incorporated, although these cities have prepared Master Plans in line with the “Estatuto da Cidade” (“City Statute”, Federal Law 10.257/2001) in which many of these urban instruments are provided. In the metropolitan context, the lack of metropolitan planning tools, materialized in a macrozoning proposed by the Integrated Development Plan of the Metropolitan Region of Belo Horizonte (PDDI-RMBH), prevents a more systematic evaluation of urban impacts from its implementation, prevailing specific formal approvals guided by the municipal logic. Within the environmental licensing, these processes show, on the one hand, a capitalization of natural attributes and a policy consensus (concealing conflicts) and, on the other hand, the (quasi)impossibility to grant environmental license to the parceling go flow-income developments, thus restricted to urban and environmental regulation.

A French approach, notably through the experience of planning and regulation of the metropolitan area of Lille, brings elements to weave possibilities in to this debate. In Brazil, the Bill 3057/2000 (revising the Federal Law of Land Subdivision, 6766/1979) opens a range of possibilities for regularization of land subdivisions and introduces the idea of the “city of full management” (following the existing federal provisions). It is argued that these devices should be added to the operational issues to strengthen the Master Plans, the participatory tools and

the municipal technical teams, in order to ensure "full management". In this thesis, this issue is organized around the idea of "urban land responsibility".

Keywords: subdivision of land, regulating urban, environmental licensing, metropolitan planning, large urban projects, territorial responsibility.

Lista de Figuras

FIGURA 1	Mapa da área de estudo.....	33
FIGURA 2	Na planta de situação no canto inferior aparece a Zona Urbana em amarelo, a Zona Suburbana em verde e a Zona Rural em cinza.....	169
FIGURA 3	Eixo de expansão urbana norte e oeste, a partir da implantação, na década de 40, das avenidas Antônio Carlos e Amazonas, na extremidade das quais inseriram-se a Pampulha e a Cidade Industrial.....	170
FIGURA 4	Esquema metodológico com as fases do PDDI-RMBH.....	192
FIGURA 5	Unidades Geoambientais da RMBH.....	228
FIGURA 6	Diagnóstico do esgotamento sanitário na sub-bacia do Rio das Velhas.....	235
FIGURA 7	Dados levantados, distribuídos por épocas de aprovação/implantação.....	241
FIGURA 8	Dados levantados, distribuídos por época de aprovação/implantação.....	242
FIGURA 9	Tipologias de parcelamentos dadas pela conjugação das áreas totais com tamanhos de lotes.....	245
FIGURA 10	Unidades de conservação existentes na região e parcelamentos identificados.....	254
FIGURA 11	Regularidade urbanística dos parcelamentos.....	255
FIGURA 12	Loteamentos licenciados ou em processo de licenciamento ambiental no nível estadual.....	260
FIGURA 13	Situação em termos de esgotamento sanitário dos parcelamentos.....	262
FIGURA 14	Situação em termos de abastecimento de água dos parcelamentos.....	264
FIGURA 15	Situação em termos de drenagem pluvial dos parcelamentos.....	265

FIGURA 16	Situação dos parcelamentos em termos de energia elétrica.....	266
FIGURA 17	Situação dos parcelamentos em termos de resíduos sólidos	267
FIGURA 18	Fluxo com as etapas da regularização urbanística e ambiental do empreendimento.....	277
FIGURA 19	Implantação das unidades do Empreendimento Reserva Real.....	280
FIGURA 20	Vista geral do loteamento Gávea II.....	288
FIGURA 21	Inserção da AML no território francês e na Europa do nordeste.....	292
FIGURA 22	Representa a hierarquia existente entre os planos.....	305
FIGURA 23	Instrumentos urbanísticos franceses e suas diferentes estratégias.....	311
FIGURA 24	A região de Lille e os SCOTs existentes.....	312
FIGURA 25	SCOT de Lille.....	314

Lista de Quadros

QUADRO 1	Enquadramento da tipologia loteamento do solo urbano na DN COPAM 74/2004.....	141
QUADRO 2	Crescimento demográfico por décadas em Belo Horizonte e na RMBH.....	173
QUADRO 3	Indicadores socioeconômicos do Vetor Norte da RMBH.....	205
QUADRO 4	Resultado do questionário aplicado nas Prefeituras Municipais: previsão de instrumentos da reforma urbana no Estatuto da Cidade.....	219

Lista de Tabelas

TABELA 1	Taxa de urbanização brasileira por décadas.....	37
TABELA 2	População Total e Taxas de Crescimento Regiões Metropolitanas (Antigas) - Brasil 1970-2010.....	38
TABELA 3	Taxas de crescimento populacional por décadas nos municípios.....	203
TABELA 4	Áreas do empreendimento.....	280

Lista de Siglas

AAF	Autorização Ambiental de Funcionamento
ADA	Área Diretamente Afetada
AID	Área de Influência Direta
AII	Área de Influência Indireta
AITN	Aeroporto Internacional Tancredo Neves
AMBEL	Assembleia Metropolitana
AMDA	Associação Mineira de Defesa do Ambiente
AML	L'aire métropolitaine de Lille
APA	Área de Proteção Ambiental
APP	Área de Preservação Permanente
BNH	Banco Nacional da Habitação
BRT	Bus Rapid Transit
CAC	Complexos Ambientais Culturais
CAMG	Cidade Administrativa de Minas Gerais
CDU	Comissão de Desenvolvimento Urbano
CEDEPLAR	Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional
CEFET-MG	Centro Federal de Educação Tecnológica
CMADS	Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável
CNDU	Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano
CNPU	Comissão Nacional das Regiões Metropolitanas e Política Urbana
CODAP	Consórcio Público para Desenvolvimento do Alto Paraopeba
CODEMIG	Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais
COHAB-MG	Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
CONDER	Companhia de Desenvolvimento do Recôncavo
COPAM	Conselho Estadual de Política Ambiental
COPASA	Companhia de Saneamento de Minas Gerais
CUL	Communauté Urbaine de Lille
DAIA	Documento Autorizativo de Intervenção Ambiental
DATAR	Délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale
DER-MG	Departamento de Estradas de Rodagem de Minas Gerais
DTA	Directives d'aménagement du territoire
EIA	Estudo de Impacto Ambiental
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
EME	Esquema Metropolitano de Estruturas
EPF	Établissement Public Foncier

ETE	Estação de Tratamento de Efluentes
FDM	Fundo de Participação dos Municípios
FJP	Fundação João Pinheiro
GRANBEL	Associações dos Municípios da RMBH
HBM	Habitat à Bon Marché
HLM	Habitat à Loyer Modere
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis
IEF	Instituto Estadual de Florestas
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
INFRAERO	Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária
INOCOOP	Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPPUR/UFRJ	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano da Urbano da Universidade Federal do Rio de Janeiro
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
LI	Licença de Instalação
LMCU	Lille-Métropole Communauté Urbaine
LO	Licença de Operação
LOF	Loi d’Orientation Foncière
LP	Licença Prévia
MCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
METROPLAN	Metropolitano de Transporte de Belo Horizonte
MINTER	Ministério do Interior
MIPLAN	Ministério do Planejamento
MNRU	Movimentos Nacionais pela Reforma Urbana
MTCI	Meio técnico-científico-informacional
ONG	Organizações Não-governamentais
OREAM	L’organisation d’études d’aménagement des aires métropolitaines
PAC	Programa de Ação Continuada
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PACE	Programa de Revitalização da Área Central
PADD	Projet d’Aménagement et de Développement Durable
PDDI-RMBH	Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da RMBH
PDIES-RMBH	Plano de Desenvolvimento Integrado Econômico e Social da RMBH
PDLI	Plano de Desenvolvimento Local Integrado
PDU	Plan de Déplacement urbains
PIG	Programme d’Intérêt Général
PL	Projeto de Lei
PLAMBEL	Plano Metropolitano de Belo Horizonte

PLAMBEL	Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PMDI	Plano Mineiro de Desenvolvimento Integrado
PND	Plano Nacional de Desenvolvimento
POS	Plan d'occupationdessols
POS	Plano de Ocupação do Solo da Aglomeração Metropolitana
PPAG	Plano Plurianual de Ação Governamental
PRAD	Plano de Recuperação de Área Degradada
PRO-CONFINS	Programa de Apoio ao Desenvolvimento do Comércio Exterior
PRO-FAVELA	Programa Municipal de Regularização de Favelas
PUC Minas	Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais
RIC	Relatório de Impacto de Circulação
RIDE	Região Integrada de Desenvolvimento
RIMA	Relatório de Impacto Ambiental
RM	Região metropolitana
SAGMACS	Sociedade para Análises Gráficas e Mecanográficas aplicadas para Complexos Sociais
SAP	Sistema de Áreas Protegidas
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SDAU	Schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme
SDEC	SchémaDépartementald'Equipement Commercial
SECOVI	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e Condomínios
SEDRU	Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional de Política Urbana
SEGEM	Secretaria de Estado Extraordinária de Gestão Metropolitana
SEMA	Secretaria Especial de Meio Ambiental
SEMAD	Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável
SEPLAG	Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
SEPLAN	Secretaria de Estado do Planejamento e Coordenação Geral
SEPLAN	Secretaria de Planejamento
SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SIAM	Sistema Integrado de Informação Ambiental
SIRUS	Sistema Integrado de Regulação do Uso do Solo
SISNAMA	Sistema Nacional do Meio Ambiente
SOGINORPA	Société de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais
SRADT	Schéme régionaux d'aménagementet de développement du territoire
SRU	Loi de Solidaritéet Renouvellement Urbain
SUPRAM	Superintendência Regional de Regularização Ambiental

TAC	Termo de Ajustamento de Conduta
TFPB	Taxefoncière sur les propriétés bâties
TFPNB	Taxefoncière sur les propriétés non bâties
TGV	Trains à grande vitesse
UEMG	Universidade Estadual de Minas Gerais
URBEL	Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte
URC	Unidade Regional Colegiada
USDEC	Uso do solo, dinâmica imobiliária e escalas de centralidades metropolitanas
VIURBS	Programa de Estruturação Viária de Belo Horizonte
ZAC	Zone d'aménagement Concerté
ZAD	Zone d'Aménagement Différé
ZAE	Zonas de Atração de Empreendimentos
ZEE	Zoneamento Ecológico-Econômico
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social
ZUP	Zone d'Urbanisation Prioritaire

Sumário

Introdução	21
PARTE 1 Região metropolitana em discussão: Estado, meio ambiente e sociedade	36
Capítulo 1 - O recorte metropolitano no Brasil: da institucionalização centralizada aos desafios de consolidação de um sistema de governança metropolitana.....	37
1.1 A questão metropolitana pós-Constitucionalista	48
1.1.1 A participação popular no recorte metropolitano	58
1.1.2 A questão fiscal no recorte metropolitano.....	60
1.2 Modelos internacionais de gestão metropolitana: limites e potencialidades.....	63
1.3 O ordenamento do uso do solo metropolitano como uma das funções públicas de interesse comum: trajetória e desafios	69
1.3.1 O ideário da Reforma Urbana e o Estatuto da Cidade: proposições incompletas para o recorte metropolitano	78
1.4 Balanço conclusivo: que projeto para as regiões metropolitanas brasileiras?.....	85
Capítulo 2 - As transformações da economia e o novo lugar metropolitano: discussões e atores atuais	89
2.1 O novo lugar metropolitano e a emergência da ideia de cidade-região	91
2.1.1 As discussões da reestruturação produtiva e os sentidos de cidade-região para o caso brasileiro.....	100
2.2 Os novos papéis do planejamento e regulação nos níveis local e metropolitano.....	104
2.3 Algumas espacialidades da metrópole pós-fordista: atores e processos socioespaciais	110
Capítulo 3 - A questão ambiental, regularização urbanística e ambiental e as discussões em torno da revisão da Lei Federal de Parcelamento do Solo	113
3.1 Discussões sobre meio ambiente e conflitos socioambientais.....	114
3.1.1 Conflitos em torno do meio ambiente: modernização ecológica e ecologia política. 114	
3.1.2 A regulação ambiental do Estado e a integração das temáticas urbano-ambientais: um casamento possível?.....	125
3.2 O parcelamento do solo e a regularização urbanística e ambiental.....	130
3.2.1 A regularização urbanística do parcelamento do solo conforme a Lei Federal 6766/1979.....	130
3.2.2 O parcelamento do solo e a regularização ambiental: licenciamento ambiental	139
3.3 As discussões introduzidas pelo Projeto de Lei 3057/2000: Lei de Responsabilidade Territorial Urbana	149
3.3.1 Contexto e antecedentes	149
3.3.2 Análise do substitutivo aprovado.....	153
Para além da teoria: conclusões da abordagem teórica e contribuição para a construção da ideia de responsabilidade territorial.....	164
PARTE 2 Regiões metropolitanas e suas espacialidades: discussões a partir da metrópole belo-horizontina e lilloise	166
Capítulo 4 - A metrópole belo-horizontina: da institucionalização centralizada ao desafio de implementação de um sistema de governança desenhado pelo PDDI-RMBH	167
4.1 A metrópole belo-horizontina fordista: institucionalização e desafios.....	168
4.1.1 A metropolização fordista e a atuação do PLAMBEL: registros de uma geração e seu após.....	174

4.2 A metrópole belo-horizontina e o novo lugar metropolitano: espacialidades, práticas e atores emergentes	180
4.2.1 Uma nova geração de planejamento metropolitano? A metrópole contemporânea e o PDDI-RMBH	185
4.3 O Vetor Norte da RMBH: continuidades e rupturas, grandes projetos e as dimensões de seus impactos	201
4.3.1 A dimensão política e simbólica	207
4.3.2 A dimensão institucional.....	212
4.3.3 A dimensão arquitetônico-urbanística	223
4.3.4 A dimensão fundiária e econômico-financeira	225
4.3.5 A dimensão socioambiental	227
Capítulo 5 - Limites e possibilidades da regulação urbana-ambiental a partir do contexto do Vetor Norte da metrópole belo-horizontina	236
5.1 Resultados exploratórios dos parcelamentos do solo: mudanças e continuidades no Vetor Norte da metrópole belo-horizontina	240
5.2 Resultados exploratórios das entrevistas e casos de estudos: limites e possibilidades da regulação urbanística e ambiental no Vetor Norte da metrópole belo-horizontina	268
5.2.1 Limites e possibilidades da regulação de parcelamentos do solo no Vetor Norte. O que as entrevistas têm a dizer?	268
5.2.2 Limites e possibilidades da regulação de parcelamentos no Vetor Norte: o que os casos particularizados têm a dizer?	278
5.2.2.1 O Parcelamento Reserva Real em Jaboticatubas	278
5.2.2.1 O Parcelamento Gávea II em Vespasiano	287
Capítulo 6 - Uma abordagem da experiência francesa de planejamento metropolitano: o caso da metrópole lilloise	291
6.1 A metrópole lilloise: da concepção da metrópole de equilíbrio norte à Eurometrópole..	291
6.2 A metrópole lilloise e a regulação: trajetórias, limites e potencialidades	301
6.2.1 A expansão urbana e os instrumentos de planejamento urbano franceses: limites e potencialidades	307
6.3 O caso dos instrumentos urbanísticos da metrópole lilloise.....	311
Confrontando as duas experiências empíricas: o que elas podem contribuir para a ideia da responsabilidade territorial urbana?.....	315
Conclusões.....	323
Referências bibliográficas	329
Apêndices.....	351

Introdução

As transformações estruturais do capitalismo, consequência de uma série de fatores que vão se ajustando paulatinamente desde meados dos anos 1970, resultaram na dinamização das relações capitalistas, na qual os fatores de produção (isto é, capitais, trabalho, etc.), possibilitados pelos avanços tecnológicos, passam a vagar pelo espaço globalizado à procura de condições mais vantajosas para a maximização do lucro. As condições emergentes, que dão origem ao regime de acumulação flexível, em substituição ao fordismo¹, ensejam um novo papel ao Estado, às ações do capital, e, por conseguinte, à organização do espaço intraurbano e urbano-regional ao redor do mundo.

Esse novo papel do Estado originou-se de um contexto de crise, quando as elevadas taxas de crescimento do pós-guerra começaram a declinar e importantes regiões industriais dos países capitalistas avançados começaram a passar por processos de desindustrialização. Diante desta conjuntura, o Estado passou a assumir um papel ativo no desenvolvimento econômico, investindo maciçamente em condições propícias para a atração de novos capitais, traduzidos, geralmente, em intervenções no espaço urbano-metropolitano. A ação estatal se dá por meio da abertura de “novas frentes de localização” ou da dinamização de antigas áreas obsoletas, aparelhando-as com as novas *condições gerais de produção*, de modo a colocá-las a serviço do capital.

A figura de um Estado regulador forte (como era no fordismo) foi substituída pela de um Estado flexível, que se posiciona conforme as demandas em jogo, fazendo políticas regionais customizadas – de acordo com o perfil e as necessidades de cada região –, com vistas a aguçar suas condições de competitividade. Brenner (2004, 2010) vai denominar tais políticas de “reescalonamento”, em substituição a uma distribuição homogênea de recursos pelo território, do tipo keynesiano. Nas palavras de Jessop (1992), o Estado passa a investir mais na criação de um ambiente propício a condições de competitividade do que na criação de empregos (com o objetivo de atingir o pleno emprego), como era no fordismo.

Essa política competitiva é internalizada também no planejamento urbano, mediante a adoção, por alguns governos neoliberais, do planejamento estratégico, que tem origem no meio

¹ Por regime de acumulação Lipietz (1988), Boyer (1990) e outros autores da “escola francesa da regulação” definem como “a estabilização, por um longo período, da alocação do produto líquido entre consumo e acumulação; ele implica alguma correspondência entre a transformação tanto das condições de produção como das condições de reprodução de assalariados”. Cada regime de acumulação, por sua vez, requer a elaboração de um corpo de regras e processos sociais têm o nome de *modo de regulação*. De forma, *modo de regulação* é o conjunto de normas, incorporadas ou explícitas, de instituições, mecanismos de compensação e dispositivos de informação (tais como normas de formação de salários, modalidades de concorrências entre as empresas e mecanismos de criação de moeda e crédito) que ajustam permanentemente as antecipações e os comportamentos individuais à lógica de conjunto do regime de acumulação (LIPIETZ, 1988).

empresarial, visando ajustar as grandes corporações à crescente competição internacional. Desse modo, os defensores de tal planejamento argumentam que é preciso pensar os governos locais como verdadeiras empresas, por estarem esses submetidos às mesmas condições e desafios destas, assumindo como nexos centrais a temática da competitividade para a atração de investimentos.

Paralelamente, o crescimento do capital financeiro², característica inerente ao novo regime, é, em boa medida, transferido em investimentos no ambiente construído, via ação do capital imobiliário. Nesse processo, a manipulação “estratégica” do urbano, buscando extrair deste os vários tipos de “rendas fundiárias diferenciais”, torna-se fonte de lucro para o capital. O resultado deste processo é que os espaços (e tempos) urbano-metropolitanos ficam a “serviço” do capital em seus ciclos de expansão e estagnação, não correspondendo necessariamente à melhor lógica de crescimento pretendida pelos Planos Diretores municipais e metropolitanos.

Nessa “corrida fundiária” em busca de “sobrelucros de localização”, as periferias urbano-metropolitanas tornam-se alvos estratégicos para a implantação de vários tipos de empreendimentos imobiliários: loteamentos fechados, de baixa renda, com programas de usos mistos e complexos, chacreamentos, etc. Estes empreendimentos, por meio do investimento maciço em *marketing*, fomentam a incorporação de novos hábitos, de novos modos de morar – como a necessidade da segurança privada ou da segunda residência em locais com amenidades ecológicas, por exemplo –, garantindo, assim, a necessidade de reprodução ampliada do capital, mesmo havendo um estoque residencial disponível, sobretudo nas áreas centrais.

Desse modo, mais do que um simples determinismo geográfico – transcendendo a visão tradicional marxista de “periferia” como o lugar ocupado pela população de baixa renda –, a nova periferia metropolitana passa a aglutinar uma estrutura polinucleada, com mosaicos de novos usos e novas funções, redefinindo não somente a relação centro-periférica na metrópole, como também dessa com seus espaços regionais: a metrópole que se “vira ao avesso”, nas palavras de Soja (2000).

Assim como os diferentes regimes de acumulação e modos de regulação econômicos implicam distintos regimes urbanos e modos de regulação urbana, nas condições emergentes de um regime de acumulação flexível um novo modo de regulação urbana flexível vem sendo pontualmente apropriado. Tal regulação se caracteriza pela flexibilização da legislação urbanística ou pela criação de regras específicas para a “viabilização” de cada tipo de empreendimento. Em última instância, essa regulação consolida um urbanismo *just in time* (PRETECEILLE, 1994), adaptado sob medida a cada tipo de empreendimento, sujeitando os instrumentos urbanísticos às necessidades específicas do capital.

² Que absorve da superacumulação do setor produtivo.

Na contramão dessa onda neoliberal, a promulgação do *Estatuto da Cidade* em 2001 (Lei Federal – 10.257/2001), legitimando uma histórica bandeira de lutas urbanas – que tem origem ainda nos anos 1960, nos debates sobre a reforma urbana, apropriados, posteriormente, pelo Movimento Nacional de Reforma Urbana (no âmbito pré-Constituinte), passando a incorporar, ainda que incompletamente, o marco da Constituição Federal de 1988 – representaria uma possibilidade democrática de inversão de diretrizes difundidas para o planejamento urbano.

O conteúdo do Estatuto possibilitaria dotar as gestões municipais de instrumentos e práticas urbanísticas que pudessem reverter as injustiças sociais produzidas no espaço, consubstanciadas em *princípios gerais*, como o direito à cidade sustentável, a gestão democrática (ampliando os canais de participação popular), a justiça socioambiental, a simplificação da legislação urbanística (com vistas a aumentar o estoque de terra urbana formal para a população de baixa renda), o reconhecimento da cidade informal na ordem urbana (mediante a regularização fundiária sustentável) e a criação de *instrumentos urbanísticos* que propusessem colocar maiores limites à propriedade urbana e redistribuir melhor a cidade, oferecendo, assim, contornos mais práticos ao princípio constitucional da função social da cidade e da propriedade urbana.

Essas temáticas polares em voga se convergem para os Planos Diretores elaborados ou revistos nesse período, resultando em um choque de atribuição de sentidos no bojo do planejamento urbano. Em alguns casos, os Planos Diretores passam a adotar uma agenda híbrida – objetivando, de um lado, dotar a cidade de condições para melhorar sua *performance* na competitividade urbana e, de outro, aplicar os instrumentos urbanísticos de cunho democrático do Estatuto da Cidade. Dito de outra forma, este cenário representaria uma crise de desconfiança na atuação do Estado, que se estabelece pela direita e pela esquerda – ou seja, por sua incapacidade de criar condições para a atratividade de investimentos e de reverter as injustiças sociourbanísticas consolidadas no espaço.

Com efeito, o processo de industrialização fordista, iniciado no país nos anos 1950 e que carrega consigo a urbanização (e, notadamente, a metropolização), resultou em uma rápida expansão da mancha urbana, sustentada principalmente pela proliferação de loteamentos precários, realizados quase sempre pelo capital privado, com baixa disponibilidade de infraestrutura básica e seguidos da autoconstrução das moradias. Nesse processo, as áreas e os municípios periféricos mais favoráveis à atração desse tipo de loteamento absorvem a demanda habitacional de baixa renda, forjando um crescimento urbano de “traz para frente”, ao passo que transferem a essa população maiores dispêndios em custos de transportes e o ônus da incompletude dos demais serviços e equipamentos públicos (que complementam o sentido de lugar na cidade), resultando em um contexto geral de “espoliação urbana” (Kowarick, 1983).

Paralelamente, a massa conformada por trabalhadores sub-remunerados ou desempregados tem na invasão de espaços públicos e privados residuais a solução para seu

problema imediato de moradia, em uma conjuntura de (quase) ausência de política habitacional do Estado.

Ademais, esse processo é reforçado pela ação de um mercado de terras – que determina os preços do solo e, por conseguinte, o lugar das classes sociais no espaço – e moldado pela ação do Estado, mediante as decisões de direcionamento dos investimentos e das definições da legislação urbanística. Assim, o direito de propriedade (que é monopolizado por uma classe) condiciona as cidades a uma lógica injusta e especulativa, na qual os possuidores de terrenos dotados de condições excepcionais de localização detêm uma “renda fundiária de monopólio”, ao passo que os investimentos no espaço urbano – realizados e/ou arcados pela coletividade – conferem “rendas fundiárias diferenciais”, que são apropriadas pelos proprietários dos terrenos.

Buscando uma reflexão sobre a terra urbana à luz das contribuições do direito e da *economia política da urbanização*, tem-se que o título jurídico de propriedade confere a seu detentor o poder de reter, especular, rentabilizar e apropriar-se de uma parte da riqueza social – transferida mediante os vários tipos de “rendas fundiárias urbanas” –, enquanto determina a exclusão da maior parte da população do acesso a terra.

Assim, ao tentar ordenar o crescimento da cidade fordista periférica mediante uma legislação urbanística de cunho tecnocrático, o planejamento urbano compreensivo³ potencializa o problema urbano, cuja origem é a questão da terra urbana, enquanto produz uma verdadeira barreira institucional para a provisão de moradias para os setores populares (ABRAMO, 2007), induzindo a ação irregular e/ou clandestina de loteadores em glebas urbanas e peri-urbanas.

O resultado desse processo é o surgimento de um *mercado formal* para segmentos de média e de alta renda, comandado pelo capital imobiliário, no qual a apropriação de “sobrelucros de localização” é determinante; um *mercado formal de loteamentos periféricos*, ainda que o caráter “formal” se detenha mais ao aspecto burocrático do que à efetiva provisão de serviços e infraestruturas básicos; e um *mercado informal de ocupações*, levado a cabo pela “lógica da necessidade”.⁴

Neste cenário, é possível compreender que a periferia, os loteamentos periféricos e as invasões são produtos de uma só lógica – o processo de industrialização fordista periférica –,

³ Realizado no período da industrialização fordista, conforme será discutido no Capítulo 1.

⁴ Nesse âmbito, vale ressaltar que, buscando definições no direito urbanístico, adotam-se como *parcelamentos regulares* aqueles que atendem a todas as exigências administrativas do poder público, ou seja, são aprovados e registrados; como *parcelamentos irregulares* aqueles que são aprovados pelas autoridades competentes, mas não foram registrados ou cujas obras de urbanização não foram executadas ou o foram em desacordo com o projeto aprovado; como *parcelamentos clandestinos* adotam-se aqueles que não possuem projeto aprovado pela autoridade municipal e, conseqüentemente, não são registrados; e como *assentamentos informais* aqueles que além da irregularidade da titularidade do solo, da aprovação e do registro, são destituídos de um projeto urbanístico.

que tem como características o crescimento urbano para além das forças produtivas⁵, sem o investimento nos demais serviços básicos, travado por um mercado de terras urbanas e pelos aspectos da legislação urbanística.

Vários autores da economia política da urbanização, analisando o caso dos países capitalistas centrais, vão dizer que a cidade é “antes de mais nada, forma essencial ao processo de industrialização, pois possibilita o aumento da produtividade, imprescindível ao desenvolvimento da acumulação capitalista” (LOJKINE, 1980), uma vez que concentra as *condições gerais de produção*⁶ requeridas para produção, circulação e reprodução do capital (TOPALOV, 1979).

Entretanto, para converter a força de trabalho em mercadoria é necessário também o dispêndio, pelo trabalhador, de itens de consumo básicos – os *meios de consumo coletivos*⁷ (consumo produtivo) –, cujos custos estão, contudo, fora do processo de produção e, portanto, não sujeitos à lei do valor, passando a ser transferidos ao Estado e arcados pela sociedade como um todo. Além disso, nas palavras de Marx, a produção não produz apenas o consumo; ela produz também o modo de consumo. Assim, os trabalhadores em seu “consumo individual” tornam-se consumidores das mercadorias produzidas. Nota-se aí que a cidade (no sentido do “fenômeno urbano”, LOJKINE, 1980) cumpre um duplo papel para o processo de acumulação. Analogamente, a população, ao assentar na cidade, assume também uma dupla função: força de trabalho e mercado consumidor.

Nos países periféricos, contudo, esse processo de metropolização fordista se caracteriza por uma atuação do Estado que investe mais na consolidação das *condições gerais de produção*, notadamente por meio do investimento em infraestrutura, para atrair a indústria fordista, do que nas condições de reprodução da força de trabalho que aí se instala, materializada em torno dos *meios de consumos coletivos*.

⁵ O processo de urbanização brasileira se torna maior do que o próprio desenvolvimento das forças produtivas capazes de absorver esse contingente populacional que migrou para cidades, corroborando o processo descrito por Castells para se referir às características da urbanização na América Latina. Segundo Castells (1983), não há nesses países uma relação direta entre industrialização (notadamente emprego industrial) e crescimento demográfico, resultando na expansão urbana desproporcional à produtividade do sistema e na abundância de mão-de-obra barata (superpopulação relativa). Com isso, há um grande desequilíbrio na rede urbana em benefício de um aglomerado predominante, resultando na sua hiperurbanização (CASTELLS, 1983. p. 55).

⁶ O conceito de *condições gerais de produção* (CGPs), que tem origem na obra de Marx, refere-se às condições globais de produção e circulação do capital (LOJKINE, 1988) abrangendo, conforme colocado por Monte-Mór (2006), a provisão, pelo Estado, do aparato legal que garanta as relações de propriedade privada e livre circulação de mercadorias (incluindo terra e força trabalho), serviços de transporte e comunicações, e a provisão da infraestrutura básica e serviços para o capital industrial e financeiro, assim como para a reprodução da força de trabalho (MONTE-MÓR, 2006, p.8).

⁷ De acordo com Lojkin (1988), os *meios de consumo coletivos* se referem às condições essenciais para o processo de reprodução da força de trabalho, tais como: habitação, infraestrutura básica, transportes públicos, serviços básicos, etc.; essenciais também, para a garantia da reprodução e acumulação do capital.

Esse fordismo periférico, conforme observa Lipietz (1988), caracterizou-se como uma tentativa de industrialização de acordo com a tecnologia e o padrão de consumo fordiano, mas sem as condições sociais – nem do lado do processo de trabalho, nem do lado do padrão de consumo de massas (LIPIETZ, 1988. p. 78). Ou seja, as sociedades dos países capitalistas periféricos assumem os ônus da industrialização, mas não os benefícios e garantias sociais mais amplas da inserção competitiva dessa etapa do desenvolvimento capitalista (COSTA; MENDONÇA, 2012. p. 48).

Dessa forma, o Estado capitalista absorve o desempenho de duas funções básicas e, por vezes, contraditórias entre si: acumulação e legitimação⁸. Significa dizer que o Estado, ao mesmo tempo em que precisa fornecer os meios para promover a acumulação capitalista, precisa cuidar para que a exacerbação desses interesses não provoque efeitos nocivos às demais classes sociais (garantir a legitimação).

É diante desse paradoxo de atuações que se adota nesta tese a concepção de Estado capitalista proposta por Poulantzas (1980) como a “condensação material de uma relação de forças entre classes e frações de classe” (POULANTZAS, 1980. p. 147). Para Poulantzas (1980), a detenção, pelo Estado capitalista de uma “autonomia relativa”⁹ é necessária para organizar a hegemonia do conjunto; ou seja, para assegurar, “em relação a essa ou aquela fração do bloco no poder, a organização do interesse geral da burguesia sob hegemonia de uma de suas frações” (POULANTZAS, 1980. p. 147).

Com isso, antes de representar uma neutralidade, a atuação do Estado é atravessada por contradições internas, e sua ação resultante ocorre no sentido da manutenção de uma ordem capitalista em si (e, portanto, da sua contradição de classes inerente). Isso significa que a ação do Estado capitalista não visa resolver (ou superar) as contradições sociais no nível da estrutura profunda da formação social em que elas se produzem, mas, antes, tentar mantê-las em estado de relativa latência, mediante ações dirigidas às tensões (SOUSA SANTOS, 1982).

É a partir dessa noção de Estado capitalista poulantziana que se discute o aparato regulatório criado pelo Estado – notadamente de regulação urbanística e ambiental – para mediar os conflitos entre os atores e regular o processo de expansão urbana-metropolitana. Para tanto, a definição de regulação adotada na tese parte da abordagem da *escola*

⁸ Codato (2008) coloca que essa definição foi trazida inicialmente por Claus Offe, que passa a publicar, a partir de 1972, em uma série de periódicos acadêmicos (dentre eles: o *International Journal of Sociology* e o *Politics and Society Kapitalistate*) a respeito da afinidade entre o Estado capitalista e as questões da acumulação e legitimação.

⁹ Segundo Codato (2008), o conceito de “autonomia relativa” do Estado foi criado por Nicos Poulantzas para pensar três relações distintas: a relação concreta entre o pessoal do Estado (a burocracia) e as classes e frações dominantes; a relação peculiar, ou a separação característica, entre o Estado (ou o político) e as relações de produção (o econômico) no modo de produção capitalista; e, em termos mais abstratos, a especificidade “do político” (isto é, a superestrutura jurídico-política do todo social, instância que compreende o Estado) como um objeto real e como um objeto de conhecimento de direito próprio (CODATO, 2008).

regulacionista francesa, que a compreende como “o conjunto de regras, exercidas pelo Estado ou outra forma de autoridade, visando o controle do comportamento de indivíduos ou partes da sociedade com o objetivo de ajustá-los ao padrão de funcionamento idealizado para o todo como um bem comum” (ARAÚJO, 2009. p. 34).

Isto posto, se a urbanização fordista demandou a estruturação por parte do Estado capitalista de uma ampla normativa urbanística compreensiva como mecanismo de (tentativa de) controle dos problemas urbanos dela decorrentes, a evolução do entendimento de que a expansão urbana também é causadora de impactos nos meios físico e natural que lhe dá suporte resultou, posteriormente, na criação por parte do Estado de um amplo arcabouço de regulação ambiental para o controle da atividade de parcelamento do solo urbano.

Com efeito, o processo de urbanização fordista e a lógica desigual que reproduz não podem ser analisados apenas do ponto de vista de uma *economia política da urbanização*, mas devem ser compreendidos, também, à luz de uma *ecologia política*, na medida em que são portadores de uma natureza alterada de sua condição original e com atributos ecológicos que são desigualmente apropriados pelas diferentes classes sociais.

Assim, o processo regulatório da atividade de parcelamento do solo passou a incorporar, a partir dos anos 1990, além da tradicional aprovação urbanística e da anuência metropolitana¹⁰, a obrigatoriedade do licenciamento ambiental no âmbito estadual. Com isso, ao entrelaçar essas duas temáticas, bem como as diferentes lógicas que as originam, o procedimento regulatório da atividade passa a abarcar a mediação dos conflitos e contradições em torno da produção do espaço (e da natureza). Isso transfere ao Estado – por meio de ato administrativo – a função de fornecer limites técnicos-jurídicos para os empreendimentos urbanísticos, cuja implantação foi fomentada por investimentos criados pelo mesmo Estado.

Em outra via, contudo, a sobreposição de uma série de normativas legais produzidas para regular esses dois campos temáticos e suas áreas correlatas e implementadas no cotidiano das Prefeituras Municipais, órgãos de planejamento (urbano e metropolitano) e órgãos ambientais resultam em atos regulatórios desarticulados e pontuais que não correspondem necessariamente a melhorias significativas aos espaços, ao invés de reproduzir as injustiças socioespaciais, ao mesmo tempo em que explicita que não é por falta de legislação que a urbanização brasileira tomou o rumo que tomou.

Lefebvre (1999) confere ao enfoque estruturalista da *economia política da urbanização* uma diferente noção sobre o papel da cidade, a qual supera sua compreensão de apenas suporte ao processo de acumulação; isto é, de um espaço que age apenas como receptáculo do processo de acumulação. O autor passa a atribuir-lhe a noção espacial, o que requer a compreensão do

¹⁰ Para municípios situados, dentre outros, em regiões metropolitanas, conforme definido pela Lei Federal de Parcelamento do Solo 6766/1979.

espaço como sendo socialmente produzido; ou seja, produzido pela prática social, abarcando a dialética socioespacial entre as relações sociais e as estruturas espaciais que ela produz.

Dessa forma, a cidade, enquanto processo produzido pela prática social, passa não apenas a ser entendida não apenas como uma efetiva força produtiva (no sentido de meio de trabalho, conforme preconizado pela *economia politicada urbanização*), mas também a incorporar o conflito inerente ao processo de acumulação capitalista (o conflito de classes que se reflete no ambiente construído).

Com isso, ao refletir sobre os modos de proliferação e distribuição dos loteamentos no espaço, internaliza-se essa dialética socioespacial lefebvriana, na medida em que esses fragmentos de cidade, acrescidos ao tecido urbano-metropolitano, são entendidos como o lugar de moradia das classes sociais, representados pela elitização dos espaços de vida dos segmentos de média e de alta renda, da qual o “condomínio fechado” é uma de suas tipologias, e a formação de extensas áreas de ocupações irregulares e clandestinas com infraestrutura básica incompleta (os espaços incompletamente urbanizados, SANTOS, 1979) para habitação pelas populações de média e alta renda.

* * *

Na onda da economia globalizada competitiva, o governo estadual resolveu fomentar um novo ciclo de desenvolvimento econômico para a metrópole belo-horizontina, que se encontrava estagnada de um projeto modernizante havia décadas, passando a investir maciçamente em seu eixo mais pobre – o Vetor Norte –, que possui grande estoque de terras baratas para a expansão urbano-metropolitana.

Esse espaço, que foi tradicionalmente caracterizado como uma das principais direções de expansão de loteamentos de baixa renda da metrópole fordista, resultado de uma política industrializante do governo mineiro, passou a receber nos últimos anos um investimento maciço em infraestruturas viárias e econômicas, mediante a implantação de um conjunto de projetos de grande envergadura¹¹, cujo alcance é o estímulo a uma vocação mais nobre para a região, diferente daquela determinada pela lógica periférica.

Na “sombra” desses projetos âncoras, realizados com investimentos estatais, vários outros foram apropriados pelo capital privado, tais como empreendimentos urbanísticos, industriais, polos tecnológicos, centros comerciais e de serviços e outros projetos que se inserem nos circuitos superiores da economia. Dentre estes empreendimentos, a criação de parcelamentos tem sido os mais recorrentes, alguns deles, inclusive, com concepção mais complexa, anunciando-se como “verdadeiras cidades” para os municípios onde se inserem.

¹¹ Este ciclo de modernizações se iniciou com a requalificação do Aeroporto Internacional Tancredo Neves (AITN), a criação da Linha Verde, teve grande impulso com a inauguração, em março de 2010, da Cidade Administrativa de Minas Gerais (CAMG) e prepara para receber outros projetos como o Aeroporto-Indústria e o Anel de Contorno Viário Norte.

Estes empreendimentos são capazes de deslocar os patamares de incidência da renda da terra urbana para mais à frente (COSTA, 2011), tornando eminente a decisão por lotear/construir em áreas até então caracterizadas pelos usos rurais e de baixa renda, ou retidas para valorização fundiária, desestruturando as formas de uso e ocupação do espaço na região e expondo a população de baixa renda a processos de gentrificação. Esses processos causam também um impacto no meio natural, sobretudo pela presença de um amplo ecossistema cárstico na região e de áreas com atrativos turísticos, culturais e paisagísticos, instituídas por meio de unidades de conservação.

Por outra via, o projeto efervescente do Vetor Norte, que foi concebido na escala do espaço abstrato, no âmbito da política de gabinete, toma de assalto os governos municipais da região que vinham elaborando ou revendo seus Planos Diretores, para atender ao preceito *do Estatuto da Cidade*. Nessa conjuntura, os Planos Diretores elaborados por estes municípios passaram a adotar uma espécie de “discurso selado”, no qual defendem a necessidade de promover a regularização fundiária dos assentamentos irregulares e clandestinos existentes, diante de uma realidade tradicionalmente caracterizada pela atração de loteamentos precários, mas, a partir daí, atrair apenas os empreendimentos de alta tecnologia e os “condomínios fechados”.

Apesar de previstos nos Planos Diretores desses municípios, os instrumentos urbanísticos de cunho redistributista da matriz da reforma urbana não têm sido aplicados na regulação dos novos parcelamentos do solo atraídos para o local. Por outra via, algumas práticas regulatórias, notadamente a mudança de zoneamento e flexibilização da legislação, têm sido adotadas para viabilizar a implantação dos empreendimentos urbanísticos.

Esse processo explicita também uma fragilidade no nível metropolitano, na medida em que determinados municípios da região se tornam atrativos à implantação de empreendimentos imobiliários, pelas “rendas fundiárias” de que dispõem, enquanto outros, inexoravelmente, continuam assumindo os loteamentos precários. Em outra via, a ausência de instrumentos urbanísticos de alcance supralocal fragiliza a previsão de impactos sociourbanísticos, em um contexto no qual vários empreendimentos são concebidos com impactos que se estendem à escala supralocal.

Vale ressaltar que, paralelamente a essa dinâmica, tem início na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) o retorno do planejamento metropolitano, que estava enfraquecido desde o fim do regime militar, mediante sucessivas ações do governo do estado, da Assembleia Legislativa do Estado, de entidades de classe e da sociedade civil, direcionadas a estruturar um “novo sistema de governança metropolitana” para a RMBH. Nesse processo, a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da RMBH (PDDI-RMBH) representou um importante momento de discussão e de proposição para a metrópole, constituindo-se, atualmente no documento articulador desse novo sistema de governança instituído.

A visão de planejamento presente no PDDI incorpora, além dos desafios conjuntos dos 34 municípios que compõem atualmente a RMBH, as influências do tecido urbano que transborda de seu centro principal para o conjunto regional principalmente do colar¹² e entorno metropolitano¹³.

* * *

A partir desses contornos teóricos e empíricos da tese delimitados anteriormente, apreende-se que o processo de urbanização no Brasil e na metrópole belo-horizontina é resultante de uma intervenção paradoxal do Estado, na qual, ao mesmo tempo em que busca abrir “frentes de localizações” para a atração das antigas e novas *condições gerais de produção*, é responsável pela criação e implementação de um amplo arcabouço normativo (urbanístico e ambiental) para regular a expansão urbana, notadamente mediante a proliferação de parcelamentos, cuja implantação foi motivada por investimentos criados por ele mesmo.

Também, conforme se viu, o choque de paradigmas entre uma agenda de competitividade urbana e uma agenda de reforma urbana tem se transferido para o processo de planejamento urbano dos municípios do vetor norte metropolitano e, por tabela, para a regulação urbanística e ambiental dos novos empreendimentos urbanísticos atraídos para a região, refletindo, em última instância, um ambiente de *mix* de práticas urbanísticas.

Diante dessa conjuntura, o objeto de reflexão teórica e empírica da tese – a regulação do parcelamento do solo no Vetor Norte da metrópole belo-horizontina – posiciona-se entre essas duas ações do Estado em conflito. Argumenta-se que a atuação sinérgica entre um Estado desenvolvimentista (por meio dos investimentos estatais) e o capital (produtivo) nas diferentes rodadas de urbanização da metrópole belo-horizontina acabou, pois, refletindo na produção de novos loteamentos, seja para atender à demanda imediata de moradia da população trabalhadora (recrutada em cada um dos ciclos) e à lógica informal que a acompanha, seja para atender aos locais de moradia dos segmentos de média e de alta renda, influenciados, inclusive, por novos hábitos de morar (o que garante, por tabela, a continuidade da reprodução ampliada do capital imobiliário).

O parcelamento do solo, enquanto um pedaço de gleba dotada de um valor econômico-urbanístico e de atributos naturais peculiares, reflete toda a dinâmica de disputas e apropriações do espaço (e da natureza), ao mesmo tempo em que depende de um procedimento regulatório para sua implantação. Assim, o ato regulatório do Estado representa o

¹² O Colar Metropolitano foi instituído para o conjunto de quatorze municípios na influência da RMBH, a saber: Barão de Cocais, Belo Vale, Bonfim, Fortuna de Minas, Funilândia, Inhaúma, Itabirito, Itaúna, Moeda, Pará de Minas, Prudente de Moraes, Santa Bárbara, São José da Varginha e Sete Lagoas.

¹³ O denominado “entorno metropolitano” (UFMG, 2011) compreende uma escala regional mais ampla, constituída pelo Colar Metropolitano e por polos econômicos significativos externos e complementares a ele, tais como: a região do Alto Paraopeba (Consórcio Público para Desenvolvimento do Alto Paraopeba – CODAP), a Região Metropolitana do Vale do Aço, Curvelo, Sete Lagoas, Itabira, Ouro Preto – Mariana, e Divinópolis, Itaúna, Pará de Minas.

seu posicionamento político e técnico em relação à implantação de um parcelamento (um ato privado), aceitando e dando limites considerados por ele satisfatórios para o recebimento deste fragmento de cidade que é acrescido à mancha urbana do município e da metrópole.

Diante dessa reflexão, a tese adota os seguintes pressupostos:

a) Fazer loteamentos é produzir o espaço (e a natureza), de acordo com a dialética socioespacial lefebvriana. Assim, eles podem ser compreendidos como o resultado de uma relação sinérgica entre as decisões de um Estado-planejador e do capital (imobiliário), refletindo na determinação do lugar das classes sociais no espaço.

b) Fazer loteamentos é produzir cidades, com base no entendimento de que sua implantação significa o acréscimo de novas áreas ao tecido urbano da cidade e da metrópole.

c) O ato regulatório do loteamento funde as atividades de planejamento (entendida no sentido de elaboração do Plano) e de gestão (entendida no sentido de aplicação da normativa legal). Dito de outro modo, a atividade de parcelamento oferece um vínculo entre os objetivos consubstanciados no Plano Diretor e a sua aplicação (sua concretização) por meio da produção desses fragmentos de cidades.

Entretanto, na medida em que o parcelamento do solo é fruto de uma conjuntura macroeconômica e reflexo das disputas e apropriações do espaço (e da natureza), o seu procedimento regulatório internaliza e determina um posicionamento técnico-político diante desses embates. Surgem daí as seguintes questões:

- Como o ato regulatório do parcelamento pode ser apropriado como mecanismo eficaz de implementação da agenda da reforma urbana: impedindo lógicas de favorecimento a frações do capital imobiliário (mediante práticas como a mudança de legislação para viabilizar o empreendimento ou a apropriação de “mais-valias fundiárias” sem contrapartidas) ou, ao contrário, possibilitando a redistribuição da cidade (notadamente a redistribuição de moradias de qualidade no espaço)?
- Como o ato regulatório do parcelamento pode ser apropriado como mecanismo eficaz de implementação de uma agenda de governança metropolitana: assegurando uma observância às capacidades suportes e às lógicas de expansão urbana pretendidas nas escalas municipais e metropolitanas ou, ao contrário, inviabilizando a ocupação de áreas que não sejam de interesse para a expansão urbana-metropolitana?

Assim, a *hipótese* que se levanta para a tese é a de que o procedimento regulatório do parcelamento do solo pode transformar-se em uma ferramenta técnico-política do Estado para viabilizar a matriz da reforma urbana e a implantação de um sistema de governança urbano-metropolitana. Desse modo, a tese elege a etapa de regulação urbanística-ambiental do novo parcelamento (um fragmento de gleba natural a ser transformada em um fragmento de cidade mediante o ato privado de parcelar submetido ao ato político de aceitação do Estado) como a

fase ótima para que os preceitos da cidade democrática e os instrumentos de governança metropolitana sejam incorporados.

Desse modo, os ganhos sociourbanísticos trazidos por um procedimento regulatório de parcelamentos que possa servir como ponte para a efetiva implementação da agenda da reforma urbana (e do Plano Diretor), viabilizando uma melhor qualidade socioambiental dos espaços acrescidos ao tecido urbano-metropolitano, a redistribuição das benesses urbanas e uma ocupação mais otimizada do tecido urbano-metropolitano, justifica a relevância do tema escolhido.

A hipótese levantada na tese embasa-se, em última instância, na proposição de um ato regulatório para o parcelamento que possibilite a disponibilização de novas áreas (realizadas pelo capital privado) ao tecido urbano (regulado pelo ato público) respaldada pela ideia de “responsabilidade territorial” do Estado e do capital, tendo em vista que esses “fragmentos de natureza” possuem uma importante função para as presentes e futuras gerações.

Ademais, a proposição de uma reflexão sistemática sobre a atividade de parcelamento do solo e sua regulação urbanística-ambiental oferecem uma contribuição teórico-empírica para um tema ainda escasso de produções acadêmico-científicas.

Vale ressaltar que a hipótese estruturada embasa-se em uma visão de regulação do parcelamento do solo não dissociada do processo de planejamento e gestão urbano-metropolitanos, o que justifica também a escolha dos capítulos e a abordagem de dois temas, à primeira vista, independentes, mas que se entrelaçam em um só na atividade de parcelamento do solo. Por isso, além de refletir sobre as temáticas do planejamento e gestão urbano-metropolitanos nas diferentes rodadas de urbanização, notadamente a urbanização-metropolização fordista e a urbanização contemporânea compatível com as reestruturações da economia, a tese aborda também a trajetória da regulação urbanística e ambiental do parcelamento do solo.

Diante desse panorama traçado, o *objetivo geral* da tese é refletir sobre os limites e as possibilidades da regulação urbanística e ambiental de parcelamentos do solo no contexto metropolitano, tendo o Vetor Norte da metrópole belo-horizontina como área de estudo. Mais especificamente, a área de estudo compreende oito municípios do Vetor Norte situados na área de confluência da Cidade Administrativa de Minas Gerais, a saber: Santa Luzia, Ribeirão das Neves, Vespasiano, Jaboticatubas, Lagoa Santa, Pedro Leopoldo, São José da Lapa e Confins, conforme mostra a figura 1.

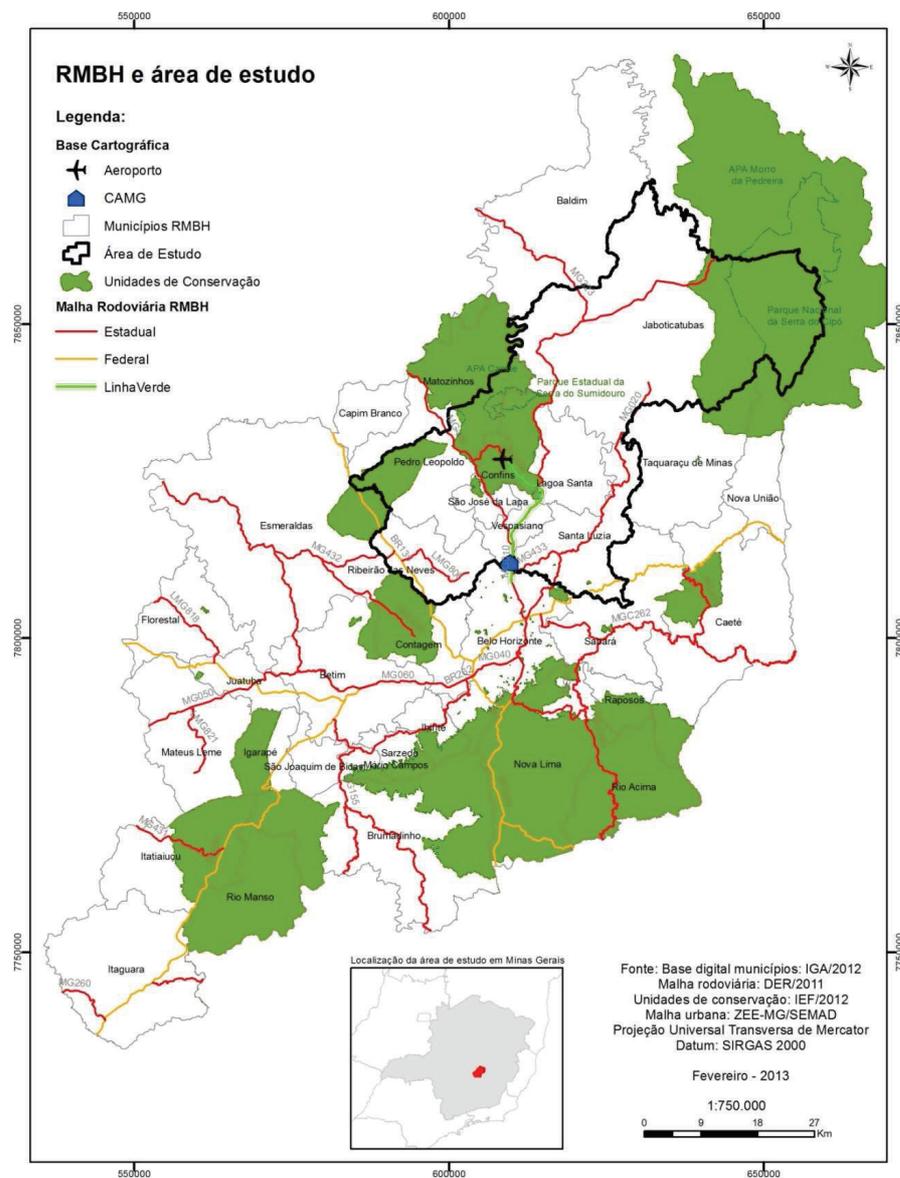


Figura 1 – Mapa da área de estudo.

Fonte: Elaboração pelo Núcleo de Geoprocessamento da FEAM.

A partir deste objetivo geral, desdobram-se os seguintes objetivos específicos:

1. Refletir sobre o planejamento e a regulação urbano-metropolitanos brasileiro, relacionando-os com o processo de produção do espaço e os diferentes ciclos da economia.
2. Analisar o conjunto normativo (urbanístico e ambiental) aplicável à regulação do parcelamento do solo urbano no Brasil e no caso específico da RMBH, notadamente a Lei Federal de Parcelamento do Solo (6766/1979), o Projeto de Lei de Revisão da Lei de Parcelamento do Solo (3057/2000), os Decretos Estaduais que disciplinam a anuência prévia na RMBH e as legislações ambientais federais e estaduais.

3. Levantar e avaliar as características gerais (de regularidade urbanística e ambiental e as condições de infraestrutura básica) dos parcelamentos do solo implantados nos municípios que compõem a área de estudo;
4. Abordar experiências comparadas de planejamento e regulação urbano-metropolitanos, no caso em Lille, França.
5. Discutir, a partir das abordagens teórica e empírica acumulada, possibilidades de se criar um procedimento regulatório para a atividade de parcelamento do solo no contexto da metrópole belo-horizontina, mais comprometido com a matriz da reforma urbana.

Em termos de percurso metodológico, a tese se guiou pelos seguintes passos:

1. Estruturação da abordagem teórica no tocante à reflexão da trajetória da regulação urbanística e ambiental, aos processos de produção do espaço e à institucionalização da questão metropolitana;
2. Levantamento quali-quantitativo dos parcelamentos do solo existentes nos municípios que compõem a área de estudo, a partir de pesquisa exploratória realizada nas Prefeituras Municipais;
3. Entrevistas com os seguimentos atuantes na atividade de parcelamento do solo, para refletir sobre os limites e possibilidades da regulação da atividade;
4. Realização da etapa sanduíche em Lille, França, buscando analisar, sobretudo, o sistema de governança francês e os instrumentos urbanísticos existentes para o maior controle do uso do solo pelo Estado.

Discutir o parcelamento do solo, no âmbito desse processo de produção do espaço urbano mais amplo que o qualifica e o determina, articulando-o às *nuances* do planejamento e da regulação estruturados pelo Estado, requer o exercício metodológico de perpassar diversos temas, mas sempre com o olhar de tomar emprestado dessas abordagens aquilo que elas tangenciam o objeto discutido na tese. Assim, o tema aborda vários domínios: a ciência jurídica (a ordem urbanística e ambiental criada), a análise econômica (histórica e espacial, notadamente), a sociologia urbana (os conflitos socioambientais, os direitos à cidade e à moradia, os canais de participação popular), a engenharia urbana (infraestruturas básicas e redes de serviços), os meios culturais de produção e consumo (fordista, globalizado, ecológico), a ciência política (papel do Estado-fordista e pós-fordista) e o próprio saber ecológico. Desse modo, é uma tese que tem na empiria seu suporte para a abordagem teórica/crítica, voltando-se, por meio dela, pelo fio condutor que conduz às causas teóricas do problema, abarcando a produção do espaço capitalista e suas contradições.

Para tanto, a tese se estrutura em duas partes. A primeira apresenta a abordagem teórica, com três capítulos, ao final da qual se faz um balanço parcial da teoria, destacando os principais temas abordados e suas contribuições para a ideia de “responsabilidade territorial” que se defende. A segunda parte apresenta a abordagem empírica, também em três capítulos.

De forma equivalente, ao final desta, retomam-se as conclusões da pesquisa empírica do caso do Vetor Norte e se promove a interlocução entre os resultados obtidos nas experiências brasileira e francesa. Mais especificamente, os capítulos abordam os seguintes assuntos:

No Capítulo 1, discutem-se a trajetória institucional das regiões metropolitanas e a conformação dos problemas urbano-metropolitanos, sob a ótica da economia política da urbanização. Apresentam-se ainda as proposições do *Estatuto da Cidade*, explorando os pontos desta legislação que tangenciam a discussão sobre o planejamento e a gestão metropolitanos e os instrumentos urbanísticos. Por fim, apresenta-se um balanço conclusivo sobre as possibilidades de governança metropolitana.

No Capítulo 2 abordam-se as implicações das transformações da economia (agora globalizada) sobre o espaço intra-urbano e urbano-regional, bem como os reflexos dessas mudanças no planejamento e na governança e as espacialidades produzidas na metrópole contemporânea.

No Capítulo 3 discute-se a questão ambiental, abordando os conflitos a partir de duas abordagens: a modernização ecológica e a ecologia política. E, ainda, reflete-se sobre a regulação urbanística e ambiental aplicável ao parcelamento do solo, discutindo suas *nuances* e trajetórias, e o Projeto de Lei de Responsabilidade Territorial Urbana e Regularização Fundiária Sustentável. Ao final, faz-se o referido balanço sobre os principais pontos da teoria.

No Capítulo 4, aborda-se a metrópole belo-horizontina em seu contexto de institucionalização centralizada e nos desafios de implementação de um sistema de governança, instituído recentemente pelo estado, que tem na elaboração PDDI-RMBH o seu momento auge. Discute-se, também, a área de estudo da tese – o Vetor Norte da metrópole belo-horizontina –, destacando seus ciclos de urbanização fordista e as transformações recentes.

No Capítulo 5, discutem-se os resultados da tese, analisados mediante três abordagens: um banco de dados quali-quantitativo, que mostra as características e implicações de sua distribuição espaço-temporal; questionários que permitem traçar limites; e possibilidades do processo regulatório adotado e da análise do procedimento regulatório de dois casos típicos: um parcelamento complexo de alta renda, o “Reserva Real”, e um parcelamento de baixa renda, “o Gávea II”.

O Capítulo 6 é fruto da etapa sanduíche realizada na Université de Lille 1, França, no qual se aborda a experiência de planejamento e gestão *lilloise* e, ainda, os instrumentos da regulação urbanística e ambiental franceses. Ao final, há o referido balanço conclusão da parte empírica.

Por fim, tem-se a conclusão da tese, com a proposição da ideia de “responsabilidade territorial”.

PARTE 1
**Região metropolitana em discussão: Estado,
meio ambiente e sociedade**

Capítulo 1

O recorte metropolitano no Brasil: da institucionalização centralizada aos desafios de consolidação de um sistema de governança metropolitana

Desde sua institucionalização¹⁴, ligada aos esforços sistemáticos de integração e desenvolvimento do governo militar, as regiões metropolitanas (RMs) brasileiras passaram por vários ciclos que refletem as mudanças da macroeconomia e da estrutura federalista do país.

Os dados demográficos mostram a importância dessas áreas em todo mundo. De forma particular, Rojas (2010) destaca que uma das características da urbanização da América Latina é o alto grau de concentração metropolitana e, nesse contexto, o caso brasileiro ganha destaque em razão do número elevado de RMs em relação aos demais países latino-americanos.

No Brasil, desde os anos 1950, as elevadas taxas de migração campo-cidade já apontavam para o crescimento urbano, o que resultou na inversão demográfica em meados da década de 1960, como mostra a tabela 1. A tabela 2 traz as taxas de crescimento demográfico, por décadas, para as primeiras regiões metropolitanas do país.

TABELA 1 – Taxa de urbanização brasileira por décadas

	População Total (milhões de hab.)	População Urbana (milhões de hab.)	Taxa de Urbanização
1940	41.326.000	10.891.000	26,35
1950	51.944.000	18.783.000	36,16
1960	70.191.000	31.956.000	45,52
1970	93.139.000	52.905.000	56,80
1980	119.099.000	82.013.000	68,86
1990	150.400.000	115.700.000	77,13
2000	169.873.000	137.925.000	81,2
2010	190.732.694	160.879.708	84,4

Fonte: SANTOS, 2005. p. 32. Décadas de 2000 e 2010: IBGE, Censo 2000 e 2010.

¹⁴ Embora já tivesse sido formalizada na Constituição Federal de 1967, a institucionalização das regiões metropolitanas brasileiras só ocorreu em 1973, com a criação da Lei Complementar 14/1973 e da Lei Complementar 20/1974, para o Rio de Janeiro. A Constituição de 1967 prevê no art. 157, § 10, que “a União, mediante lei complementar, poderá estabelecer regiões metropolitanas, constituídas por municípios que, independentemente de sua vinculação administrativa, integrem a mesma comunidade socioeconômica, visando à realização de serviços de interesse comum”. Em previsão semelhante, a Constituição de 1969, no art. 164, determina que “a União, mediante lei complementar, poderá, para a realização de serviços comuns, estabelecer regiões metropolitanas, constituídas por municípios que, independentemente de sua vinculação administrativa, façam parte da mesma comunidade socioeconômica”.

TABELA 2 – População Total e Taxas de Crescimento Regiões Metropolitanas (Antigas)

	1970	1980	1991	2000	2010	1970 1980	1980 1991	1991 2000	2000 2010
TOTAL	23.730.895	34.411.659	42.798.162	51.088.169	56.364.421	3,79	1,99	2,00	0,99
São Paulo	8.139.730	12.588.725	15.444.941	17.970.634	19.683.975	4,46	1,88	1,70	0,91
Rio de Janeiro	6.891.521	8.772.265	9.814.574	11.257.944	11.703.788	2,45	1,26	1,50	0,39
Recife	1.791.322	2.347.146	2.858.147	3.512.208	3.690.547	2,74	1,22	2,32	0,50
Belo Horizonte	1.658.482	2.609.583	3.436.060	4.277.157	4.883.970	4,70	2,42	2,46	1,34
Porto Alegre	1.574.239	2.285.140	3.038.792	3.544.789	3.978.470	3,84	2,16	1,73	1,16
Salvador	1.147.821	1.766.614	2.496.521	3.090.196	3.531.820	4,43	3,04	2,40	1,34
Fortaleza	1.036.779	1.580.074	2.307.017	2.923.417	3.615.767	4,29	2,67	2,67	2,10
Curitiba	821.233	1.440.626	2.000.805	2.716.288	3.174.201	5,80	3,03	3,46	1,57
Belém	669.768	1.021.486	1.401.305	1.795.536	2.101.883	4,30	3,43	3,37	1,50
BRASIL URBANO	52.087.092	80.436.409	110.990.990	137.953.959	160.925.792	4,44	2,97	2,44	1,55

Fonte: FIBGE, Censos Demográficos de 1970 a 2010 *apud* Baeninger, 2011. p.640.

Esse crescimento urbano estava fortemente concentrado nas regiões metropolitanas, geralmente capitais estaduais. Conforme aponta Magalhães (2010):

Em 1960 (...) as regiões metropolitanas detinham 21,4% da população brasileira, num total de 15 milhões. Em 1970, o valor cresceu para 25,3%, em 1980 para 28,9%, em 1991 alcançou os 29,2% – num total de 42,7 milhões –, e em 2000 correspondiam a aproximadamente 45% da população (76 milhões de pessoas) (MAGALHÃES, 2010. p. XII).

As RMs brasileiras enfrentam um paradoxo, pois, ao mesmo tempo em que configuram uma escala determinante para vários problemas sociais, são órfãs do interesse público (RIBEIRO, 2004). Nas palavras de Azevedo e Mares Guia (2000), essas regiões se caracterizam pela baixa centralidade política e grande complexidade técnica. Isso porque elas carecem de uma institucionalização adequada para lidar com os seus problemas, ou porque são vítimas de estruturas institucionais instáveis, apesar de se constituírem em um território que faz sentido para uma série de políticas públicas e atores sociais (LEFÈVRE, 2009).

As metrópoles se consolidam cada vez mais como espaços de concentração da riqueza e da pobreza do país. Assim, ao mesmo tempo em que são o *locus* privilegiado de articulação dos circuitos da economia globalizada¹⁵ – através da presença dos serviços avançados –, elas são responsáveis pela criação de grande parte dos espaços incompletamente urbanizados (SANTOS, 1979) – materializados comumente através das imensas cidades periféricas (e ilegais), que se conformam ao redor do núcleo metropolitano.

As metrópoles são também responsáveis pela geração de metade do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro (GARSON, 2007), ao mesmo tempo em que possuem 48% dos brasileiros mais pobres (BRASIL, 2004) – o que aponta veementemente para o fato de que a pobreza brasileira

¹⁵ As vantagens das economias de aglomerações foram tratadas por autores da economia espacial clássica, embora, nas últimas décadas, metrópoles como São Paulo tenham apresentado deseconomias de aglomeração. Nas últimas décadas, esses locais passam a assumir as funções de comando e controle dos circuitos internacionais da economia globalizada.

está concentrada nas regiões metropolitanas, corroborando o conceito de “metropolização da pobreza”.

Em termos demográficos, conforme dados de Schasberg e Lopes (2011), as RMs brasileiras concentram 70 milhões de habitantes, o que corresponde a 41% da população e inclui 439 municípios, o que totaliza 8% dos municípios brasileiros. O crescimento demográfico dos municípios metropolitanos é superior ao dos não metropolitanos, sendo que as taxas de crescimento são maiores nos municípios periféricos das RMs do que nos municípios núcleos.

Esses territórios assumem também importantes funções de polarização no espaço nacional, articulando grandes espaços regionais. Ainda que algumas regiões metropolitanas (sobretudo capitais estaduais) tenham perdido participação no tocante à concentração industrial, elas são ainda relevantes na geração do PIB, conforme será discutido no capítulo 2. Davidovich (2004) destaca que algumas das novas RMs passaram a abrigar a “migração” de indústrias e de outras atividades, movidas, sobretudo, pelos altos custos de reprodução das metrópoles tradicionais (congestionamentos, preço dos terrenos, poluição, pressão sindical).

Os municípios metropolitanos conformam uma conurbação, com a integração de processos e pessoas e com estruturação de funções complementares entre eles. Assim, o sentido de região metropolitana, discutido na tese, refere-se a uma noção mais ampla de cidade metropolitana, na qual os espaços criados suplantam os limites municipais e possuem funções complementares ao município núcleo. Nas palavras de Rojas (2010), a cidade metropolitana extrapola as fronteiras institucionais locais.

O rápido processo de urbanização, experimentado desde os anos 1950¹⁶, resultou na agudização dos problemas urbanos e configurou também uma problemática regional, com questões, a bem dizer, indissociáveis (BERNARDES, 1986). Segundo a autora, esse fato é decorrente das políticas setoriais adotadas no período que, voltadas para a promoção do desenvolvimento econômico, visavam diretamente à criação de condições favoráveis à produção capitalista, deixando as questões relativas à reprodução da força de trabalho (entre as quais se incluem os *meios de consumos coletivos*, como saúde, educação, transporte, etc.) em segundo plano.

¹⁶ Com o início do governo de Juscelino Kubitschek, em 1956, teve início a política de interiorização do desenvolvimento que deram sequência às ações de centralização e expansionismo do período Getúlio Vargas (MONTE-MÓR, 2006), completando o primeiro ciclo da industrialização, baseado no capital interno. Schimdt (1983) salienta que o plano de governo juscelinista (o Plano de Metas) foi quase exclusivamente desenhado na direção do aprofundamento da industrialização, já iniciada por Vargas. Assim, Ianni (1977) destaca que no governo JK a cidade conquistou uma segunda vitória sobre o campo, no sentido de que o poder público passou, em maior escala, às mãos da burguesia industrial, assim já não era mais possível reviver – a não ser como anacronismo – a ideologia da ‘vocação agrária’ do Brasil (IANNI, 1977. p.55).

A problemática demandava respostas do poder público e, apesar de não ter sido assumida como objeto de uma política no nível federal, essa resposta veio na forma de elaboração de Planos Diretores Compreensivos no nível municipal.

Tais planos, apesar de apresentarem uma visão crítica, com minuciosos diagnósticos acerca da realidade urbana, estavam muito calcados na possibilidade do ordenamento do crescimento – através de um zoneamento rígido, com a separação das atividades, tais como: habitação, lazer, trabalho, circulação, etc. – e do controle dos serviços que o Estado passa a assumir (MONTE-MÓR, 2008). Contudo, esses planos não entravam de fato em questões que estavam nas raízes do problema urbano, como a especulação imobiliária, o direito de propriedade e o direito à cidade.

No tocante aos problemas metropolitanos, já nesse momento, sua dimensão era inegável e intensa, da concentração industrial às favelas (MONTE-MÓR, 2008). Ao mesmo tempo criavam também uma macrocefalia na rede urbana nacional (SANTOS, 1979). Com isso, a necessidade de elaboração de políticas públicas específicas para as RMs foi colocada em discussão.

O Seminário de Habitação e Reforma Urbana, promovido pelo Instituto dos Arquitetos do Brasil, em 1963, por exemplo, propunha, em seu documento final, mudanças de legislação para que “nas áreas de grande concentração urbana, constituídas territorialmente por municípios distintos, fossem criados órgãos de administração, que consorciem as municipalidades para solução de seus problemas comuns” (ARAÚJO FILHO, 1996). Entretanto, mesmo com a realização do Seminário, nenhuma ação nesse sentido foi incluída entre as reformas de base, definidas pelo governo João Goulart, em 1964 (BERNARDES, 1986).

É importante ressaltar, porém, que antes mesmo da institucionalização de uma política metropolitana no nível federal, através das Leis Complementares 14/1973 e 20/1974, alguns governos estaduais já ensaiavam algumas experiências embrionárias de planejamento e gestão metropolitanos.

Dentre essas experiências, o Governo do Estado de São Paulo criou, em 1967, o Grupo Executivo da Grande São Paulo, que se tornaria, posteriormente, a Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano. Em Minas Gerais, conforme se aprofundará no Capítulo 4, o governador Israel Pinheiro instituiu a primeira iniciativa de planejamento da “Grande Belo Horizonte”, com o Plano Preliminar de Desenvolvimento Integrado da RMBH, em 1969 e, em 1971, o Conselho Estadual de Desenvolvimento firmou convênio entre o Governo do Estado e os 14 municípios que integrariam, posteriormente, a RMBH, para a elaboração do Plano Metropolitano de Belo Horizonte (PLAMBEL), através da Fundação João Pinheiro (FJP) (GOUVÊA, 2005).

No Rio Grande do Sul, em 1970, os prefeitos da área de influência de Porto Alegre tomaram a iniciativa de criação do Conselho Metropolitano de Municípios e do Grupo Executivo

da Região Metropolitana, como órgãos executores das políticas comuns; a este último foi atribuída a elaboração do Plano Diretor Metropolitano, em 1971.

Azevedo e Mares Guia (2000) citam que no Rio de Janeiro foi criado, pelo governo federal, o Grupo de Estudos da Área Metropolitana, uma vez que a região abrangia municípios situados em dois estados, e na Bahia, o governo estadual criou a Companhia de Desenvolvimento do Recôncavo (CONDER), sediada em Salvador, que tinha a atribuição de atuar na área metropolitana.

O regime militar pós-1964 intensificou o processo de industrialização e expansão da rede urbana nacional, iniciado no ciclo anterior, através do investimento maciço de capitais estrangeiros e da forte concentração das decisões nas mãos do governo central. Esse processo se deu através do fortalecimento do Poder Executivo, da interferência crescente do poder público em praticamente todos os setores do sistema econômico nacional e da expansão da tecnoestrutura estatal, consubstanciada na grande elaboração de planos, programas, criação de órgãos públicos e de financiamento (BERNARDES, 1986). O conteúdo político do planejamento desviou-se de demandas imediatas para atingir metas de longo prazo (SCHIMDT, 1983. p.101).

A política territorial, ao mesmo tempo concentradora e integradora dos governos militares (MONTE-MÓR, 2006), buscava, sobretudo, a interiorização da economia, para possibilitar aumentos de escala do capitalismo, investindo maciçamente nas grandes obras nacionais, especialmente através da construção de estradas de rodagem, interligando o território com o objetivo de espalhar as CGPs para as diversas partes do país. Segundo Monte-Mór (2006):

O velho binômio 'Energia e Transporte' transformou-se nos anos 70 em investimentos em infraestrutura (rodovias, hidrelétricas), comunicações, serviços financeiros, entre outros (...). Através do tecido urbano estenderam-se o (aparato do) Estado, a legislação (trabalhista e previdenciária), redes de comunicações, serviços urbanos e sociais (produção e consumo), potencialmente por todo o país, dos centros dinâmicos às fronteiras de recursos naturais (MONTE-MÓR, 2006. p.11).

Tal modelo de desenvolvimento econômico continha, implicitamente, uma opção pela concentração urbana (MONTE-MÓR, 2008), já que a industrialização requer a todo custo ser fomentada nos lugares onde as condições são mais propícias e onde o mercado interno é maior (especialmente na demanda por bens de consumo), ou seja, nas grandes cidades. Desse modo, as metrópoles tornaram-se os entes estratégicos do projeto nacional, esboçado nesse período (AZEVEDO; MARES GUIA, 2008)¹⁷.

Foi no governo militar que o planejamento urbano foi tratado pela primeira vez dentro de uma política federal, ou seja, em um contexto de forte concentração de decisões e recursos no governo central. A política de planejamento institucionalizada deu-se com a criação do Serviço

¹⁷ Davidovich (2004) destaca que as metrópoles foram definidas como "polos de desenvolvimento", no seminário realizado em Recife, em 1966, que teve o mesmo título.

Federal de Habitação e Urbanismo – SERFHAU (1967-1973) e do Banco Nacional da Habitação – BNH (1964-1986)¹⁸.

O SERFHAU tinha por objetivo prestar assistência técnica aos municípios e incentivar a criação de órgãos locais de planejamento urbano, prevalecendo sua atuação em pequenos e médios municípios. O Programa de Ação Continuada (PAC), criado em 1969, visava a ordenar e sistematizar a atividade do SERFHAU, como agente financiador de planos e qualificação do quadro técnico de Prefeituras Municipais.

O SERFHAU consolidou uma política de planejamento ainda mais totalizante, calcada na elaboração de Planos de Desenvolvimento Local Integrados (PDLIs). Esses superplanos (VILLAÇA, 2004), baseados na metodologia que disseminaram, tributária do “planejamento compreensivo”, buscavam leituras setoriais sobre a realidade urbana; a intervenção nas cidades também ocorreu através de políticas setoriais – habitação, transportes, saneamento, etc. Monte-Mór (1980) ressalta que, nesse momento, a cidade passa a ser foro de estudos de outros especialistas – economistas, sociólogos, engenheiros –, resultando na “fusão interdisciplinar” entre as leituras setoriais¹⁹.

Os anos de atuação do SERFHAU resultaram em uma política de planejamento urbano (local) desvincilhada da prática, ou na criação de uma prática de planejamento diferente da teoria (DEÁK, 2004). Os Planos Integrados criados eram, em sua grande maioria, natimortos (MONTE-MÓR, 2008). Isso porque o desenho do SERFHAU previa voltar-se para o fortalecimento local, incentivando, promovendo e financiando a organização administrativa e o planejamento municipal, enquanto todo o sistema político-econômico se pautava na intensa centralidade da decisão do governo federal.

Desse modo, Monte-Mór (2006) esclarece que o planejamento integrado para o desenvolvimento tornou-se mera figura de retórica e a promoção do desenvolvimento municipal submeteu-se inteiramente às necessidades de crescimento econômico do país. O autor complementa ainda que, ao restringir-se ao planejamento local, o SERFHAU pouco avançou no sentido de formular as diretrizes de uma política espacial nacional; segundo ele:

Talvez por insistir em atuar contra a corrente centralizadora, poder-se-ia dizer que o SERFHAU apenas camuflou os principais problemas urbanos do país. Ao

¹⁸ O SERFHAU e o BNH ficaram vinculados ao Ministério do Interior (MINTER), criado pelo Decreto-Lei 200 de 25 de fevereiro de 1967. Conforme observa Monte-Mór (2008), o Plano Decenal (1967-1976) reafirmou a importância da política urbana transmitindo maiores poderes ao SERFHAU na condução da questão urbana.

¹⁹ Deák (2004) elege a virada da década de 1960 para 1970 como o auge do Plano Diretor; mesmo posteriormente, quando ele tornou-se obrigatório, a produção foi menos efervescente. O autor lembra ainda que, nessa época, os Planos recebiam um duplo estímulo: no plano das ideias, tendo em vista a maior produção de planos no contexto da reconstrução pós-guerra, principalmente na Europa. E no plano material, através do reconhecimento de que o processo requeria intervenção governamental (DEÁK, 2004. p.12-13). Villaça (2004) coloca que “o planejamento urbano no Brasil passa a ser identificado com a atividade intelectual de elaborar planos” (VILLAÇA, 2004).

se dirigir ao município, quando a decisão de investimentos era cada vez mais centralizada; ao trabalhar principalmente com centros pequenos e médios, quando o capital e os grandes movimentos migratórios se dirigiam para as metrópoles; ao se preocupar quase que apenas com a feitura dos planos, quando os problemas urgentes exigiam investimentos imediatos e objetivados; ao não conseguir a liderança real da intervenção do Estado no espaço urbano, ficando à margem dos grandes investimentos feitos pelo BNH nas cidades brasileiras (MONTE-MÓR, 2008. p.55).

Mesmo com a consolidação dos PDLIs, as cidades não respondiam facilmente aos esforços de planejamento; sendo assim o planejamento tornou-se uma atividade cada vez mais complexa, escapando às possibilidades de controle. Sua ação se tornou menos no sentido da totalidade, para dedicar-se apenas às políticas mais prementes, face à necessidade de acumulação; buscava-se, então, soluções para os problemas, principalmente conflitos sociais e deseconomias de aglomeração. Os Planos criados se resumiam-se na implantação das grandes infraestruturas e no zoneamento do uso do solo, que reforça a problemática urbana.

O BNH surge, por sua vez, em um contexto no qual a ruptura do pacto populista, a contenção salarial (em virtude da crise econômica que marcou a instalação do regime militar) e a necessidade de fomentar a construção civil (gerando empregos principalmente nas grandes cidades), contexto esse aliado ao grande *déficit* habitacional (em torno de 7,0 milhões de moradias²⁰), tornando estratégica a criação de uma política habitacional como forma de manipular as massas, em torno de um grande desejo: a casa própria. Na avaliação de Ribeiro e Azevedo (1996), a política habitacional teve, na prática, um caráter redistributivo às avessas, pois baseou-se em um sistema financeiro abastecido de capitais sub-remunerados, oriundos de pequenos poupadores (cadernetas de poupanças) e recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, repassando-os à iniciativa privada, notadamente às grandes construtoras.

A partir da década de 1970, o governo militar entrou no auge de sua política de modernização conservadora e, nessa conjuntura, o papel “estratégico” das metrópoles foi realçado. O Programa de Metas e Bases, completado posteriormente pelo I Plano Nacional de Desenvolvimento – PND (1972-1974), resultou em um crescimento do PIB de 10 a 11%, elevando a condição da economia brasileira ao 8º PIB do mundo (COTA, 2010). Identificado como uma espécie de auge do “fordismo periférico”, tal fenômeno contribuiu para que o governo militar adotasse um discurso ufanista sobre as possibilidades do desenvolvimento socioeconômico brasileiro, sugerindo um “Brasil Grande Potência”, no cenário mundial do final do século XX (COSTA, 1992, p.112). Posteriormente, o II PND (1975-1979) trouxe medidas mais abrangentes para o crescimento econômico.

O II PND propôs um novo modelo de planejamento urbano nacional, mais concatenado aos objetivos da política econômica. Assim o SERFHAU deu lugar à Comissão Nacional das

²⁰ Dados extraídos de Ribeiro e Azevedo (1996).

Regiões Metropolitanas e Política Urbana (CNPU, Decreto 74.156/1974), criada para atuar junto à Secretaria de Planejamento da Presidência da República²¹.

Com o PND, o aspecto espacial, regional ou urbano, começou a ser visto como elemento integrante das diretrizes econômicas do desenvolvimento nacional. Dessa forma, a política urbana, assumida pelo Governo Federal, saía do âmbito da intervenção local – do assistencialismo ao município – para o sentido da estratégia governamental, focalizando a questão urbana em outra escala – a interregional. Dessa forma, a concepção da CNPU fortaleceu a ideia de criação de um organismo federal forte a ponto de assumir a tarefa que o SERFHAU não conseguiu levar adiante: a definição e efetiva coordenação de uma política urbana nacional (MONTE-MÓR, 2008).

A questão urbana passou a ser assumida pelo Ministério do Planejamento (MIPLAN), havendo um choque de atribuições com o MINTER. O próprio PND foi gerenciado no MIPLAN, reduto dos economistas. Fica clara, então, a busca do governo por uma tentativa de definição de uma macroeconomia espacial para o país (MONTE-MÓR, 2008), a qual devia ser desenhada a partir da região metropolitana. Para tanto, a CNPU foi a alternativa sugerida²².

Nesse contexto, a institucionalização das RMs, através das Leis Complementares 14/1973 e 20/1974, forneceu um desenho hierárquico e simétrico para as metrópoles, o que possibilitou ao governo central o controle das decisões políticas e do repasse de recursos para implantação das infraestruturas que seriam necessárias para tornar as metrópoles unidades de produção.

Zimmermann (2005) pontua que o período militar consagrou um federalismo orgânico (ZIMMERMANN, 2005 *apud* LOSADA, 2010)²³, com a conformação de um sistema federalista adaptado aos imperativos do governo central. É importante ressaltar que, nesse momento, os governadores de estado e prefeitos das capitais eram eleitos de forma indireta.

Azevedo e Mares Guia (2000) acrescentam que os municípios foram agregados de maneira compulsória às RMs e dentro de um arranjo que desconsiderava as peculiaridades regionais, abortando assim as experiências metropolitanas que estavam sendo gerenciadas nos governos

²¹ Garson (2007), citando IPEA (1976), coloca que, do ponto de vista setorial, o BNH era o mais importante instrumento federal. Sua atuação se ampliou, passando do financiamento da habitação ao saneamento e atuando através de diversos fundos urbanos (IPEA, 1976. p.71-78).

²² Tonucci Filho (2012) destaca que a proposta inicial do II PND era de uma política regional ampla que revertesse as disparidades regionais; entretanto, posteriormente, essa proposta reforça a concentração nos centros mais dinâmicos.

²³ Tonucci Filho (2012), citando Werneck (PLAMBEL; Werneck, 1984. p.1), expõe que é largamente aceita a tese de que as RMs foram montadas pelo regime autoritário para servirem de instrumento de dominação do sistema, através do controle dos recursos, objetivando amortecer as tensões sociais que começavam a se manifestar nos grandes centros urbanos. O autor ressalta, ainda, que a Constituição Federal de 1967 ampliou significativamente a concentração dos poderes nas mãos do executivo federal, e submeteu os estados e municípios às diretrizes de planejamento centrais. Posteriormente, o Ato Institucional 5 de 1968 expandiu ainda mais a centralização política em curso, ampliando as possibilidades de intervenção do Governo Federal sobre os estados e municípios (TONUCCI FILHO, 2012. p.47-48).

estaduais, descritas anteriormente. Araújo Filho (1996) conclui que a própria definição das nove RMs obedeceu aos objetivos da estratégia de desenvolvimento econômico e não às dinâmicas de cooperação, consorciamento e articulação supramunicipal em curso naquele momento. Dito de outra forma, a tecnoestrutura criada servia apenas para os imperativos do governo central, sem levar em consideração a problemática tecida nos níveis locais.

A Lei Complementar 14/1973 (e, em observância aos mesmos princípios, a Lei Complementar 20/1974) visava ao planejamento integrado das RMs e à gestão das funções públicas de interesse comum. Essas funções são definidas na legislação da seguinte forma:

I - planejamento integrado do desenvolvimento econômico e social; II - saneamento básico, notadamente abastecimento de água e rede de esgotos e serviço de limpeza pública; III - uso do solo metropolitano; IV - transportes e sistema viário, V - produção e distribuição de gás combustível canalizado; VI - aproveitamento dos recursos hídricos e controle da poluição ambiental, na forma que dispuser a lei federal; VII - outros serviços incluídos na área de competência do Conselho Deliberativo por lei federal (BRASIL, 1973, art. 5º).

Em cada RM foi criada uma estrutura institucional, composta por um Conselho Deliberativo e um Conselho Consultivo; o art. 2º da referida Lei estabelece que tais conselhos deveriam ser regulamentados por lei estadual.

O Conselho Deliberativo – instância à qual pertencia o poder decisório – era composto por cinco membros, sendo que o seu presidente era o governador do estado e os demais membros eram decididos por ele. Assim, o Conselho era considerado um braço do Executivo Estadual, e consequentemente, do Executivo Federal. Conforme a lei, suas competências seriam as de promover a elaboração do Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana e a coordenação e execução dos programas e projetos de interesse metropolitano, objetivando, sempre que possível, a unificação dos serviços comuns.

O Conselho Consultivo, por sua vez – instância na qual os municípios tinham participação majoritária –, era destituído de atribuições decisórias, limitando-se à elaboração de sugestões ao Conselho Deliberativo.

Rolnik e Somekh (2002) colocam que a esse modelo acresce a estruturação de fundos federais que financiavam o desenvolvimento urbano, sobretudo em matéria de saneamento, habitação e transportes.

O desenho proposto buscava, visivelmente, a estadualização ou metropolização da prestação de serviços comuns²⁴. Segundo Rolnik e Somekh (2002) e Tonucci Filho (2012), os recursos eram canalizados diretamente para as companhias estaduais, encarregadas da

²⁴ A lei estabelecia que a unificação da execução dos serviços comuns ocorreria quer pela concessão do serviço à entidade estadual, quer pela constituição de empresa de âmbito metropolitano, quer mediante outros processos que, através de convênios, viessem a ser estabelecidos (art. 3º, parágrafo único).

implementação das políticas setoriais²⁵, com pouco ou nenhum vínculo de subordinação às próprias políticas de planejamento elaboradas pelos órgãos metropolitanos, nas quais, na prática, sobressai uma visão setorialista em contraposição à visão globalista da CNDU (TONUCCI FILHO, 2012). A alocação de recursos era afetada também pelas pressões e alianças políticas estaduais.

A Lei determinava, ainda, (art. 6º) que os municípios da Região Metropolitana que “participassem da execução do planejamento integrado e dos serviços comuns, teriam preferência na obtenção de recursos federais e estaduais, inclusive sob a forma de financiamento, bem como de garantias para empréstimos”.

De fato, nesse momento, os órgãos metropolitanos foram responsáveis pela elaboração de importantes diagnósticos e estudos sobre as realidades metropolitanas. Também, alguns Planos Metropolitanos foram criados para subsidiar o planejamento integrado e orientar os investimentos setoriais. No entanto, esses esforços eram desarticulados dos projetos políticos tecidos para essas regiões e as decisões de ordem técnica ficavam subjugadas ao projeto político expansionista e centralizador; dito de outra forma, a intervenção nessas áreas era destituída de planejamento, embora houvesse planos para ela. Além disso, não havia espaço para a participação da população no processo.

Garson (2007), citando publicação do IPEA (1976), sintetiza que as políticas setoriais implementadas não eram compatíveis em termos espaciais, pois não havia coordenação intersetorial, interurbana e intra-urbana das ações e dos investimentos realizados (IPEA, 1976. p.13). Com isso, apesar de representarem a primeira (e única) iniciativa de criação de um sistema holístico, com a participação de todos os entes federativos (inclusive de um órgão metropolitano), essas estruturas de planejamento não possibilitaram o enfrentamento dos problemas comuns.

O esforço conjugado de suporte ao processo econômico, viabilizando os interesses do capital privado em detrimento do atendimento às demandas sociais, começou a dar os sinais de colapso: as altíssimas taxas de crescimento do PIB vinham decrescendo e a insatisfação social aumentando. Desse modo, Bernardes (1986) cita que:

o tempo, as experiências vividas e seus efeitos reais, contudo, demonstraram aos países latino-americanos que um maior ritmo de crescimento e desenvolvimento não seria suficiente para torná-los menos ‘dependentes’ em relação aos países centrais e nem para eliminar seus inúmeros problemas econômicos e sociais (BERNARDES, 1986. p.86).

Garson (2007) salienta que a crise fornece a incapacidade de planejar. Assim, quando as sucessivas crises econômicas e fiscais abalaram o governo militar, no fim dos anos 1970, as

²⁵ Através das agências e companhias estatais responsáveis pelos setores de habitação, saneamento e transporte, como o BNH, o Plano Nacional de Saneamento e o Departamento Nacional de Estradas de Rodagem, dentre outros.

estruturas de planejamento metropolitano criadas, associadas aos interesses do governo central e dependentes de seus recursos, foram enfraquecidas política e economicamente. Algumas delas conseguiram se adaptar, em maior ou menor grau, ao novo ambiente institucional, e outras foram extintas (AZEVEDO; MARES GUIA, 2000). Em alguns casos, restaram apenas as atribuições de aprovação supramunicipal de parcelamentos do solo, conferida pela Lei Federal de Parcelamento do Solo 6766/1979, que se discutirá adiante.

A crise do planejamento, pós-1970, resultou também no enfraquecimento das agências de desenvolvimento regional; as poucas agências econômicas regionais, como as Superintendências do Desenvolvimento do Nordeste e da Amazônia, fracassaram, desapareceram ou se encontram agonizantes (ROLNIK; SOMEKH, 2002).

A partir de 1979, o governo abandonaria o planejamento de longo, ou mesmo de curto prazo. Bernardes (1986) aponta como consequência natural dessa mudança a própria transferência de atividades que vinham sendo desenvolvidas na MIPLAN, relativas ao desenvolvimento regional e urbano, para o MINTER, especialmente através da criação do Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU) em substituição à CNPU, junto à Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano do MINTER. A CNDU aproxima-se mais dos problemas ligados ao uso do solo, sendo responsável inclusive pela criação da Lei Federal de Parcelamento do Solo 6766/1979.

Os anos 1980 são marcados pela crise geral do Estado, traduzida no baixo crescimento econômico, na incapacidade fiscal e de investimentos, no agravamento da crise social com aumento do desemprego e da violência – o que caracteriza a “década perdida” no país. Nesse sentido Vainer e Smolka (1991) destacam que:

A crise pode ser notada na perda de capacidade de intervenção urbana do Estado; da desorganização administrativa; da incapacidade de atender às necessidades da população, com grande paralisia dos investimentos em equipamentos e serviços públicos urbanos e deterioração dos já implantados; da notável crise interna do padrão autoritário-tecnocrático-racionalista de planejamento (VAINER; SMOLKA, 1991. p.21).

Os efeitos da crise no ambiente construído se dão através da periferização e densificação das áreas já precarizadas, ocupadas de forma ilegal e com deficiência de infraestrutura nas décadas anteriores, o que agrava a problemática da cidade ilegal e o acesso aos meios de consumos coletivos (direito à cidade).

Rolnik e Somekh (2002) salientam que a crise geral dos anos 1980 e o próprio processo de redemocratização, com início de ampla mobilização social, aceleraram o descompasso entre o modelo de gestão e o governo real do território das metrópoles.

Se a década de 1970 se caracterizou por planos tecnocráticos, que em boa medida não saíram do papel, na década de 1980 há um esvaziamento geral da atividade de planejamento

urbano²⁶. Villaça (2004) salienta que o planejamento compreensivo passa a ser identificado com o regime militar, sendo, portanto, negligenciado.

Depois disso, a política urbana não foi assumida como uma política nacional articulada pelo Governo Federal e as suas pastas correlatas foram atribuídas a diferentes ministérios. Por exemplo, Maricato e Santos Júnior (2007) mostram que a política de habitação ficou, entre 1985 e 2002, sob responsabilidade de diferentes ministérios:

de 1985 a 1987, do Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente; de 1987 a 1988, do Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente; de 1988 a 1990, do Ministério do Bem-Estar Social; de 1990 a 1995, do Ministério da Ação Social; de 1995 a 1999, da Secretaria de Política Urbana, vinculada ao Ministério do Planejamento; de 1999 a 2002, da Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano, vinculada à Presidência da República. E desde 2003 ao Ministério das Cidades (MARICATO; SANTOS JÚNIOR, 2007. p.168).

Além disso, esse período se caracteriza também pela redemocratização e recuperação da vida política do país, no qual vários atores e arenas ganham expressão, através, por exemplo, da ampliação da vida associativa, da crescente mobilização popular, da criação de organizações não-governamentais, da recuperação sindical e do papel da Igreja (DAVIDOVICH, 2004). É também esse o momento em que as estruturas subnacionais – estados e municípios – se reaquecem (ABRUCIO; SANO, 2012).

É dentro desse cenário que os movimentos sociais urbanos das décadas anteriores se fortalecem na luta em torno do direito à cidade, tendo em vista a conjuntura pré-Constituinte²⁷. As lutas desses movimentos são conceitualmente incorporadas aos marcos regulatórios da Constituição Federal de 1988 e do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), e, em que pesem todos os embates que discutiremos adiante, o conteúdo da matriz da reforma urbana veio influenciar, também, a elaboração de várias Leis Orgânicas e Planos Diretores, a partir da década de 1990. Contudo, embora transformados politicamente, vários desses problemas ainda constituem objeto de lutas pelos movimentos sociais, como se discutirá.

1.1 A questão metropolitana pós-Constitucionalista

As bases para a transição democrática no Brasil culminam com a promulgação da Constituição Federal de 1988 – a “Constituição Cidadã”. A Constituição é responsável por

²⁶ Apesar de a história do planejamento urbano trazer lacunas quanto aos anos 1980 e 1990, em boa parte devido ao arrefecimento da política urbana que vinha sendo tecida no nível federal e também como resultado da crise do Estado, é importante salientar que no nível municipal, vários Planos Diretores elaborados ou revistos, nessa década, passam a incorporar alguns princípios da Constituição, possibilitando a implantação de instrumentos posteriormente regulamentados pelo Estatuto da Cidade.

²⁷ Cardoso (1997) descreve que os Movimentos Nacionais pela Reforma Urbana (MNRU) começaram um pouco no Rio de Janeiro em torno de entidades e academia e aglutinaram forças populares em São Paulo, onde as lutas se centralizavam na questão da terra e moradia. O movimento da Emenda Popular pela Reforma Urbana reuniu mais de 250.000 assinaturas em todo o país e foi apresentado à Assembleia Constituinte em 1987.

importantes definições para a questão urbana e metropolitana, sobretudo em razão dos seguintes aspectos:

- reforço da descentralização administrativa, através da transferência de autonomias e recursos aos estados e, principalmente, aos municípios;
- transferência da prerrogativa de criação de RMs e outras formas de aglomeração aos estados, possibilitando a implementação de arranjos urbano-metropolitanos mais apropriados à realidade de cada região;
- criação do capítulo de política urbana (arts. 182 e 183), como resultado do amplo Movimento Nacional por Reforma Urbana.

No que se refere à descentralização, a Constituição foi responsável pela redefinição dos papéis dos entes federativos (arts. 21, 23, 24 e 30), o que resultou no aumento de competências dos municípios, sobretudo em questões relativas às políticas sociais e no fortalecimento da autonomia e base tributária dos entes subnacionais (estados e municípios), com o aumento do volume de transferências de recursos intergovernamentais. Desse modo, o processo de descentralização assumiu conteúdos políticos, fiscais e administrativos.

Foi assim que, na década de 1990, o país viveu concretamente um movimento de fortalecimento da autonomia municipal perante os demais entes da federação. Essa autonomia municipalista representa a possibilidade de tornar os governos locais mais acessíveis ao cidadão (ROLNIK; SOMEKH, 2002), tendo em vista, também, a maior abertura à participação cidadã ocorrida nesse período.

Vários autores reforçam a tese de que o fortalecimento municipal já vinha sendo experimentado desde cedo no país, embora tenha sido reforçado na Constituição de 1988, em função de seu enfraquecimento no período militar. Losada (2010), por exemplo, coloca que a evolução do federalismo brasileiro deixa claro que a autonomia municipal não nasceu na história recente do país, nem decorre simplesmente de ímpeto democrático pós-regime militar; ao contrário, ela é fruto de uma construção histórica e política, cujas raízes encontram-se no Brasil colônia, influenciado pela cultura portuguesa. Segundo a autora:

desde a sua origem, a Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 1891, reconheceu autonomia aos municípios nos seguintes termos: 'os Estados organizar-se-ão de forma que fique assegurada a autonomia dos municípios em tudo quanto respeite ao seu peculiar interesse'. A segunda Constituição Federativa do Brasil, de 1934, esboça um federalismo mais centralizado, cujo paradigma foi a Constituição alemã de Weimar, que seria um marco para as próximas Constituições (LOSADA, 2010. p.178).

A Constituição Federal foi responsável também por delegar aos estados a criação de novos municípios. Com isso, conforme apontam Moura (2009) e Azevedo e Mares Guia (2008), após 1988, houve um grande aumento do número de municípios brasileiros, a maioria deles com população inferior a 20.000 habitantes.

Todavia, esse quadro de forte municipalismo favorece a compartimentação das gestões municipais, através da qual cada municipalidade tende a olhar para os seus próprios problemas, dificultando a construção de projeto metropolitano/regional efetivo e cooperativo entre os municípios, embora a Constituição tenha aberto um leque de possibilidades de arranjos urbano-metropolitanos. Assim, o país sai de um cenário marcado pelo forte centralismo e entra em um cenário marcado pelo forte localismo, deixando, nos dois formatos, lacunas quanto à questão metropolitana.

Ademais, as experiências pós-Constitucionalistas têm mostrado que a simples transferência de atribuições e recursos aos municípios – o “municipalismo a todo custo” – não garante por si só a qualidade da gestão no nível local, o que coloca em xeque as fragilidades da descentralização.

No que diz respeito à prerrogativa de criação de RMs aos estados, o resultado foi a proliferação de um grande número de arranjos urbano-metropolitanos nas últimas décadas, a partir de diversos objetivos e parâmetros, conforme instituído nas constituições estaduais.

Alguns autores como Schasberg e Lopes (2011), Rolnik (2004) e Davidovich (2004) salientam que certos formatos metropolitanos colocam em questionamento o próprio conceito de metrópole por não preencherem critérios específicos que a caracterizam, como, por exemplo, a magnitude da população aglomerada, o grau de densidade demográfica, a extensão da área urbanizada – envolvendo o território de mais de um município, ou seja, o processo de conurbação –, a integração econômica e social deste agregado, e assim por diante (DAVIDOVICH, 2004. p.208).

Vale ressaltar que a Constituição (art. 25, § 3º) possibilitou também o surgimento de outros tipos de regionalizações, além das RMs, como as aglomerações urbanas e as microrregiões. Além disso, posteriormente, foi criada por ato federal uma nova figura territorial – a Região Integrada de Desenvolvimento (RIDE) – para compreender as regionalizações que abrangem o território de mais de um estado.

A Constituição de 1988 foi elaborada em um contexto de federalismo e descentralização política, no qual o fortalecimento da figura metropolitana poderia representar o esvaziamento do poder municipal, já enfraquecido no governo militar. Com isso, o tema metropolitano não ganhou o devido relevo na Constituição, sendo remetido às constituições estaduais. Vale lembrar que as estruturas metropolitanas já vinham sendo enfraquecidas desde o fim do governo militar.

Fernandes (2005) coloca que o tema metropolitano foi amplamente debatido no Congresso Constituinte, entre 1986 e 1988, se não pela sociedade em geral, pelo menos no contexto das agências metropolitanas existentes. Segundo ele:

A discussão nacional do tema levou à formulação de uma proposta conjunta dos representantes da maioria das regiões metropolitanas que

foi encaminhada a alguns deputados constituintes e submetida, por diversos deles, ao Congresso Constituinte. A proposta seria a sua incorporação no pacto federativo. Contudo, o processo constituinte foi marcado por um movimento de ‘municipalismo a todo custo’, que, no tocante à gestão metropolitana, ‘jogou fora o bebê com a água do banho’: dada a tradição de centralismo e autoritarismo que caracteriza a gestão metropolitana até então, em vez de democratizar e aprimorar a ‘fórmula’ jurídico-institucional, o Congresso Constituinte não enfrentou a questão metropolitana, rementendo-a de maneira vaga para as Constituições estaduais (FERNANDES, 2005. p.15).

Existem atualmente 52 RMs, quatro aglomerações urbanas e três RIDEs, instituídas por leis específicas no país. Apenas os estados do Acre, Rondônia, Tocantins, Mato Grosso do Sul e Piauí não possuem RMs institucionalizadas. Desses, apenas os estados do Acre e Tocantins não fazem referência ao tema metropolitano nas suas Constituições.

Nesse contexto, essas RMs institucionalizadas conformam um quadro bastante heterogêneo. Em recente esforço de hierarquização dessas regiões²⁸, Ribeiro *et al.* (2012) classificou, a partir de dados do IPEA (2002)²⁹, 37 unidades metropolitanas, dividindo-as em seis categorias, sendo que as quatro primeiras categorias foram consideradas efetivamente “metropolitanas” e as duas últimas foram consideradas “não metropolitanas”, apesar de serem instituídas como tal. Segundo os autores:

A categoria 1 inclui apenas a RM de São Paulo, com os resultados mais expressivos em todos os indicadores. A RM do Rio de Janeiro, com a segunda maior pontuação nos mesmos indicadores, compõe, individualmente, a categoria 2. Na categoria 3 enquadram-se RMs já consolidadas e, com exceção da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal, todas as demais foram institucionalizadas por lei federal. Na categoria 4, enquadram-se unidades cujo fenômeno espacial metropolitano é mais recente, assim como sua institucionalização, e Manaus que se constitui num grande espaço que se distingue dos demais por não configurar aglomeração em seu entorno. Os espaços componentes destas quatro primeiras categorias foram considerados como “metropolitanos”, dado que apresentam indicadores com expressividade sensivelmente superior aos das demais categorias. Outras duas categorias consideradas “não-metropolitanas” incluem unidades institucionalizadas pelas legislações estaduais, muitas não polarizadas por capitais de estados. Há ainda as capitais dos estados que não configuram aglomerações entre o conjunto de municípios de seu entorno (RIBEIRO *et al.*, 2012. p.16).

Davidovich (2004) acrescenta que a criação de algumas das novas RMs está associada a fatores como: o fortalecimento regional (Maringá e Londrina, por exemplo), setores produtivos (Vale do Aço, Vitória e Baixada Santista, em torno da siderurgia), a afirmação de *status* do executivo estadual, as vantagens de escala para a captação de recursos da União (como os pertinentes ao seguro-desemprego e à habitação) e também para o equacionamento de serviços comuns (a exemplo dos transportes em Blumenau).

²⁸ Apesar de a pesquisa ser datada de maio de 2012, novas RMs foram institucionalizadas posteriormente.

²⁹ Caracterização e Tendências da Rede Urbana do Brasil (IPEA, 2002).

De um modo geral, a partir dos anos 1990, começaram os debates mais amadurecidos sobre a questão metropolitana no país, tendo em vista o aprofundamento das cooperações intermunicipais e da proliferação de vários arranjos urbano-metropolitanos instituídos pelas constituições estaduais; esse cenário é caracterizado por alguns autores, dentre eles Davidovich (2004), como a “volta da metrópole”.

Fernandes (2005) destaca que esse reconhecimento crescente da importância do tema metropolitano é resultado do arrefecimento gradual da euforia municipalista, que caracterizou o processo constituinte, e da maior compreensão da complexidade da questão regional – e metropolitana –, com o aprofundamento de diversos processos socioambientais em áreas urbanas.

Dessa forma, os arranjos metropolitanos criados nas últimas décadas compreendem dois tipos básicos – os de cooperação vertical, ou supramunicipais, e os de cooperação horizontal, ou intermunicipais –, que não representam, contudo, dicotomia ou exclusão entre eles. Em vários casos, como na RMBH, por exemplo, os dois modelos coexistem.

Abrucio e Sano (2012) salientam que a esses dois tipos soma-se um terceiro, os denominados consorciamentos interestaduais, que são bastante recorrentes em alguns países, como os Estados Unidos, e pouco encontrados na realidade brasileira.

Os arranjos verticais se caracterizam pela participação de mais de um ente federativo, geralmente dos governos municipais e estaduais, conforme instituído nas constituições e leis estaduais³⁰. Esse formato é o exemplo mais recorrente de governança metropolitana existente no país, normalmente com a instituição de um novo escalão de governo (GARSON, 2007) e é constituído por legitimidade política direta, autonomia financeira e múltiplas competências de planejamento e gestão sobre toda a área metropolitana (LEFÈVRE, 1998).

Em que pesem os desafios intrínsecos, alguns desses arranjos metropolitanos vêm se destacando no cenário nacional pela implementação de medidas de planejamento e gestão metropolitanos mais efetivos; dentre eles têm-se os casos de Belo Horizonte, Recife, Vitória e Campinas.

³⁰ Losada (2010) conta que a previsão da questão metropolitana na Constituição de 1988 inclui algumas polêmicas. Uma delas diz respeito à autonomia dos estados de criarem regionalizações, independentemente da vontade dos municípios integrantes. Nesse sentido, segundo a autora, o Supremo Tribunal Federal decidiu que a integração dos municípios é compulsória, sendo necessária apenas lei complementar estadual. Outra polêmica diz respeito à forma de organização, se seria intermunicipal ou intrafederativa; a autora aponta que o Supremo ainda não decidiu a questão, mas que duas posições sustentam o debate: a primeira decorre da interpretação literal da Constituição, que diz que a regionalização é “constituída por agrupamento de municípios limítrofes”, portanto sem referências diretas à participação do estado e a segunda, que busca uma interpretação mais abrangente do texto constitucional, para considerar que a participação do estado está implícita nele.

Em Belo Horizonte, nosso objeto particular de estudo, o novo arranjo metropolitano, criado a partir da Emenda Constitucional 65/2004 e das leis complementares aprovadas em 2006, traz à tona, novamente, o diálogo e planejamento metropolitanos.

Nas experiências de Recife, Campinas e Vitória, Garson *et al.* (2010) colocam que o destaque recai sobre a implantação de fundos de desenvolvimento metropolitanos. Esses fundos operam a partir de orientações emanadas dos respectivos conselhos de desenvolvimento, com o apoio de câmaras temáticas, que também subsidiam as atividades desenvolvidas pelas instituições encarregadas da gestão do fundo – a Agência CONDEPE/FIDEM, em Recife³¹; a Agência Metropolitana de Campinas e o Instituto Jonas dos Santos Neves, em Vitória (GARSON *et al.*, 2010).

Outras RMs têm apresentado várias limitações na reestruturação de seus projetos metropolitanos – dentre elas destacam-se os casos de São Paulo, Curitiba, Salvador e Rio de Janeiro.

Segundo Garson *et al.* (2010), a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) carece de uma reorganização institucional e, apesar do governo estadual dispor de condições financeiras para induzir à cooperação dos municípios, prevalece ainda na região uma lógica de intervenção setorialista dos organismos estaduais, enquanto o órgão encarregado da gestão metropolitana, a Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano, atua no plano técnico.

No caso de Curitiba, Garson *et al.* (2010) apontam que o trabalho que vem sendo realizado pela Coordenação Geral da Região Metropolitana, com o apoio de câmaras temáticas, particularmente na implementação de um plano integrado de transportes, requer melhor engajamento, tendo em vista os jogos políticos.

No caso de Salvador, Souza (2003) destaca que a questão metropolitana ficou fortemente atrelada ao jogo de forças políticas. Durante a fase da redemocratização, a CONDER se fortaleceu e foi responsável pela condução de importantes projetos, marcando a presença do governo estadual em áreas de oposição política à Prefeitura de Salvador. No final dos anos 1990, quando estado e prefeitura foram administrados pelo mesmo partido político, a CONDER, apesar de ter sua competência ampliada – passando a coordenar toda a política de desenvolvimento urbano, metropolitano e habitacional do Estado da Bahia – deixou de participar de importantes projetos.

No caso do Rio de Janeiro, Garson *et al.* (2010) colocam que o longo período de antagonismo entre o governo regional e a capital estadual contribuiu para o fechamento do órgão metropolitano, criado na década de 1970, para a maior dificuldade na retomada/reestruturação de um projeto metropolitano.

³¹ Os autores destacam que a Agência FIDEM em Recife é o único caso em que houve continuidade da política desde 1975, embora a capacidade de atuação dessa agência tivesse atravessado um período de esvaziamento similar ao vivenciado em outras regiões.

Contudo, as experiências recentes têm demonstrado que, apesar de representar avanços na reestruturação e retomada do planejamento e gestão metropolitanos, a simples criação dessas estruturas metropolitanas não representam necessariamente o diálogo e ações efetivas na solução dos problemas comuns. Além disso, essas estruturas metropolitanas são ainda bastante frágeis – Garson (2007) destaca, por exemplo, que uma das maiores dificuldades observadas nas últimas décadas é a frequente transferência de atribuições da “pasta metropolitana” de uma secretaria para outra, o que dificulta a continuidade do processo de planejamento e gestão metropolitanos.

As cooperações horizontais, por sua vez, são geralmente estabelecidas na forma de consorciamentos intermunicipais, em torno de problemas comuns (entendidos como “a tragédia dos comuns”, BEST, 2012 *apud* HARDIM,1968); tais cooperações são citadas por Rolnik e Somekh (2002) como associativismos temáticos. Lefèvre (2009) salienta que nesse tipo de arranjo a legitimidade política permanece com os governos locais, não havendo autonomia em relação às outras esferas de poder e as competências são variáveis e segmentadas.

Esses arranjos são recorrentes tanto nos municípios metropolitanos quanto naqueles não-metropolitanos e ganharam uma destacada visibilidade, sobretudo nas últimas décadas, em função da abrangência regional cercadas por determinados temas, como a problemática ambiental.

Em termos gerais, esses associativismos temáticos compreendem uma variedade de formatos, como os convênios, contratos de gestão, comitês de bacia, agências, câmaras inter-federativas, consórcios e associações (ABRUCIO; SANO, 2012). Dentre os formatos de associação temáticas, existentes hoje no país, as cooperações em matéria de saúde são as mais recorrentes, enquanto aquelas que envolvem o desenvolvimento territorial e o tema dos transportes são ainda incipientes.

Esses formatos de gestão incorporam, de forma mais pujante, a ideia da cooperação entre os atores públicos (GRASON, 2007). Spink (2012) coloca que os modelos horizontais lembram a imagem das bonecas russas, onde cada cidadão é localizado dentro de uma jurisdição no nível primário, que está localizada dentro de uma segunda jurisdição no segundo nível e assim sucessivamente; em cada nível há uma única jurisdição territorial geral com responsabilidades específicas (SPINK, 2012).

Dentre os exemplos de consorciamentos no Brasil, o caso mais emblemático tem sido o da Câmara Regional do Grande ABC Paulista, que se destaca como paradigmático na construção do arcabouço legislativo dos consórcios públicos e também por sua natureza multissetorial e

metropolitana (MAGALHÃES, 2010)³². Fernandes (2005) cita que o Consórcio do ABC destaca-se pelo esforço de legalidade e legitimidade na construção de um projeto institucional.

O ABC Paulista congrega sete municípios e está localizado em uma porção da maior região metropolitana do país – a RMSP –, entre a baixada santista, compreendendo uma população de 2,6 milhões de habitantes (IBGE, 2009). Rolnik e Somekh (2002), Bresciani (2012) e Magalhães (2010) salientam que os problemas dessa região advêm de dois âmbitos específicos – o socioeconômico e o socioambiental.

A região, que foi o berço da indústria automobilística do país, passou, nas últimas décadas, por uma crise de desemprego em razão do declínio da indústria fordista e das mudanças da reestruturação produtiva. Assim, o desafio central da estrutura produtiva da região não é o crescimento econômico, mas sim o de geração de empregos, principalmente de qualidade.

Paralelamente, essa região, que é cortada pelos grandes mananciais de Billings e Guarapiranga, foi vítima da ausência de planejamento e gestão na escala da RMSP (ROLNIK; SOMEKH, 2002) e das fragilidades da legislação estadual aplicável à preservação de mananciais, o que culminou, conforme se discutirá, em um resultado às avessas, com o aumento da ocupação ilegal dessas áreas.

Esse quadro significou o pontapé inicial para que os municípios se articulassem na criação de um modelo de gestão compartilhada que tratasse da problemática comum. A institucionalidade proposta, que tem inspiração em outras regiões que sofreram crises semelhantes em outros países, resulta na constituição de um sistema de governança empreendedora que supera os tradicionais conflitos municipalistas (MAGALHÃES, 2010).

A proposta se iniciou com a criação do Fórum da Cidadania do Grande ABC³³, em 1994, com a participação de diversos segmentos: sindicatos, lideranças empresariais, sociedade civil, na discussão do projeto de futuro (econômico e social) da região. E, em 1996, foi criado, pelo governo do estado, a Câmara de Desenvolvimento Local do Grande ABC.

A Câmara é um conselho público-privado, cujo objetivo é discutir e deliberar sobre programa e ações em comum entre os participantes do consórcio, os do fórum e os do próprio governo estadual (MAGALHÃES, 2010). Constitui-se, portanto, em um espaço de negociação e

³² A autora salienta que o Consórcio do ABC paulista, cuja inspiração intelectual e política veio do prefeito de Santo André, Celso Daniel, reúne fatores determinantes como liderança política, capital social, identidade regional e projeto institucional.

³³ Antes disso, em dezembro de 1990, os sete prefeitos da região criaram uma associação: o Consórcio Intermunicipal das Bacias Billings e Tamanduatehy, que surgiu sob um modelo voltado para a gestão de recursos hídricos, tendo como um de seus objetivos específicos a preocupação em resolver a questão da destinação dos resíduos sólidos da região, e outro, mais genérico, voltado para a questão do desenvolvimento urbano e econômico. Rolnik e Somekh (2002) colocam que com a mudança nas administrações municipais em 1993, o processo de articulação regional passou por um esvaziamento. Esse vácuo criado permitiu a mobilização por parte da sociedade civil, que resultou na criação do Fórum da Cidadania do Grande ABC.

formalização de acordos, visando à recuperação econômica da região, além disso, ela foi responsável por criar o plano de macrodrenagem com o objetivo de combater os problemas advindos das enchentes. Cada decisão da Câmara Metropolitana do Grande ABC é posteriormente submetida à aprovação das câmaras municipais de cada município envolvido (FERNANDES, 2005).

Por fim, a criação da Agência de Desenvolvimento Regional do Grande ABC, em 1998, visa à continuidade do projeto compartilhado, independentemente das alternâncias de poder municipal. A Agência é composta pelo consórcio (49% dos votos e custeio) e por segmentos comerciais/industriais.

Bresciani (2012) relata, porém, que essas estruturas começaram a se enfraquecer a partir dos anos 2000. Por um lado, devido ao enfraquecimento político (depois do falecimento de Celso Daniel), através da liderança exercida pelas entidades empresariais ou sindicais desde então; por outro lado, pela fragilização da captação de recursos para os projetos e também pela limitação da equipe técnica, com necessidade de profissionalização.

Tomando o exemplo do ABC, Rolnik e Somekh (2002) destacam que a falta de mecanismos de gestão institucionalizados não constitui obstáculo a um arranjo político exitoso, o que reforça a constatação de que os entraves da gestão metropolitana são de natureza política e não institucional; as próprias crises políticas de continuidade do projeto esboçado para o ABC corroboram essa constatação.

No que se refere ao terceiro tipo de cooperação— as cooperações interestaduais —, os modelos encontrados no caso brasileiro incluem as RIDEs e as formas de cooperação interestadual. As RIDEs (atualmente, do Distrito Federal, Petrolina-Juazeiro e Grande Teresina) têm por objetivo enfrentar os problemas comuns e promover o desenvolvimento urbano e econômico de territórios situados na confluência de mais de um estado. As demais formas de cooperação interestadual, ainda que possuam formatos incipientes no país, incluem os comitês de bacias hidrográficas, que abrangem a área de mais de um estado, os consórcios, geralmente na área de turismo, saúde e desenvolvimento regional e os conselhos temáticos.

Diante desse panorama, avalia-se que, apesar da prerrogativa dada aos estados de criação de estruturas metropolitanas mais adaptadas às realidades e necessidades locais, os arranjos existentes hoje no país estão longe de representar uma solução bem sucedida para um projeto de governança compartilhada em torno dos problemas comuns. Nas palavras de Fernandes (2005), nenhuma das estruturas metropolitanas conseguiu ainda compatibilizar a legalidade e a legitimidade suficiente para se tornar duradoura.

Desse modo, a simples dicotomia entre modelos horizontais *versus* modelos verticais mostra que a “charada metropolitana” inclui outras dimensões, que suplantam o formato institucional escolhido, resultando em desafios também de ordem política, social, funcional e fiscal.

De um modo geral, os modelos verticais explicitam mais claramente as fragilidades de ordem política, funcionais e de financiamento. Os problemas se expressam através dos embates políticos, da paridade entre os entes metropolitanos – devido ao peso de participação dos estados e à proporcionalidade no peso de cada município – e também da ausência de integração, cooperação e afinidade dos municípios envolvidos no projeto metropolitano.

Os problemas funcionais se expressam pelo pouco traquejo dos órgãos e agências metropolitanas na gestão das funções públicas de interesse comum, resultando em um quadro de ações setoriais em programas e políticas, enquanto o planejamento e controle do uso do solo metropolitano não são tratados ainda de forma compartilhada. Soma-se a isso a existência de equipes técnicas insuficientes ou despreparadas para o enfrentamento da problemática metropolitana. Os modelos verticais possuem, também, gargalos no que se refere à aglutinação de atores, planos e escalas em torno dos projetos esboçados no âmbito das agências metropolitanas.

Essas estruturas são marcadas, ainda, pelos problemas fiscais, já que os fundos metropolitanos são geralmente inexistentes ou incompatíveis com o volume de investimentos necessários, resultando na falta de recursos para financiar as propostas. Rolnik (2004) sintetiza que as fragilidades políticas, técnicas e financeiras dessas estruturas vêm impedindo que haja um pacto social e territorial nas regiões metropolitanas, apesar de eleger o problema político como principal desafio.

Em se tratando dos modelos horizontais, tendem a produzir estruturas mais bem sucedidas no tocante ao tratamento de problemáticas comuns, já que pressupõem uma cooperação autônoma e não compulsória dos municípios. Entretanto, esses modelos se esbarram em limitações temáticas (já que vários deles são monotemáticos) e na regulação de questões que têm um peso institucionalizado maior – como a regulação do uso do solo.

No que se refere à questão fiscal, a experiência metropolitana mais concreta do modelo – o caso do ABC paulista – tem demonstrado que a falta de institucionalização não é fator limitante para captação de recursos juntos aos governos estaduais e federais; também, a maior abertura à participação direta de outros atores favorece a canalização de recursos, sobretudo da iniciativa privada.

Em última instância, se a questão metropolitana se apresenta, ainda, como desafio aos governos estaduais – na tentativa de dar conta de resolver o empasse a eles atribuído da “charada metropolitana” –, o papel do governo federal, na política metropolitana, segue ainda indefinido e, por vezes, contraditório, sobretudo no que se refere à questão do financiamento. Assim, Becker (1991) coloca que a “retomada do poder municipal” e a falta de elementos de coordenação federativos acabaram contribuindo para a fragilização da União e para uma fragmentação da gestão do território na ausência de um projeto nacional.

Essas discussões se esbarram na necessidade de rever o pacto federativo brasileiro e de construir um sistema de governança metropolitana, conforme será discutido nos próximos itens e retomado na conclusão do capítulo.

O capítulo de política urbana da Constituição Federal, terceiro tema destacado neste item, será debatido no item 1.3.

O território metropolitano materializa, então, diversos níveis de desigualdades³⁴, dentre elas, duas, em particular, serão discutidas com maiores detalhes, nos itens 1.1.1 e 1.1.2 a seguir – a questão da participação popular e a questão fiscal metropolitana.

1.1.1 A participação popular no recorte metropolitano

Se as experiências mais pactuadas de participação cidadã no nível local remontam ao início dos anos 1980, com ocorrências paralelas em Porto Alegre (Orçamento Participativo em 1986), Belo Horizonte (Orçamento Participativo em 1993) e Recife (PreZEIS em 1983)³⁵, e estão imbuídas de vários desafios, a trajetória de participação no nível metropolitano é ainda mais incipiente, principalmente em um contexto no qual as estruturas de planejamento metropolitano foram instituídas sem a abertura à participação do cidadão.

A Constituição Federal de 1988 foi responsável por implementar uma série de canais garantidores da participação popular direta, através dos plebiscitos, referendos e iniciativas populares (art. 14), ao passo que representou, também, através do desenho descentralizador, a aproximação do cidadão das instâncias de poder local, consagrando um modelo de participação popular nos níveis local e infralocal.

Posteriormente, o conteúdo participativo da Constituição veio influenciar a elaboração de leis orgânicas de diversos municípios, dentre elas as de Porto Alegre e de Belo Horizonte, o que fez emergir experiências locais de participação popular, mais ou menos bem sucedidas, na determinação e acompanhamento dos rumos da política pública.

³⁴ Costa (2012) classificou, dentre as várias possibilidades de desigualdade, quatro tipos mais significativos no embate metropolitano: o primeiro corresponde às desigualdades pessoais (traduzidas nas desigualdades de renda, educação, acesso à saúde, sintetizadas como desigualdades sociais); o segundo corresponde ao lugar que as pessoas ocupam na cidade, o que conduz às experiências urbanas radicalmente diferentes, conforme será discutido adiante; o terceiro tipo corresponde às possibilidades de acesso à participação, ou seja, as múltiplas formas como os agentes sociais conseguem expressar suas ideias são ainda diferenciadas; e por fim, as desigualdades entre os municípios.

³⁵ Contudo, é preciso salientar que mesmo antes dessas experiências, algumas iniciativas importantes de participação popular foram tecidas no bojo da política urbana brasileira, como, por exemplo, o próprio Movimento Nacional pela Reforma Urbana que se constitui em um movimento de mobilização popular no nível nacional, além de várias outras experiências pontuais experimentadas nos processos locais. De forma genérica, a participação popular foi também determinante para várias iniciativas populares que alimentaram o período pré-Constituinte.

No entanto, Lefèvre (2009) discute em que medida o fortalecimento da democracia local, particularmente em razão de sua escala mais próxima ao cidadão e de suas demandas – que tendem a ser mais localistas –, não enfraquece a discussão da metrópole como lugar pertinente e legítimo para o debate e a ação política. Dito de outra forma, o autor questiona se a escala das demandas populares deve ser mesmo a localista, ou se vários problemas (e demandas) locais possuem um conteúdo (e uma complexidade) que requer uma discussão (e ação) à luz de canais metropolitanos melhor estruturados/consolidados.

Nesse mesmo sentido, Rolnik e Somekh (2002) destacam que a ampliação do espaço político local se embaraça em temas cujo alcance ultrapassa os limites locais, demandando um diálogo efetivo em outras escalas. Por exemplo, segundo as autoras, não tem como resolver as questões do direito à cidade ou do acesso aos meios de consumo coletivos sem levar em consideração a totalidade metropolitana; o próprio Estatuto da Cidade não avança muito na definição de um projeto de participação popular no nível metropolitano – com breve referência ao tema no art. 45³⁶.

O que se pode ver é que a tradição de participação popular no nível metropolitano é ainda muito frágil; geralmente, não há órgãos eleitos para debater questões metropolitanas, o que cria uma situação que Lefèvre (2008) define como “falta de voz”. Nos últimos anos, contudo, foram implementadas no nível metropolitano algumas estruturas de participação popular, como as Assembleias, Conselhos e Conferências metropolitanas. Mas, essas estruturas precisam ser fortalecidas para portar de forma mais equitativa e efetiva um projeto político compartilhado, que englobe de maneira mais heterogênea a participação dos atores metropolitanos.

A realização do Fórum de Entidades Metropolitanas tem representado um importante canal, de debate no nível federal, da problemática metropolitana. Também, algumas estruturas participativas foram implementadas, no nível regional, sobretudo em função de temas que possuem uma dimensão mais ampla – como os comitês de bacias hidrográficas, por exemplo. Klink (2012) cita que o governo do estado do Rio Grande do Sul, por exemplo, criou os chamados Conselhos Regionais de Desenvolvimento para viabilizar um planejamento territorial, na escala regional, e contribuir como instância de regionalização do orçamento do estado.

Rojas (2010) acrescenta que as fragilidades da participação popular na escala metropolitana decorrem, também, do fato de fugirem da alçada das áreas de competência eleitas por sufrágio universal – como os estados e municípios –, o que enfraquece, por tabela, a responsabilização na condução das políticas (*accountability*).

³⁶ Art. 45. – os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania (BRASIL, 2001).

Nesse sentido, um leque de mecanismos de participação popular, tecidos no nível local – como os conselhos, debates, audiências e consultas públicas, conferências, iniciativas populares, orçamentos participativos, etc. –, poderiam ser estendidos para a escala metropolitana. Alguns autores como Davidovich (2004) e Aser (2004) defendem que as RMs brasileiras precisariam institucionalizar uma espécie de parlamento metropolitano, a exemplo do que ocorre em outros países, onde as discussões e decisões metropolitanas possam ser pactuadas e conduzidas em um processo democrático, que viabilize soluções integradas e integradoras.

1.1.2 A questão fiscal no recorte metropolitano

Apesar de não ser objeto de discussão central da tese, alguns aspectos da trajetória e das fragilidades do modelo de financiamento metropolitano precisam ser levantadas a fim de contribuir na discussão dos limites e possibilidades da questão metropolitana brasileira.

A problemática do financiamento metropolitano não pode ser dissociada da perspectiva do federalismo fiscal brasileiro. Desse modo, o sistema de financiamento do período militar – caracterizado pela canalização de recursos do governo federal para os órgãos metropolitanos estaduais para investimento maciço em obras setoriais – foi determinante para conformar as desigualdades intermunicipais (entre os municípios metropolitanos) e inter-regionais (a partir da predileção por determinadas metrópoles), conforme discutido anteriormente.

A Constituição Federal de 1988, posteriormente, propõe um desenho institucional e fiscal que resulta em um rearranjo na distribuição de recursos. Desse modo, de um lado, a Constituição transfere a prerrogativa de criação das RMs aos estados, mas não redesenha um formato fiscal compatível com essa atribuição, resultando em um vácuo fiscal nessa escala. Dito de outra maneira, o desenho político-institucional, criado pela Constituição retira a capacidade fiscal do estado de financiar o projeto metropolitano a ele atribuído, ao passo em que há a diminuição do volume de recursos advindos diretamente da esfera federal para essas regiões. Isso é decisivo para instaurar uma competição por recursos, o que tende a aguçar as desigualdades intermunicipais e inter-regionais estruturadas nas décadas anteriores.

Por outro lado, o arranjo político-institucional constitucional, ao colocar os municípios no centro da cena – ampliando sua autonomia e seus poderes tributários – ofusca a capacidade dos estados de comandarem o processo de formação de uma política metropolitana e coordenarem as ações executadas pelos municípios e pelo governo federal nas metrópoles (REZENDE, 2010).

Nesse sistema, há a mudança para um regime de transferência direta de recursos dos governos federal e estaduais para as políticas desenvolvidas no nível local, reforçando as disparidades intermunicipais na alocação de recursos. Com isso, as discrepâncias existentes no

interior das RMs se expressam de forma ainda mais contundente, na medida em que os municípios metropolitanos possuem capacidades fiscais e de endividamento diferentes³⁷.

Diante disso, os recursos (federais, sobretudo) são aplicados nas áreas metropolitanas, por vezes, desarticulados de um projeto compartilhado. Por exemplo, o grande volume de recursos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC 2) destinados às áreas metropolitanas, principalmente nas matérias de habitação e infraestrutura, foi alocado dentro de um contexto de compartimentação das gestões municipais e descolado de um projeto que levasse em consideração a totalidade metropolitana. O sentido de responsabilidade territorial passa também pelas responsabilidades e obrigações do governo federal com os territórios metropolitanos e locais³⁸.

Desse modo, não há como enfrentar o problema do financiamento das RMs se não através de um “robin hoodianismo” metropolitano, ou seja, os recursos não podem ser distribuídos de tal forma a reforçar essas desigualdades socioespaciais, ou reproduzir modelos de ocupação desarticulados de um projeto metropolitano.

Rezende (2010) salienta que a matriz fiscal brasileira se estrutura, antes dentro da Constituição de 1967, caracterizando-se por enorme rigidez das normas, o que impõe limites ao manejo dos orçamentos em todos os níveis de governo, e pelo apego à simetria em uma realidade fiscal assimétrica. Segundo ele, no nosso modelo de tributação, em que a fonte de recursos dos entes federados está interligada, está-se mais sujeito às limitações do projeto político. Assim, Klink (2010) sintetiza que a natureza compartimentalizada e competitiva da federação brasileira impede a construção do projeto metropolitano.

Além disso, as demais taxas (imobiliárias, fundiárias, de poder de polícia) e tarifas (vinculadas às concessões e serviços) metropolitanas, que são necessárias para compor a receita metropolitana, são historicamente pouco exploradas no país. Rezende considera uma dificuldade grande de mensurar isso no Brasil. Nesse sentido, a prestação de serviços metropolitanos não deve ser dissociada da questão da redistribuição fiscal e geração de receitas; um exemplo disso, é a câmara de cooperação tarifária utilizada na RMBH³⁹, outro é o pagamento de tarifas e taxas urbanas diferenciadas de acordo com os diferentes setores das cidades.

³⁷ Há que se considerar que as rendas metropolitanas são provenientes dos recursos próprios e as transferências regulares, com percentuais definidos pela Constituição.

³⁸ A ideia de equalização fiscal é debatida por Rezende (2010). Esse conceito tributário significa, *grasso modo*, o remanejamento equitativo dos tributos, realizado através da utilização parcial de impostos e tarifas cobrados dos habitantes das áreas mais ricas da metrópole, para financiar ou subsidiar a melhoria da infraestrutura ou a provisão de serviços nas áreas mais pobres. O autor coloca que essa ideia é recorrente em alguns países para contornar as desigualdades regionais.

³⁹ A Câmara de Compensação Tarifária foi um mecanismo de redistribuição das tarifas de transportes públicos instituído no nível metropolitano, no qual os custos de operação dos maiores deslocamentos, que cobriam os municípios periféricos, eram compensados por aqueles que cobriam as áreas centrais.

Nas últimas décadas, a globalização da economia e o conseqüente acirramento da lógica de competição por recursos, dentro de um cenário de constantes, mudanças dos investimentos e dos recursos, complica ainda mais esse quadro fiscal de financiamento metropolitano. A competição cria um ambiente de guerra fiscal entre municípios e regiões por meio de renúncia fiscal. Assim, a competição cria maiores embaraços à formação de uma estratégia de financiamento metropolitano e reduz a capacidade de articulação dos governos regionais.

Dentro dessa conjuntura, o desafio fiscal metropolitano parece situar-se dentro de um pêndulo entre a necessidade de fortalecer o projeto competitivo das metrópoles, através do investimento nos setores mais proeminentes e mobilizar recursos para atender as demandas das áreas precárias.

Rezende (2010) destaca que a questão do financiamento metropolitano é dificultado pelos:

a) acentuados desequilíbrios intrametropolitanos e setoriais decorrentes da multiplicidade de fontes que formam os orçamentos estaduais e municipais; b) ausência de uma margem de manobra nas decisões de alocação dos recursos públicos em face da excessiva rigidez dos orçamentos e das restrições ao acesso a recursos externos; c) vulnerabilidade dos recursos administrados pelos governos subnacionais a oscilações nos ciclos econômicos e à erosão tributária provocada pela globalização; d) excessiva rigidez das regras aplicadas às transferências intergovernamentais de recursos, o que dificulta a adaptação do financiamento a mudanças na dinâmica socioeconômica e seus efeitos espaciais; e) intensificação do relacionamento direto do governo federal com os municípios com respeito ao acesso a recursos para financiar investimentos e programas setoriais (REZENDE, 2010. p.79).

Tendo em vista esse cenário, a retomada da discussão metropolitana pelo Governo Federal vem sendo realizada através do Grupo de Trabalho Interfederativo, vinculado à Secretaria de Relações Institucionais da Presidência da República, que tem por objetivo o aperfeiçoamento da gestão de regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, com foco nos aspectos relacionados ao modelo de gestão, ao financiamento e à integração de políticas públicas (REZENDE, 2010). No que se refere ao financiamento metropolitano, as conclusões do Grupo de Trabalho Interfederativo incorporam os seguintes aspectos (grifos do autor):

a) o reconhecimento da não existência de um modelo único para a gestão das regiões metropolitanas (*abandono da simetria*); b) o fato de que a gestão metropolitana *não pode prescindir da participação dos governos estaduais*, tanto no que diz respeito à sua atuação direta na metrópole, quanto no apoio aos municípios da região; c) a importância de serem promovidas, por meio de arranjos formais de gestão, a articulação e a *colaboração permanente* entre as três esferas de governo; d) a adoção de uma Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, *promovida pelo governo federal* e construída em parceria com os demais entes federados localizados em áreas metropolitanas, a qual deverá estabelecer critérios para a criação de regiões metropolitanas e a adequação da situação vigente⁴⁰; e) além de flexível, o modelo de gestão metropolitana deverá prever a criação de um Fundo Metropolitano de

⁴⁰ A proliferação das metrópoles com características diferentes dificulta também a implementação de uma política fiscal exclusiva para essas áreas.

Desenvolvimento, mediante aporte de recursos do estado e dos municípios, transferência de recursos federais, operações de crédito, doações, captura de mais-valias urbanas e cobrança de taxas e pedágios, com a finalidade de apoiar a execução de programas e projetos de interesse comum, e compensar municípios que atendem a interesses específicos da metrópole (mananciais de água, unidades de conservação ambiental, aterros sanitários etc.); f) a importância da criação de *incentivos seletivos para estimular a cooperação*, por meio de compensações financeiras, entre outros instrumentos, bem como a criação de linhas de crédito voltadas para a redução das desigualdades sociais; g) a necessidade de o governo federal evitar o repasse direto de recursos a municípios integrantes de regiões metropolitanas, sem considerar as prioridades estabelecidas pelo organismo gestor metropolitano (REZENDE, 2010. p.72).

Todas essas questões mostram que é necessário aparar as arestas das relações intergovernamentais, tendo em vista o aprofundamento do pacto federativo, e também de possibilitar a ampliação da base fiscal metropolitana através da abertura à participação de outros atores.

1.2 Modelos internacionais de gestão metropolitana: limites e potencialidades

De antemão é preciso destacar que o problema da falta de estruturas institucionais adequadas para lidar com o fato metropolitano não é exclusividade apenas do caso brasileiro, sendo também vivenciado em várias metrópoles ao redor do mundo.

O panorama internacional do tema metropolitano aqui levantado tem por objetivo fornecer elementos para o debate dos limites e potencialidades dos arranjos metropolitanos na agenda política e institucional de diversos países, sem representar, contudo, a busca por um “modelo ideal” a ser encaixado na realidade brasileira.

Em vários países, a metrópole enfrenta o desafio de adequar o seu território funcional a uma organização institucional. Diante desse impasse, Lefèvre (2009) argumenta que o Estado não se apressa em fornecer uma base institucional às metrópoles, não por não se interessar por elas, mas sim por vê-las como contra poderes potenciais. Assim, o autor coloca que o Estado fica, na melhor das hipóteses, prudente, quando não oposto ao crescimento do poder político dos territórios metropolitanos (LEFÈVRE, 2009).

Os anos 1960 e 1970 representaram um *boom* na instituição metropolitana (LEFÈVRE, 1998), quando foram criadas estruturas metropolitanas pelos governos centrais⁴¹ de diversos países, como Inglaterra, França, Holanda, Canadá, Estados Unidos, países escandinavos, dentre outros. Seixas *et al.* (2012) pontuam que a imposição de um governo metropolitano visava à eliminação da fragmentação administrativa; com isso as estruturas foram criadas de forma rígida, seja por fusão ou por consolidação, sem considerar as particularidades locais e sem a participação dos governos envolvidos (SEIXAS *et al.*, 2012).

⁴¹ No sentido *stricto sensu* de governo.

Garson (2007) e Lefèvre (2009) colocam que o debate sobre a institucionalização metropolitana produziu, nos anos 1960, nos países europeus e nos Estados Unidos, duas visões distintas: a dos reformadores e a dos defensores da escolha pública. O primeiro grupo defendia a criação de instituições metropolitanas capazes de governar todo território da metrópole. O segundo grupo, por sua vez, defendia o fortalecimento das coletividades locais dentro de um sistema que denominam de policêntrico; para estes, não existe um território funcional único, o da metrópole, mas sim múltiplos territórios funcionais de acordo com o tipo de atividade/serviço, que serviam também para fortalecer as democracias locais. Nos Estados Unidos, essas discussões produziram não um debate técnico, mas sim político.

Lefèvre (2009) e outros autores salientam que os processos de descentralização resultaram, em vários casos, em encontros infelizes com a metrópole. Esse choque entre a descentralização e a área metropolitana ocorre em virtude da incompatibilidade entre a escala institucional e a dos fatos metropolitanos e, também, porque a ideia de criação de um novo espaço político – o metropolitano – produz um abalo nas relações de poder, entre as coletividades locais e o Estado (LEFÈVRE, 2009). Retratando o contexto europeu, Ribeiro (2012) acrescenta que, em alguns casos, os governos metropolitanos entraram em conflito com as comunidades, em outros, se omitiram, para evitar confronto.

Desse modo, as várias lacunas existentes em relação à plena gestão metropolitana resultaram no enfraquecimento das estruturas metropolitanas dos países europeus, que perduraram até os fins dos anos 1980, quando o debate metropolitano voltou a ganhar expressão na pauta da agenda política europeia.

A partir dos anos 1990, as transformações da economia resultaram no refortalecimento do poder local, com a supervalorização dessa escala perante as demais. Esse novo localismo está associado à coordenação e conexão dos espaços regionais pela metrópole, o que resulta também em um novo regionalismo. Nesse contexto, as regiões metropolitanas passam por um novo *boom* (LEFÈVRE, 1998), com a emergência de novas formas de institucionalização metropolitana, nas quais a ideia de governo é substituída pela ideia de governança⁴², com a incorporação de novos atores no processo de planejamento e gestão.

No quadro europeu, a questão metropolitana se complica em virtude do processo de unificação do mercado comum – o que impõe a necessidade de articulação dos territórios em rede, por vezes conectando espaços supranacionais – e cria o paradoxo entre manter condições socioeconômicas dos estados nacionais (Estado de Bem-Estar) e assumir os novos desafios e as novas implicações sociais, resultantes da nova ordem econômica e espacial.

Diante desse cenário, nos anos 1990, o debate metropolitano se reaquece em países federativos e unitários, o que resulta na proliferação de vários arranjos metropolitanos, com

⁴² Nos anos 1960 e 1970 quem decidia a política territorial era o Estado; agora são vários atores. A era do governo mudou para a era da governança.

atuações virtuosas e problemáticas. Lefèvre (2009), Klink (2008, 2010 e 2012) e Garson (2007, 2010) fornecem um importante panorama geral acerca das RMs europeias.

No caso francês, Lefèvre (2009) salienta que as leis territoriais mais recentes apresentam-se como paliativos imperfeitos ao fracassado encontro, nos anos 1980, entre a descentralização e a metrópole. Nesse país, a descentralização reforçou as instituições tradicionais, comunas e departamentos, possibilitou a articulação intercomunal, porém simplesmente ignorou o fato metropolitano propriamente constituído (LEFÈVRE, 2009).

No exemplo espanhol, Klink (2008) coloca que a descentralização dos anos 1970 representou o fortalecimento das comunidades autônomas – as estruturas regionais. No entanto, nas últimas décadas, o aprofundamento da descentralização da escala das comunidades para a escala municipal, sobretudo devido ao destaque de algumas cidades espanholas no cenário competitivo internacional, representou o fortalecimento do nível local em detrimento do nível das comunidades autônomas (KLINK, 2008). Com isso, as estruturas metropolitanas iam sendo cada vez mais perdidas.

A Comunidade Autônoma de Madri é o modelo de maior êxito da experiência espanhola, onde a presença de um governo metropolitano, centralizado e forte, através da quase coincidência do territorial funcional com a área administrativa/institucional da comunidade, resultou na otimização das redes de infraestrutura, aproveitando-se da economia em escala.

No caso italiano, Lefèvre (2009) avalia que o país parece ter “jogado a toalha” em relação ao tema, pois as “cidades metrópoles” (*cittàs metropolitane*), previstas na Lei 142/1990 e em várias leis de descentralização, não foram implementadas. Segundo o autor, no formato proposto, as autoridades metropolitanas seriam eleitas por sufrágio universal direto e disporiam de competências fortes e numerosas. Também, em Portugal, a questão metropolitana foi institucionalizada, mas não implementada.

Na Inglaterra, país com forte tradição centralista, nos anos 1960, o governo central criou o Conselho Metropolitano de Londres (*Greater London Council*). Klink (2008) explica que o Conselho contou com conselheiros eleitos, uma pequena base tributária própria e atribuições relativamente amplas nas áreas de transportes e de organização do uso e ocupação do solo. Contudo, a estrutura foi desmontada no governo Thatcher.

Nos anos 1990, o debate metropolitano reacendeu no país com recriação da Autoridade Metropolitana de Londres (*Greater London Authority*). Araújo (2009) coloca que a *Greater London Authority* absorveu poderes dos governos central e locais para criar um processo de tomada de decisão centrado na figura de um prefeito forte e de uma máquina administrativa responsável pela implementação de um plano estratégico claramente pró-desenvolvimento e pró-crescimento econômico (ARAÚJO, 2009). Com isso, o autor avalia que a estrutura sai de uma prática de planejamento compreensivo para assumir feição de empreendedorismo urbano.

O governo Blair criou, também, a Agência de Desenvolvimento Econômico de Londres, com a missão de reposicionar a metrópole em seu terreno estratégico de atração de negócios.

Em algumas RMs europeias, a organização institucional proposta está vinculada mais estritamente ao paradigma do planejamento estratégico, no qual os desafios de planejamento e gestão metropolitanos passam a incluir o desenvolvimento econômico – dentro da nova conjuntura econômico-espacial imposta pela globalização – e a incorporação de novos atores, conforme será discutido no Capítulo 2.

Esse grupo de RMs inclui algumas metrópoles que, de diferentes maneiras, conseguiram “dar a volta por cima” frente à crise do modelo de acumulação. Urani (2010) expõe que, de forma particular, as experiências acumuladas pela Eurada⁴³, desde o início da década de 1990, indicam algumas discussões em foco por esses novos formatos metropolitanos, como por exemplo:

- As crises metropolitanas não podem ser resolvidas pelos governos nacionais por meio de seus instrumentos convencionais de política econômica ou de políticas públicas;
- Os governos locais tampouco têm a capacidade de, sozinhos, elaborar estratégias efetivas de superação da crise – seja porque seus recursos são escassos (e suas capacidades de endividamento reduzidas), seja porque os problemas não são resolvíveis no âmbito dos mandatos dos governantes, seja ainda porque, em democracia, é normal (e saudável) que haja alternância no poder e porque é difícil ‘blindar’ políticas governamentais em relação aos ciclos políticos;
- Os governos locais podem, no entanto (sobretudo no início de seus mandatos), tomar a iniciativa de convocar as ‘forças vivas’ da sociedade para a busca conjunta de soluções inovadoras (...) (URANI, 2010. p. 160).

Lefèvre (2009) aponta que na Europa, hoje, as experiências de Barcelona e de Turim são as que melhor ilustram essa abordagem metropolitana.

Em Turim, a missão de inserção competitiva da RM é assumida por uma assembleia metropolitana, que agrupa 122 membros, representando as coletividades locais, empresas e associações, Câmara de Comércio, universidades e centros de pesquisa, as agências de desenvolvimento, etc. (LEFÈVRE, 2009). Além disso, um comitê de coordenação, com dez membros, é responsável por tomar as decisões.

No caso de Barcelona, o planejamento metropolitano é seguido pelo Plano Estratégico, que visa à totalidade metropolitana. Ele é elaborado e realizado por meio de uma assembleia geral de 300 membros que reúne vários atores metropolitanos; a administração fica a cargo de uma comissão executiva de trinta pessoas.

Desse modo, as formas de organização estabelecidas em Barcelona e Turim associam um *leadership* da cidade-núcleo no seio das estruturas institucionais (LEFÈVRE, 2009). Nesses

⁴³ Criada em 1991 e sediada em Bruxelas, Eurada é uma rede que reúne 160 agências de desenvolvimento em países-membros da União Europeia (URANI, 2010).

casos, são criadas “agências de desenvolvimento”, com a participação de atores múltiplos, visando à reinserção produtiva dessas metrópoles.

Fazendo um paralelo, é interessante observar que, apesar de manter uma relação de poder homogênea entre os municípios participantes, diferente do que ocorre em Turim e Barcelona, onde o município-núcleo possui uma posição política de relevo, a estrutura de planejamento do Grande ABC se espelha em vários aspectos dessas experiências, sobretudo no que concerne à articulação de atores e à inclusão do desafio do desenvolvimento econômico no processo de planejamento e gestão metropolitanos.

No caso dos Estados Unidos, a questão metropolitana tem como principal desafio a forte tradição localista, o que resulta na quase inexistência de estruturas de governo no nível metropolitano. Lefèvre (2009) aponta que, no país, a ideia metropolitana causa medo, pois ela aparece como o inimigo do local. De fato, no embate entre ideais reformistas e dos defensores da escolha pública é evidente a prevalência das ideias deste último grupo.

No país, a emergência de um “novo regionalismo” se baseia na construção de um sistema de governança colaborativa, com a participação de entes públicos e privados, com compromissos de compartilhar a resolução de problemas metropolitanos comuns (HARVARD LAW REVIEW NOTES, 2005 *apud* SPINK, 2012). Essa postura pode ser identificada como a mudança de um “hobbesianismo municipal” para uma cooperação regional.

Nos últimos anos, várias influências da vertente do novo regionalismo dos Estados Unidos são rebatidas na experiência regional brasileira.

Todavia, a partir de meados dos anos 1990, há um ponto de inflexão no debate sobre as regiões metropolitanas nos Estados Unidos (ROJAS *et al.*, 2008). Klink (2008) ressalta que tal situação ocorre em função da intensa segregação racial e espacial e, ainda, da polarização entre as áreas centrais e as cidades do subúrbio, o que coloca em xeque a própria viabilidade econômica, social e ambiental das áreas metropolitanas como um todo (WHEELER, 2002 *apud* KLINK, 2008). Assim, o autor coloca que, através do rótulo do crescimento compacto (*smart growth*), pouco a pouco, o tema metropolitano ganha destaque no debate político norte-americano.

Através de uma postura extremada e em um contexto de *turbulência institucional* (KLINK, 2010), no caso canadense, foram criados governos metropolitanos centralizados para as metrópoles de Toronto e Montreal, a partir da fusão forçada e polêmica das cidades-satélites com as cidades-núcleo.

No caso de Toronto, a fusão dos municípios metropolitanos, em 1998, que foram substituídos por uma instituição metropolitana única, foi realizada pelo governador Harris. Klink (2008) ressalta que o motivo que consubstanciou a decisão de unir as seis cidades metropolitanas foi a redução de custos (associada à duplicação de estruturas de custeio

municipal) e o aproveitamento de economias de escala; entretanto, o autor aponta que os estudos iniciais indicam que a redução de custos não vinha ocorrendo.

O caso de Montreal é ainda mais complexo; anteriormente, a região metropolitana seguia um arranjo federativo com duas esferas de governança (local e metropolitana), como no modelo francês. Porém, em 2001, o governo da Província de Quebec implantou uma fusão forçada de 28 municípios da área global da comunidade urbana (composta por 82 cidades), com a finalidade de economia de gastos. Segundo Klink (2008), quando o partido liberal venceu as eleições provinciais no ano de 2003, imediatamente reverteu essa decisão e iniciou uma contrarreforma. No ano de 2004, organizou-se um referendo para a recriação das cidades metropolitanas; em 15 dos 22 municípios onde houve o referendo, as cidades separaram-se novamente da estrutura consolidada no ano de 2004 (KLINK, 2008). O resultado desse processo foi a criação de um sistema metropolitano complexo e volátil.

Rojas (2010) traça um panorama dos arranjos metropolitanos na América Latina, destacando que o principal entrave nessas metrópoles é a consolidação de estruturas adequadas para resolver os problemas comuns. De um modo geral, nas metrópoles latino-americanas sobressaem os modelos verticais, com estruturas mais ou menos consolidadas e exitosas de planejamento e gestão metropolitanos.

O modelo de Bogotá (pertencente a um país unitário) é classificado por Rojas (2010) como a experiência metropolitana mais bem-sucedida na América Latina. Segundo ele, a adequada equivalência entre os territórios metropolitanos e aqueles sob a jurisdição do município tem facilitado uma boa estrutura de gestão metropolitana, baseada na gestão municipal da maioria dos serviços urbanos, e, por empresas municipais, dos serviços de utilidade pública (ROJAS, 2010).

No exemplo de Santiago (também pertencente a um país unitário), a dificuldade de gestão metropolitana concerne à excessiva centralização das políticas setoriais no nível do governo central e à dificuldade de definir atribuições corretas de responsabilidades entre diferentes níveis de governo com jurisdição sobre o mesmo território. Desse modo, Rojas (2010) avalia que é necessário redefinir a distribuição de responsabilidades entre os governos municipais e regionais, bem como a transferência de responsabilidades de entidades do governo central para governos regionais e locais.

No caso de Buenos Aires, a região metropolitana não possui um órgão político e administrativo próprio. Assim, segundo Rojas (2010), a gestão metropolitana:

É resultado de um conjunto de interações complexas entre vários atores, que incluem 32 governos locais (com autonomia relativamente limitada sob um estatuto definido pela esfera superior de governo, o governo da província de Buenos Aires), a Cidade Autônoma federada de Buenos Aires (com *status* e estrutura de um governo provincial) e as instituições do governo central, com jurisdição sobre questões metropolitanas que se sobrepõem aos dois governos provinciais (ROJAS, 2010.p.10).

Desse modo, a coordenação metropolitana fica subjugada à autonomia dos governos federal e provincial e à dependência dos recursos e responsabilidades transferidos das províncias aos municípios.

Na Cidade do Cabo, na África, a discussão política do tema metropolitano internaliza os conflitos resultantes das grandes disparidades sociais e raciais do território, após o regime do *apartheid*. Klink (2008) destaca que após vários embates políticos, o modelo metropolitano criado, resulta da unificação das cidades metropolitanas (as chamadas *uni-cities*), buscando assim aumentar a capacidade de viabilizar uma política redistributiva na escala metropolitana.

De forma geral, os modelos metropolitanos apresentados, sobretudo nas realidades europeia e norte-americana e, de forma menos arraigada, nas metrópoles latino-americanas, internalizam uma aceção generalizada de que o Estado não consegue resolver sozinho a “charada metropolitana” – que requer a incorporação de novos atores e também de novas formas de ação pública no jogo metropolitano.

É dentro desse contexto que emerge a ideia de governança metropolitana como panaceia para os governos metropolitanos em crise, embutindo significados concernentes às agendas neoliberal e progressista.

A governança metropolitana, por sua vez, coloca em xeque o monopólio dos atores públicos na condução das políticas, passando a incorporar os outros atores da cena metropolitana, como as associações comerciais e empresariais, os sindicatos a sociedade civil, etc. Também, as ações passam a recair sobre um conjunto de novas modalidades de decisão, com destaque para a negociação, parceria, participação e flexibilidade na constituição de novas estruturas (LEFÈVRE, 2009).

Lefèvre (2009) avalia que a governança metropolitana é uma ideia radicalmente diferente em termos de construção institucional, de longo prazo de implementação, porém com mais chance de sucesso, uma vez que sua legitimidade vai sendo constituída pelos atores privados envolvidos.

Desse modo, os novos modelos metropolitanos que surgem nos anos 1990, ao invés de serem criados através de estruturas rígidas e autoritárias, vêm sendo moldados a partir das experiências e condições locais diversas e, também, da criação de redes de política horizontal e vertical que resultam em mudanças incrementais de baixo para cima (KLINK, 2008).

1.3 O ordenamento do uso do solo metropolitano como uma das funções públicas de interesse comum: trajetória e desafios

Este item tem por objetivo analisar a problemática do ordenamento do uso do solo no nível metropolitano – instituído como uma das funções públicas de interesse comum – e que tem na

dinâmica de proliferação de novos loteamentos um dos principais delineadores da expansão do tecido urbano-metropolitano. Assim, a partir de uma abordagem da trajetória da regulação urbanística (municipal e supramunicipal), analisam-se as origens, entraves e possibilidades do enfrentamento da questão do uso do solo metropolitano.

Apesar de visar ao tratamento dos problemas comuns, os primeiros órgãos de planejamento metropolitano, criados no período militar, não evoluíram no tratamento do ordenamento do uso do solo metropolitano. Conforme apontado, esses órgãos foram responsáveis pela elaboração de vários planos metropolitanos em um momento, no qual a política urbana era mais concernente à elaboração de Planos Diretores Municipais. Desse modo, já nesse momento, nascia-se no país uma estrutura de planejamento na qual os problemas eram pensados de uma forma compartimentada, sem levar em consideração a totalidade metropolitana.

A maior parte desses planos metropolitanos produzidos não saíram do papel. Alguns, no entanto, tiveram como desdobramento a produção de ricos estudos sobre as realidades metropolitanas e a formação de geração de profissionais especializados no tema. Outros resultaram em algumas diretrizes importantes, especialmente na consolidação de macrozonas de preservação ambiental, na definição de localização de distritos industriais, na previsão de grandes infraestruturas viárias etc. Outros ainda surtiram um efeito às avessas, como se verá no caso da Lei de Proteção aos Mananciais de São Paulo; mas nenhum deles conseguiu tocar, de fato, nas “feridas” do problema metropolitano – que são a especulação em torno da terra urbana e a questão habitacional e o direito à cidade. Nesse sentido, Bernardes (1986) coloca que:

Ao definir ações efetivas no campo do desenvolvimento urbano (o governo) elegeu somente aquelas linhas que interessavam a áreas de interesse específico, como a dos transportes e outras obras públicas e da construção civil, enquanto foram sendo postergadas outras decisões que contrariavam ou poderiam vir a contrariar interesses poderosos, em particular, do capital imobiliário e das empresas que atuam nesse mercado (BERNARDES, 1986. p.80).

Gouvêa (2005) coloca que a natureza institucional conferida às RMs foi a de um híbrido confuso entre região de serviços comuns, região de planejamento territorial e região de desenvolvimento econômico. Nesse híbrido, a função do planejamento territorial (talvez pelos objetivos destoantes, talvez pela complexidade) foi relegada a segundo plano, enquanto preponderou a ideia de planejamento sob o espaço abstrato, através da definição dos grandes eixos e infraestruturas e da atração das atividades econômicas.

Nesse contexto, Villaça (2004) destaca que os superplanos (urbanos e metropolitanos) elaborados no período transformam-se em meras “peças de ficção” e “declarações de boas intenções” (VILLAÇA, 2004), enquanto outro planejamento era tecido na escala do espaço abstrato e “rasgava” os eixos de expansão das metrópoles com as infraestruturas setoriais, ao

passo que determinavam (e ocultavam) a criação de uma imensa periferia ilegal, resistente aos esforços do planejamento.

Os planos metropolitanos criados não conseguiram também evoluir na articulação/compatibilização entre o uso do solo municipal e metropolitano. Em termos gerais, a criação de diretrizes de uso do solo metropolitano toca em um campo frágil que é a autonomia municipal para orientar sua expansão, podendo resultar em impasses entre os planos tecidos pelos órgãos metropolitanos e os pretendidos pelos municípios⁴⁴.

A regulação urbanística criada, sobretudo nas esferas municipais, baseou-se em dois instrumentos básicos: o Zoneamento Urbano e a Lei de Parcelamento do Solo⁴⁵ – que traz os procedimentos para aprovação de novos loteamentos e desmembramentos do solo. Conjuntamente, estes dois instrumentos contribuíram para conformar o padrão perverso da urbanização brasileira. Às esferas supralocais, cabia basicamente o exame de anuência prévia dos parcelamentos do solo, conferido pela Lei Federal 6766/1979, contribuindo para estruturar uma ocupação compartimentada, através das lógicas municipalistas, sem levar em consideração a totalidade metropolitana.

O Zoneamento Urbano⁴⁶ – cuja influência foi o urbanismo modernista/funcionalista – foi consolidado como instrumento de controle da utilização do solo, através da divisão do território em zonas de usos – comercial, residencial, misto e industrial – aplicando-se para elas os índices urbanísticos; às vezes os usos são os mesmos, mudando apenas os índices urbanísticos.

O Zoneamento foi decisivo para um duplo fenômeno: a hiperconcentração e, seu corolário, a dispersão do tecido urbano. A hiperconcentração ocorria na medida em que se estabeleciam “rendas diferenciais” nos terrenos de melhor localização (onde havia mais infraestrutura instalada pelo poder público) e maior “fertilidade” do solo (maior potencial construtivo e/ou permissividade de usos), geralmente situados nas áreas centrais; foi também possibilitada a dispersão da população de baixa renda – demanda não solvável⁴⁷ – para as periferias, onde a

⁴⁴ Os juristas geralmente ressaltaram que é responsabilidade do município apenas aquilo que é de competência estritamente local; desse modo, a regulação do uso do solo nas RMs – incluída como função pública de interesse comum – deveria estar articulada com a totalidade metropolitana.

⁴⁵ Em alguns Planos Diretores, como no caso de Belo Horizonte, o Zoneamento Urbano e o Parcelamento do Solo fazem parte de uma mesma lei: a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

⁴⁶ O zoneamento, conforme salienta Feldman (2005), é largamente utilizado na Europa e nos Estados Unidos, desde as primeiras décadas do século passado, e foi incorporado ao saber técnico municipal no Brasil, como principal prática do planejamento urbano, fundando-se em uma racionalidade tecnocrática que não abre espaço a qualquer debate com a comunidade na definição dos parâmetros urbanísticos adotados.

⁴⁷ Em uma sociedade capitalista, com efeito, a demanda de um determinado bem é apenas a demanda solvável, ou seja, tão-somente constituída pelos indivíduos que podem pagar o seu preço; aqueles que não têm renda suficiente para adquirir uma determinada mercadoria estão excluídos da demanda, não obstante dela necessitar (RIBEIRO; PECHMAN, 1985).

terra urbana seria mais barata em virtude da ausência de investimentos, da precariedade da infraestrutura e/ou onde as condições da ocupação no sítio físico são mais difíceis.

Nesse contexto, uma vasta literatura brasileira, com destaque para Ribeiro (1982; 1997), Smolka (1983; 1987), Singer (1982) e tantos outros analisam a questão do mercado de terras urbanas no Brasil – “pedra de toque” dos diversos problemas urbanos –, dentro da perspectiva da economia política, notadamente da categoria renda da terra, em Marx.

A explicação marxiana, elaborada para compreender a produtividade da agricultura, parte do princípio de que a terra apresenta especificidades em relação às demais condições por ser um bem necessário, mas não reproduzível e nem produto do trabalho; assim as terras melhores (que surgem como “propriedades da natureza”) garantiriam uma produtividade superior às condições médias de produção, possibilitando obter-se um lucro suplementar, que se transformaria em renda fundiária a ser transferida para o proprietário. Nesse sentido, buscando analogia em Marx, as rendas fundiárias urbanas se dão especialmente por renda absoluta, renda de monopólio e renda diferencial I e II.

Aplicando esses tipos de renda ao caso da terra urbana tem-se, *grosso modo*, que a *renda absoluta* provém do lucro suplementar – que é a diferença entre o preço geral do mercado e o preço individual da terra; a *renda de monopólio* surge da escassez de terras com determinadas características – a condição de raridade transforma determinado tipo de solo urbano em mercadoria singular, que determina o aumento do preço da terra; *as rendas diferenciais I e II*, por sua vez, dizem respeito aos atributos diferenciais do solo que incluem, por exemplo, a população residente, infraestrutura, equipamentos e serviços existentes, acessibilidades, e principalmente, os parâmetros da legislação urbanística.

Desse modo, o Estado, através dos investimentos públicos e do Zoneamento, cria “rendas fundiárias” nos terrenos, que são conseqüentemente apropriadas pelos proprietários fundiários ou utilizadas pelos promotores imobiliários na maximização dos lucros, transformando a propriedade urbana em mercadoria a ser comercializada no mercado.

Com isso, foram surgindo uma grande quantidade de terrenos e imóveis vazios pela especulação imobiliária/fundiária, enquanto a terra urbana tornava-se inacessível para as populações de baixa renda, o que resultava na distribuição injusta das cidades, sem que se fosse possível fazer o reaproveitamento do território. Fernandes (2012) ressalta que esses processos internalizam uma “corrupção da terra”, ainda pouco explorada na literatura.

Essa movimentação está associada a uma lógica muito garantidora do direito de propriedade, na qual as benesses dos terrenos urbanos são vistas pelo seu possuidor como direito adquirido. Nesse sentido, Fernandes (2008) destaca que a ordem jurídica tem sido um dos fatores determinantes dos problemas urbanos, por ser, de um lado, muito mantedora do direito de propriedade, e, por outro, decisiva para a ilegalidade. Dessa forma, o autor coloca que

a reforma urbana deve passar também pela reforma do direito público, desvinculando o direito de propriedade do direito de construir, dentro do preceito da função social da propriedade⁴⁸.

Costa (2012) observa que as atividades econômicas geram a renda, enquanto a habitação gera a demanda. Assim, a lógica da localização das atividades econômicas no espaço é decisiva para conformar os preços do solo, enquanto os espaços residuais, que não interessam ao mercado imobiliário de média e alta renda, ou localizados em municípios mais favoráveis à atração de loteamentos populares, são decisivos para conformar o lugar dos pobres⁴⁹.

Por isso a base regulatória, especialmente o Zoneamento, interessa tanto ao mercado imobiliário, fazendo com que a aplicabilidade do Plano Diretor, ao longo de sua trajetória, tenha se restringido ao Zoneamento (VILLAÇA, 2004). Maricato (2000) destaca que esse instrumento forja uma ocupação urbana orientada por interesses econômicos, destituindo-se de sua natureza urbanística; segundo ela, “o zoneamento urbanístico é mais econômico que urbano” ou “o Plano Diretor cumpre mais o papel de deslanchar um processo visando a objetivos econômicos do que urbanísticos” (MARICATO, 2000)⁵⁰.

Desse modo, não há como trabalhar as questões de uso do solo urbano/metropolitano sem mexer na estrutura fundiária.

Nesse momento, os instrumentos de cunho redistributistas, apesar de já terem sido discutidos no meio acadêmico e civil, não eram previstos nos Planos Diretores e tão pouco implementados. Nem mesmo a contribuição de melhoria, um instrumento, introduzido no país na década de 1930 e previsto na Constituição Federal (artigo 145, inciso III), foi implantada: sua concepção implica em que, na medida em que o poder público faz as melhorias através do provimento de infraestrutura e obras públicas, os custos dos investimentos deveriam ser divididos entre os diretamente beneficiados.

Por outro viés, o Zoneamento tradicionalmente não previu “zonas especiais” com reserva fundiária para a habitação de baixa renda ou com critérios urbanísticos compatíveis a essa população, o que impossibilitou, em boa medida, seu acesso à terra urbana legal. Também, o local de habitação de baixa renda não foi previsto no projeto de cidades novas – como Belo Horizonte, Goiânia ou Volta Redonda –, nem sequer considerado nos Planos Diretores, como no caso clássico de São Paulo, onde as favelas e áreas de ocupação irregulares aparecem como manchas brancas no zoneamento municipal. É preciso ressaltar, contudo, que houve certo amadurecimento no tratamento da questão da habitação de baixa renda, passando da

⁴⁸ Cabe destacar que a mesma foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro, de forma embrionária, na Constituição de 1934. Na Constituição de 1967 ela foi garantida como princípio da ordem econômica e, posteriormente, o Código Civil de 2002 também internaliza a propriedade como cumpridora de uma função social.

⁴⁹ É nesse sentido que Maricato (2012) destaca “o poder do chão”, responsável por definir “quem vive onde”, o que gera experiências completamente diferentes na cidade.

⁵⁰ Maricato (2006) citando Lefebvre (1968) destaca que o urbanismo é o pior inimigo do urbano ao destruir a vida cotidiana.

prática inicial de remoção e relocação em locais ainda mais periféricos, para a ideia de permanência e concepção de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), ainda que pontualmente iniciativas de remoção, com cheques-despejos, coexistam.

Além disso, Maricato (2006), citando Milton Vargas, evidencia que a explicação para o alto custo da moradia está na base fundiária e não simplesmente na produção; por isso, o insucesso do BNH/Sistema Financeiro da Habitação no atendimento às camadas inferiores se dá na estruturação de um programa de financiamento habitacional sem iniciar por reformas fundiárias.

Paralelamente à hiperconcentração, determinada pelo zoneamento, foi-se estruturando uma rápida e rarefeita expansão da mancha urbana, na qual os municípios periféricos tendiam a absorver grande parte da demanda habitacional de baixa renda e as funções menos nobres do município-núcleo. Esse modelo centro-periferia reproduzido possui uma grande dependência do município-núcleo. É nesse sentido que se adota a ideia de uma cidade metropolitana, onde as funções criadas são complementares, o que resulta em certo “zoneamento invisível” da metrópole.

A proliferação de loteamentos periféricos, sobretudo nas décadas de 1960 e 1970, realizados principalmente pela iniciativa privada, caracterizou-se pela baixa qualidade socioambiental dos espaços produzidos, em função da incompleta disponibilidade de infraestrutura básica (concernente à urbanização incompleta, SANTOS, 1979) e situados, por vezes, em áreas ambientalmente frágeis (e demais áreas refugadas pelo mercado formal) e desprovidas de acesso aos meios de consumos coletivos, enfim, do acesso à cidade⁵¹.

A solução da habitação periférica esteve muito calcada na ideia da casa própria (geralmente através da autoconstrução), dentro de uma concepção generalizada destacada por Fernandes (2012) de tornar-se “donos da terra, ainda que não reconhecidos pela lei”. Assim, pouco a pouco, foi se estruturando um “jeitinho brasileiro” de morar, com serviços improvisados, onde a informalidade era a regra e a lei era letra morta – o que embute também um padrão cultural de relacionamento com o espaço e a legislação.

Nas realidades metropolitanas, conforme salienta Costa (2000 b), aqueles municípios com legislações urbanísticas mais permissivas, tenderam a aceitar os loteamentos com maior precariedade da infraestrutura e com graus variados de irregularidades – clandestinos, com irregularidades cadastrais ou em desconformidade com a legislação urbanística, criando um passivo socioambiental assumido pelo poder público.

⁵¹ Santos (1979) coloca que há, no caso brasileiro, uma inelasticidade e inflexibilidade locacional na oferta de moradia de baixa renda, já que essas se localizam, quase exclusivamente, nas regiões periféricas; assim, essa população possui maiores dispêndios em custos de transportes, o que caracteriza um *capis diminutio* do indivíduo em função de sua localização no espaço. A facilidade de morar em áreas centrais, em geral, pode ser obtida somente por um preço e esse preço é geralmente igualado ao custo de superar distâncias, de usar o tempo, etc. – caracterizando o *trade-off* entre acessibilidade e espaço.

Essa expansão urbana via loteamentos, principalmente os precários, forjou um padrão de ocupação de traz para frente, o que consolida uma situação na qual o poder público é forçado a expandir a matriz de infraestrutura até essas áreas – especialmente o sistema viário e demais serviços públicos –, ocasionando a valorização progressiva dos terrenos até as áreas centrais.

Essa situação favoreceu também um crescimento urbano-metropolitano truncado, no qual as infraestruturas são incompletamente criadas ou pensadas no caso a caso, sem integração do conjunto, o que torna mais complexa a gestão das infraestruturas e serviços públicos comuns, conforme previsto nas Leis Complementares 14/1973 e 20/1974.

Em última instância, esse padrão periférico de crescimento resultou no encarecimento da metrópole como um todo, na medida em que o modelo urbano espraiado aumenta os custos de extensão das infraestruturas e torna mais difícil redistribuir os ônus e bônus da urbanização.

Vários autores da economia política da urbanização, como Fernando Henrique Cardoso (1976), Lúcio Kowarick (1983) e Francisco de Oliveira (1981), em “textos de época”, retratavam as condições de “espoliação urbana” dessa população. Desse modo, Oliveira (1981) destaca que a ilegalidade e a legalidade não são dissociáveis, mas fazem parte de uma lógica só, complexa e dualista. Segundo ele, estruturalmente o capitalismo necessita de novos espaços para sua expansão, o que atrai também a informalidade.

O movimento de reforma urbana, descrito anteriormente, estruturou-se em torno da luta pela terra urbana – materializada no acesso à habitação. Contudo, pouco a pouco, a bandeira do movimento começou a internalizar também o direito à cidade – entendido no sentido amplo, de acesso aos meios de consumo coletivos, que complementam o sentido de lugar na cidade. Mais recentemente, Maricato (2012) acrescenta que não é necessário apenas o direito à cidade, mas sim à redistribuição da cidade, o que requer rever, inclusive, o nosso modelo de ocupação clusterizado e periférico. No Capítulo 3 será abordado outro espectro dessas lutas: os movimentos por justiça ambiental.

Quando as leis de parcelamento do solo foram instituídas, em especial a Lei Federal 6766/1979⁵², repassando maiores responsabilidades ao loteador, esse processo já havia se estruturado, fazendo com que o poder público fosse atrás de um passivo, como destaca Martins (2006). Também, a questão ambiental, através do licenciamento ambiental, não estava diretamente tratada na aprovação dos novos parcelamentos.

Sob esse prisma, a institucionalização de legislações mais restritivas produziu um efeito às avessas, como no caso da Lei de Proteção aos Mananciais na Região Metropolitana de São Paulo (introduzida em 1971, dentro do Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado). Martins (2006) ressalta que, em meio à crise do abastecimento, a legislação definiu – a partir de

⁵² Anteriormente à Lei Federal 6766/1979 a implantação de loteamentos era regida pelo Decreto Lei 58/1937, como se discutirá adiante.

estudos sobre absorção, drenagem e capacidade de depuração – critérios de ocupação e densidades compatíveis com a manutenção dos mananciais em boas condições e instituiu a obrigatoriedade do licenciamento ambiental para as atividades situadas nessas áreas. No entanto, em função da complexidade da lei, da limitação de ocupação dessas áreas pelo mercado formal e da dificuldade de fiscalizar um espaço tão extenso, esses locais foram justamente os mais procurados para habitação informal, rendendo um quadro de aproximadamente 1,5 milhões de moradias irregulares, nas áreas de mananciais da RMSP, conforme dados de Martins (2006).

O caso da RMBH é também curioso, já que os municípios com Leis de Parcelamento mais restritivas, como Belo Horizonte e Contagem, tenderam a uma retração da oferta de lotes populares, enquanto algumas macrodiretrizes do PLAMBEL, como a preservação dos mananciais de abastecimento da região, resultaram, implicitamente, na definição de algumas vocações e padrões de ocupação.

Martins (2006) conclui que a trajetória da legislação é caracterizada por ciclos, nos quais, primeiro há uma ocupação irregular, depois ocorre uma “anistia geral” e a consequente criação de leis ainda mais restritivas.

Assim, à margem do arcabouço legal dos Planos Diretores e Metropolitanos, a irregularidade foi sendo conformada, dia a dia, ano a ano, década a década, resultando em uma realidade na qual a dimensão qualitativa e quantitativa do problema torna-se um desafio à ordem jurídica e ao planejamento e gestão urbanos. Diante disso surgem alguns questionamentos: como lidar com o problema que é quantitativo e qualitativo? Qual é a cidade possível de ser construída? Ao mesmo tempo, como inverter essa lógica de ocupação?

Maricato (1995, 2000) aponta que as experiências de regulação dos países de centro e com níveis de exigência que se adequam a apenas uma pequena porção do território, habitada pelas camadas de renda médias e altas, faz com que os locais de habitação da população de baixa renda permaneçam à margem da lei, representando um campo de “ideias fora do lugar”, onde a norma e o fato produzido (MARICATO, 1995) são contraditórios. Tudo isso se traduz na própria fragilidade da legislação urbanística de lidar com questões que têm uma natureza econômica/política determinante.

Diante desse padrão de cidade real, Martins (2006) lança um questionamento sobre a cidade possível de ser produzida, tendo como referência um padrão mínimo de qualidade, compatível com a população. Segundo a autora, assim como foi elaborada uma “linha de pobreza”, seria pertinente criar um equivalente urbano para ser seguido, assegurando uma legislação com padrões mínimos de qualidade, mas dentro da cidade possível de ser construída.

Fernandes (2012) coloca que essa informalidade, que é estrutural e estruturante, possui uma dimensão quantitativa e qualitativa. Em termos qualitativos, Fernandes (2003) destaca que

essas populações estão expostas a mazelas de diversos aspectos – mercado de trabalho, segurança da posse, situações de risco (devido à fragilidade ambiental de certas áreas), tráfico de drogas e violência, acessibilidade ao espaço da cidade. Dessa forma, a solução do problema deve ser transestorial, perpassando várias escalas de poder. Em termos quantitativos, Fernandes (2012) coloca que as políticas de regularização de favelas existentes no país (como o Morar Carioca, no Rio de Janeiro, ou os Planos Globais Específicos, em Belo Horizonte) “não têm escala”, representando uma pequena porcentagem das regularizações dentro de um universo de irregularidades.

O autor destaca, ainda, que os custos de construir terra urbanizada e legalizada para a população de baixa renda é em média três vezes menor do que de se construir de forma irregular, considerando as questões como os vínculos com o lugar, a intervenção no meio natural (a pegada ecológica), os custos de adequação da infraestrutura, etc.

Se as periferias, entendidas do ponto de vista tradicional, marxista, como o lugar ocupado pela população de baixa renda, acumulam desafios ainda não resolvidos pelo poder público; nas últimas décadas, a dinâmica de proliferação de novos loteamentos direcionados para os segmentos de média e alta renda nesses espaços acrescentam-lhes uma complexidade ainda maior, além de demandarem a realização de obras estruturantes, enquanto aquelas demandas históricas da população de baixa renda seguem inatendidas⁵³.

Ademais, nos últimos anos, as periferias urbanas-metropolitanas passam por um novo ciclo acelerado de ocupação, em decorrência da conjuntura recente de crescimento econômico e do aumento de crédito habitacional através do Programa do Governo Federal Minha Casa, Minha Vida – MCMV (Lei Federal 11.977/2009, alterada em 2011). A escala temporal e espacial dos projetos realizados no âmbito deste programa já é suficiente para alterar a dinâmica nos entornos onde os mesmos são implantados.

A política habitacional instituída no Programa MCMV desvinculou-se do plano nacional de habitação – que vinha sendo gerenciado no âmbito da Política Nacional de Habitação do Ministério das Cidades⁵⁴ – passando a assumir a feição de política econômica. Nela, a injeção de crédito na economia faz girar todo ciclo em torno da habitação, o que inclui desde o setor produtivo vinculado à construção civil, o crédito, até as empresas e incorporadoras imobiliárias (cuja ação está articulada geralmente à esfera financeira).

⁵³ Nas últimas décadas, as taxas de crescimento demográfico dos núcleos metropolitanos começam a decrescer, enquanto os municípios periféricos apresentam taxas de crescimento urbano maiores, porém decrescentes, o que reafirma esses processos.

⁵⁴ O Plano, encomendado pelo próprio governo em 2007, foi abortado em função do lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida, criado sob liderança da Casa Civil, com o objetivo de alargamento das possibilidades de crédito para as populações de classes “C” e “D”.

Entretanto, tal política repete o modelo controverso do BNH, em que a produção de moradias na faixa de renda de até 3 salários mínimos é ainda muito pequena, ficando o grosso na faixa entre 3 e 10 salários mínimos, enquanto a questão fundiária permanece intocada.

1.3.1 O ideário da Reforma Urbana e o Estatuto da Cidade: proposições incompletas para o recorte metropolitano

O Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001) regulamenta o Capítulo de Política Urbana da Constituição Federal, através do estabelecimento de normas do direito público, para que a cidade e a propriedade urbana cumpram sua função social, materializando-se como marco da Reforma Urbana no nível federal.

O Estatuto reforça uma visão de planejamento municipalista, elegendo o município como principal responsável pela condução da política urbana, ainda que relacione a necessidade de cooperação dos entes federativos (art.3º).

Logo no Capítulo I, art. 2º, a legislação traz os princípios gerais norteadores da política urbana pretendida, dentre eles destacam-se:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações, (...)

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: b: a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; c: o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana; g: a poluição e a degradação ambiental,

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do município e do território sob sua área de influência,

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização,

XI – recuperação dos investimentos do poder público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos, (...)

XVIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população, (...)

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edáficas, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais, além de outros (BRASIL, 2001. art. 2º).

Dentro dessa abordagem, pode-se perceber que o Estatuto possui uma lógica de integração das temáticas urbanas e ambientais, de otimização do modelo de crescimento e

desenvolvimento urbano, de retorno aos cofres públicos dos investimentos realizados, bem como de gestão democrática da cidade e regularização fundiária sustentável.

O Estatuto estabelece, no Capítulo II, instrumentos urbanísticos de cunho redistributista, tributários e de justiça socioambiental, orientados ao cumprimento da função social da cidade e propriedade urbana. Dentre os instrumentos previstos, alguns serão discutidos com maiores detalhes por se alinharem à abordagem da tese, são eles: o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos – aplicados sequencialmente; a outorga onerosa; as operações urbanas consorciadas e o estudo de impacto de vizinhança.

No que se refere ao *parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos*, o Estatuto prevê uma aplicação sucessiva desses três instrumentos, dentro de uma concepção que evita a retenção especulativa dos imóveis situados em certas zonas, dando-lhes uma utilização através do parcelamento ou edificação.

Conforme previsto, as áreas onde se aplica a utilização compulsória devem estar incluídas no plano diretor e regulamentadas em lei específica. Sua aplicação se inicia com a notificação do proprietário para a utilização do terreno; caso haja o descumprimento, tem-se a majoração da alíquota do IPTU por prazo de cinco anos e, decorrido esse período, sem a utilização determinada, aplica-se a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Esses instrumentos trazem uma concepção virtuosa no tocante à racionalidade urbana e social, na medida em que propõem a otimização do crescimento e dos custos de urbanização e a reversão da lógica de retenção (e valorização) especulativa. No entanto, Costa (2008 b) discute que o lado de uma racionalidade socioambiental aponta para o uso social dos vazios urbanos (conformação de bancos de terras, por exemplo), ou mesmo para outros usos produtivos, diferentes da edificação.

A previsão das *outorgas onerosas*, por sua vez, está associada à concessão de coeficiente de aproveitamento adicional acima do coeficiente de aproveitamento básico (o “solo criado”) ou da alteração de usos. Sua aplicação, conforme preconiza o Estatuto, deve ter previsão no Plano Diretor e ser regulamentada por lei específica. Além disso, esta lei determina que sua utilização deve estar associada à compatibilidade da “capacidade suporte” urbana e ao pagamento de tributos (na forma de contrapartidas) que deveriam ser revertidos a um fundo para financiar projetos em áreas de baixa renda ou obras públicas.

Se por um lado, esse instrumento possibilita a otimização das áreas já servidas de infraestrutura e a redistribuição (tributária), por outro, embute uma perigosa lógica de negociação através da atribuição de um valor de troca ao terreno urbano.

No que se refere às *operações urbanas consorciadas*, sua previsão no Estatuto internaliza a ideia do pagamento de contrapartidas e flexibilização de índices urbanísticos, porém com o objetivo específico de promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental de determinadas áreas da cidade.

A Lei preconiza que o perímetro da área, objeto da operação, e sua regulamentação geral devem ser regidos por lei específica, além de determinar que a modificação de índices urbanísticos deve considerar o impacto ambiental decorrente e prever a obrigatoriedade de elaboração do *estudo de impacto de vizinhança* (EIV). Diferentemente das “outorgas onerosas”, os recursos advindos da modificação de índices devem ser aplicados dentro da própria área da operação.

Com isso, as operações urbanas, assim como os demais instrumentos, incorporam um poder discricionário do executivo municipal para definição de regras e negociação de exceções. Nesse sentido, Furtado e Smolka (2005) colocam que:

Aos instrumentos tradicionais são acrescentados não somente os novos instrumentos *strictu sensu* de recuperação de mais-valias fundiárias, como também outras atuações do poder público envolvendo desde as decisões reguladoras sobre o uso do solo urbano até a concessão, a comercialização ou a participação de terrenos como base material de geração e de absorção de mais-valias fundiárias, além do pagamento de benefícios pela via de outras exações (FURTADO; SMOLKA. 2005. p.2).

A natureza de alguns desses instrumentos urbanísticos incorpora a ideia da recuperação de mais-valias fundiárias para o Estado. No entanto, mesmo fruto de uma discussão antiga⁵⁵, a implementação dessa medida na política urbana brasileira é ainda carregada de conflitos que dificultam sua proliferação.

Furtado e Smolka (2005) apontam, veementemente, para um descompasso existente e persistente, entre a teoria e a prática envolvidas na questão da recuperação de mais-valias fundiárias. Segundo os autores, há uma considerável distância entre o discurso oficial, no qual a privatização dessas mais-valias é socialmente questionável, e sua institucionalização em um marco legal orgânico e coerente, que resulte efetivamente na sua aplicação. Até mesmo sua versão mais tradicional, através da já discutida “contribuição de melhoria” (que é limitada ao custo de investimentos públicos) depara-se com uma grande dificuldade de implementação.

Historicamente, sua aplicação tem sido muito pontual, enquanto várias oportunidades de sua implementação, através de novas obras estruturantes e novas localizações, vêm sendo perdidas e os seus impactos socializados. Os autores apontam, ainda, para um desafio que vai

⁵⁵ Furtado e Smolka (2005) destacam alguns momentos históricos de tratamento dessas questões, como a Carta de Embu em 1976; o anteprojeto de Lei de Desenvolvimento Urbano elaborado ainda nos anos 1970 pelo CNDU e apresentado com modificações ao Congresso Nacional pelo Executivo através do Projeto de Lei 775/1983 (FURTADO; SMOLKA, 2005); além dos ideais do Movimento Nacional pela Reforma Urbana, que resultou no capítulo de Política Urbana da Constituição.

além na captura dessas mais-valias, que são justamente a forma de redistribuição dos recursos arrecadados.

Furtado e Smolka destacam que entre os principais argumentos contrários à sua implementação inclui-se a possibilidade de transferência do custo aos preços dos imóveis, com consequências para o mercado imobiliário, ou a incidência de dupla-tributação⁵⁶.

A partir de alguns casos de sua aplicação em países latino-americanos, os autores ressaltam, ainda, que o instrumento não está necessariamente ligado à política urbana de esquerda. Como exemplo, destacam as recentes experiências da Argentina e do Chile, nas quais o instrumento se insere em contextos neoliberais. De forma equivalente, a negociação em torno do solo criado em Belo Horizonte aponta justamente para a mudança de postura do próprio capital fundiário/imobiliário que, em virtude da elevação dos preços praticados no mercado, sinalizou preferência por negociar os estoques adicionais de adensamento com o poder público do que com o mercado.

A aplicação das medidas de recuperação das mais-valias fundiárias implica em um duplo benefício à política urbana⁵⁷, pois, por um lado, permite um efetivo controle do uso do solo pelo Estado (reafirmando a cultura urbanística) e, por outro, torna possível a arrecadação de tributos e sua redistribuição, tendo em vista a redução das desigualdades espaciais.

O *estudo de impacto de vizinhança* (EIV), por sua vez, possui uma concepção herdada da regulação ambiental e tem por objetivo a mensuração de impactos associados à ambiência urbana (paisagem urbana, iluminação natural, etc.) e à capacidade suporte de adensamento (geração de tráfego, demanda por transporte coletivo, etc.). Conforme preconiza o Estatuto, cabe à lei municipal específica definir os empreendimentos e atividades privados ou públicos que dependerão do EIV, sem substituir, contudo, o licenciamento ambiental.

A concepção desses instrumentos urbanísticos inspirada, sob alguns aspectos, em experiências que vinham sendo implementadas com sucesso em países de centro, internalizou-se uma crença generalizada de que a institucionalização era suficiente para arraigar valores e garantir sua aplicação – a própria conjuntura das lutas pela reforma urbana carrega essa crença. Entretanto, a prática de implementação desses instrumentos tem revelado a dificuldade de transformá-los em ação e a sua limitação para reverter a lógica privada da propriedade.

Talvez isso se dê por três motivos: por sua escala de aplicação ainda muito pontual frente aos processos urbanos; pela dificuldade de sua assimilação por corpos técnicos menos especializados ou mais vulneráveis às conjunturas de um projeto político; e pela própria

⁵⁶ Caracterizada possivelmente pelos demais impostos urbanos que se incidem sobre a propriedade, como o IPTU, por exemplo.

⁵⁷ Nesse sentido, Furtado e Smolka destacam que, na medida em que o elo entre a intervenção pública e a valorização fundiária está-se tornando mais visível, as atitudes em relação ao destino das mais-valias fundiárias estão mudando, o que vem favorecendo a constituição de uma cultura fiscal indispensável para o fortalecimento dos tributos imobiliários e dos recursos locais em geral (FURTADO; SMOLKA, 2005).

dificuldade de reverter a noção muito arraigada da propriedade privada como detentora de direitos adquiridos e introduzir uma inversão de valores para uma função pública.

Em última instância, a implementação dos preceitos e instrumentos do Estatuto requer uma convergência de esforços que transcende ao setor meramente urbanístico e inclui outras temáticas, como a estruturação do corpo jurídico municipal, da tributação municipal, etc. Assim, a lei chama ao compromisso novos atores, que também são responsáveis pelas mudanças em cena, ou que foram “esquecidos” do processo de planejamento e gestão urbanos.

No Capítulo III, referente ao Plano Diretor, o Estatuto reforça a visão constitucionalista de eleger o Plano Diretor como instrumento básico da política urbana, estabelecendo que o cumprimento da função social da cidade e propriedade está associado às exigências de ordenação nele expressas.

Boa parte dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto⁵⁸, como o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o direito de preempção, a outorga onerosa do direito de construir, a operação urbana consorciada e a transferência do direito de construir, possui aplicação vinculada ao Plano Diretor.

Diante disso, Martins (2006) avalia que os instrumentos mais vinculados ao “valor de uso” do território, como as ZEIS e o EIV, estão desobrigados de constar no Plano, enquanto aqueles que interferem na regulação urbanística, modificando-a de modo negociado, têm a sua aplicação vinculada ao Plano.

Nos últimos anos, passada a euforia da campanha pela elaboração de Planos Diretores Participativos, em cumprimento à determinação do Estatuto⁵⁹, começou a ser tecida no campo institucional e acadêmico (sobretudo no último encontro da Associação Nacional de Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, tendo em vista o cenário de 10 anos de sua promulgação) uma avaliação crítica do Estatuto. As críticas trazem alguns questionamentos como: o Plano Diretor é suficiente para que a política urbana atinja seus objetivos? Qual é o alcance e contexto de aplicação dos instrumentos urbanísticos propostos? Para qual tipo de cidade ele se destina?

Mesmo estabelecendo que o Plano Diretor deverá conter o sistema de acompanhamento e controle, o Estatuto coloca o Plano como protagonista da política urbana (meio pelo qual a política urbana vai atingir seus fins), embutindo uma concepção do Plano como o ponto final (um projeto acabado em si mesmo), quando na verdade é necessário inverter essa lógica e compreendê-lo como ponto de partida do processo de planejamento e gestão urbanos. Ainda

⁵⁸ O art. 42 da lei define o conteúdo mínimo do Plano Diretor, o qual inclui a delimitação das áreas e disposições sobre a aplicação desses instrumentos e o sistema de acompanhamento e controle do plano. Além disso, foram incorporados recentemente os arts. 42 A e B, com exigências específicas para os municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

⁵⁹ E reforço à determinação constitucional.

que pesem as experiências em contrário, esse fato se agrava dentro de uma trajetória de desarticulação entre os objetivos do Plano Diretor e a conjuntura da gestão política.

A própria concepção de participação cidadã, contida no Estatuto, está muito atrelada à etapa de elaboração dos Planos Diretores. Os instrumentos de gestão democrática, regulamentados no Capítulo IV⁶⁰, têm uma previsão genérica, sem entrelaçamento mais concreto com a etapa de acompanhamento e implementação do plano.

No tocante à problemática metropolitana, o Estatuto não traz em seu escopo uma proposição específica para as regiões metropolitanas, apesar de se direcionar principalmente para a problemática das grandes cidades. Assim, o Estatuto pouco avançou no enfrentamento do problema metropolitano, na direção institucional e no tratamento das funções públicas de interesse comum, conforme destaca alguns autores como Rolnik (2004) e Maricato (2004).

Schasberg e Lopes (2011) colocam que no curso da longa tramitação do projeto de lei do Estatuto da Cidade no Congresso Nacional, a questão metropolitana chegou a ter um capítulo próprio. No entanto, a discussão foi perdendo espaço por prevalecer o entendimento de que o Estatuto é uma norma, cuja aplicabilidade se dá fundamentalmente por meio do ente municipal, ficando os estados limitados à competência residual em matéria de Direito Urbanístico e submetidos às diretrizes gerais estabelecidas pela legislação federal (SCHASBERG; LOPES, 2011), com isso, tal questão foi retirada da Lei.

Enquanto o Estatuto apresenta uma lacuna em relação ao fato metropolitano, na outra ponta, ao adentrar no interior do país, na referida campanha de elaboração dos Planos Diretores Participativos, foi se deparando com uma série de cidades pequenas – os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade pouco se adequavam a essa realidade.

Com relação aos instrumentos urbanísticos propostos, o ideário de sua aplicação torna-se ainda mais comprometido em realidades metropolitanas onde grandes empreendimentos (de alcance supramunicipal) são implantados, dentro de um contexto de fragmentação das gestões municipais. Questiona-se então: como falar em recuperação de mais-valias fundiárias em contextos onde as benfeitorias geradas nos terrenos são advindas de investimentos supralocais? Como trabalhar com a ideia dos estudos de impactos, dentro das etapas de aprovação urbanística e ambiental, em empreendimentos cujo raio de influência extrapola os limites municipais e resultam em impactos supralocais? Como ficam os paradigmas do Estatuto em realidades supralocais?

Esses questionamentos reforçam a necessidade de reparar as arestas, dentro e/ou fora do Estatuto, da matéria metropolitana. Sobre isso, Maricato (2004) e vários outros autores são

⁶⁰ Os instrumentos instituídos no art. 43 são: I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal; II – debates, audiências e consultas públicas; III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal; IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

enfáticos em defender que o Governo Federal e o Congresso Nacional têm um papel importante na questão metropolitana que ainda não foi definido. A própria inexistência de um departamento especializado na questão metropolitana, no Ministério das Cidades, reforça essa constatação, embora grande parte dos recursos ministeriais, na matéria de política urbana, seja direcionada para essa área.

O retorno das discussões sobre o papel do governo federal na questão metropolitana foi materializado através da criação do Grupo de Trabalho Interfederativo, vinculado à Secretaria de Relações Institucionais da Presidência da República, referido anteriormente. A organização desse Grupo deu-se através do Comitê de Articulação Federativa, que é uma instância de articulação federativa entre a União⁶¹ e os municípios brasileiros, criada em 2003, com o objetivo de desenvolver propostas de aperfeiçoamento da gestão das RMs, aglomerações urbanas e microrregiões, bem como a coordenação federativa e a integração das políticas públicas nestes territórios.

No intuito de ampliar os seus interlocutores, o Comitê agregou também o Fórum das Entidades Metropolitanas, formado pelos principais órgãos estaduais de gestão metropolitana (KLINK, 2008). Maricato e Santos Júnior (2007) apontam a necessidade de fortalecimento do Fórum de Entidades de Regiões Metropolitanas, como um braço da sociedade civil que ajudará os poderes Executivo e Legislativo na formulação de um pacto para as questões metropolitanas.

Outro importante, mas ainda incompleto, balizamento dado pelo Governo Federal na política metropolitana deu-se com a criação da Lei dos Consórcios Públicos (Lei Federal 11107/2005). A lei teve por objetivo complementar e aprimorar o desenho federativo brasileiro, que emerge com a Constituição de 1988, possibilitando minimizar os gargalos das relações intergovernamentais em função do pacto federativo.

Losada (2010 b) aponta que a lei dá nova regulamentação à cooperação horizontal e vertical entre as três esferas de governo para a gestão compartilhada de políticas públicas, através de iniciativas, ações e recursos para a solução de problemas comuns.

A autora coloca, também, que o novo estatuto do Consórcio Público constitui-se assim um instrumento bastante estável do ponto de vista jurídico-institucional, na medida em que tem caráter contratual e não mais de mero pacto de colaboração como o convênio, que tem natureza jurídica precária, ou seja, cujas obrigações pactuadas não são exigíveis, sequer judicialmente.

Os consórcios podem assumir diversos objetivos; é possível, por exemplo, constituir um consórcio público monotemático, ou para funções públicas integradas. Todavia, eles são

⁶¹ Através do Ministério das Cidades, do Ministério da Integração Nacional e da Subchefia de Assuntos Federativos da Casa Civil da Presidência da República.

limitados e frágeis para lidar com a política de regulação do uso do solo e para o planejamento e gestão metropolitanos de forma mais ampla. Ademais, a articulação convencional em torno de problemas comuns tende a ser monotemática, já que nem todo problema urbano é de todos os municípios metropolitanos.

A institucionalização da figura do consórcio também é importante para aumentar as possibilidades de linha de crédito e repasse de recursos para as atividades desenvolvidas.

Porém, essas figuras jurídicas enfrentam ainda muitas dificuldades para sua proliferação como modelo de planejamento e gestão. Primeiro, em função de sua complexa estruturação que requer todo um processo de debate, articulação e negociação política em torno da definição das cláusulas do contrato de constituição do consórcio (LOSADA, 2010 b); em segundo lugar, porque os formatos existentes atualmente no país precisam amadurecer para conformar uma massa crítica e propositiva capaz de aparar arestas existentes.

Além disso, Klink (2010) descreve uma dicotomia entre, principalmente, representantes dos governos estaduais – que defendem um modelo “estadualizado” – e uma vertente que defende um “municipalismo regionalizado”. O autor coloca que, de acordo com a primeira visão, a Lei dos Consórcios Públicos proporciona, inegavelmente, um fortalecimento institucional e jurídico dos arranjos colaborativos horizontais existentes entre os municípios, mas não pode substituir a prerrogativa da esfera estadual nas regiões metropolitanas. A lei também não permitiria a delegação de funções de planejamento para o consórcio, limitando a aplicação desse instrumento ao domínio da execução de serviços de interesse comum.

Por outro lado, a vertente do “municipalismo regionalizado” defende que o consórcio (público) representa o embrião de um novo modelo institucional para a governança metropolitana. Nessa perspectiva, a flexibilidade e o grau de abertura da nova lei proporcionariam um ambiente favorável à experimentação e à aprendizagem, com arranjos mais amplos de colaboração interfederativa, sempre impulsionada pela vontade autônoma dos municípios.

Essas discussões serão retomadas no item a seguir, quando se discute, em balanço conclusivo, o projeto possível para as RMs.

1.4 Balanço conclusivo: que projeto para as regiões metropolitanas brasileiras?

A partir do que foi exposto, ficam evidentes as lacunas existentes em relação ao planejamento e gestão metropolitanos no Brasil (apesar do país não estar sozinho nessa encruzilhada) e à própria vulnerabilidade das estruturas metropolitanas criadas, diante da falta de continuidade e engajamento da política metropolitana.

Nos anos 1990, os processos de descentralização e municipalização das políticas públicas, propostos pela Constituição Federal, evidenciam uma crise do sistema federativo em função do

desenho inconcluso de papéis dos entes federados (LOSADA, 2010 b) e das dificuldades de aperfeiçoamento das relações intergovernamentais, o que resulta na fragmentação das políticas públicas e na falta de racionalização (quando não muito o desperdício) de recursos. Essas discussões mostram a necessidade de se repensar as bases do pacto federativo, de modo a criar um desenho federativo e interfederativo mais eficiente e colaborativo.

Diante dessa crise federalista, aos estados recaiu uma crítica sobre a falta generalizada de coordenação das estruturas regionais, predominando uma atuação intermediária e distribuidora de recursos.

Aos municípios, por sua vez, a crítica recaiu sobre os próprios limites do municipalismo; nesse sentido o denominado “municipalismo autárquico” – expressão cunhada por Celso Daniel – negligencia o potencial de cooperação intergovernamental para a gestão compartilhada de políticas públicas através desses entes (LOSADA, 2010 b).

Para o governo federal, contudo, as críticas incluem a falta de institucionalização e coordenação geral da matéria metropolitana no nível federal. Assim, passa-se do extremo de uma regulamentação rígida e centralizada para uma grande desregulamentação no nível do governo federal, apesar de lhe caber um papel importante nessa matéria. O próprio governo dificulta a condução de uma política metropolitana mais solidária, na medida em que direciona volumes de recursos sem o seu atrelamento aos planos municipais e metropolitanos.

Nos últimos anos, conforme apontado, as experiências estaduais no tocante à questão metropolitana mostraram que houve certa evolução na reestruturação dos arranjos metropolitanos, com modelos mais ou menos exitosos; porém, a criação desses modelos não tem sido suficiente para evoluir satisfatoriamente na gestão metropolitana, o que reforça a necessidade de implementar esforços para reparar as arestas de ordem política, técnica e de financiamento dos mesmos.

A proliferação de um leque de arranjos metropolitanos melhor adaptados às peculiaridades locais vem confirmando, também, que não há um modelo ideal a ser aplicado em todas as RMs – o que representaria, inclusive, o retrocesso a uma política de gestão malsucedida, ainda que os modelos metropolitanos, reproduzidos hoje no país (horizontais e verticais) necessitem de um maior amadurecimento.

Nesse sentido, Azevedo e Mares Guia (2000) colocam que por mais que os entes federados compreendam a importância da institucionalização metropolitana, eles tendem a ver a questão como um “jogo de soma zero”, em que a maior governança metropolitana implicaria diminuição de poder para os estados e/ou municípios. Dessa forma, a lógica precisa ser invertida de modo a buscar um “jogo de soma positiva”, no qual todos os autores envolvidos, em especial a população-alvo, sejam beneficiados.

Diante desse vácuo de quatorze anos em relação ao tratamento do tema metropolitano no nível federal, está em discussão no Congresso Nacional a criação de um estatuto exclusivamente para as metrópoles – Estatuto da Metrópole, Projeto de Lei 3640/2004⁶² – que complementar e absorveria as lacunas do Estatuto da Cidade na matéria metropolitana.

As discussões sobre o papel do governo federal na matéria metropolitana incorporam a necessidade de criação de uma normativa federal que dê conta de estabelecer certa padronização aos arranjos institucionais metropolitanos, sem ofuscar – ao contrário, buscando fortalecer – a autonomia regional para desenhar modelos mais adaptados às suas realidades. Acredita-se que o conteúdo dessa normativa deveria englobar a definição mais clara das tipologias de regionalização, distinguindo: a constituição das regiões metropolitanas, a constituição dos aglomerados urbanos e microrregiões, o conteúdo mínimo dos arranjos institucionais, nos quais se incluem as formas de planejamento; etc.

Além disso, as discussões sobre o papel do governo federal no tema metropolitano incorporam a necessidade de revisão das bases sobre as quais se estruturam o pacto federativo, buscando um melhor entrelaçamento entre políticas e poderes. Nessa discussão, um passo importante foi dado, ainda que de forma incompleta, com a Lei de Consórcios Públicos, que depende de normativa infraconstitucional (LOSADA, 2010 b). Nesse último viés, Losada (2010 b) coloca que o novo desenho federativo deve incluir o desenvolvimento de uma maior interlocução entre os entes federados, que supere as negociações bilaterais tradicionais e requalifique as relações intergovernamentais do país, por meio da constituição de fóruns de pactuação federativa. Nesse sentido, seria interessante que a política urbana se consolidasse como um sistema, englobando a participação dos três entes federativos⁶³.

Ademais, a autora acrescenta que é necessária a potencialização da organização federativa do estado brasileiro no que diz respeito à promoção de uma maior articulação de iniciativas e políticas públicas, realizadas pelas diferentes esferas de governo, por meio da criação de novos instrumentos de cooperação intergovernamental (LOSADA, 2010 b).

Em última instância, o redesenho dos modelos deveria criar formas de racionalizar os custos (além de ampliar as possibilidades de fundos) e formas de melhorar a capacidade técnica na resolução dos conflitos.

As discussões recentes em torno da criação de um novo “pacto metropolitano” internalizam, de um lado, uma vertente institucional, que defende o redesenho do pacto federativo – com redefinição de papéis dos entes federados e aprofundamento das relações intergovernamentais

⁶² Algumas discussões acerca desse Projeto de Lei podem ser encontradas em Tonucci Filho (2012), Schasberg e Lopes (2011), não fazendo parte do escopo da tese uma análise mais aprofundada do mesmo.

⁶³ Um exemplo de sistema interfederativo ocorre na área da saúde com o Sistema Único de Saúde – no qual há a participação dos três entes federativos, cada qual com competências específicas, e com repasse de recursos.

– e, de outro, uma vertente gerencial, que busca a experimentação de um repertório de possibilidades de gestão abertas com o ideário da governança metropolitana.

A esse novo “pacto metropolitano” somam-se os desafios de regulação do uso e ocupação do solo compartilhada, frente a uma trajetória de descolamento do planejamento com a gestão urbana (metropolitana), de fragmentação das políticas de uso do solo municipais e metropolitana e, principalmente, de estruturação de uma informalidade cuja dimensão qualitativa e quantitativa torna-se um desafio à ordem jurídica e ao planejamento e gestão urbanos. Com isso, o desenho da política institucional precisa se casar com o desenho da política urbana (metropolitana).

Salienta-se que todas essas discussões são canalizadas para o conceito de responsabilidade territorial que se discute ao longo da tese e se retoma em uma formulação conclusiva na parte final da tese. Dentro desse viés, o sentido de responsabilidade territorial implica na consolidação do planejamento como um “pacto” coletivo, firmado pela pluralidade de atores metropolitanos, e com legitimidade tal para ser compreendido com um processo, vinculado à obrigatoriedade de sua execução e resistente às oscilações de poder e conjunturas políticas.

Além disso, a ideia de um “pacto metropolitano” deve incorporar uma articulação e hierarquização dos demais planos produzidos – seja no domínio do planejamento, seja no domínio da gestão, ou seja, ainda no domínio das infraestruturas. Deve estar articulado a uma política única. Do mesmo modo, os recursos e investimentos produzidos devem estar articulados. O planejamento – entendido como entrada única – deve ser objeto de uma pactuação coletiva que englobe a pluralidade de atores metropolitanos. O *accountability* e todo elenco de ações participativas (como o orçamento participativo, por exemplo) entram também no cenário do conceito de responsabilidade territorial.

Capítulo 2

As transformações da economia e o novo lugar metropolitano: discussões e atores atuais

As transformações estruturais do capitalismo, desde meados dos anos 1970, que deram origem ao regime de acumulação flexível em substituição à acumulação fordista foram responsáveis por delinear novos papéis e novas roupagens às regiões metropolitanas. Essas transformações ocorreram em um contexto no qual várias dessas regiões entraram em crise, sobretudo na Europa e nos Estados Unidos, resultando em processos de desterritorialização de espaços da industrialização fordista e de reterritorialização compatível com os espaços da acumulação flexível, o que implicou na emergência de novos processos socioespaciais – ainda mais complexos – que alteraram as relações entre os espaços intra-urbanos e urbano-regionais.

Diante disso, o capítulo tem por objetivo discutir – dentro das contribuições da geografia econômica – os efeitos das transformações do regime de acumulação sobre o tecido urbano-regional, tendo como ponto focal da discussão a região metropolitana pós-fordista e seu espaço regional mais amplo – onde a ideia de cidade-região emerge para dar conta de descrever os processos socioespaciais que transbordam desse espaço metropolitano propriamente dito e se espalham e influenciam o espaço regional mais amplo, acarretando particulares efeitos sobre as periferias metropolitanas. Essa expansão, que se alastra, real ou virtualmente, pelo espaço regional de uma maneira descontínua e fragmentada, assume a forma de uma “urbanização dispersa” (MONCLÚS, 1998). Os processos socioespaciais que a sustentam são discutidos no item 2.3.

O capítulo aborda também, no item 2.2, os efeitos dessas transformações do capitalismo nas mudanças de orientação institucional e de planejamento, nas escalas urbana e regional – nas quais novos atores e novos papéis políticos entram em cena para “vender” os espaços, como escolha locacional dentro da complexa estrutura macroeconômica informacional, globalizada e flexível, articulada agora em rede. As discussões esboçadas no capítulo, sobretudo no que concerne aos efeitos dessas transformações sobre as periferias metropolitanas, fornecem uma abordagem analítica salutar para a compreensão dos processos socioespaciais discutidos no caso recente do Vetor Norte da RMBH, dentro ainda do pressuposto de que a produção do espaço mantém uma relação estreita com os ciclos da economia.

2.1 O novo lugar metropolitano e a emergência da ideia de cidade-região

O conjunto de fatores que explica as causas da transição do regime de acumulação é fartamente analisado por alguns autores, dentre eles Harvey (1992), Castells (1999) e os autores da escola francesa da regulação como Lipietz (1988), Boyer (1990) e Benko (1996), cabendo destacar aqui apenas as causas gerais desses processos, cujas transformações em jogo foram responsáveis por alterar fortemente os padrões locacionais da indústria e, por tabela, a organização do espaço intra-urbano e urbano-regional ao redor do mundo. É importante ressaltar, contudo, que embora as evidências apontem para as mudanças do regime de acumulação – que, como se verá, tem-se acomodado paulatinamente desde os fins dos anos 1970 – características fordianas ainda coexistem no momento atual como também algumas condições da acumulação flexível já vinham sendo observadas desde o período fordista.

As causas da transição do regime de acumulação estão associadas, em primeiro lugar, à crise da industrialização fordista⁶⁴ nos países de centro. Seus primeiros sinais aparecem em meados dos anos 1960, quando a queda da produtividade e da lucratividade do capital industrial começavam a prenunciar, resultando ainda no decréscimo na criação de novos empregos. Segundo Harvey (1992), já se completava, nesse momento, a recuperação da Europa e do Japão; seus mercados internos estavam saturados e o impulso para criar mercados de exportação para seus excedentes tinha que começar. Paralelamente, a queda da produtividade e da lucratividade corporativas marcaram o início de um problema fiscal nos Estados Unidos que só seria sanado à custa de uma aceleração da inflação, o que começou a abalar o papel do dólar como moeda reserva internacional estável (HARVEY, 1992, p. 135)⁶⁵. Além disso, Lipietz (1988) destaca que começava a se afirmar a incapacidade do Estado em

⁶⁴ O regime de acumulação fordista, que se estende do pós Segunda Guerra até os primeiros anos da década de 1970, foi conseguido com base em um conjunto de práticas de controle do trabalho, tecnologias, hábitos de consumo e configurações de poder político-econômico chamado fordista-keynesiano (HARVEY, 1992). Segundo Harvey (1992), a detalhada divisão de trabalho proposta por Henry Ford, em 1914, conseguiu significativos ganhos de produtividade. A visão de Ford era de que a produção de massa significava consumo de massa, especialmente de bens duráveis, fazendo surgir um novo tipo de sociedade de consumo. Nesse intuito, para garantir o crescimento econômico e seguir a trilha da lucratividade segura, os governos nacionais dos países centrais adotaram, nesse período, políticas redistributivas de Bem-Estar que remediasses as desigualdades e combatessem o relativo empobrecimento e a exclusão de minorias, especialmente a massa conformada pelo exército industrial de reserva; dessa forma o fordismo se aliou ao keynesianismo (HARVEY, 1992, p. 125). Fiori (1997), citado por Maricato (2000, p.125), considera os anos da política de Bem-Estar “uma das obras institucionais mais complexas e impressionantes que a humanidade conseguiu montar”, resultado da compatibilização do processo de acumulação com o avanço da luta dos trabalhadores. Assim, o equilíbrio de poder que prevalecia entre trabalho organizado, grande capital corporativo e a Nação-Estado é que formou a base da expansão pós-guerra.

⁶⁵ Scott (2000) lembra que, nesse momento, além do Estado forte, a maior parte das economias capitalistas avançadas adotou a “Pax Americana” que compreende os grandes arranjos internacionais: o acordo de Bretton Woods (transformando o dólar na moeda reserva mundial), o Banco Mundial, o Fundo Monetário Internacional e o *General Agreement on Tariffs and Trade*; hoje, a globalização é compreendida como uma transformação dessa ordem de coisas (SCOTT, 2000, p.3.).

obter recursos para o financiamento de suas funções previdenciárias, que cresciam ainda mais com a redução do ritmo de acumulação de capital (LIPIETZ, 1988).

Em segundo lugar, essa situação de crise propiciou a internacionalização da economia com o deslocamento de empresas para os países com menores custos de produção, fazendo surgir novos países industrializados – *Newly Industrialized Countries* –; nesse momento, iniciam-se também as políticas de substituições de importações em muitos países periféricos (da América Latina, em particular). Com isso, consolida-se uma nova divisão internacional do trabalho, com a difusão do capitalismo para locais onde o contrato social com o trabalho era fracamente respeitado ou inexistente, produzindo em tais países aquilo que iriam vender ali, diminuindo inclusive os gastos com reexportação (LIPIETZ, 1988. p.119).

Esse fordismo periférico, conforme observa Lipietz (1988), caracterizou-se como uma tentativa de industrialização de acordo com a tecnologia e o padrão de consumo fordiano, mas sem as condições sociais – nem do lado do processo de trabalho, nem do lado do padrão de consumo de massas (LIPIETZ, 1988. p.78). Sob esse modelo, o fordismo se disseminou desigualmente ao redor do mundo, à medida que cada Estado procurava seu próprio modo de regulação, na administração das relações de trabalho, da política monetária e fiscal, das estratégias de Bem-Estar e de investimento público (HARVEY, 1992).

Em terceiro lugar, um ponto de inflexão no modelo de acumulação e nas condições macroeconômicas tem início nos anos 1990, quando o aprofundamento da abertura comercial, da desregulamentação e da privatização, iniciados com a difusão da produção em massa ao redor do mundo, bem como as altas taxas de acumulação de capital nas grandes economias industriais, geram condições propícias para a globalização econômica⁶⁶ (STORPER, 1994), dando início a uma acumulação financeirizada e flexível. Com isso, dá-se o aprofundamento das condições propícias para a globalização, nas quais se incluem a mobilidade para os fatores de produção, de mercado e a queda de barreiras comerciais⁶⁷.

Nesse momento, tem-se também a queda das barreiras espaciais com a criação dos blocos econômicos. Segundo Scott (2002), a criação desses blocos é na verdade uma resposta ao estresse causado pelo transbordo das políticas nacionais através de suas tradicionais políticas de fronteiras – momento em que algumas questões nacionais continuaram, entretanto, soberanas.

⁶⁶ Harvey (1992) cita que essa expansão da indústria fordista ao redor do mundo esgotou as possibilidades de resolução da questão da superacumulação até que houve o deslocamento para a monetização da economia. Segundo Storper (1994), quando se fala em *globalização*, está-se querendo ressaltar a maturidade de uma tendência antiga, que se vai superpondo à internacionalização do capital e dos fluxos mercantis, à internacionalização produtiva e especialmente financeira.

⁶⁷ Essa estrutura de financeirização e terceirização da economia é sustentada pelo investimento estrangeiro direto que aumentou significativamente desde 1985, conforme salienta Sassen (1998). Segundo a autora, vários fatores contribuíram para isso, tais como: o aumento do número de países desenvolvidos exportadores de capital, do número de fusões e aquisições que ultrapassam as fronteiras nacionais, do fluxo de serviços e de corporações multinacionais que atuam na área de serviços.

Por fim, a emergência da Revolução da Tecnologia da Informação, ocorrida em meados da década de 1970, liderada, sobretudo, pelo paradigma da microeletrônica, das tecnologias de informação e telecomunicações, permitiu a constituição das relações de trabalho e dos sistemas de produção com bases sociais, econômicas e geograficamente inteiramente distintas. Essa posição foi defendida principalmente por Piore e Sabel (1984) e corroborada por outros autores como Castells (1999), Mongin (2009), entre outros.

Todos esses fatores parecem sustentar a visão de que houve uma grande transformação no modo de operação do capitalismo do final do século XX (HARVEY, 1992). Nas palavras de Castells (1999, p.87):

Uma nova economia surgiu em escala global nas últimas décadas. Chamo-a de informacional e global para identificar suas características fundamentais e diferenciadas e enfatizar sua interligação. É informacional porque a produtividade e a competitividade de unidades ou agentes nessa economia (sejam empresas, regiões ou nações) dependem basicamente de sua capacidade de gerar, processar e aplicar de forma eficiente a informação baseada em conhecimentos. É global porque as principais atividades produtivas, o consumo e a circulação, assim como seus componentes (capital, trabalho, matéria-prima, administração, informação, tecnologia e mercados) estão organizados em escala global, diretamente ou mediante uma rede de conexões entre agentes econômicos (CASTELLS, 1999. p.87).

Assim, a acumulação flexível emerge como um contraponto direto ao fordismo e a oposição que melhor define os dois regimes é: rigidez x flexibilidade. Em oposição à estrutura rígida do fordismo, a acumulação flexível dá origem a uma economia financeirizada e flexível em que os fluxos de capital financeiro e especulativo, aumentados enormemente, migram de um lugar para outro à procura da maximização de seus lucros, recriando um “clima” de instabilidade e incerteza inerentes (STORPER, 1994) quanto aos rumos do capital. Esse “clima” abre espaço para a constante inovação dos empreendimentos como força motriz do capitalismo, como aponta a teoria de Schumpeter, citada por Harvey (1992).

As mudanças em questão provocaram o rearranjo do processo produtivo, fazendo com que os princípios de integração vertical e divisão técnica do trabalho da grande empresa fordista fossem substituídos por uma estrutura de organização das cadeias produtivas mais horizontalizada e flexível, o que resultou na fragmentação e especialização do processo produtivo (HARVEY, 1992)⁶⁸. Castells (1999) argumenta que o princípio norteador dessas mudanças é a introdução de um modelo de produção mais eficiente e enxuto que pudesse economizar mão-de-obra, mediante a automação de trabalhos, a eliminação de tarefas e a supressão de camadas administrativas. A produção “enxuta” tem como objetivo principal lidar com a incerteza causada pelo ritmo veloz das mudanças.

⁶⁸ Nesse sentido, Castells (1999) enfatiza que o sistema de produção fordista tornou-se muito rígido e dispendioso, na medida em que a demanda de qualidade e quantidade ficou imprevisível, em que os mercados tornaram-se mundialmente diversificados (e, por isso, difíceis de serem controlados) e em que o ritmo da transformação tecnológica tornou obsoletos os equipamentos de produção com objetivo único.

Desse modo, o modelo de acumulação flexível tende a favorecer o agrupamento de empresas (*clusters*) pequenas e médias distribuídas no espaço (CASTELLS, 1999), resultando em uma estrutura organizacional bem ao estilo de uma teia. Castells (1999) observa que esse modelo de produção em rede, colocado em prática por pequenas e médias empresas, foi adaptado também pelas grandes empresas e multinacionais que passaram a subcontratar as etapas da produção de uma série de pequenas empresas espalhadas no espaço, controladas, contudo, pela grande firma. Além disso, outros modelos de cooperação, como as *joint-ventures* entre empresas, passam também a ser incorporados, aumentando-se as fusões e, na outra ponta, as produções artesanais⁶⁹.

A acumulação flexível implica, também, na mudança da produção de bens para a produção de serviços, fazendo surgir um amplo leque de serviços avançados, criando novos nichos de mercado altamente especializados. Tais serviços incluem consultorias, financeiras, assistência jurídica, publicidade, contabilidade, projetos, seguros, distribuição de vendas por atacado, serviços de limpeza, segurança, bancários, imobiliários, produção de pesquisa e inovação, entre outros, ligados ao circuito terciário superior, que se destinam a suprir a indústria pós-fordista. Sassen (2000) sintetiza que esses serviços especializados, colocados à disposição das indústrias e das transações financeiras – bem como os mercados complexos que ambas implicam – constituem uma atividade que se revelou fundamental para a organização dos grandes processos globais nos anos 1980⁷⁰.

A estrutura de emprego, por sua vez, também passa por significativas mudanças, com tendência a uma forte polarização entre empregos estáveis e bem-remunerados e outros informais, precários e sub-remunerados. Assim, de um lado, há um aumento dos profissionais empregados no setor de serviços e, de outro, uma diminuição do número de empregos efetivamente industriais, em função do enxugamento (*downsizing*) das estruturas ocupacionais das empresas.

As mudanças ocorridas implicam também em mudanças nos padrões culturais e de consumo. As novas formas culturais pós-modernas – veiculadas pela globalização – contribuem para que o “luxo”, o “espetáculo”, os “simulacros de estilos”, em suma, o capital simbólico, sejam vendidos como objeto de consumo. O consumo dos produtos e serviços torna-se bastante efêmero, saindo de um consumo de massa para um consumo individualizado (“cultura *yuppie*”).

⁶⁹ Castells (1999) descreve que as redes produtivas tendem a operar de duas formas: através de cadeias produtivas controladas pelos produtores, em setores como o de automóveis, computadores, aeronaves, máquinas e equipamentos elétricos; e, através de cadeias produtivas, controladas pelos compradores em setores como o de vestuário, calçados, brinquedos e utilidades domésticas. Com isso, o tempo de giro da produção se torna mais rápido, reduzindo conseqüentemente o tempo de giro do consumo.

⁷⁰ Presteceiveille (1994) salienta que a indústria fordista se baseou no produto, enquanto a indústria pós-fordista se baseia no consumo, o que justifica a importância da prestação de serviços que auxiliam na “customerização”, suporte e ligação entre a produção e o consumo.

As mudanças estruturais do capitalismo são responsáveis por configurar – em maior ou menor grau, mais lenta ou rapidamente –, uma nova geografia urbana e regional ao redor do mundo, na qual a escala regional, notadamente da cidade-região, emerge-se como espaço privilegiado para organizar tanto o “arranjo espacial” (MAGALHÃES, 2008) quanto o sistema de relações sócio-produtivas coerentes com o regime de acumulação flexível⁷¹. Ou seja, a escala regional torna-se o “sistema nervoso” da nova economia articulada em rede, tendo nos núcleos metropolitanos principais o “cérebro” (entendido aqui na dupla analogia, tanto no sentido estrutural, como “órgão principal”, quanto no sentido funcional, como local de tomada de decisões).

Duas sínteses explicam os reflexos dessas mudanças na organização do espaço urbano-regional: a ideia de cidade-região, trazida principalmente por Scott (2000, 2001) e outros autores da escola californiana de geografia econômica, e a ideia de cidade-global, proposta por Sassen (1984).

A ideia de cidade-região foi posta em discussão inicialmente em seminário mundial⁷², realizado em outubro de 1999, que reuniu especialistas no tema regional. Na ocasião, as cidades-regiões foram definidas como aquelas áreas com mais de um milhão de habitantes, que estão conectadas aos processos de transformação econômica e social, ocorrendo em escala mundial (KLINK, 2001, p.13).

Scott (2000) explica que as cidades-regiões são definidas como uma extensa, densa e polarizada (ou multipolarizada) aglomeração de capital e trabalho, integradas ao sistema mundial (SCOTT, 2000. p.9). O autor coloca, ainda, que esses espaços passam a funcionar cada vez mais como pilares básicos da geografia da nova economia, marcando uma “nova gramática do sistema mundial”.

Scott *et al.* (1999) *apud* Klink (2001), no texto que orientou o seminário, ressaltam que a cidade-região torna-se a plataforma privilegiada para disputar os mercados globais, aproveitando-se de uma série de vantagens de aglomeração. Os autores apontam, ainda, que as cidades-regiões estão ligadas a três mudanças fundamentais, que envolvem macrotendências nos níveis global, nacional e regional/local:

- 1- Uma crescente parcela das atividades econômicas (seja atividade produtiva – real ou financeira) ocorre nas chamadas redes transnacionais, cuja origem é difícil de traçar. (...)
- 2- O Estado Nacional sofre uma relativa redução de sua capacidade de regulação em detrimento do nível supranacional e

⁷¹ De certo modo, a ideia da cidade-região altera as teorias locacionais clássicas na medida em que implica em um jogo centrífugo de alastramento das atividades produtivas pelo território, ao mesmo tempo em que há uma atração centrífuga ao redor do núcleo principal. Veltz (1996, p.60-61) coloca que a própria teoria christalleriana da polarização/centralização e a da economia da localização é ultrapassada pela “emergência de um território de redes (...) onde os polos são nós das redes” (VELTZ, 1996, p.60-61).

⁷² Seminário intitulado: “Global City Regions, Trends and Prospects. Policies for wealth and well-being” – UCLA School of Public and Social Research, Los Angeles.

local/regional⁷³. 3- Ressurgimento de formas de organização econômica e política no nível das regiões, sendo refletido mais claramente no nível espacial das maiores cidades-regiões (SCOTT *et al.* 1999 *apud* KLINK, 2001. p. 13).

Os espaços das cidades-regiões, distribuídos em uma rede multinucleada de cidades, apoiam-se nas grandes cidades (notadamente, o núcleo metropolitano) como articuladoras da produção, fornecedoras de serviços e aceleradoras da circulação do capital e do consumo, tendo, em certas cidades seletas (as cidades globais), os pontos nodais de articulação da economia global. Scott (2000) cita que as primeiras abordagens de uma cidade mundial foram identificadas inicialmente por Hall (1966) e por Friedmann e Wolff (1982). Posteriormente, Sassen foi que deu melhor significado ao tema, ao propor o termo cidade-global (SASSEN, 1984) para definir as metrópoles controladoras de blocos: Nova Iorque, Londres e Tóquio. Scott (2000) aponta, inclusive, que a ideia da cidade-região é derivada da ideia de cidade global.

Sassen (1991) refere-se a essas cidades como os pontos nodais dos fluxos financeiros, a partir dos quais se obtém o controle global dos mercados financeiros secundários e sítios de produção dispersos, tendo em vista que o investimento financeiro direto ocorre cada vez mais através do mercado de ações e de títulos (SASSEN, 1991)⁷⁴. Para isso, essas cidades são aparelhadas com uma série de espaços que recebem os grandes equipamentos e os serviços avançados, tais como os de telemáticas, de transações econômicas, os do terciário superior, grandes aeroportos, grandes centros de convenções e eventos, etc.⁷⁵. Assim, Sassen (1991) lembra que a cidade global é um novo tipo histórico de cidade, diferente das outras metrópoles, tanto por sua estrutura econômica específica, quanto pela estrutura social e espacial resultante, centrada no terciário superior e com ênfase no modo de produção informacional.

⁷³ Ainda que alguns autores defendam a diminuição do papel dos Estados Nacionais em detrimento das escalas locais e globais – que passam a ter grande relevância nesse novo cenário – acredita-se que o Estado-Nação continua desempenhando um papel importante na regulação capitalista e até mesmo exercendo influência direta nessas duas escalas. Em episódios de crise, por exemplo, os mesmos reaparecem fortalecidos, como instância de negociações (nacionais e internacionais) e remediações (com pacotes de estímulo à economia e políticas tipicamente atribuídas à época fordista-keynesiana, tais como: seguro-desemprego, subsídios, transferências). Maricato (2007) ressalta que os Estados Nacionais não diminuíram, mas sim, se adaptaram às novas exigências do capital.

⁷⁴ Mongin (2009) defende que, se obra pioneira de Sassen leva em consideração apenas três cidades desse tipo (entre as quais, poderiam ser acrescentadas Paris e Los Angeles), ele incluiria, atualmente, cerca de cinquenta cidades-regiões. Contudo, é importante distinguir que mesmo que exerçam funções financeiras e de controle importantes, nem todas as metrópoles são cidades globais; por exemplo, Monte-Mór (2006) destaca que é necessário compreender melhor o papel de São Paulo, ou mesmo o do Rio de Janeiro, em suas funções de articulação global.

⁷⁵ Vale ressaltar, conforme reforçam vários autores como Mongin (2009), Klink (2000) e Ferreira (2007), que a cidade global embute uma definição que se alinha ao “pensamento único” hegemônico, o *mainstream* teórico liberal, que trata de um novo patamar de mobilidade internacional do capital, oriundo das transformações do processo de produção e da economia mundial, consequência dos chamados “avanços tecnológicos” das últimas três décadas, e que abarcam as novas tecnologias de informática e de comunicações (FERREIRA, 2007. p.91).

A cidade global é uma cidade que se volta decididamente para um exterior, ao qual ela está conectada, para favorecer a interconexão com as cidades equivalentes na rede de excelência global, e menos para sua periferia imediata (MONGIN, 2009).

Veltz (1996) cunhou o termo “economia em arquipélago” para designar os nexos globais de articulação da economia, através dessas cidades globais, que se organizariam como “ilhas em meio ao mar”. Esse território-rede é descrito por Veltz (1996) da seguinte forma:

O território das redes cede lugar a um verdadeiro território em rede, onde cada polo se define como um ponto de entrecruzamento e comutação de redes múltiplas, nó de densidade em uma gigantesca confluência de fluxos que são a única realidade concreta – mas que são, assim, um desafio à representação e à imaginação. (VELTZ, 1996, p.65).

Fazendo referência à inserção das cidades globais nessa “economia de arquipélago”, Mongin (2009) coloca que a analogia lacunar apresentada pelo autor incluiria uma segunda significância, dentro do entendimento da inserção desses espaços em um mundo de “liquidez” que é aquele da mobilidade, do rizoma, e não da raiz (MONGIN, 2009). O autor acrescenta que o *patchwork* (espaço na rede-arquipélago conformado por essas cidades) integra-se no e pelo *network* (MONGIN, 2009).

Desse modo, Moura (2009) enfatiza que a expressão territorial deixa de corresponder ao velho território hierarquizado, como um mosaico de zonas embutidas – novamente entendidas através da analogia das “bonecas russas” – com funções que se dão em cascata, da cidade capital aos núcleos rurais para um território de redes, onde o local e o global se interpenetram, organizando em nexos complexos de atividades e lugares.

Essa interpretação abre espaço para a compreensão do arranjo territorial pós-fordista em uma relação polinucleada, ou seja: ainda que o núcleo principal (metropolitano, sobretudo) assuma funções de coordenação, a rede urbana por ele polarizada é composta também por várias cidades (onde coexistem as *innercities*) que assumem a função de centralidades, ainda que secundárias, criando uma relação polinucleada. Dito de outra forma, a cidade-região rompe com a ideia de polarização/determinação dos núcleos metropolitanos sobre seus espaços regionais e rurais imediatos, dentro de uma noção clássica de metrópole que atrai a periferia, o seu fora para o centro (MONGIN, 2009). A metrópole pós-fordista, ao contrário, simboliza a reviravolta dessa dialética urbana; não é mais a aspiração do fora para o dentro que é prioridade, mas sim o inverso, uma vez que o urbano se volta para o fora (MONGIN, 2009).

É importante salientar que a globalização – entendida na faceta da globalização da economia, dos processos produtivos e dos territórios – e a própria emergência das cidades globais reforçam um processo de polarização e marginalização no e entre os lugares, na medida em que os espaços seletos das cidades globais são conectados entre si, em hierarquias de mesmo nível (em uma relação centro-centro); enquanto megacidades e metrópoles inteiras (situadas periféricamente ao sistema mundial) inserem-se à margem desses processos.

Além disso, as cidades globais, também como atratoras de minorias e mão-de-obra migrante – dentro do entendimento de que a globalização significa também a globalização sociocultural e de mão-de-obra (SOUSA SANTOS, 1998) –, intensificam vários problemas étnicos e de marginalização social, retratados através do aumento do número de sem-teto, dos guetos étnicos e da marginalização geral, como será retomado adiante através da “cidade fractal” (SOJA, 2000).

Cumprе ressaltar também que a cidade-região se estabelece de tal modo que nela incidem relações de atração e expulsão. Para se compreender essa lógica, na abordagem de Magalhães (2008), a cidade-região é um processo de produção do espaço urbano, onde a metrópole (fordista) – produto da própria entrada da indústria de larga escala na cidade, e de sua completa sujeição às exigências daquela – não deixa de forma alguma de ser funcional e necessária ao processo de acumulação, mas passa, a se apresentar como um custo e um empecilho para determinados setores. Ou seja, o autor sugere que essas cidades criam deseconomias de aglomeração, dentro daquilo que Santos (1993) chama de “involução metropolitana”. De fato, os princípios organizacionais das empresas ao se espalharem pelo território estão em busca da minimização dos custos de produção.

Além disso, a metrópole ainda apresenta uma força de atração e polarização considerável na determinação desses espaços regionais, fazendo com que essa rede de cidades se organize em torno dela, ou seja, mesmo havendo uma dispersão física e funcional, a atração metropolitana ainda coordena e determina o espaço. Nas palavras de Monte-Mór e Ruiz (2010), os transbordamentos dos centros principais explicitam o jogo das forças centrípetas e centrífugas que organizam a produção capitalista no espaço, a qual poderia ser então vista como faceta *intensiva* da urbanização; entretanto, segundo eles, a urbanização contemporânea possui como elemento inicial e (re)alimentador o caráter *extensivo* que torna os atuais limites e fronteiras reais das regiões metropolitanas – e das próprias metrópoles – ainda mais difusos.

Castells (1999), a partir de uma investigação dos principais centros tecnológicos/científicos do planeta, conclui que esses espaços possuem eminentemente um caráter metropolitano. O autor coloca que esses espaços metropolitanos são capazes de gerar sinergia com base em conhecimentos e informação, diretamente relacionados à produção industrial e às aplicações comerciais, segundo ele, a força cultural e empresarial da metrópole faz dela o ambiente privilegiado dessa nova regulação tecnológica, desmitificando o conceito de inovação sem localidade geográfica na era da informação (CASTELLS, 1999. p.75). Segundo ele:

As maiores áreas metropolitanas antigas do mundo industrializado são os principais centro de inovação e produção de tecnologia da informação, fora dos Estados Unidos. Na Europa, Paris-Sud constitui a maior concentração de produção de alta tecnologia e pesquisa, e o corredor M-4 de Londres ainda é a localidade mais preeminente em eletrônica da Grã-Bretanha (...). É claro que a superioridade de Munique sobre Berlim deveu-se à derrota alemã na segunda guerra Mundial, com a Siemens mudando-se deliberadamente de Berlim para a Bavária (...). Tóquio-Yokohama continua a ser o centro do setor japonês de

tecnologia da informação, apesar da descentralização de filiais operadas no programa Technopolis. Moscou-Szelenograd e São Petersburgo foram e são os centros de conhecimento e da produção tecnológica russa e soviética (...); e Pequim e Xangai são e serão o centro do desenvolvimento tecnológico chinês. Pode-se dizer a mesma coisa da Cidade do México, no México, de São Paulo-Campinas, no Brasil, e de Buenos Aires, na Argentina. Nesse sentido, o enfraquecimento tecnológico das antigas metrópoles norte-americanas (Nova York-Nova Jersey, apesar de seu papel proeminente até a década de 60; Chicago, Detroit; Filadélfia) é exceção em termos internacionais (CASTELLS, 1999. p.74).

Todo esse discurso da cidade-região se insere em um campo teórico que tem sido denominado de “novo regionalismo”. Klink (2000) destaca que as abordagens teóricas do novo regionalismo englobam produções em duas vertentes opostas: a globalista e a regionalista. Na vertente globalista situam-se aqueles grupos de autores que trabalham diretamente com as causas do processo de globalização, destacando-se, particularmente, o cenário de crise e, conseqüentemente, de competição ao qual as cidades e regiões estariam sujeitos. A vertente regionalista trabalha com as possibilidades de organização urbano-regional e de inovações a partir de experiências e experimentações buscadas dentro das próprias cidades e regiões, dentro da ideia de se criar um *milieu* inovador, um campo de experimentações dentro da cidade-região – como na Terceira Itália, o Baden-Württemberg, no sul da Alemanha, e o Vale do Silício nos Estados Unidos. O autor identifica que a primeira vertente (globalista) engloba abordagens mais neoliberais, enquanto a segunda vertente (regionalista), engloba as abordagens mais progressistas/localistas.

O autor reconhece ainda que a primeira vertente possui quatro variações. A primeira variação compreende as abordagens que se referem particularmente aos impactos da queda do emprego industrial nas cidades europeias e norte-americanas e os processos de desindustrialização; a segunda variação, por sua vez, retrata, particularmente, a aceleração do processo de unificação do mercado europeu, abordando a competição entre as cidades e regiões europeias daí decorrentes; a terceira variação inclui as já comentadas abordagens teóricas, principalmente a partir de Castells (1999), de articulação dos territórios em rede a partir da emergência de uma sociedade global baseada no fluxo de informações; por fim, a quarta variação aborda a questão já comentada do esgotamento dos papéis dos Estados-Nações, a partir da proeminência do local e do global, na nova geografia da globalização. As duas primeiras abordagens, em particular, são tratadas dentro da discussão sobre a implicação dessas mudanças na governança e no planejamento urbano e regional, a serem tratadas no item 2.2.

2.1.1 As discussões da reestruturação produtiva e os sentidos de cidade-região para o caso brasileiro

Alguns autores brasileiros, entre eles Brandão (2003a), Diniz (1993), Diniz e Crocco (1996) e Bacelar (1999) buscam retratar os efeitos das mudanças do regime de acumulação sobre a economia brasileira e a rede urbana nacional. Paralelamente, autores estrangeiros, analisando o caso dos países do sul, destacam os principais problemas da integração da América Latina na globalização econômica. É a partir dessa abordagem, notadamente amparada pelos autores da economia espacial brasileira, que se interpreta as pertinências da ideia de cidade-região no Brasil. Cumpre ressaltar que foge aos objetivos dessa análise, adentrar nas razões e contornos da inserção da economia brasileira na globalização, bem como as próprias nuances dos ciclos anteriores – notadamente pertencentes ao campo disciplinar da análise econômica e da própria história econômica – que reiteram uma teoria da dependência e de uma associação entre as elites brasileiras e o capital estrangeiro⁷⁶.

A inserção da economia brasileira na globalização foi iniciada na década de 1990, com o Governo Fernando Collor e aprofundada no Governo Fernando Henrique. O país passava, nos ciclos anteriores, pela estagnação econômica dos anos 1980 e pela crise fiscal, que resultou, conforme coloca Ferreira (2007), no esgotamento das possibilidades de pagamento de sua dívida externa, no comprometimento do orçamento com o pagamento dos juros e serviços da dívida (impossibilitando o investimento no desenvolvimento nacional) e no significativo endividamento interno. Além disso, o quadro de hiperinflação exigia a estabilização monetária, que foi alcançada pelo Plano Real em 1994.

Entretanto, a inserção da economia brasileira na globalização – conduzida pela famosa cartilha do “Consenso de Washington”, elaborada em um seminário realizado em 16 de janeiro de 1993, e que estabelecia literalmente os dez pontos a serem seguidos pelos países interessados nesse modelo de adesão ao capitalismo global⁷⁷ – resultou em um quadro de privatizações, enfraquecimento da base produtiva nacional frente à maior competitividade do capital industrial estrangeiro⁷⁸, engessamento fiscal, aumento da taxa de desemprego, etc. Conforme observa Ferreira (2007):

⁷⁶ Conferir as obras de Florestan Fernandes, Celso Furtado, Caio Padro Jr., e mais recentemente, Sampaio Jr.

⁷⁷ Maricato (2007) destaca que a “agenda” elaborada na ocasião do encontro não distinguia “diferenças entre os países da Ásia ou da América Latina” e previa: 1- disciplina fiscal, 2- priorização ou “racionalização” dos gastos públicos, 3- reforma tributária, 4- liberalização financeira, 5- regime cambial, 6- liberalização comercial, 7- investimento estrangeiro direto, 8- privatização, 9- desregulamentação e 10- propriedade intelectual (MARICATO, 2001, p.58 *apud* MARICATO, 2007).

⁷⁸ Ferreira (2007) coloca que, segundo dados do Professor Csaba Deák da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, o grau de internacionalização cresceu significativamente na década de 1990, a partir da adoção das políticas neoliberais e não se limitou à indústria, abrangendo também o setor de serviços.

Em troca do alinhamento às dinâmicas do mercado financeiro e do acesso a seus capitais, os países periféricos tiveram que adotar um forte aparato de imposição econômica, cultural e política, posto em prática pelos países industrializados, que garantia a execução da desejada política neoliberal necessária à expansão do “mercado mundial”, por meio da abertura compulsória de seus mercados (ou de sua parcela com potencial de consumo), a privatização de suas infraestruturas em concorrências abertas aos grandes grupos do norte, a desregulamentação das economias, permitindo a aquisição das empresas desses países pelas gigantes transnacionais, etc. (FERREIRA, 2007. p.103).

Desse modo, segundo Ferreira, a análise exposta apresenta os dois lados a se considerar no fenômeno da globalização:

Por um lado, um conjunto de transformações originadas no avanço do conhecimento tecnológico, que resultaram em alguns rearranjos nas formas de organização na produção e na distribuição, assim como a dinamização dos fluxos financeiros, decorrentes de políticas macroeconômicas específicas. Este é o lado do fenômeno que pode ser considerado, a rigor, como inexorável. A ele se associa uma outra face, entretanto, que resulta exclusivamente da construção de uma matriz ideológica para dar condições ao processo político de expansão do ‘mercado-mundial’ e da economia-mundo capitalista. Alguns autores franceses chegam a diferenciar a ‘mundialização’, que associam às mudanças tecnológicas que permitiram uma maior interconexão global, da ‘globalização’, fenômeno ideológico de imposição da expansão do ‘mercado mundial’ por meio da adoção generalizada de políticas neoliberais alinhadas às diretrizes do Consenso de Washington. Inútil dizer que argumentos como o da ‘vitória’ ou ‘constatação da generalização’ do capitalismo, como o emanado por Castells, se incluem, mesmo que involuntariamente, nessa segunda categoria (FERREIRA, 2007. p.109).

Vários autores, dentre os quais se destacam Sampaio Júnior (1999), Ferreira (2007) e Klink (2000), reforçam que a inserção do Brasil na globalização econômica dá-se em uma conjuntura de incompletude do processo de formação do país, resultante dos ciclos e momentos anteriores agrário-exportador, da substituição de importações não acompanhada de uma política de Bem-Estar (o fordismo periférico) e das próprias fragilidades fiscais que resultaram na estabilização monetária do Plano Real; em relação a esse último aspecto, nas palavras de Ferreira (2007), o modelo adotado tinha efeitos econômicos negativos estruturais, que se sobrepuseram a uma estrutura econômica anterior já cambaleante (FERREIRA, 2007. P.104).

Ademais, a integração competitiva do país não veio acompanhada por uma política regional de integração nacional. A política regional desenvolvimentista dos anos 1970, baseada nos esforços de reversão das disparidades da rede urbana dos primeiros ciclos da industrialização e no modelo de substituição de importações, já vinha perdendo espaço com a crise fiscal dos anos 1980.

Com efeito, Klink (2010), citando o argumento de alguns autores, como Araújo (2000) e Pacheco (1998), enfatiza que a política de abertura descontrolada da economia brasileira, sem políticas industriais e tecnológicas compensatórias, não somente desencadeou uma

fragmentação do espaço nacional, mas reforçou as chamadas forças centrífugas da globalização sobre o pacto federativo (OLIVEIRA, 1995; FIORI, 1995 *apud* KLINK, 2010. p.102).

Nesse âmbito, Diniz e Crocco (1996, 2006) destacam que o recuo das políticas regionais dos anos 1980, a própria decisão de abertura externa da economia brasileira nos anos 1990 e, em especial do MERCOSUL, foram responsáveis por alterar a geografia da indústria no país na década de 1990. Segundo os autores, durante a década de 1980, o enfraquecimento das políticas regionais do tipo keynesiano, características das décadas anteriores, faz com que tais políticas passem a ser substituídas por políticas de competitividade, materializadas muitas vezes na “guerra fiscal” – assumida entre as cidades e regiões para atrair investimentos dentro do contexto da reestruturação produtiva. Sendo assim, a inserção do Brasil na economia mundial globalizada tende a ser amplamente diferenciada, alimentando as históricas e profundas desigualdades interregionais e no interior das grandes macrorregiões brasileiras (DINIZ; CROCCO, 1996).

Os autores apontam que vários fatores contribuíram para o processo de desconcentração industrial observado no país a partir dos anos 1970, dentre os quais têm-se: a) a criação de deseconomias de aglomeração em torno das principais metrópoles do país – São Paulo e Rio de Janeiro, b) a criação de economias de aglomeração em outros locais, devido aos investimentos em infraestruturas, c) as políticas de incentivos fiscais regionais e d) as fronteiras agrominerais que possibilitam a expansão da rede urbana, vinculadas à exploração desses recursos.

Os autores, dentro do que denominam de limites da desconcentração, colocam que, apesar dos avanços em outras regiões, o processo de desconcentração industrial foi contido na região centro-sul, em um grande polígono que vai da região central de Minas Gerais ao nordeste do Rio Grande do Sul, seguindo os principais grandes eixos rodoviários e formado pelos seguintes vértices: Belo Horizonte, Uberlândia, Maringá, Porto Alegre, Florianópolis, São José dos Campos e Belo Horizonte, como já proposto por Diniz (1993).

Ainda segundo os mesmos autores, outros polos dinâmicos e áreas industriais se constituem em outras regiões, como as áreas industriais dispersas no restante do território nacional, que fazem parte de antigas áreas industriais, vinculadas a uma grande concentração populacional, em regiões de ocupação antiga – a exemplo de Salvador, Recife, Fortaleza, Belém –; ou regiões que nasceram e se desenvolveram, nas últimas décadas, graças à base de recursos naturais, inclusive agrícola, ou aos sistemas de incentivos fiscais regionais. Tais regiões não demonstram força para uma alteração macroespacial da localização industrial no Brasil, embora o crescimento da fronteira agrícola continue acelerado e o sistema de incentivos fiscais tenha sido mantido e até ampliado (DINIZ; CROCCO, 1996. p.85).

O centro dinâmico desse polígono, segundo Diniz, é a região formada pela desindustrialização de São Paulo, devido às externalidades negativas e crescimento das

infraestruturas e economias de aglomerações em outros pontos, com um “braço” para o sul, um “braço” para o interior de São Paulo, onde estão as cidades médias ao longo das principais rodovias e também os principais centros de pesquisas, e um “braço” para a RMBH. Fazendo referência a esse polígono de Diniz, UFMG (2011) aponta que:

Os principais determinantes na conformação do polígono (e a definição, portanto, de seus vértices) são os efeitos aglomerativos e novas externalidades associados à presença de serviços modernos de apoio à atividade industrial; de sistema acadêmico-universitário e instituições de pesquisa de excelência; de uma rede de fornecedores desenvolvida; das relações inter-industriais articuladas geograficamente, e de ativos culturais (tangíveis e intangíveis) importantes. Tais fatores reforçam, em um círculo virtuoso cumulativo, o poder de atração desse espaço sobre os investimentos em setores de maior conteúdo tecnológico (UFMG, 2011. p.976).

Desse modo, por um lado, há um processo de “desconcentração concentrada”, já que mesmo havendo deseconomias de aglomeração em torno das maiores metrópoles, a rede urbana tende a se formar a partir da desconcentração dessas áreas; além disso, várias cidades do centro-sul, dentro do polígono de Diniz, que passam a receber novas indústrias, também começam a apresentar feições metropolitanas – definindo-se como as novas metrópoles brasileiras; discutidas no Capítulo 1.

Por outro lado, ocorre a tendência a reforçar a polarização da malha urbana nacional, fazendo com que haja a marginalização inclusive de RMs inteiras dentro do novo desenho de planejamento regional, esboçado no país na década de 1990, além de reforçar um ambiente de “guerra fiscal” entre as regiões para a atração de recursos, instaurando uma competição predatória. Desse modo, conforme salienta Ferreira (2007):

A seletividade do mercado fez do capital privado nacional e transnacional um norteador de aplicação de capitais, que incidem mais fortemente em inserções financeiras em polos ou focos produtivos dinâmicos, catalisando uma reconcentração espacial das atividades industriais. Como consequência da retirada do capital estatal, as trocas competitivas favorecem as regiões mais dinâmicas do país. Tal fato traz em seu bojo uma desarmonia fragmentadora do país, ao invés de propiciar uma integração harmônica entre as regiões que alavancasse um desenvolvimento socioeconômico menos heterogêneo (FERREIRA, 2007. p.105).

Com isso, Pacheco (1998) argumenta que o limitado grau de complementaridade produtiva e comercial, que tinha sido construído entre as regiões no âmbito do nacional-desenvolvimentismo, vai sendo substituído por uma economia nacional fragmentada e marcada pela presença de ilhas regionais de produtividade, diretamente articuladas ao sistema internacional.

Scott (2000) coloca que as cidades-regiões, no caso dos países periféricos, incluem geralmente os locais de concentração principal das atividades econômicas avançadas nas economias nacionais – nesses casos estão associados às vantagens locais dessas áreas nessas economias. Essas regiões sustentam também as atividades do terciário avançado.

Ainda segundo o autor, nos países periféricos, há um menor número de cidades-regiões, que são os pontos de contato com a economia global.

Por fim, Brandão (2003b) argumenta, como se discutirá no item 2.2 a seguir, que as políticas executadas isoladamente por prefeitos *neolocalistas*, a partir de meados dos anos 1980, reforçariam as disparidades socioespaciais e as tendências de fragmentação do espaço nacional.

2.2 Os novos papéis do planejamento e regulação nos níveis local e metropolitano

As condições advindas da transição do regime de acumulação, responsáveis por redefinir os papéis das cidades, das metrópoles e das regiões, acarretam, por tabela, várias mudanças nas políticas institucionais e nas estruturas de planejamento e gestão nos níveis locais/metropolitanos e regionais. O resultado desse processo de mudança tem sido a crescente incorporação de novas agendas e novos atores no bojo das estruturas de planejamento, o que vem alterando, fundamentalmente, as dinâmicas e experiências locais/regionais e inter-regionais, na medida em que alguns prefeitos localistas e coalizões locais (representadas por atores “estratégicos”) têm adotado a ideia de uma competição para a atração de investimento e superação da crise, reforçando as desigualdades no interior e entre as cidades e regiões.

Esse cenário de crise tem origem na década de 1970 e começo da década de 1980, quando importantes regiões industriais europeias e norte-americanas, começaram a passar por processos de desindustrialização da indústria tradicional⁷⁹, acarretando o desemprego e fechamento de fábricas, e o crescimento rápido da exclusão social e da pobreza urbana (KLINK, 2000). Tal cenário fez com que várias cidades e regiões elaborassem novas estratégias para atrair investimentos, resultando no oferecimento de todos os tipos de concessões, em termos de flexibilização do arcabouço de regulação, de isenções tributárias ou até de investimentos diretos do próprio governo local para atrair atividade econômica.

Ademais, o cenário da globalização econômica e da queda das barreiras espaciais, especialmente com a União Europeia, no fim da década de 1980, possibilitou que uma nova geografia urbana e regional se estruturasse, desconsiderando as fronteiras nacionais. Tal condição vem conformando um quadro de competição entre as cidades e regiões europeias para atrair um papel de destaque no bloco.

Nesse sentido, alguns autores reconhecem que há um novo ativismo das cidades e regiões europeias, muitas delas procurando se afirmar como “novas centralidades” na nova geografia

⁷⁹ Com isso, há o surgimento das antigas áreas industriais degradadas com seus galpões vazios (os chamados *brownfields* e *rustbelts* ou os chamados *friches industrielles* no caso francês).

européia que está sendo criada (KLINK, 2010). Assim, algumas cidades e regiões do bloco vêm assumindo, cada vez mais, um “comportamento empresarial”, avocando para si as tarefas de desenvolvimento local e geração de renda e emprego para atrair o capital produtivo. O resultado desse processo tem sido a tendência à polarização da rede urbana, estruturando, de um lado, as cidades-regiões com maior dinamismo das forças sócio-produtivas e maiores vantagens competitivas no cenário internacional, determinando, por outro, os espaços mais estagnados do bloco⁸⁰.

Ainda nesse contexto, alguns Estados-Nações têm adotado políticas institucionais que visam tornar as metrópoles espaços estratégicos do desenvolvimento nacional, rompendo assim com uma ideia de planejamento institucional orientado para uma distribuição de recursos de forma equilibrada no território nacional, ou seja, os governos têm assumido uma “metropolização” das ações territoriais dos Estados.

A conjuntura dessas políticas, que tem sido denominada “reescalonamento político” (*political re-scaling*), é abordada por alguns autores, com destaque para Brenner (2004, 2010). Brenner (2010) salienta que essa estratégia surgiu como forma de gestão da crise, visando, ao mesmo tempo, melhorar a eficiência administrativa de instituições estatais, capacitar novas formas de mobilidade de capital, no âmbito supranacional, para promover a competitividade global de grandes polos de crescimento subnacionais e executar a desvalorização e a revalorização do capital, nas cidades e regiões em declínio (BRENNER, 2010).

Segundo o autor, o regime territorial keynesiano caracterizou-se pela ênfase na redistribuição de renda e de infraestrutura e pela busca de coesão territorial no espaço nacional, mediante intervenções e instituições relativamente homogêneas e centralizadas. O regime territorial reestruturado e competitivo caracteriza-se, por sua vez, pela emergência de uma atuação estatal, que incorpora um arranjo mais descentralizado e flexível e que varia de acordo com as especificidades locais, com um papel proeminente das estratégias e intervenções territoriais em prol da competitividade urbano-regional. Com isso, os países de centro passam a

⁸⁰ Salet *et al.* (2003), em uma pesquisa em rede, abordam as alterações advindas da reestruturação produtiva e da queda das barreiras espaciais com a União Europeia, sobre o espaço urbano e regional (e metropolitano, em particular) e sobre as estruturas de governança local e metropolitana das dezenove maiores cidades-regiões da Europa. Os autores apontam a tendência à criação de uma rede de cidades-regiões que suplanta os tradicionais arranjos urbano-regionais (e mesmo as fronteiras dos países), criando hierarquias funcionais, mas com fortes diferenças no interior das regiões, que podem dificultar a cooperação intermunicipal. Eles apontam, ainda, que as políticas locais e metropolitanas de competitividade, adotadas pelos Estados-Nacionais, e também por agências locais de desenvolvimento, reforçam certa polarização no bloco entre as áreas mais dinâmicas e as mais estagnadas, conformando a “coroa de ganhadores” na competição e a “periferia” de perdedores, ao passo que as áreas mais dinâmicas tendem a enfrentar mais acentuadamente a questão da mão-de-obra migrante. Além disso, os autores apontam que as cidades e regiões europeias passam a ser alvo da incidência de políticas institucionais em diferentes escalas, dentro de um contexto de fragmentação institucional e mudanças dos estados de Bem-Estar para os mais variados padrões. Por fim, os autores indicam um relativo pequeno número de cidades como coordenadoras da economia europeia, enquanto regiões inteiras aparecem isoladas.

dar um novo sentido à descentralização ocorrida nas décadas anteriores, que deu suporte ao modelo fordista espacial, descrita no Capítulo 1.

O autor complementa, ainda, esclarecendo que essas políticas de competitividade são assumidas também por agências e estruturas de governança, estabelecidas nos níveis locais e regionais, nas quais gestores localistas e coalizões locais (formados por grupos estratégicos) têm assumido uma postura de “planejamento estratégico” orientado para a competição pela atração de investimentos.

Isto posto, o autor conclui que tais políticas competitivas de reescalonamento, apropriadas tanto pelos governos nacionais, quanto pelas coalizões locais, têm favorecido uma concorrência ainda mais predatória entre as regiões metropolitanas e produzido um aumento das instabilidades e disparidades inter-regionais nas escalas nacionais e europeia. Dito de outro modo, o autor enfatiza que esse pacto da *cooperação para a competição* tende a agravar as disparidades socioespaciais, no espaço europeu como um todo (BRENNER, 2004).

Klink (2000), por sua vez, coloca que a globalização econômica dá uma maior ênfase ao local, de tal maneira que os investimentos tomam, cada vez mais, a forma de uma negociação entre o capital financeiro internacional e os poderes locais. Nesse contexto, o autor enfatiza que alguns governos locais mostram-se surpreendentemente ágeis e próximos às comunidades locais para a condução dessas questões.

O autor destaca, também, que o que alavanca essa competição é a premissa de que capital e trabalho tornam-se altamente voláteis e mudam de uma cidade para outra, à procura de maximização de suas preferências, como por exemplo: lucros, salários, qualidade de vida urbana, etc. Com isso, as empresas mundiais, em suas escolhas locais, incluem preferencialmente cidades com uma boa qualidade de vida e com uma bacia (*pool*) de mão-de-obra especializada e de grande qualidade. Diante disso, Klink ressalta que essa disputa pela atração do capital internacional não se baseia mais unicamente na redução de custos e preços, mas é complementada por um conjunto de estratégias que visam o desenvolvimento local e a geração de renda e emprego, ou seja, a ideia é criação de todo um “meio ambiente” propício à atração de investimentos.

É nesse contexto que muitos governos locais começam a adotar o planejamento estratégico de cidades, cuja origem é o planejamento empresarial, baseado, por sua vez, nas experiências do âmbito militar (GÜEL, 1997, citado por SANCHÉZ, 1999). Sistematizados originalmente na *Harvard Business School*, nos anos 1920, os conceitos e técnicas do planejamento empresarial buscavam a definição de linhas de ação (com metas e objetivos) frente a uma estratégia predefinida. Vainer (2000) destaca que os defensores do planejamento estratégico argumentam que o mesmo deve ser adotado pelos governos locais, pelo fato de as cidades estarem submetidas às mesmas condições e desafios que as empresas. Dessa forma, a “nova questão urbana” teria como nexos central a problemática da competitividade urbana.

No limite, sua versão mais radical apoia-se no *marketing* urbano (*city-marketing*), como forma de dotar a cidade de um “mais valor” aos olhos de seus moradores e, especialmente, dos investidores externos em suas decisões locacionais. Assim, a competição interurbana soma-se à competição inter-regional descrita. É importante ressaltar que novamente os discursos são tecidos nos países centrais, notadamente nos Estados Unidos, e incorporados às políticas brasileiras, tendendo a instalar um “pensamento único” urbano (MARICATO, 2000).

Harvey (2006) cita dois eventos sintomáticos da mudança de atitudes dos governos locais frente ao planejamento urbano – um em Orleans, em 1985, e, outro, em Roterdã, em 1986, ambos com o objetivo de discutir os novos papéis dos governos urbanos diante da ampla erosão da base econômica e fiscal de muitas das grandes cidades do mundo capitalista avançado.

O autor analisa o que chama de mudança do administrativismo para o empreendedorismo urbano assumido pelo poder local frente à reestruturação produtiva que deu origem ao regime de acumulação flexível. Segundo ele, essas mudanças cumprem aos objetivos, já destacados, de aparelhamento dos novos espaços para atração de novos investimentos; com isso, o poder local passa a assumir uma posição ativa do desenvolvimento político-econômico e reforça que, na atualidade, desenvolvimento algum em larga escala acontece sem que o governo local ofereça, como estímulo, um pacote substancial de ajuda e assistência.

No cenário europeu, Borja e Catells (1997) elucidam, dentro do escopo do planejamento estratégico, o papel desempenhado pelas cidades europeias (definidas por eles como atores políticos) para o enfrentamento da crise e promoção da inserção competitiva de seus territórios frente às novas exigências do capital. Desse modo, o caso bem-sucedido das metrópoles europeias competitivas é apresentado como uma “cartilha” a ser seguida pelas cidades que querem se enveredar pela trilha do planejamento estratégico. Os autores destacam a necessidade de se criar um “projeto de cidade” fortemente ancorado aos seguintes objetivos: nova base econômica, infraestrutura urbana, qualidade de vida, integração social e governabilidade⁸¹.

Nessa investida, os objetivos apontados pelos autores deixa evidente o limite de sua aplicação à espaços seletos da cidade – que são detalhadamente tratados por eles –, enquanto os problemas sociais são tratados, genericamente, mediante alternativas de “integração social”. Borja e Catells levantam também as dificuldades estruturais das cidades latino-americanas para se adaptarem a esse receituário competitivo, especialmente no tocante à deficiência de infraestrutura física e de comunicações, insuficiência dos recursos públicos, incapacidade de atuação dos governos locais, fraca integração social na cidade e escassa cooperação entre as escalas pública e privada.

⁸¹ Denominadas por eles como “eurocidades” – as “multinacionais europeias” –, “motores do desenvolvimento econômico”.

Difundido internacionalmente por meio de órgãos transnacionais, como a Agência Habitat, o Banco Mundial⁸² e o Banco Interamericano do Desenvolvimento e de consultorias internacionais, foi rapidamente enraizado na política urbana brasileira e na de vários municípios latino-americanos; o caso mais notável é o Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro, no qual o grupo de consultores catalães é contratado.

O planejamento estratégico se apoia maciçamente nas grandes obras urbanas, como forma de aparelhar certos espaços frente às novas CGPs, requeridas pelos circuitos globais. Para tanto, a proposição desses projetos lança mão de determinados contextos, como conferências, feiras e grandes eventos esportivos. Dessa forma, a ação é feita através da dinamização de novas áreas/localizações estratégicas ou através da requalificação ou revitalização de áreas obsoletas. Segundo Sánchez (2001), a própria noção de revitalização é representação carregada de valor⁸³. Assim, a imagem (síntese) da cidade é passada a partir da reestruturação de certos tecidos urbanos estratégicos, resultando em (lugares das) cidades cada vez mais iguais, porque são moldados por compradores com as mesmas necessidades⁸⁴ (VAINER, 2000).

Borja e Castells (1997) colocam que os grandes projetos possuem uma função estratégica de promover transformações em contextos metropolitanos. Segundo os autores, essas regiões requerem o aparelhamento através de uma série de espaços e serviços que permitam a sua comunicação com o exterior, como por exemplo, portos, aeroportos, infraestruturas viárias, etc. Assim, ainda segundo eles, as interligações metropolitanas ocorrem muito mais em função dessas obras estruturantes do que como resultado da organização institucional e da gestão dos serviços comuns.

Frente ao cenário de crise do Estado e da própria envergadura desses grandes projetos de modernização urbana, a parceria público-privada entra como “fórmula mágica” (FIX, 2003) para captação de recursos para implantação dessas obras estruturantes. Cota (2010) lembra que os projetos urbanos realizados em regime de parcerias público-privadas demandam novas regulações urbanas, as quais moldam novas formas de relacionamento entre o poder público e o poder privado. Fix (2003), por sua vez, explica que a inerente flexibilização na regulação desses projetos de parcerias abrem espaço ao poder discricionário do executivo municipal. Harvey (2006) salienta que as parcerias público-privadas estão sujeitas às dificuldades e

⁸² Cota (2010) e Sánchez (2001), além de outros autores, apontam que a atuação do Banco Mundial, no enfrentamento da pobreza urbana, incorpora em seu escopo de propostas a competitividade urbana e a sustentabilidade ambiental, mostrando sua aproximação com o planejamento estratégico.

⁸³ Segundo Sánchez (2001), além de visar à atração dos recursos dentro da nova racionalidade do capitalismo, os grandes projetos urbanos buscam forjar junto aos moradores um novo modo de ser e viver na cidade, dentro de uma visão de cidadania que assalta os próprios cidadãos (SANCHÉZ, 2001).

⁸⁴ Esse processo de homogeneização seria comparável ao mecanismo de anular as diferenças entre as empresas, em termos dos preços cobrados e das características e qualidade de suas mercadorias negociadas, tão bem descrito pela tradição neoclássica no mundo de mercado perfeitamente competitivo.

perigos inerentes aos empreendimentos imobiliários especulativos⁸⁵, pois envolvem riscos. Assim, o poder público assume os riscos e o privado fica com os benefícios.

No caso brasileiro, o cenário dos anos 1990, marcado, por um lado, pela diminuição do aporte de recursos (em função da crise geral do Estado dos anos 1980) e transferência de maiores responsabilidades aos municípios (pela Constituição Federal) e, por outro, pelas transformações da economia (com mobilidade do capital e maior visibilidade da escala local) fizeram com que várias municipalidades adotassem políticas estratégicas como mecanismo para aguçar suas condições de competitividade para a atração de investimentos e recursos.

Paralelamente, a promulgação do Estatuto da Cidade em 2001 reacende as expectativas de se implementar a matriz da reforma urbana em meio a essa investida do planejamento estratégico. Desses modos, a nova safra de Planos Diretores elaborados ou revistos a partir da década de 1990, cumprindo a determinação constitucional, passam a internalizar esse choque de atribuições de sentido no bojo do processo de planejamento.

Esse embate de sentidos se transfere também para a aplicação dos instrumentos urbanísticos propostos pelo Estatuto, representando, em alguns casos, em um *mix* de práticas regulatórias, especialmente em relação àqueles que envolvem uma negociação discricionária do executivo municipal, como o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o direito de preempção, a outorga onerosa do direito de construir, a operação urbana consorciada e a transferência do direito de construir, podendo resultar, dependendo da forma como forem apropriados, em efeitos às avessas dos preceitos do Estatuto.

A produção do espaço mantém uma relação estreita com os ciclos da economia. Nesse sentido, vários autores apontam que se o planejamento e regulação urbanística compreensivos retratam a cidade fordista, o planejamento estratégico e a regulação urbanística “flexível” retratam, em vários aspectos, a cidade pós-fordista contemporânea. Essa “flexibilização” da regulação urbanística pode ser percebida através da mudança das Leis de Zoneamento e demais legislações para viabilizar determinados empreendimentos, na definição de regulações específicas para certos projetos e operações urbanas, entre outros.

Acselrad (2006, p.141) coloca que nas condições emergentes de um regime de acumulação flexível, um novo modo de regulação urbana poderia estar sendo gestado pela fusão entre as políticas de lugar e as políticas de produção, fusão esta compatível com os elevados níveis de mobilidade dos capitais promovidos por um Estado que integra as dinâmicas da competição internacional, apoiando inovações sócio técnicas que operam em economias abertas.

⁸⁵ Acompanhando os fenômenos de desindustrialização de determinadas regiões (através dos quais, algumas cidades veem a saída do capital produtivo), a diminuição do emprego formal e a busca por atração de investimento estrangeiro direto, diante da intensa mobilidade (e incertezas) nos rumos dos capitais.

No mesmo sentido, Preteceille (1994), destaca, para o caso francês, que as influências de um novo modo de regulação urbanística se manifesta pela substituição de um urbanismo “à francesa” por um urbanismo “à americana” – definido por uma organização do espaço *just in time* – de acordo com as preferências/necessidades do capital, quase sempre sem coerência preestabelecida com a realidade urbana e com um peso fundiário tão efêmero quanto possível, comandado pelas lógicas de mercado imobiliário.

2.3 Algumas espacialidades da metrópole pós-fordista: atores e processos socioespaciais

As transformações ocorridas resultam também em vários efeitos sobre o espaço urbano-metropolitano – enquanto “espaço morfológico” onde se assentam os processos sócio-produtivos produzidos no “espaço material” da cidade-região. A consideração de um “espaço material” se refere a uma dimensão maior que inclui o alastramento – real ou virtual – dos processos sócio-produtivos pelo espaço urbano-regional, enquanto o “espaço morfológico”, objeto de análise desse item, inclui a forma urbana e as espacialidades produzidas a partir e para sustentar tais processos⁸⁶.

Os processos sócio-produtivos discutidos no espaço da “cidade material” forjam uma série de novas espacialidades aos espaços da metrópole pós-fordista, de tal modo que a antiga imagem da metrópole, espalhada como “mancha de óleo” já não traduz mais o fenômeno urbano-metropolitano que se constitui no contexto metropolitano atual mais propenso à forma do “arquipélago urbano” (MOURA, 2009. p.40). Buscando outra analogia, pode-se dizer que a imagem da cidade como um mosaico dá lugar à imagem como um caleidoscópio – que permite a organização de infinitos arranjos, mas que podem ser mudados tão rapidamente que já estivessem preparados para lidar com um mercado instável e com um consumo efêmero.

Nesse sentido, a “volta da metrópole”, discutida no Capítulo 1, acontece, também, por uma série de novas espacialidades que surgem nesses locais, sobretudo em suas periferias, como resultado da imbricada relação entre os processos sócio-produtivos discutidos e os processos espaciais, fato que sinaliza para “a vez da periferia” na “volta da metrópole”.

A dualidade centro-periferia, utilizada para descrever a cidade fordista, e a expansão de sua malha urbana sobre o campo, já não é mais suficiente para incorporar a realidade difusa, dispersa, fragmentada e multipolarizada da cidade pós-fordista. Desse modo, às primeiras sínteses que dão conta de descrever o alastramento da malha urbana – notadamente o *urban sprawl* norte-americano que possui contornos próprios – acrescentam-se, agora, outras como: a

⁸⁶ Mongin (2009) destaca que a metrópole pós-fordista estrutura um território articulador de diferentes fatos metropolitanos, que se constituem em diferentes escalas. Nas palavras de Borja e Castells (1997), os diversos atores públicos e privados e as múltiplas escalas que influenciam o território metropolitano dão origem a “geografias variáveis”.

da “cidade dispersa” (MONCLÚS, 1998), “cidade difusa” (INDOVINA, 2004), “edge city” (GARREAU, 1997), “metápolis” (ASCHER, 1995), “exópolis” (SOJA, 2000), entre outras. Essas mudanças não suplantam necessariamente a relação centro-periferia, mas são suficientes para configurar várias novas centralidades, acolhedoras de funções e serviços diversos como os serviços avançados, que redefinem as relações centro-periferia e, principalmente, das periferias com os seus espaços periférico-regionais mais amplos. Limonad (2005) também se refere ao processo como urbanização dispersa, nas palavras da autora:

Antes o que tínhamos era a expansão de uma malha contínua a se espalhar e estender a partir do que conhecíamos enquanto cidade sobre o espaço “natural”; hoje essa disseminação dá-se de forma difusa e segmentada sem que haja necessariamente uma continuidade e contigüidade física entre os aglomerados e emerge em diversos pontos e manchas (LIMONAD, 2005. p. 5).

Vários autores, entre eles Davis (1990) e Soja (2000), discutem as espacialidades da cidade pós-fordista norte-americana, tendo Los Angeles como um caso particular. Soja aponta que as transformações espaciais sugerem a extensão à metrópole moderna de uma nova, e ainda incompleta, metamorfose que será compreendida em outro nível – o da pós-metrópole. O autor propõe seis discursos para abordar essas transformações: os dois primeiros trazem suas causas primárias – a metrópole industrial pós-fordista e a *cosmópolis* – e os quatro últimos enfocam as consequências sobre a forma espacial, as quais ele caracteriza como anatomia geográfica do capitalismo – a *exópolis*, a cidade fractal (que aborda o multiculturalismo); a cidade carceral (que aborda a vida cotidiana) e as *simcities*, (que abordam os simulacros de cidades)⁸⁷.

Soja (2000) utiliza o termo “edge city” para retratar os espaços e as cidades inteiras que estão nas periferias metropolitanas. Segundo ele, essas áreas, que eram definidas como a negação da cidade, são reconhecidas agora como partes vitais para a cidade contemporânea. O autor define a “edge city” como a cidade que está nos limites e “no limite”; a cidade em que a fronteira não mais a delimita, mas a atravessa e a constitui. Desse modo, ele defende que a “edge city” se superpõe à “outer city” – terminologia utilizada para retratar o fenômeno inicial de urbanização do subúrbio norte-americano.

Soja propõe o termo “exópolis” para sintetizar essa forma de cidade que se volta para seu exterior, que explode e se espalha em múltiplos fragmentos sobre seu espaço regional mais amplo – a cidade que se vira ao avesso. Segundo ele, o prefixo “ex” possui uma dupla significação: o de incluir a cidade exterior, ou seja, orientada para um crescimento “exterior”, e o da cidade que faz uma ruptura com um ciclo anterior, a “ex-cidade”.

⁸⁷ O autor cita que essa nova conjuntura internaliza vários pós, o primeiro e principal é o pós-moderno, além disso, têm-se: o pós-urbano, o pós-industrial (embora questionado por Stoper), etc., que representam algo significativamente novo e diferente. Por outro lado, existem vários “des” e “res”: desconstrução, desindustrialização, desterritorialização e reconstrução, reindustrialização, reterritorialização, associados ao desmonte das situações existentes e à consequente emergência de novas condições.

No que se refere ao conteúdo social dessas espacialidades, Soja propõe o termo “cidade fractal” para descrever a estrutura social fragmentada do espaço urbano e regional da metrópole pós-fordista, em que vários guetos étnicos e sociais segregam o espaço em diferentes “clusters” sociais – dos “yuppies” aos migrantes, dos espaços da pobreza aos espaços exclusivos da riqueza. Ademais, a ideia da “cidade carceral”, proposta por ele, retrata os espaços fechados exclusivos (“enclaves fortificados”) que abrigam os espaços de residência, trabalho, lazer e serviços das populações de média e alta renda.

Paralelamente, vários trabalhos brasileiros vêm sendo implementados para analisar como essas espacialidades da cidade contemporânea se produzem no caso nacional, com destaque para os estudos de Caldeira (1997), Limonad (2010), Magalhães *et al.* (2006), Meyer *et al.* (2004), Reis Filho (2009), dentre outros⁸⁸.

Desse modo, as periferias metropolitanas brasileiras – espaços tradicionalmente vinculados aos locais de habitação da população de baixa renda e das funções industriais – passam a receber, nas últimas décadas, uma série de novos usos e novas funções, que fornece a esses espaços uma complexidade ainda maior.

Algumas espacialidades mais comuns nas cidades brasileiras mostram que esses espaços congregam: os grandes eixos viários, responsáveis também por abrir e conectar essas “novas localizações”; os grandes empreendimentos âncoras, conduzidos pelo capital público e/ou privado (tais como, Centros Administrativos, Centros Empresariais, aparelhados com os serviços do terciário superior, Centros de Pesquisa e Ensino, polos e parques científicos e tecnológicos, *shoppings centers*, hipermercados, centros de distribuição e de logística industrial, mega-lojas de materiais de construção, bricolagem, decoração, etc.); condomínios fechados; loteamentos de segunda residência e sítios de recreios; áreas de uso agrícola, “ilhas de ruralidade” (resistentes às rodadas de modernização do espaço); unidades de conservação, etc.

Geralmente, a implantação desses empreendimentos de grande porte (âncoras) é acompanhada pela proliferação de espaços de moradia exclusivos das populações de média e alta renda, materializados na forma de “loteamentos fechados”. Alguns empreendimentos, pensados contraditoriamente como unidades autônomas (“autossuficientes”), envolvem uma série de impactos ainda maiores ao ambiente natural e construído que lhes dão suporte.

Esses espaços, aparelhados com uma parnafenalha eletrônica, resguardados pelo ideário de violência (“ecologia do medo”, Davis, 1998) embutem não apenas uma noção de negação da cidade, mediante a privatização dos espaços públicos, mas também de mudanças na noção de sociedade já que implicam em relações de distinção e indistinção, como, por exemplo, retratadas através de “síndromes” como “cada um no seu lugar” (“not-in-my-freeway-lane”) e

⁸⁸ Através do Seminário Internacional sobre Urbanização Dispersa e novas formas de tecido urbano, realizado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo e da publicação de mesmo nome.

“não no meu quintal” (“not-in-my-back-yard”). Caldeira (1997) aponta o surgimento desses empreendimentos associam-se ao contexto de pobreza urbana, experimentado no país nos anos 1980 e às espacialidades pós-modernas que surgem como novo produto imobiliário⁸⁹.

Magalhães (2008) coloca que:

Essa auto-segregação se torna, através da produção social destes espaços, um símbolo de *status* e de *distinção* dentre determinados grupos das classes mais altas (nos termos de Pierre Bourdieu), o que pode ser evidenciado nos anúncios, que ‘não só revelam um novo código de distinção social, mas também tratam explicitamente a separação, o isolamento e a segurança como questões de *status*’. (MAGALHÃES, 2008. p.41).

Essas espacialidades assumem, no contexto atual, uma complexidade maior em função da maior competitividade e flexibilidade no direcionamento dos investimentos pelo espaço; na disseminação de novos produtos imobiliários, nos quais o espaço fica sujeito às preferências do capital em sua necessidade de reprodução ampliada (representando, quase sempre, no acréscimo de novas áreas ao tecido urbano, colocando em xeque os princípios da reforma urbana); mediante a extração de “rendas fundiárias” diferenciais, na qual a manipulação “estratégica” do urbano vira fonte de lucro para o capital⁹⁰, em alguns casos, com vínculo entre o imobiliário e o financeiro, conforme analisado por Fix (2012). As diversas dimensões de impactos – políticos, institucionais, econômico-fundiários, arquitetônico-urbanísticos, socioambientais – desses processos são analisados ao longo da tese, sobretudo na parte empírica, tendo como referência a metodologia de análise de grandes projetos elaboradas por Vainer *et al.* (2006, 2012).

⁸⁹ Na crescente literatura sobre globalização, muitos autores têm enfatizado o aparente desencaixe (*disembedding*) das relações sociais, econômicas e políticas de suas precondições territoriais locais. Argumenta-se, por exemplo, que o “espaço de fluxos” está suplantando o “espaço de lugares” (Castells, 1999, 1996 citado em Brenner, 2010).

⁹⁰ Soja (1993) aponta que na atual fase da acumulação flexível, o capital financeiro está profundamente implicado na manipulação do ambiente construído, na extração da renda urbana, no estabelecimento dos valores da terra e na organização do espaço urbano para consumo coletivo.

Capítulo 3

A questão ambiental, regularização urbanística e ambiental e as discussões em torno da revisão da Lei Federal de Parcelamento do Solo

O capítulo é dividido em três partes. O item 3.1 tem por objetivo discutir e problematizar a questão ambiental, abordando as diferentes visões em torno do meio ambiente e a emergência da ideia de desenvolvimento sustentável como racionalidade dominante no seu enfrentamento – dentro de uma lógica de manutenção da ordem econômica vigente, que ofusca os conflitos em torno do tema⁹¹. A partir dessa ideia é que se estrutura a regulação ambiental do Estado, como instrumento para mediar os conflitos entre os agentes sociais que atuam na produção do espaço e legitimar as decisões através dos atos autorizativos, conforme será discutido.

Em seguida, no item 3.2, abordam-se as *nuances* do parcelamento do solo – como atividade central da tese – destacando seus contornos dentro do direito e os procedimentos de regularização urbanística e ambiental da atividade.

Por fim, no item 3.3, discutem-se as implicações da revisão da Lei Federal de Parcelamento do Solo (Projeto de Lei 3.057/2000), buscando arrematar e alinhar as discussões delineadas na teoria.

3.1 Discussões sobre meio ambiente e conflitos socioambientais

O item se divide em dois subitens, para discutir a problemática ambiental dentro das abordagens que tangenciam a tese – notadamente o processo de produção social do espaço (e da natureza) e a regulação ambiental instituída pelo Estado para mediar o conflito ambiental. Assim, no subitem 3.1.1, são tematizadas as visões de meio ambiente, os conflitos em torno do tema e a apropriação e distribuição desigual dos recursos naturais. No subitem 3.1.2, por sua vez, aprofunda-se no aparato de regulação estruturado pelo Estado e nas *nuances* da trajetória da política ambiental brasileira.

3.1.1 Conflitos em torno do meio ambiente: modernização ecológica e ecologia política

As discussões aqui delineadas partem dos embates em torno da problemática ambiental, na qual o conceito de “desenvolvimento sustentável” surge como racionalidade dominante ao lidar com a questão. Tal conceito passa, então, a ser internalizado, tanto no processo econômico, quanto no arcabouço regulatório criado pelo Estado – que é chamado a mediar os embates em

⁹¹ Leff (2006) faz referência a *trompe l'oeil* – técnica artística a qual, com truques de perspectiva, cria-se uma ilusão ótica que mostra objetos ou formas que não existem realmente – para referir-se à retórica do desenvolvimento sustentável de ofuscar a percepção dos conflitos em torno do tema.

torno do tema circunscrito, de um lado, no estabelecimento de regras e limites (técnico-sociais) à atuação do capital e, de outro, no controle dos conflitos de localização expostos por uma “geografia da diferença” (HARVEY, 2006).

Esses dois lados da moeda são discutidos através de duas abordagens distintas. A primeira por meio de uma “modernização ecológica”, que preconiza a atribuição de valor econômico à natureza, não apenas no processo produtivo (como fonte de recursos para realização da mercadoria e valoração das “externalidades” negativas), mas também na apropriação de seu valor diferencial (dentro das políticas de localização)⁹². E uma outra, através de uma “ecologia política” que vem advogar a mudança do modelo de desenvolvimento, a partir dos potenciais emancipatórios locais e denunciar as injustiças socioambientais, frutos da apropriação de um bem incomensurável como a natureza. Dentro dessa última abordagem, busca-se discutir, sem esgotar o tema, os movimentos de justiça ambiental e os canais de participação popular, estruturados para discutir a problemática ambiental.

Em seguida, de forma concatenada com essas discussões, aborda-se a problemática ambiental, associada ao modelo de crescimento urbano e os conflitos socioambientais dela decorrentes. Tais conflitos são discutidos, por um lado, pelo progressivo deslocamento espacial das populações de média e alta renda para as periferias, em um contexto em que as “novas raridades” (LEFEBVRE, 1999), ou seja, tudo aquilo que era abundante e que vai se tornando escasso (como ar puro, água limpa, bosques preservados, etc.) é capturado pelo capital imobiliário e transformado em “renda diferencial” (HARVEY, 2006) nos “produtos urbanísticos” oferecidos a essas populações. E, por outro, pelas assimetrias na distribuição de recursos e riscos ambientais, tornando a população de baixa renda quase sempre vulnerável a essas apropriações desiguais.

Desse modo, parte-se do pressuposto de que a racionalidade ambiental é intrinsecamente complexa, pois nela se fundem os processos ecológicos (insubstituíveis e incomensuráveis) que dão sustentação à vida no planeta; os processos socioculturais (os mundos de vida), caracterizados pelas relações de poder sustentadas nos e pelos lugares; e o processo econômico, cuja produção de mercadorias e a propriedade se entrelaçam com a natureza.

Nesse sentido, Leff (2006) defende que o saber ambiental não se conforma como uma doutrina homogênea, fechada e acabada, mas, ao contrário, emerge e desdobra-se em um campo de formações ideológicas heterogêneas e dispersas, constituídas por uma multiplicidade de interesses e práticas sociais; nas estratégias de poder; no saber popular; no saber ambiental – inscrito nas políticas de desenvolvimento sustentável, em suas estratégias, suas práticas discursivas e seus instrumentos normativos e jurídicos (LEFF, 2006). Segundo o autor, a

⁹² Dentro do mesmo entendimento, Leff (2006) aponta que a natureza passa a ser incorporada ao capital através de uma dupla operação que envolve, de um lado, internalizar os custos ambientais do progresso, atribuindo valores econômicos à natureza e, de outro, instrumentalizar seu valor simbólico.

própria ciência precisa se transformar – dentro do seu logocentrismo e seu fracionamento em áreas compartimentadas do conhecimento – para internalizar esse saber ambiental complexo. Assim, acredita-se que a própria rapidez com que a questão ambiental foi tematizada e instrumentalizada (dentro dos processos produtivos, regulatórios e sociais) revela a significância e complexidade de sua abordagem.

A problemática ambiental aparece no cenário internacional e na investigação acadêmica junto com os primeiros sinais de colapso ecológico global e ganha expressão no bojo do questionamento do caráter massificante e predatório do desenvolvimento capitalista (COSTA, 2008a. p. 79), associados às formas de produção, reprodução e consumo ocidentais.

Com efeito, o sinal de alerta, nos fins dos anos 1960, denunciando os problemas de degradação e poluição ambiental decorrentes dos modos de produção e consumo do capitalismo fordista e de sua difusão desigual pelo globo⁹³, denuncia, também, a destruição progressiva dos ecossistemas e os riscos de escassez dos recursos naturais – base para o crescimento ampliado e extensivo – o que coloca em ameaça a própria continuidade do sistema econômico. Dessa maneira, a internalização de uma problemática ambiental é diagnosticada com olhares diferenciados: pela visão de uma “ecologia política” – que faz com que o capitalismo reveja seus padrões de produção, consumo e distribuição geográfica – e pelas lentes de uma “economia ecológica” que passa a ter de solucionar (para assegurar a continuidade da reprodução ampliada) o impasse da natureza como fonte de valor.

A primeira publicação de efeito sobre o tema é realizada com o relatório do Clube de Roma em 1968. Freitas *et al.* (2003) colocam que é apresentado, no relatório, um *trade-off* definitivo e inevitável entre crescimento econômico e a preservação dos recursos naturais do planeta. A partir dos anos 1980, contudo, há uma mudança de enfoque na definição da problemática ambiental, que sai dessa visão eminentemente preservacionista, dos anos 1960 e 1970, para a associação entre crescimento econômico e preocupação ambiental (COSTA, 2008a. p.80).

A partir daí as discussões migram para o discurso do “desenvolvimento sustentável”. Embora o termo já tenha sido colocado como tema central nas discussões internacionais com a célebre Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente, ocorrida em 1972 em Estocolmo, foi com o Relatório Brundtland – *Nosso Futuro Comum* (Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento, 1987) – que o conceito foi reformulado e buscou-se seu fortalecimento político⁹⁴. Costa (2008a) lembra que, na avaliação de Sachs (1993), os

⁹³ Leff (2006) aponta que essa difusão produziu uma repartição desigual dos custos e potenciais ecológicos dessas “externalidades” pelo mundo, resultando em uma dívida ecológica incomensurável – especialmente considerando a história do desenvolvimento na relação norte-sul – na qual não há taxas que consigam atualizá-la nem instrumento que possa medi-la (LEFF, 2006), dada a dificuldade de cobrar pelo uso particular de um bem coletivo que é a natureza.

⁹⁴ Costa (2008a) aponta que, nesse momento, a posição majoritária enfatizava a necessidade de, por um lado, criar mecanismos de proteção ambiental para correção dos problemas decorrentes do desenvolvimento e, por outro, rever a intensidade do crescimento demográfico. Desse modo, ao

resultados da Conferência representaram um caminho intermediário entre visões extremadas, tanto daqueles que depositavam uma fé inquebrantável na tecnologia (e na capacidade inesgotável do capitalismo em superar crises, bem como as limitações impostas pela natureza) como daqueles que previam a iminência da catástrofe demográfica e ecológica⁹⁵.

Sendo assim, as tentativas de colocação dessa política em prática abarcam ambiguidades, na medida em que o discurso do “desenvolvimento sustentável” ergue uma cortina de fumaça que ofusca as causas da crise ecológica, procurando estabelecer-se como “o consenso possível” entre povos e classes sociais. Nas palavras de Araújo, 2009:

A noção de desenvolvimento sustentável consolidou-se como parte do discurso hegemônico ainda que de difícil operacionalização, já que escamoteia mais do que explicita as reais disputas e contradições subjacentes à noção de consenso e equilíbrio que lhe é implícita (ARAÚJO, 2009, p.31).

Leff (2006), na mesma linha de outros autores, apresenta as três grandes vertentes que foram apresentadas para enfrentar os desafios da sustentabilidade:

- a) economia ambiental, que procura incorporar as condições ambientais da sustentabilidade – os processos energéticos, ecológicos e culturais externos ao sistema econômico –, através de uma avaliação de custos e benefícios ambientais e sua tradução em valores econômicos e preços de mercado;
- b) economia ecológica, que estabelece o limite entrópico do processo econômico e a incomensurabilidade entre processos ecológicos e os mecanismos de valorização do mercado, procurando desenvolver um novo paradigma que integre processos econômicos, ecológicos, energéticos e populacionais;
- c) ecologia política, que é a possibilidade de pensar e construir uma nova racionalidade produtiva, fundada na articulação de processos ecológicos, tecnológicos e culturais que constituem um potencial ambiental de desenvolvimento sustentável (LEFF, 2006. p.226).

Dentre essas vertentes, preponderam aquelas que buscam a incorporação de valor (de mercado) à natureza, como no *mainstream* da “economia ambiental”; ou a da “economia ecológica” que compreende que a economia está imersa em um sistema físico-biológico mais amplo que a contém e condiciona (PASSET, 1979; NAREDO, 1987 *apud* LEFF, 2006), e à qual, por isso mesmo, o processo produtivo precisa se adaptar para a utilização mais eficiente dos recursos naturais (matriz da eficiência) e para redução de processos contaminantes que alteram

questionar o desenvolvimento capitalista na possibilidade de escassez de sua base de recursos (e na geração de “externalidades” negativas), a problemática ambiental incorpora também um questionamento sobre o possível colapso entre o crescimento demográfico e o território.

⁹⁵ No Brasil, as primeiras preocupações com a degradação ambiental se iniciam ainda durante o período dos governos militares (na conjuntura do “milagre brasileiro”), no qual se questionavam os impactos ambientais da industrialização a qualquer preço, apoiados, sobretudo, nas grandes obras nacionais. Nesse sentido, a própria criação da Secretaria Especial de Meio Ambiental (SEMA), no período, representa uma resposta às críticas realizadas pelos países desenvolvidos ao Terceiro Mundo na Conferência de Estocolmo. Antes disso, a internalização da questão ambiental, no contexto brasileiro estava associada a vertentes preservacionistas, caracterizando assim, conforme apontado por Viola e Leis (1995), a transição de um biocentrismo a um ambientalismo multissetorial.

os ciclos biogeoquímicos dos vários ecossistemas. Assim, a “modernização ecológica”⁹⁶ (que agrupa as vertentes “a” e “b”) tem como palavra-chave para sua operacionalização o “desenvolvimento sustentável”.

Parte-se para uma racionalidade da “economia ambiental” que pressupõe que a melhor forma de preservação da natureza é o estabelecimento de valor econômico, por vezes monetário, no uso, apropriação, deterioração ou desgaste dos bens naturais (COSTA, 2008 b. p.89). Passa-se a atribuir valores de troca aos bens naturais que possuíam usualmente valores de uso, de tal forma que “o capital e não a natureza e a cultura possa ser sustentado” (COSTA, 2006). Assim, a proteção ambiental passa a ser considerada como um custo e condição do processo econômico.

Essa racionalidade é incorporada na regulação ambiental, através de várias práticas, como: o princípio do poluidor-pagador; o princípio do ressarcimento (materializado por vezes na forma de medidas compensatórias); a cobrança pelo uso dos recursos naturais; o estabelecimento de cotas de poluição a serem comercializadas em um mercado internacional; entre outras. A própria noção do licenciamento ambiental, nosso objeto de investigação, aborda em seu escopo essas práticas. Cabe ressaltar que o princípio que as sustenta é a inexorável inserção da natureza no mundo da mercadoria, bens coletivos metamorfoseados em recursos apropriados por aqueles que pagam para ter o direito de uso e, eventualmente, de deterioração dos mesmos (COSTA, 2008 b. p.89).

Ainda no espectro da “modernização ecológica”, as formas de capitalização da natureza incluem o domínio dos saberes populares (das práticas tradicionais) e a agregação de valor tecnológico e biotecnológico aos produtos através da incorporação de materiais sintéticos, de espécies geneticamente alteradas, etc. Esse universo híbrido de processos naturais e tecnológicos, em que o “biológico” se funde ao “tecnológico” dá origem a novos entes – *cyborgs* – feitos de organismo, tecnologias e signos (HARAWAY, 1991; ESCOBAR, 1995, citado por LEFF, 2006. p. 294).

É nesse sentido que alguns autores, como O’Connor (1988), mostram que, na atual fase capitalista, assimilada como “fase ecológica do capital”, a natureza é compreendida como condição de produção (O’CONNOR,1988)⁹⁷. Harvey (2006), por exemplo, sintetiza que todo

⁹⁶ Acselrad (2010) define essa apropriação do meio ambiente por meio da modernização ecológica como uma razão utilitária, baseada na afirmação do mercado, do progresso técnico e do consenso político. Essas estratégias constituem, de certo modo, a atitude “prudente” do capital, frente à problemática da escassez de recursos necessários à continuidade do processo de reprodução ampliada.

⁹⁷ O autor argumenta que, enquanto o funcionamento interno do capitalismo gera a chamada primeira contradição (valor/mais-valia, capital constante/capital variável), que foi o centro das investigações de Marx, a relação entre o funcionamento do capitalismo e suas condições externas de produção (entre as quais se inclui o meio ambiente como fonte de recursos) provocaria uma segunda contradição. O resultado desta segunda contradição é que o capital se encontraria com limites físicos criados por ele mesmo, tais como, limites de espaço, boas terras, água pura, etc. (O’CONNOR, 1998. p.122), ou seja, na autodestruição das condições ecológicas do processo socioeconômico (O’CONNOR, 1988). O autor

esse debate em torno da ecoescassez, limites naturais, superpopulação e sustentabilidade, nada mais é que um debate sobre preservação de uma ordem específica e não acerca da preservação da natureza em si.

Entretanto, a parte do discurso que se refere à mudança de postura em relação à distribuição de renda – alavancadora de vários conflitos socioambientais de localização –, bem como o diálogo global sobre a implementação de políticas internacionais, sobretudo na relação norte-sul, caminha para uma difícil implementação, fazendo com que a retórica do “desenvolvimento sustentável” assuma uma carga meramente ideológica. Assim, apesar de constituir-se como prática prevalecente, essa vertente não dá conta de resolver os conflitos socioambientais que emergem da assimetria na distribuição e apropriação dos recursos naturais, frente a um meio ambiente que é coletivo, indivisível e cuja proteção é dever do Estado, acrescentando mais um complicador a ser resolvido no estabelecimento das regras do jogo.

Essas contestações estão no centro dos movimentos por justiça ambiental que abrangem um campo heterogêneo⁹⁸ de atuação – integrado por organizações não-governamentais, minorias, grupos de resistência ao neoliberalismo – cuja bandeira de luta são as assimetrias na distribuição ecológica de recursos naturais e externalidades negativas; a capacidade do mercado em dar seu valor à natureza⁹⁹ (algo que não tem valor); os questionamentos sobre as medidas de compensação por danos ambientais; a progressiva capitalização de um bem coletivo – a natureza – (inclusive nas heranças deixadas pelas gerações anteriores e no patrimônio a ser deixado para as gerações futuras); explicitando, assim, toda a fragilidade da retórica do desenvolvimento sustentável¹⁰⁰.

A abordagem da “ecologia política”, por sua vez, parte de um modelo alternativo diante do conflito ambiental, abordado principalmente por pós-estruturalistas como Escobar (1995), Peet e Watts (1996), dentro do entendimento do meio ambiente como um processo coletivo que

aponta ainda que, enquanto a primeira contradição do capitalismo refere-se a uma relação individual (o trabalho), a segunda contradição refere-se a uma relação coletiva (o meio ambiente).

⁹⁸ É preciso salientar que sobre o “guarda-chuva” dos movimentos ambientalistas no Brasil situa-se uma grande variação de entidades, com posicionamentos e intenções diferenciadas; é nesse sentido que Acsehrad (2010) denomina de ‘nebulosa associativa’ (termo tomado emprestado do movimento ambientalista francês) (MICOUD, 2001) para referir-se a esse conjunto diversificado e multiforme que compõe as entidades que essa noção compreende.

⁹⁹ Nas palavras de Leff (2006), a capitalização da natureza não oferece uma justificação sobre a capacidade do sistema econômico de incorporar as condições ecológicas e sociais, como sustentabilidade, equidade, justiça, democracia, etc.

¹⁰⁰ Acsehrad (2010) coloca que a modernização ecológica recusa regulações políticas; propõe-se a dar preço ao que não tem preço; opõe a lógica dos interesses à lógica dos direitos; tende a equacionar o meio ambiente na lógica da propriedade privada – a “tragédia dos comuns” (referenciada no capítulo 1) – é o paradigma que aponta a privatização dos bens comunais como solução para seu uso econômico (ACSELRAD, 2010. p.109).

envolve uma diversidade de microcosmos e que está sendo apropriado e destruído de forma desigual, desrespeitando os ecossistemas, as populações tradicionais, os mundos de vida¹⁰¹.

Acselrad (2010) argumenta que os riscos ambientais são diferenciados e desigualmente distribuídos, dada a diferente capacidade de os grupos sociais escaparem aos efeitos das fontes de tais riscos, o que faz com que a injustiça social e a degradação ambiental tenham a mesma raiz, de tal modo que a pobreza aparece como causa (ou como agravante) de degradações ambientais.

Segundo o autor, essa lógica tem como “ação de coordenação” o funcionamento do mercado de terras, que faz com que as práticas danosas se situem em áreas desvalorizadas, como por exemplo, nas periferias das cidades onde são localizadas instalações ambientalmente indesejáveis (lixões, depósitos de lixo industrial, etc.). Dito de outro modo, a questão ecológica revela, também, a faceta da luta de classes em torno do ambiente construído, no qual os pobres tornam-se, quase sempre, vítima da relação desajustada entre o homem e a natureza.

Desse modo, alguns movimentos ambientalistas, conduzidos geralmente pelas classes médias e altas, dentro da relatada síndrome “not-in-my-back-yard”, buscam a constante apropriação da natureza como “paisagem”, longe de quaisquer localizações indesejáveis, enquanto tais localizações tendem a recair quase sempre “no quintal dos pobres” (BULLARD, 2002 *apud* ACSELRAD, 2010).

Essas injustiças ambientais são ainda mais agravadas no contexto de globalização econômica, no qual as incertezas quanto aos rumos dos capitais fazem com que as empresas se deslocalizem, localizem-se ou se realizem com muito mais rapidez, sujeitando os “mundos de vida” aos interesses do capital. É nesse sentido que Acselrad (2010) mostra que a competitividade para atração de investimentos pressiona as empresas a exercerem “chantagem locacional” (*locational blackmail*), usando da ameaça de perda de empregos e redução de receitas para forçar a aceitação de atividades poluentes. Assim, segundo Acselrad (2004):

O capital (...) mostra-se cada vez mais móvel, acionando sua capacidade de escolher seus ambientes preferenciais e de forçar os sujeitos menos móveis a aceitar a degradação de seus ambientes ou submeterem-se a um deslocamento forçado para liberar ambientes favoráveis para os empreendimentos (...) o capital (dispõe) da capacidade de se deslocar, enfraquecendo os atores sociais menos móveis (...) e desfazendo, pela chantagem da localização, normas governamentais urbanas ou ambientais, bem como as conquistas sociais (...) (assim) o capital especializa gradualmente os espaços, produzindo uma divisão espacial da degradação ambiental e gerando uma crescente coincidência entre a localização de áreas degradadas e de residências de classes socioambientais dotadas de menor capacidade de se deslocalizar (ACSELRAD, 2004, p.32-33).

¹⁰¹ Leff (2006, p.301) aponta que a ecologia política vem interrogar a condição do ser no vazio de sentido e de referências gerada pelo domínio do virtual sobre o real e o simbólico, de um mundo onde, citando Marx, segundo Marshall Berman (1988), “tudo o que é sólido se desmancha no ar” (LEFF, 2006, p.301).

Desse modo, Acsehrad (2010) acrescenta que o campo dos movimentos de justiça ambiental no Brasil combina a defesa dos direitos a ambientes culturalmente específicos, como o das comunidades tradicionais situadas em zonas de fronteiras agrícolas; da proteção ambiental contra a segregação socioterritorial e a desigualdade ambiental promovida pelo mercado; do acesso equitativo aos recursos ambientais. Assim, o autor aponta que os protagonistas dessas lutas caracterizam-se pela pretensão a resistir à “chantagem locacional dos investimentos” e pela disposição a discutir as condições em que se pretende efetuar a integração das populações locais ao mercado.

O que está na essência desses movimentos de justiça ambiental não são apenas os impactos subjacentes ao interior desses empreendimentos (dentro de suas plantas produtivas), mas, sobretudo, os impactos que transbordam de suas fronteiras e alcançam o ambiente exterior. A determinação do raio e magnitude dos impactos socioambientais sobre este ambiente exterior e seu tratamento através das medidas compensatórias e mitigatórias ficam ainda mais difusos e nebulosos. Parafrazeando Acsehrad (2010), o que está na bandeira dessas lutas é uma justa política de “montante a jusante” (entendida no sentido do lugar e no sentido dos poderes), para que o licenciamento ambiental, como procedimento legitimador dessas decisões, incorpore essa dimensão mais ampla da problemática ambiental.

O que está em jogo, também, nesses processos é a possibilidade de otimizar a utilização de recursos naturais disponíveis, ou melhor, de promover uma distribuição mais equitativa de seu acesso e utilização, expondo os “mundos de vida” a esse diálogo.

Com isso, o que se depreende dessas discussões é a capacidade dos movimentos de justiça ambiental de possibilitar a abertura de canais mais autônomos (*self-reliance*) de decisão, dentro dos processos regulatórios de implantação dos empreendimentos de impacto, no entendimento de que as minorias também são portadoras de direitos.

De tal modo que, ao saber técnico, no qual se apoiam os estudos técnicos de impacto e de viabilidade socioambiental apresentados pelos empreendedores (geralmente portadores de certos interesses particulares) e ao saber tecno(crático) do Estado, legitimador das decisões, possam ser associados um outro saber – o saber popular (concentrado nos interesses difusos, coletivos), materializado pelo entendimento do meio ambiente como um patrimônio coletivo intergeracional. Nas palavras de Vieira (1995), esses movimentos constituem um esforço de incorporar contribuições que surgem de um questionamento efetivo dos padrões de desenvolvimento.

Dito de outra forma, esses movimentos possibilitam que o cidadão tenha voz, como aquele que é portador de legitimidade e saber importante sobre a questão-conflito, abrindo espaço para o que (LEFF, 2006) chama de “diálogo de saberes”. O que faz lembrar a proposição de Leff (2006) que a racionalidade do saber ambiental complexo põe em xeque a vertente da modernidade (da compartimentação da ciência, ancorada no conhecimento técnico) como

incapaz de resolver os impasses em torno de uma natureza indivisa e totalizante, ainda que clusterizada (em classes sociais).

É dentro desse contexto, que, desde sua origem, a regulação ambiental incorporou canais participativos de exposição dos conflitos, notadamente através da institucionalização das audiências públicas, como parte do processo regulatório de concessão das licenças ambientais – ainda que se possa questionar a “autonomia” das decisões frente aos embates colocados pelos diversos agentes que produzem o espaço, mediados pelo Estado. Além disso, a decisão final, embora amparada nos estudos técnicos (Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA) e nos pareceres técnicos dos órgãos ambientais, pertence à instância colegiada deliberativa, notadamente aos Conselhos de Meio Ambiente. Desse modo, a política ambiental se estrutura a partir de canais publicizados.

Nesse sentido, busca-se, sem esgotar o tema, uma breve abordagem sobre democracia e participação popular, incorporados na questão ambiental. Parte-se da discussão sobre os canais de participação popular estruturados no país no momento pós-Constitucionalista e discutem-se, em seguida, as teorias democráticas subjacentes ao *approach* do alargamento da esfera pública.

Conforme apontado no Capítulo 1 (no tocante à participação popular nos contextos urbano e metropolitano), a partir de fins dos anos 1980, na conjuntura pós-Constituição, verifica-se que novas formas de participação popular direta ganharam espaço no país, sobretudo através da incorporação de alguns instrumentos, como os Conselhos, as audiências públicas, os orçamentos participativos, etc.

Esses novos canais, conforme observa Dagnino (2002), internalizam a ideia do descrédito social sobre a capacidade do Estado em regular e decidir, de forma mais equitativa, sobre os rumos da política. Essa fragilidade do Estado, contudo, parece ser mais explícita nas temáticas socialmente complexas, nas quais se inclui a área ambiental. Nas palavras de Brasil (2004), aposta-se, a partir desse período, em uma parceria entre o Estado e a Sociedade, reconstruindo essa relação sobre outras bases.

Ainda que fosse necessário um mergulho mais profundo nas teorias democráticas, tematiza-se, aqui, algumas de suas contribuições. Desse modo, Jürgen Habermas opõe a ideia de uma “racionalidade instrumental”, baseada no controle instrumental (por exemplo, a administração e o planejamento) à ideia de uma “racionalidade comunicativa”, que floresce por meio de um “agir comunicativo”, de um entendimento comunicacional (SOUZA, 2003). Em outras palavras, o autor coloca que enquanto a “racionalidade instrumental” leva a uma estratégia de dominação, a razão comunicativa conduz ao entendimento e ao consenso.

Souza (2003) declara que o “agir comunicativo” habermasiano possibilita o alargamento da esfera pública como espaço, no qual os assuntos de interesse geral são expostos, mas também controversos, debatidos, criticados, para, então, dar lugar a um julgamento, síntese ou

consenso. Segundo Souza, na concepção habermasiana é possível, dentro do contexto do “agir comunicativo”, o processo de oferecimento e crítica de razões para a aceitação ou rejeição de demandas particulares, chegando-se a acordos populares em nome da cooperação (SOUZA, 2003).

Nesse viés, Losekann (2009) sugere que Habermas busca um entrosamento entre as esferas informais dos “mundos de vida” com as esferas formais dos processos de tomadas de decisão institucionalizados, de tal forma a transformar o poder comunicativo em poder administrativo.

Concorda-se com o entendimento de Souza (2003) de que o agir comunicativo é a porta de entrada para outros mecanismos de tomada de decisões que possibilitam valorizar as iniciativas de baixo para cima, saindo do padrão tecnocrático, ou seja, é o espaço deliberativo por excelência. Entretanto, esse alargamento da esfera pública deve ser efetivamente aberto e democrático para que se possa discutir todas as nuances da questão em jogo e não apenas alguns pontos oportunos. Além disso, é preciso que se caminhe para tomadas de decisão cooperativas, dirimindo as possibilidades de coalizões estratégicas ou cooptação, pois, como colocado por Habermas (1990 *apud* Souza, 2003), não se pode alcançar um genuíno consenso sem que os participantes de um processo de discussão e deliberação participem livremente.

Cornelius Castoriadis introduz a ideia da decisão autonomista em oposição à heteronomista como forma legítima de decisão democrática. A ideia de autonomia, em Castoriadis, refere-se ao consciente e explícito autogoverno de uma determinada sociedade e a heteronomia, por sua vez, compreende as normas que regem a vida em coletividade. A maior autonomia coletiva produz consensos mais genuinamente democráticos, ou seja, uma sociedade autônoma é uma sociedade que se auto-institui (SOUZA, 2003).

Conforme colocado por Souza, dentro da visão autonomista, cabe aos *experts*, a partir de seu treinamento técnico-científico, chamar atenção para as contradições entre os objetivos, os problemas e as margens de manobra em torno das questões em debate. Dessa forma, em oposição ao “discurso competente”, criticado por Chauí (1997), a pedra angular do pensamento autonomista reside na convicção de que o usuário de um produto (saber popular) e não o *expert* (saber técnico) que o concebeu ou produziu é o melhor e o mais legítimo juiz de suas qualidades.

Ainda que a institucionalização de instrumentos mais democráticos de participação popular possibilite a ampliação da discussão pública sobre os conflitos envolvidos na produção do espaço – que não é simplesmente caracterizada pela velha prática de apropriação das benesses e recursos naturais e a socialização dos riscos ambientais –, muito ainda precisa ser consolidado nas políticas públicas para que prevaleça uma decisão genuinamente consensual, sobretudo em uma sociedade de raízes tão heterônomas como a brasileira.

Somado a isso, Araújo (2009) acrescenta que são também fatores agravantes à decisão consensual, a assimetria informacional e a falta de certas habilidades cívicas por parte da população, em geral carente de recursos (dinheiro, tempo, formação, educação) e mais oportunidades de participação para a veiculação de seus interesses (ARAÚJO, 2009. p.47).

Assim sendo, mesmo que seja difícil o consenso quando se tem atores com pretensões tão diferentes, esses mecanismos de participação podem conduzir a decisões mais equitativas de repartição da natureza e da cidade como um bem coletivo. Afinal, conforme apontado por Souza (2003), os conflitos e contradições não devem ser escamoteados, e sim superados; e consensos, em um sentido genuíno, só podem ser alcançados sobre o alicerce da livre participação de todos os envolvidos (SOUZA, 2003). Em última análise, o que está em jogo “é a redefinição de práticas e técnicas sociais para a apropriação do meio ambiente, para o planejamento do uso do solo e para a redistribuição do poder de acesso e utilização dos recursos naturais” (ACSELRAD, 2008. p. 91).

Dentro do debate ecológico, uma vertente de estudos se direciona a compreender a parcela de responsabilidade atribuída ao modelo de ocupação territorial, na problemática ambiental. Vale ressaltar que o próprio Relatório Brundtland dedica um capítulo (Capítulo 9 da Parte III) para a questão do desenvolvimento urbano-sustentável.

Swyngedown (2001), através da metáfora do copo d’água retirado de uma fonte de Nova Iorque, e no esforço de resgatar as redes que trouxeram aquela água até ali, demonstra que, vistos inicialmente como opostos – os espaços naturais e as cidades super-urbanizadas –, passam a serem vistos, quando analisados de perto, como um híbrido cidade-natureza – um organismo *cyborg*.

Paralelamente, Monte-Mór (1994 a) introduz a ideia de uma “naturalização extensiva”. Para o autor, a “urbanização extensiva” que se espalha sobre o espaço regional e rural atinge inexoravelmente a natureza, fazendo com que vários problemas ambientais, espalhados pelo ambiente regional, estejam direta ou indiretamente influenciados pelo “urbano”. Por outro lado, ele coloca ainda que as cidades, vistas como “espaços mortos do ponto de vista ecológico”, dentro de uma compreensão de natureza como tudo aquilo que está externo a elas, são, na verdade, os pontos centrais da problemática ambiental, na medida em que assentam a sociedade de consumo, que gera uma progressiva destruição e consumo da base de recursos naturais.

Nesse mesmo sentido, em um texto intitulado – *Como o Éden perdeu seu jardim* –, Davis (1990) descreve como a rápida transformação das paisagens naturais e agrícolas, dos *canyons* e cadeias de montanhas escarpadas, das planícies inundáveis, vales e cursos d’água, sucedeu-se para abrigar o *boom* imobiliário que resultou no “alastramento urbano” de Los Angeles, destruindo, assim, progressivamente, o imã que havia atraído milhares de migrantes para a Califórnia.

A lógica que alinha esses processos é a compreensão de que o espaço urbano e a natureza estão dialeticamente atrelados e, ao mesmo tempo em que a natureza imprime ao urbano uma significação, um valor (de uso), o urbano gera sobre a natureza uma pressão progressiva, seja na sua utilização como base de recursos, fundamental ao seu modelo de produção e reprodução, seja na geração de riscos agravados quase sempre por sua distribuição desigual no espaço. Desse modo, essa “coisa” híbrida sócio-natural chamada cidade é repleta de contradições, tensões e conflitos.

Se as espacialidades da metrópole, sobretudo contemporânea, geram um progressivo impacto econômico-urbanístico, a ser discutido nos capítulos seguintes, elas resultam, também, em uma série de impactos socioambientais, que são quase sempre cumulativos.

Do ponto de vista dos impactos socioambientais, os deslocamentos espaciais de segmentos de média e alta renda para as periferias, geradoras de amenidades ambientais, resultam em uma progressiva pressão sobre o meio ambiente natural e construído. Esses impactos podem ser analisados através de uma “capacidade suporte”, cuja metodologia – tomada emprestada da biologia – busca avaliar a capacidade do meio ambiente de absorver os impactos das estruturas urbanas, seja ao ambiente natural (solos, água e ar), seja ao ambiente construído (infraestruturas instaladas: sistema viário, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, abastecimento de água, coleta e disposição de resíduos).

Essas dinâmicas implicam ainda em uma rápida transformação da paisagem metropolitana nas periferias, na qual os empreendimentos implantados, geralmente pensados/concebidos individualmente, ou, ainda mais contraditoriamente, como unidades autônomas (“autossuficientes”), trazem no seu conjunto uma série de impactos maiores e cumulativos, os quais os estudos de impactos individualizados não conseguem abarcar, perdendo-se a noção do ambiente como um todo indiviso.

Tais empreendimentos, “blindados” às localizações inconvenientes, geralmente se implantam em locais dotados de atributos naturais, resultando em uma progressiva pressão sobre ecossistemas de extinção – como a mata atlântica, zonas costeiras, áreas de proteção ambiental –, podendo resultar também na “privatização” dos bens coletivos, através da restrição de acesso a praias, cachoeiras, rios, unidades de conservação, etc.

A natureza, portadora de significações e valores de usos, é apropriada diferentemente pelos diversos atores em suas lógicas de morar. Nos produtos arquitetônico-urbanísticos oferecidos pelo capital imobiliário¹⁰² às populações de média e alta renda, por exemplo, a natureza, transformada em paisagem, é apropriada como “renda diferencial” em consonância com a

¹⁰² Apesar de a habitação ser uma mercadoria com ciclo de vida longo, a constante produção de novas moradias, mesmo existindo outras inutilizadas/vagas, é necessária para a sobrevivência do processo capitalista de acumulação. Nesse sentido, o mercado imobiliário precisa criar sempre novas tendências, novos estilos de morar.

modernização ecológica, preconizada por Harvey (1996). Essa acepção “fetichizada” da natureza corrobora também a abordagem de Lefebvre (1999) das “novas raridades”, na qual os atributos naturais são “coisificados” e oferecidos como simulacros ecológicos e qualidade de vida, atribuindo valores de troca a recursos que possuem um valor de uso.

Nos espaços de moradia das populações de baixa renda, por exemplo, a relação com a natureza se dá, sobretudo, pela baixa qualidade socioambiental dos espaços produzidos (associados à incompletude da infraestrutura básica disponível) e da ocupação, quase sempre, de áreas onde há restrições legais ou ambientais, tais como: as Áreas de Preservação Permanentes (APPs), consideradas *non aedificandis*; as áreas públicas invadidas em parcelamentos regulares; as áreas ao entorno de usos indesejáveis; etc. Nesse sentido, a ocupação dessas áreas ambientalmente frágeis implica em um duplo risco – um, de destruição de recursos naturais, em sua maioria de preservação permanente, e outro, humano, frente à instabilidade ambiental e geológica. Assim, analisada através de uma “ecologia política da urbanização”, a pobreza urbana tem sido confundida com a degradação ambiental, igualando a crise econômica à crise ambiental, muitas vezes culpando a própria vítima (SANTOS, 1990).

Por fim, na vertente urbana da “modernização ecológica”, a questão ambiental é internalizada por alguns governos liberais, através do discurso da cidade-mercadológica, incorporando questões como sustentabilidade, qualidade de vida e preservação ambiental como um chamariz para a atração de capital. Porém, ressalta-se que, contraditoriamente à lógica da cidade-mercadológica de “selecionar” certos espaços estratégicos para sua intervenção, deixando o restante como “entorno social”, o meio ambiente é um todo indiviso, impossibilitando o afastamento de problemáticas como poluição do ar, das águas, etc., que estão imbricadas.

Também, dentro de uma vertente urbana da “economia ecológica”, a problemática ambiental é internalizada através do eourbanismo, que tem por objetivo associar toda a matriz da tecnologia (eficiência energética, fontes alternativas de energia, mobilidade urbana sem rodas, etc.) e da biotecnologia (coberturas verdes, aproveitamentos de energias renováveis, etc.) para a criação de modelos de ocupação urbana menos impactantes ao meio ambiente, entre os quais têm destaque os modelos de ocupação compacta.

3.1.2 A regulação ambiental do Estado e a integração das temáticas urbano-ambientais: um casamento possível?

O conceito de “regulação” é definido, a partir da abordagem da *escuela regulacionista francesa*, como o conjunto de regras exercidas pelo Estado ou outra forma de autoridade, visando ao controle do comportamento de indivíduos ou partes da sociedade com o objetivo de ajustá-los ao padrão de funcionamento idealizado para o todo como um bem comum (ARAÚJO, 2009. p.34). A partir daí, o sentido de regulação adotado na tese compreende a ordem jurídica do Estado que abrange os dispositivos orientados ao planejamento (materializados em planos,

zoneamentos, políticas específicas, etc.) e à regularização¹⁰³ (materializados por procedimentos de licenciamentos, outorgas, aprovações urbanísticas, etc.), ainda que ambos formem um só corpo imbricado.

Cota (2010) lembra que a regulação, como uma forma institucionalizada de intermediação de conflitos, é defendida pelos teóricos regulacionistas como essencial ao “regime de acumulação”, sendo também aplicada como estratégia para a reprodução do capital via produção do espaço. Com efeito, como defende Lipietz (1988), em geral, a regulação não é constituída previamente, e sim construída a partir dos conflitos que antecedem sua formulação.

Ademais, entendendo o Estado, no sentido colocado por Poulantzas (1980), “como a condensação material de uma relação de forças entre classes e frações de classe” (POULANTZAS, 1980. p. 147), tem-se a regulação como o produto do embate entre as forças, sendo produzida, portanto, pela contradição. Ao mesmo tempo, nesse conceito de Estado poulantziano, a regulação é construída como meio para se garantir a continuidade da produção e reprodução capitalista, através da mediação dos conflitos derivados de uma sociedade dividida em classes. Dessa forma, a regulação se consolida através de tentativa e erro.

Na medida em que a problemática ambiental emerge, como condição desafiadora e definitiva, explicitando possíveis limites ecológicos ao modelo de desenvolvimento e resultando em vários conflitos de localização decorrentes da apropriação desigual dos recursos naturais, vai sendo estruturado um aparato regulatório pelo Estado para dar conta de lidar com essa questão-conflito. Decorre daí que a “regulação ambiental” é construída como um conjunto de normas constituídas para se garantir a continuidade da produção capitalista, dentro das novas imposições da questão ambiental. Todavia, ao mesmo tempo, como resultado do conflito social frente a um meio ambiente coletivo, ela incorpora também uma série de procedimentos que asseguram a proteção ambiental de forma coletiva/difusa e visam os usos múltiplos dos recursos naturais.

Dito de outra forma, dentro de uma compreensão poulantziana de conflitos de classes, a construção da “regulação ambiental” faz-se através do embate entre visões preservacionistas e desenvolvimentistas, resultando em um ordenamento jurídico que, de um lado, internaliza um viés preservacionista (através da preservação de ecossistemas frágeis e de raridade, da definição de usos múltiplos, com hierarquia de prioridades para os recursos hídricos, etc.) e, de outro lado, um viés desenvolvimentista, ao criar limites/regras para o capital produtivo/imobiliário, mas dentro da noção de manutenção de um crescimento ampliado,

¹⁰³ Desse modo, a regularização – ou seja, o ato administrativo de aprovar determinando empreendimento – compreende aqui a noção da regularização prévia (convencional), que prescinde ao planejamento e instalação do empreendimento, e à *posteriori*, que visa regularizar os empreendimentos implantados em desconformidade com a legislação, tais como nos licenciamentos ambientais corretivos e nas regularizações fundiárias e urbanísticas.

sobressaindo a “fé na engenharia” como capaz de dar respostas tecnológicas para a minimização de impactos.

Acselrad (2001) observa que, com a emergência da problemática ambiental, há uma progressiva incorporação de seu escopo na agenda pública de planejamento e intervenção urbana, o que resulta, segundo ele, em uma “ambientalização das políticas” e um “esverdeamento dos projetos”. Essa incorporação tem se dado, tanto através de políticas progressivas, quanto de políticas liberais – como se viu no item anterior. Por exemplo, no Estatuto da Cidade, essa abordagem se materializa na busca de um tratamento integrado entre as temáticas urbanas e ambientais, através da diretriz geral do direito à cidade sustentável. Já nas políticas atinentes à “cidade-mercadológica”, essa apropriação se dá por meio do *marketing* em torno da “cidade sustentável”.

No entanto, o “casamento” entre as temáticas urbana e ambiental não tem sido uma tarefa fácil. Na visão de Costa (2000 a), essa dificuldade decorre, principalmente, do fato de essas temáticas se originarem de áreas de conhecimento distintas, com trajetórias epistemológicas e matrizes de pensamento (conceitos e princípios) diferenciadas.

Costa (2009) lembra ainda que, no tocante ao planejamento e gestão, essas temáticas também possuem limites territoriais diferentes. Assim, enquanto os instrumentos de planejamento e gestão *ambiental* têm como recorte territorial as unidades físico-geográficas e fitoecológicas, os instrumentos de planejamento e gestão *urbana* seguem os limites político-administrativos municipais, metropolitanos, etc. Além disso, as escalas institucionais dos instrumentos de planejamento e gestão dessas duas temáticas são diferenciadas, pois, enquanto na temática urbana a escala municipalista é predominante, incorporando também ações nas escalas microrregionais e metropolitanas, na temática ambiental, tem-se um emaranhado sistema de escalas institucionais, envolvendo unidades de conservação municipais, estaduais, federais (por exemplo: enquanto a Área de Proteção Ambiental – APA Sul é estadual, a APA Carste é federal, ambas a serem descritas posteriormente), comitês de bacias regionais, etc.

Fazendo um resgate das trajetórias da política urbana (principalmente a partir dos planos compreensivos dos anos 1960) e da política ambiental (notadamente a partir de sua problematização em meados dos anos 1970), verifica-se que esses dois campos temáticos se ligaram apenas através das “políticas setoriais”. Desse modo, a temática ambiental entra como uma política setorial nos Planos Diretores Compreensivos e a incorporação do meio ambiente urbano aparece como um capítulo separado nas sistematizações sobre o meio ambiente (como o Relatório Brundtland¹⁰⁴).

¹⁰⁴ No caso brasileiro, Viola e Leis (1995), Steinberger (2000), Bernardes (1986) e Peixoto (2005) colocam que as primeiras referências à necessidade de controle sobre o meio ambiente se materializam com o II PND, refletindo, por sua vez, as preocupações prenunciadas na Conferência de Estocolmo de 1972. Bernardes (1986) observa que o plano incorpora, setorialmente, uma política ambiental e uma

Além disso, no ordenamento jurídico brasileiro, notadamente na Constituição Federal de 1988, o urbano ficou mais atinente ao município, proliferando um entendimento coletivo de que esse ente tinha por atribuição fornecer um ordenamento jurídico que incidisse sobre a propriedade privada, disciplinando-a (talvez pela herança deixada pelo Código Civil de 1916); já o ambiental foi designado prioritariamente ao estado e, ainda que pesem as dificuldades já delineadas no subitem anterior, foi-lhe atribuída, desde sua origem, a noção de uma problemática coletiva/difusa.

Cabe ressaltar que no desenho constitucional, a política urbana é atribuída ao município (arts. 182 e 183) e o “ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e da ocupação do solo”, é estabelecido como competência exclusiva municipal (art. 30, inciso VIII). No tocante à questão ambiental, apesar de a Constituição estabelecer a proteção ao meio ambiente como uma competência comum entre os entes federativos¹⁰⁵, no desenho da Lei Federal 6938/1981 que instituiu a Política Nacional do Meio Ambiente, determina-se que o licenciamento ambiental das atividades fica, principalmente, a cargo dos estados.

Desse modo, conforme a Lei Federal 6938/1981, que constitui também o Sistema Nacional do Meio Ambiente – SISNAMA (composta por todos os órgãos municipais, estaduais e federais de meio ambiente) e o Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA –, são definidas as devidas atribuições e competências dos órgãos e entidades que compõem o SISNAMA nos três níveis de governo. Em termos gerais, aos *órgãos federais* cabe, dentre outros, o licenciamento e fiscalização de atividades, cujos impactos diretos abrangem dois ou mais estados; aos *órgãos estaduais* cabe, dentre outros, o licenciamento e fiscalização das atividades potencialmente poluidoras ou degradadoras do meio ambiente e aos *órgãos municipais* a condução da política ambiental local e o controle das atividades de impacto estritamente local.

É importante ressaltar, também, que assim como a política urbana, o meio ambiente também recebeu um capítulo específico na Constituição Federal de 1988 – o Capítulo VI (Do Meio Ambiente) –, que preconiza:

Art. 225 – como direito coletivo ao meio ambiente protegido e da obrigação do Estado de garantir a utilização racional dos recursos naturais, a defesa e a recomposição do meio ambiente (...)

IV – exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencial causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade (BRASIL, 1988).

Cabe apontar, contudo, que o novo desenho delineado por algumas legislações federais, dentre as quais o Estatuto da Cidade, o Projeto de Lei de Revisão da Lei de Parcelamento do

política urbana; entretanto, as formas de integração dessas políticas setoriais com as demais políticas de desenvolvimento adotadas não ficam devidamente explicitadas.

¹⁰⁵ A Constituição estabelece: art. 23 – É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: VI – proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas.

Solo (como se discutirá a seguir) e a Lei Complementar 140/2010, mostra uma inversão nessa lógica, na medida em que se propõem a atribuir maior competência em matéria ambiental aos municípios, inclusive no que tange ao licenciamento ambiental da atividade de parcelamento do solo e a concessão de documento autorizativo para intervenção/supressão em APPs.

Nesse âmbito, na avaliação da dimensão ambiental presente nos Planos Diretores Participativos, elaborados dentro dos paradigmas da reforma urbana, Costa *et al.* (2011) mostram a dificuldade dos novos Planos avançarem, no tocante à incorporação da temática ambiental. Na avaliação dos autores, a partir dos Planos analisados, há pouca ou nenhuma inovação no uso dos instrumentos de sustentabilidade, preponderando uma política setorializada e um tratamento segmentado para a questão.

Os autores apontam, também, que os Planos estão pouco familiarizados com a integração da “agenda marrom” – materializada pela incorporação de instrumentos de regulação ambiental orientados para o licenciamento ambiental dos empreendimentos de impacto –, preponderando uma visão de meio ambiente ainda relacionada ao viés preservacionista (agenda verde), através, basicamente, da definição das UCs no macrozoneamento municipal.

No que se refere à dimensão dos conflitos socioambientais, os autores avaliam que há, no geral, pouco traquejo para lidar com esses embates, caracterizados, por exemplo, pela dificuldade de internalizar nos Planos as situações conflituosas levantadas na etapa dos diagnósticos participativos, pela dificuldade de instrumentalizar as questões dos grandes biomas, além de apontarem que a participação dos Conselhos Municipais de Meio Ambiente é ainda bastante frágil.

Ademais, ainda que derivadas de matrizes temáticas distintas, essas duas agendas têm adotado alguns procedimentos regulatórios parecidos, mesmo que apropriados de maneiras diferentes e com objetivos distintos. No tocante ao planejamento e gestão ambiental, por exemplo, há uma crescente incorporação de Planos Diretores de Bacias Hidrográficas (para a agenda de recursos hídricos) e de Zoneamentos Ecológico-Econômicos e Planos de Manejo (para a agenda verde). Entretanto, a lógica que rege esses planos é o controle interno e externo (no caso das zonas de amortecimento) de áreas com fins de preservação de ecossistemas específicos, o que acaba incorporando também a mediação de conflitos e disputas entre a proposição de projetos diferentes associados aos interesses de grupos sociais distintos, entre os quais se incluem os conflitos fundiários; além disso, há a necessidade de otimizar os zoneamentos, garantindo-lhes usos múltiplos e prioritários.

No tocante à regularização de parcelamentos do solo, os procedimentos adotados por cada uma das temáticas – notadamente a aprovação urbanística e o licenciamento ambiental – possuem nuances particularizadas, ainda que ambas sejam focadas na relação tecnocrática Estado-empresendedor.

É na atividade de parcelamento do solo que essas duas temáticas se ligam mais intimamente, bem como as lógicas que as originam, tornando-se um elo no difícil exercício de integração dessas temáticas. Inicialmente sujeita apenas à aprovação urbanística (nas esferas municipais e supramunicipais), a atividade passou, a partir da década de 1990 (1986 no cenário nacional e 1990 no cenário mineiro), a depender também do licenciamento ambiental. Além disso, acredita-se que é na regularização de parcelamentos que a ideia de planejamento e gestão se aproximam, na medida em que esses empreendimentos representam “pedaços de cidade” que vão sendo concebidos a partir dos procedimentos regulatórios adotados.

Diante disso, propõe-se, no item 3.2, problematizar os procedimentos regulatórios adotados por cada um das áreas, resgatando seus limites e potencialidades. Por fim, busca-se, dentro da análise do Projeto de Lei que visa a revisão da Lei de Parcelamento do Solo, discutir as inovações e os limites da regulação da atividade de parcelamento do solo.

3.2 O parcelamento do solo e a regularização urbanística e ambiental

Esse item pretende discutir o trâmite atual do processo de regularização urbanística e ambiental dos parcelamentos do solo, tendo em vista os ditames da Lei Federal de Parcelamento do Solo 6766/1979 e a legislação ambiental aplicável ao licenciamento ambiental da atividade. As discussões tecidas são associadas a uma avaliação mais ampla dos limites e possibilidades do processo de regularização dos parcelamentos.

No item 3.3, apresentam-se as *nuances* das inovações previstas para a regulação da atividade de parcelamento do solo, tendo em vista que a revisão da Lei Federal 6766/1979 ainda está em discussão no Congresso Nacional, através do Projeto de Lei 3057/2000, intitulado Lei de Responsabilidade Territorial Urbana e Regularização Fundiária Sustentável.

A abordagem teórico-empírica aqui realizada abre terreno para as discussões que serão tecidas no Capítulo 5 – de resultados – quando será apresentada a análise quali-quantitativa dos parcelamentos do solo de oito municípios do Vetor Norte da RMBH.

3.2.1 A regularização urbanística do parcelamento do solo conforme a Lei Federal 6766/1979

Se a regulação ambiental brasileira foi sendo construída a partir do embate entre as visões dos diferentes atores que produzem o espaço, a trajetória da regulação urbanística no país¹⁰⁶ é outra; ela originou-se de leis elitistas, herdadas de padrões urbanísticos que se adaptaram a apenas uma pequena porção do território urbano, impostas por um saber tecnocrático (que a

¹⁰⁶ Ainda que se pese o caráter popular dos movimentos de moradia determinantes para a construção de instrumentos urbanísticos de cunho democrático e determinantes para a própria trajetória de criação da Lei Federal 6766/1979.

luta pela reforma urbana tem tentado combater) e que foram determinantes para a estruturação do modelo de crescimento periférico, através da cidade ilegal e de seus problemas urbanos correlatos. Somam-se a isso a herança de uma estrutura fundiária concentradora de terra e uma ordem jurídica garantidora do direito de propriedade.

É importante ressaltar que o parcelamento do solo é responsável por grande parte do crescimento urbano, carregando consigo os processos formais e informais de produção de moradia. Tais processos são representados, em polos opostos: pela ação de um capital imobiliário que busca, na oferta de novos produtos urbanísticos (entre os quais se incluem os “condomínios fechados”), condições para sua reprodução ampliada, e pela conformação dos assentamentos informais de baixa renda, que surgem à margem da legislação e da demanda solvável do mercado formal.

O parcelamento periférico, que se proliferava no Brasil a partir dos anos 1950, dentro dos processos de urbanização periférica e crescimento demográfico vertiginoso (discutidos no Capítulo 1), encontrava no Decreto-Lei 58/1937 a sua normatização no nível federal. Conforme salientam Laranjeira Filho *et al.* (2003), foi sob as normas desse Decreto-Lei que as cidades se prepararam para receber o contingente populacional necessário para consolidar o modelo de industrialização fordista – a população que migrava para as cidades, tinha no loteamento periférico, executado conforme o Decreto, uma opção para resolver seu problema de moradia. Os autores salientam que os loteamentos implantados, mesmo sem infraestrutura, eram considerados vantajosos aos municípios, pois geravam o IPTU.

Os loteadores limitavam-se a apresentar às Prefeituras Municipais um estudo de traçado viário e da subdivisão de lotes, que geralmente ignorava a topografia local; tal “projeto” recebia o carimbo de aprovação e passava a constituir o “mapa de vendas” da empresa imobiliária (LARANJEIRA FILHO *et al.*, 2003, p. 250). Geralmente a aprovação urbanística ocorria mediante o relacionamento direto entre o loteador e o Prefeito Municipal; às vezes a própria equipe técnica só tomava conhecimento do projeto posteriormente à sua aprovação.

As infraestruturas básicas eram resolvidas minimamente pelo loteador; o restante era assumido pelas Prefeituras Municipais e/ou pelos adquirentes de lotes. Segundo os autores:

Nos desenhos destes loteamentos, as divisas parceladas não tinham referências de coordenadas, resultando, muitas vezes, em superposição com quadras e lotes de assentamentos contíguos, muito raramente se previa a reserva de áreas para o uso público. As questões sanitárias e/ou de circulação viária não eram consideradas, tampouco se questionava a exequibilidade e adequabilidade dos projetos. O entendimento geral era que a execução das obras seria responsabilidade das administrações municipais, ao loteador bastava apresentar o desenho do loteamento à Prefeitura para obter o carimbo da aprovação, registrá-lo, vendê-lo e apropriar-se do lucro, relegando aos compradores a tarefa de cobrar do poder público a execução da infraestrutura e obras previstas (LARANJEIRA FILHO *et al.*, 2003, p. 250).

Mascarenhas (2012) e Leonelli (2011) lembram que a lei tinha por objetivo regulamentar basicamente os contratos, no intuito de dar maior segurança às transações, tendo em vista o aumento da venda de lotes em prestações.

Embora tivesse sido aprovada posteriormente à explosão demográfica que caracterizou as décadas anteriores, a promulgação da Lei Federal de Parcelamento do Solo 6766/1979 representou um avanço, oferecendo um maior disciplinamento à atividade, ao exigir a implantação da infraestrutura básica (ainda que a redação tenha deixado “frouxa” a sua qualidade, conforme se discutirá) e ao criar dispositivos para penalizar o loteador clandestino e medidas (mesmo que pouco claras) para regularização de loteamentos. Desse modo, em que pesem as fragilidades legais e institucionais, nas palavras do jurista Hely Lopes Meirelles (1993), citado por Costa e Prieto (2009):

Essa lei, conquanto defeituosa em alguns de seus conceitos e falha em muitos de seus dispositivos, representa considerável avanço na regência urbanística do parcelamento do solo para loteamentos e desmembramentos urbanos, dando orientação técnica para sua efetivação e meios eficazes para se coibir a conduta abusiva dos loteadores. (MEIRELLES, 1993 *apud* COSTA, PRIETO 2009, p.413).

O cenário que antecedeu a legislação foi um Congresso realizado em agosto de 1969 em Salvador, no qual se discutiu “Uso do Solo e Loteamento Urbano”. O resultado foi apresentado por meio de um anteprojeto. Buscando recuperar o contexto que antecedeu a criação da Lei Federal 6766/1979, Leonelli (2011) promoveu entrevistas com os principais envolvidos nas discussões tecidas à época, sobretudo no Seminário de Salvador. Dentre elas, a entrevista de Cândido Malta Campos Filho ressalta algumas discussões que vinham sido tecidas naquele momento sobre a necessidade de ter uma lei federal sobre a matéria urbanística:

Qual é a idéia de ter também na federal? A idéia é que o setor imobiliário ele é muito atuante em nível municipal, quer dizer, os interesses imobiliários são muito atuantes no nível municipal. Então você jogar a responsabilidade para o nível municipal significa você colocar estas regras sob quase o comando dos interesses imobiliários, porque eles quase que dominam, porque vereadores, cheio de propriedades ou ligados as construtoras ou incorporadoras é muito comum (CAMPOS FILHO, Cândido Malta, em entrevista concedida a autora em 30/03/2010 *apud* LEONELLI, 2011).

Por sua vez, o depoimento de Eurico de Andrade Azevedo coloca:

A questão do loteamento era um problema porque não tinha regulação nenhuma para a maioria dos municípios. Então, tinha um dono de terra aqui na periferia e fazia o loteamento do jeito que ele queria. Não tinha nenhuma norma para ele, por exemplo, para deixar uma praça pública, para ter um lugar de lazer, não tinha nada, lote mínimo, entendeu? Não havia. O Hely definiu, acho que no livro dele, O Direito de Construir, que as cidades eram núcleos de casas cercadas de loteamentos por todos os lados. E não havia regra nenhuma, o sujeito fazia o loteamento como queria, nem no ponto de vista federal e nem no municipal. Quem mandava nos municípios eram os loteadores. E até hoje, infelizmente, com toda a regulamentação, são eles que comandam no

município (AZEVEDO, Eurico de Andrade, em entrevista concedida a autora em 01/04/2010 *apud* LEONELLI, 2011).

A partir dessa contextualização sobre a trajetória de criação da Lei Federal 6766/1979, discutem-se as *nuances* da regularização urbanística nela prevista, destacando os limites e possibilidades do seu trâmite, sobretudo a partir da experiência particularizada da RMBH.

Inicialmente, a lei¹⁰⁷ traz as disposições preliminares (Capítulo I), nas quais estabelece que o parcelamento do solo urbano inclui as modalidades de loteamento e desmembramento (art. 2º) e que somente poderá ser implantado em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica¹⁰⁸, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal (art. 3º).

Com isso, explicita-se a tentativa de controle do modelo de crescimento espreado, para fora dos limites urbanos, colocando em xeque os parcelamentos implantados irregularmente nas Zonas Rurais. Além disso, observa-se que a figura dos “condomínios fechados”, que se proliferam nas cidades brasileiras, alguns desde essa época, não está ainda prevista na legislação.

Desse modo, à margem da lei, a implantação desse tipo de empreendimento, associado a várias irregularidades, acontece geralmente através de sua aprovação como um loteamento convencional, nos moldes da Lei 6766/1979; depois, com a anuência ou não da Prefeitura Municipal, é feito o cercamento e controle de acesso, lesando o direito Constitucional “de ir e vir”. Em outros casos, eles são concebidos, e por vezes registrados (irregularmente, pelos do Cartório de Imóveis) como condomínios, dentro da previsão da Lei Federal 4591/1964¹⁰⁹, tentando burlar a Lei pelas vias do Direito Civil – para isso, as áreas coletivas do condomínio, que são espaços públicos por natureza, tornam-se “frações ideais” dissolvidas entre os condôminos.

A Lei determina, no art. 3º, os locais onde o parcelamento não pode ser viabilizado¹¹⁰, amparada em questões de risco geológico, critérios sanitários e ambientais. Todavia, cabe

¹⁰⁷ Vale ressaltar que, nesse período, a Lei Federal 6766/1979 passou apenas por pequenas alterações legislativas para atualizar pontos específicos, mantendo, contudo, seu teor. As alterações legislativas foram feitas em 1999, através da Lei Federal 9785 (a mais significativa delas), em 2004 através da Lei Federal 10932/2004, em 2007 através da Lei Federal 11445/2007, em 2011 através da Lei Federal 12424/2011 e a mais recente em 2012 com a Lei Federal 12608/2012, como resultado da Política Nacional de Proteção e Defesa Civil, que introduziu modificações também no Estatuto da Cidade, conforme apontado no Capítulo 1.

¹⁰⁸ Redação dada pela Lei Federal 9785/1999, que altera parcialmente a Lei Federal 6766/1979.

¹⁰⁹ A diferença, contudo, é que a previsão do condomínio horizontal no art. 8º dessa lei se refere àquele construído sob área já previamente loteada, envolvendo a oferta da edificação juntamente com a fração ideal das áreas comuns do condomínio.

¹¹⁰ Art. 3º, Parágrafo único - não será permitido o parcelamento do solo: I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo

ressaltar que o Decreto Estadual 44646/2007 (parcialmente alterado pelo Decreto Estadual 44768/2008), que disciplina o exame de anuência prévia para parcelamentos do solo em Minas Gerais, condiciona a ocupação dos lotes em áreas com declividade entre 30% e 47%¹¹¹ a laudo técnico (acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica) que comprove a estabilidade do solo e uma ocupação de baixa densidade, ou seja, na qual a área total do lote deve ser no mínimo quatro vezes maior que a área mínima permitida pela legislação municipal ou estadual (art. 3º). Através do decreto, o que pode ser visto, então, é uma dupla proteção: da população residente frente ao risco e das áreas ambientalmente frágeis.

A Lei incorpora, também, preocupações de controle urbanístico, associando o projeto do parcelamento com o planejamento municipal. Exemplo disso é o da definição do lote como sendo o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe (art. 2º).

Vale lembrar que a Lei define parâmetros urbanísticos mínimos (Capítulo II), tais como: a reserva de “áreas públicas” proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem¹¹²; a definição das dimensões mínimas de lotes (excetuando apenas os casos de urbanização específica ou interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes); a definição de áreas *non aedificandis* (em uma faixa marginal de quinze metros ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, salvando maiores exigências da legislação específica); a determinação de que as vias do loteamento devem articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local. Além disso, estabelece que a legislação municipal deverá definir, para cada uma das zonas do município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento¹¹³.

O Decreto Estadual adota como APP de curso d’água corrente ou intermitente uma faixa marginal de trinta metros (art. 8º) e determina que os fundos dos lotes deverão ser separados das áreas verdes e APPs por vias públicas, como medida para evitar invasões. O Decreto, por

se atendidas exigências específicas das autoridades competentes; IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção (BRASIL, 1979).

¹¹¹ Vale ressaltar, em termos gerais, que no vetor sul da RMBH a questão da declividade acentuada é mais crítica do que no vetor norte. No entanto, a predominância no vetor norte de um maior número de lotes destinados à população de baixa renda e, possivelmente, com condições ruins de engenharia, precariedade das edificações e tamanho/qualidade do lote menos favorável, pode resultar em vários episódios de deslizamentos.

¹¹² A versão original da Lei Federal 6766/1979 determina uma reserva de 35% de áreas públicas. O Decreto Estadual, mantém essa obrigatoriedade de reserva de 35% de áreas públicas (art. 11).

¹¹³ O inciso I do art. 4º e o § 1º do art. 4º tem redação dada pela Lei Federal 6766/1979. O inciso III do art. 4º e o § 3º do art. 4º tem redação dada pela Lei Federal 10932/2004.

ter passado por revisões recentes, incorpora as restrições à intervenção/supressão vegetal em APP introduzida pela Resolução CONAMA 386/2006 e de preservação do bioma Mata Atlântica.

Um dos pontos mais controversos da Lei se refere à implantação da infraestrutura básica. Conforme determinado no art. 2º, § 5º, o empreendimento deverá ser entregue com, no mínimo, os seguintes itens de infraestrutura básica: vias de circulação, escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. Porém, a partir das discussões de que a exigência de implantação desses itens de infraestrutura básica resultaria no encarecimento do preço final do lote (estimulando a irregularidade) e dificultaria a regularização dos loteamentos clandestinos, definiu-se uma infraestrutura básica diferenciada para as zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social, que inclui os mesmos itens previstos para os demais parcelamentos, mas com a exigência apenas de “soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar” (Lei Federal 6.766/1979), excluindo o serviço de iluminação pública (§ 6º do art. 2º).

Em seu depoimento a Leonelli (2011), Cândido Malta¹¹⁴ diz que a ideia, ao se relacionar a exigência da implantação da infraestrutura básica de forma genérica, era a de tornar o custo do parcelamento mais baixo e, por se tratar de uma Lei Federal, os municípios e estados poderiam ser mais restritivos na indicação dos itens de infraestrutura básica. Entretanto, isso tem provocado, conforme se discutirá no Capítulo 5, certa tendência por parte dos empreendedores de se cumprir tal exigência de forma “adaptada”, mesmo para os parcelamentos que não são de baixa renda, repassando os custos de complementação da infraestrutura à Prefeitura e aos adquirentes de lotes. Vale lembrar, contudo, que a ausência da infraestrutura básica resulta, invariavelmente, na poluição das águas superficiais e subterrâneas, na abertura de processos erosivos, etc., cujos custos econômicos e socioambientais são maiores do que sua implantação de forma correta.

Desse modo, a ausência de uma política habitacional direcionada à habitação de baixa renda, com mecanismos suplementares de auxílio ao parcelamento formal de baixa renda, tem contribuído para generalização de um padrão de baixa qualidade na expansão urbana, através do parcelamento do solo. Isso porque os custos gerais da obra e da burocracia envolvida são repassados aos preços dos lotes, tornando-os inacessíveis às populações de baixa renda.

¹¹⁴ No entendimento do autor, a Lei deveria “ (...) assegurar o espaço público e deixar a infraestrutura por conta das prefeituras, na medida em que, tendo recursos, ela seria implementada, ao longo do tempo. É uma situação bem realista, uma vez que as prefeituras têm um déficit gigantesco acumulado, no Brasil todo, de falta de infraestrutura (...)” (CAMPOS FILHO, Cândido Malta, em entrevista concedida a autora em 30/03/2010 *apud* LEONELLI, 2011. p.9). Mesmo concordando que a elevação do nível de exigência estimula o parcelamento irregular, é difícil de aceitar a generalização de que o empreendedor fique com os lucros da venda da terra urbana, enquanto os custos sejam socializados.

Os Capítulos III, IV e V¹¹⁵ da Lei, referentes ao projeto e à aprovação do parcelamento, trazem em geral o trâmite do processo de aprovação urbanística. A Lei (art. 13) preconiza que cabe aos estados disciplinar a aprovação urbanística, pelos municípios, dos parcelamentos inseridos em regiões metropolitanas e/ou em outras condições especiais¹¹⁶. Vale destacar que, no texto original, a Lei determinava que cabia aos estados conceder anuência prévia para esses tipos de parcelamentos: no caso de Minas Gerais, essa prerrogativa continua em vigor e é disciplinada pelo já citado Decreto Estadual 44646/2007 (parcialmente alterado pelo Decreto Estadual 44768/2008).

Esse Decreto Estadual compila as diversas legislações aplicáveis à matéria, tendo como principais referências os aspectos da Lei Federal 6766/1979 e os aspectos da legislação ambiental, trazendo, contudo, maiores restrições à implantação desse tipo de empreendimento. Anteriormente ao Decreto, valiam para a RMBH, diretrizes metropolitanas definidas ainda nas décadas de 1970 e 1980, dentro da conjuntura do PLAMBEL.

No caso da RMBH, as atribuições de concessão da anuência prévia para parcelamentos ficaram, inicialmente, a cargo do PLAMBEL; com a extinção do órgão em 1996, essa atribuição foi repassada à Secretaria de Planejamento (SEPLAN) e, posteriormente, à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional de Política Urbana (SEDRU). Em 2011, essas competências foram transferidas à Agência de Desenvolvimento RMBH, em consonância com o novo formato institucional de região metropolitana em curso (discutido no Capítulo 4). Os demais casos, nos quais cabe a anuência do Estado, continuaram sob responsabilidade da SEDRU.

O fluxo de tramitação do parcelamento se inicia com o pedido de fixação de “diretrizes municipais” pelo loteador (art. 6º). Primeiramente, o município expede as “diretrizes municipais” e encaminha o processo à entidade metropolitana que estabelece, por sua vez, as “diretrizes metropolitanas”. Instruído pelas diretrizes expedidas, o loteador elabora o projeto do parcelamento, que é submetido à anuência prévia pela entidade metropolitana, e,

¹¹⁵ Vale ressaltar que a Lei Federal 12608/2012 introduziu novas restrições à aprovação de parcelamentos em municípios incluídos no Programa de Gerenciamento de Riscos, resultando na inclusão dos seguintes parágrafos ao art. 12: o projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação; nos Municípios inseridos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, a aprovação do projeto de que trata o *caput* ficará vinculada ao atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização; é vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada.

¹¹⁶ O art.13 (que sofreu alterações pela Lei Federal 9785/1999) estabelece que aos estados caberá disciplinar a aprovação pelos municípios, nas seguintes situações: I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal; II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal; III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (BRASIL, 1979).

posteriormente, à aprovação urbanística pelo município. Junto com a aprovação, o empreendedor assina um Termo de Responsabilidade, que inclui a execução das obras dentro do Cronograma de Obras. Após verificada, em fiscalização, a execução das obras, conforme o Cronograma, o parcelamento é recebido pela Prefeitura e os lotes são descaucionados.

A Lei determina que o município que contiver diretrizes de ocupação, estabelecidas no Plano Diretor, para o local onde será implantado o parcelamento, poderá dispensar a etapa de fixação de “diretrizes municipais” (art. 8º).

Avalia-se que a incorporação de parâmetros de ocupação já estabelecidos no Plano Diretor poderia possibilitar uma integração mais virtuosa com as diretrizes da política urbana, entretanto é preciso ponderar que a elaboração de Mapas de Zoneamento e Leis de Uso e Ocupação do Solo, em vários municípios brasileiros, não parte geralmente de informações mais detalhadas sobre o território, tais como cartas de risco, definição de capacidade suporte de adensamento, critérios ambientais, etc. Outrossim, a definição de diretrizes urbanísticas, no caso a caso, herdando a metodologia do licenciamento ambiental, pode representar a possibilidade de se pensar a inserção particularizada do empreendimento no tecido urbano do município, definindo assim a melhor forma de ocupação e possibilitando, por exemplo, a minimização de impactos e a cobrança de contrapartidas.

A Lei Federal 6766/1979 não determina procedimentos para a análise técnica/ jurídica do parcelamento, sobressaindo, principalmente nos municípios de pequeno porte, uma prática de análise técnica individualizada, quando não decidida diretamente pelo Prefeito Municipal e seus Secretários. Esta análise não parte geralmente de estudos mais detalhados sobre a área (como os EIAs/RIMAs exigidos para o licenciamento ambiental), resumindo-se à apresentação dos projetos de engenharia e memorial descritivo. Além disso, os processos não são normalmente publicizados (*accountability*), fazendo com que os impactos urbanísticos, econômicos, sociais e ambientais não sejam abertos à discussão coletiva. A incorporação de contrapartidas e dos instrumentos do Estatuto da Cidade é pouco discutida, resumindo-se, quando muito, à apresentação do EIV. Ademais, quem geralmente aprova o parcelamento não é quem fiscaliza, o que faz com que as obras não sejam executadas conforme estabelecido no Cronograma de Obras, tendendo a aceitar parcelamentos com a infraestrutura básica incompleta.

No caso da RMBH, a consolidação de um trâmite burocratizado tem sido objeto de várias discussões, sobretudo para unificação, a nível estadual, das aprovações urbanísticas e ambientais; no entanto, longe de alcançar um consenso, os trâmites continuam separados. Anteriormente, a entidade metropolitana expedia, primeiramente, as diretrizes metropolitanas e, para os casos em que havia obrigatoriedade do licenciamento ambiental estadual, vinculava a concessão da anuência prévia à apresentação da Licença de Instalação (LI). A partir daí o empreendimento era avaliado por uma Comissão Mista – composta por membros de algumas Secretarias de Estado –, que concedia a anuência prévia (para a posterior aprovação

municipal). Todavia, sucederam-se vários conflitos, através de empreendimentos que obtinham a LI (o que pressupõe gastos pelo empreendedor), mas que tinham a anuência prévia indeferida pela Comissão Mista. Para sanar esse problema, a entidade metropolitana antecipou uma avaliação pela Comissão Mista para atestar a viabilidade das “diretrizes metropolitanas”.

As “diretrizes estaduais”, definidas para cada caso, abrangem basicamente as adequações do sistema viário e de prestação de serviços pelas concessionárias, resultando em um modelo muito cartorial e orientado para dentro dos limites do empreendimento, sem discutir mais detalhadamente os impactos e adequações do novo parcelamento – um fragmento de cidade – ao tecido metropolitano como um todo. Conforme se discutirá no Capítulo 5, pelos técnicos envolvidos no processo, destacam-se os impactos urbanísticos externos (e por vezes cumulativos) que são parcialmente avaliados apenas na etapa de anuência pela Comissão Mista, quando grande parte do processo já se desenrolou, traduzindo-se na procura por soluções mitigatórias.

Além disso, os técnicos entrevistados (Capítulo 5) apontam que há uma dificuldade por parte da entidade metropolitana em intervir de forma mais sistemática na autonomia municipal, questionando padrões de ocupação do solo não compatíveis com as vocações de cada área.

Após a aprovação municipal, o parcelamento poderá ser registrado e ter início a venda de lotes. Para tanto, o Capítulo VI (Do Registro do Loteamento) estabelece a relação de documentos¹¹⁷ que o empreendedor deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis; este último, após verificá-los, preparará o edital de pedido de registro do parcelamento e, não havendo impugnação, o mesmo poderá ser efetivamente registrado.

A partir do registro, o empreendedor poderá iniciar a comercialização dos lotes; a partir daí, as áreas públicas do empreendimento passam a ser de domínio do município (art. 22). Como se discutirá no Capítulo 5, as áreas públicas do parcelamento, em função da própria fragilidade da gestão municipal, tornam-se vulneráveis à invasão, desde a fase de instalação do loteamento.

O Capítulo VII (Dos Contratos) reúne dispositivos que, de fato, oferecem maior segurança para os contratos, tanto para o adquirente do lote, quanto para o loteador.

O Capítulo VIII (Das Disposições Gerais) traz alguns disciplinamentos sobre ações do poder público e do adquirente de lote, no caso dos parcelamentos não aprovados e não registrados. Dentre os disciplinamentos, têm-se, por exemplo, o art. 38 que determina que o adquirente de

¹¹⁷ O art. 18 estabelece, dentre os documentos necessários para o registro imobiliário, a entrega de cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação das obras ou a aprovação de um cronograma (com a duração máxima de quatro anos) acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras. Nos casos analisados, conforme se discutirá no Capítulo 5, observou-se que vários empreendimentos não implantaram a infraestrutura básica estipulada no Cronograma de Obras e, por isso, não foram efetivamente recebidos pelo município. Há também os casos de descaucionamento parcial de lotes, tendo em vista a implantação parcial da infraestrutura básica.

lote, ao verificar que o parcelamento não se encontra devidamente registrado ou regularmente executado, deverá suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta. O art. 40 que dispõe que o poder público poderá regularizar o parcelamento, se desatendida pelo loteador a notificação, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes. E o art. 44 que determina que o poder público poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para loteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados, para a aquisição de novas unidades.

A Lei introduz também, no Capítulo IX (Das Disposições Penais), a penalização para o loteador irregular e clandestino, determinando que constitui crime contra a Administração Pública (art. 50): efetuar parcelamento sem autorização do órgão público competente, ou em desconformidade com a legislação, ou sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença, bem como “fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo”. E ainda, no art. 52, registrar parcelamento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda parcelamento não registrado.

O Capítulo X (Das Disposições Finais) determina que as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia anuênciado Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), da entidade metropolitana (se for o caso) e do município.

3.2.2 O parcelamento do solo e a regularização ambiental: licenciamento ambiental

Peixoto (2005) destaca que, apesar da exigência das legislações florestal e urbanística¹¹⁸, o entendimento do impacto ambiental decorrente da atividade só veio a partir da década de 1980, com a vinculação do licenciamento ambiental, dentro dos já discutidos marcos legais da legislação ambiental brasileira. Assim, as práticas de licenciamento, que se iniciam principalmente a partir dos impactos gerados pela indústria, ainda são frágeis para lidar com as peculiaridades da expansão urbana.

A Resolução CONAMA 01/1986 introduz a necessidade de elaboração do EIA/RIMA, prévio à implantação de empreendimentos de impacto, e regulamenta os procedimentos para o licenciamento ambiental a partir do conceito de impacto ambiental, nela definido como “alterações das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, resultantes das

¹¹⁸ Por exemplo, a primeira versão do Código Florestal é de 1937, o Código das Águas é de 1934 e a Lei Federal de Parcelamento do Solo de 1979.

atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam a saúde, a segurança e o bem-estar da população” (BRASIL, 1986).

A partir dessa necessidade, a Resolução CONAMA 01/1986 listou as atividades consideradas como geradoras de impacto ambiental e, por isso mesmo, dependentes do EIA/RIMA. Dentre elas aparecem os projetos urbanísticos com área total superior a 100 hectares e/ou situados em áreas de relevante interesse ambiental. Com isso, a Resolução torna-se a primeira referência à obrigatoriedade do licenciamento ambiental para a atividade de parcelamento do solo. De acordo com a Resolução o EIA é:

Um relatório técnico elaborado por equipe multidisciplinar, independente do empreendedor, profissional e tecnicamente habilitada para analisar os aspectos físicos, biológicos e socioeconômicos do ambiente, considerando as seguintes diretrizes: contemplar todas as alternativas tecnológicas e de localização do projeto, confrontando com a sua não execução; identificar e avaliar os impactos em todas as etapas do empreendimento; delimitar a área direta e indiretamente afetada pelos impactos, inclusive a bacia hidrográfica onde se localiza, e considerar outros planos e projetos governamentais em sua área de influência e sua compatibilidade (BRASIL, 1986).

Desse modo, a análise da natureza do licenciamento ambiental no Brasil, e também em Minas Gerais, parte da apresentação, pelo empreendedor, dos estudos prévios de impactos ambientais que buscam avaliar, conforme salienta Peixoto (2005), através de uma equipe multidisciplinar, a viabilidade ambiental do empreendimento, na etapa de licença prévia, com os prognósticos dos impactos positivos e negativos, confrontando inclusive os impactos decorrentes com a hipótese de sua não realização, e a proposição de medidas para impedi-los ou reduzi-los, nas etapas de instalação e operação.

Na prática, contudo, essa “opção zero”¹¹⁹ (COSTA, 2008 b) não tem existido, havendo sempre uma fé na tecnologia como capaz de contornar as externalidades negativas e “viabilizar” o empreendimento. Costa (2008 b) expõe que o instrumento tem adotado também uma postura aberta à mitigação, à compensação, à negociação de conflitos (geralmente na etapa de audiências públicas, pelas quais passam alguns desses empreendimentos), sem entrar no mérito de ser ou não possível mitigar danos ambientais.

Em Minas Gerais, a Lei Estadual 7772/1980 introduziu os ditames gerais sobre os empreendimentos de impactos e a necessidade de preservação ambiental. Peixoto (2005) aponta que o licenciamento ambiental instituído por essa lei se volta, inicialmente, para as atividades produtivas dos setores primário (mineração) e secundário (indústrias de

¹¹⁹ Além de a “opção zero” ser praticamente inexistente, o que se verifica é que, mesmo em localizações vetadas pelas legislações aplicáveis, as manobras da lei e sua apropriação de forma desvirtuada pelo setor produtivo/imobiliário, abrem brechas para a “viabilização” de determinados empreendimentos. O que reforça a proposição de que se os pobres infringem a lei por não se adequar aos padrões mínimos nela estabelecidos, os ricos a infringem também, e mais perversamente.

transformação), motivado pela crescente mobilização da sociedade em torno das ameaças à qualidade de vida, ocasionada pela poluição atmosférica e hídrica.

No caso de Minas Gerais, o licenciamento ambiental é balizado pela Deliberação Normativa do COPAM 74/2004, que revogou a DN COPAM 01/1990. A Deliberação traz, a partir da divisão em tipologias¹²⁰, a lista de atividades que dependem de licenciamento ambiental no nível estadual, dentre as quais se inclui o “loteamento do solo urbano”, que já estava previsto desde 1990, com a Deliberação Normativa anterior.

O critério de enquadramento na DN COPAM 74/2004 é dado pela conjugação de duas variáveis: o potencial poluidor geral da atividade, tendo em vista seus impactos sobre o ar, a água e o solo, e o porte do empreendimento, dividido entre pequeno, médio e grande. A associação desses dois critérios fornece a classe do empreendimento, que deve situar-se entre 1 e 6. Dessa forma, os empreendimentos classificados como classe 1 e 2 passam por um licenciamento ambiental simplificado – a Autorização Ambiental de Funcionamento (AAF) – que requer apenas a apresentação de documentos pelo empreendedor, não resultando em análise técnica, nem vistoria prévia do órgão ambiental; as demais classes passam pelo licenciamento ambiental convencional: as etapas de Licença Prévia (LP), Licença de Instalação (LI) e Licença de Operação (LO). Sendo assim, para o caso do loteamento do solo, têm-se os possíveis enquadramentos, destacados no Quadro 1.

QUADRO 1 – Enquadramento da tipologia loteamento do solo urbano na DN COPAM 74/2004

Porte/Potencial Poluidor	Ar:Pequeno	Água:Médio	Solo:Grande	Geral:Médio	Classe
Porte Pequeno	25 ha ≤ AT* ≤ 50ha e DPB* ≤ 70 hab/ha				1 – AAF
Porte Médio	25 ha ≤ AT ≤ 50ha e DPB > 70 hab/ha ou 50 < AT < 100 ha e DPB ≤ 70 hab/ha				3 – Licenciamento
Porte Grande	50 < AT < 100 ha e DPB > 70 hab/ha ou AT ≥ 100ha				5 – Licenciamento

Fonte: MINAS GERAIS, 2004.

*Onde AT é a área total dada em hectares e DPB é a densidade populacional bruta determinada pela relação: número de lotes multiplicado pelo número de habitantes por lote e dividido pela área total, sendo utilizado como critério cinco habitantes por lote, se loteamento de baixa renda e 3 três habitantes por lote, se loteamento de alta renda.

Posteriormente, em virtude dos conflitos decorrentes da proliferação de loteamentos em áreas irregulares (como as zonas rurais) e áreas protegidas¹²¹, foi criada a DN COPAM 58/2002, que traz maiores detalhamentos sobre o licenciamento ambiental dessa tipologia. A Deliberação exige, independentemente do porte, o licenciamento ambiental, no nível estadual,

¹²⁰ As tipologias se dividem em: mineração, indústria metalúrgica, indústria química, indústria alimentícia, infraestrutura (na qual se encontra o loteamento), prestação de serviços e atividades agrossilvipastoris.

¹²¹ Interior e entorno de unidades de conservação, sendo o caso da APA Sul determinante para criação da Deliberação Normativa.

para os loteamentos situados em áreas limítrofes de municípios ou pertencentes a mais de um município e/ou em áreas naturais protegidas.

A implantação de loteamentos no interior das APAs fica, então, vinculada à manifestação favorável do órgão gestor da unidade de conservação e a implantação de loteamentos em zona de amortecimento de unidades de conservação de proteção integral resulta no reenquadramento do empreendimento, com o aumento de sua classe.

Os demais loteamentos, os quais não se enquadram nas especificações dessas legislações, ficam dispensados do licenciamento ambiental estadual, sendo facultado à municipalidade licenciá-los. O que se percebe, de um modo geral, é que esses enquadramentos têm definido a prática do setor imobiliário, que busca conceber empreendimentos com área total inferior ao porte mínimo estabelecido, para escapar do “rigor” do licenciamento ambiental no nível estadual. O caso específico da expansão urbana recente no Vetor Norte, como se verá no Capítulo 5, tem materializado muito esta prática, embora grande parte dos novos empreendimentos se situem dentro da APA Carste Lagoa Santa.

O Decreto Estadual 45.097/2009, específico para o Vetor Norte, veta o licenciamento ambiental e a anuência prévia, dentro das áreas previstas no Sistema de Áreas Protegidas (SAP) do Vetor Norte (a ser descrito posteriormente) e em suas áreas de conectividade e exige o EIA/RIMA para todos os empreendimentos (entre classe 1 a 6), localizados em áreas de vulnerabilidade alta e muito alta pelo Zoneamento Ecológico-Econômico do estado e situados em unidade de conservação de Uso Sustentável. Entretanto, como grande parte desses loteamentos são concebidos com porte inferior ao mínimo, ficam dispensados dessas considerações.

No caso de Minas Gerais, o modelo geral de regularização ambiental, implantado a partir de 2007¹²², integrou ao processo de licenciamento as abordagens das diversas agendas – a marrom, relativa ao licenciamento propriamente dito, a verde, relativa à supressão vegetal e/ou intervenção em APP e a azul, relativa às intervenções hídricas¹²³. Assim, o procedimento geral inclui a análise dos estudos ambientais apresentados por uma equipe técnica multidisciplinar (com solicitação de informações complementares, caso necessário) e visita técnica ao local em

¹²² O licenciamento ambiental passou a ser regionalizado nas Superintendências Regionais de Regularização Ambiental (SUPRAMs), dentre as quais tem-se a Central Metropolitana, as estruturas de regularização ambiental pertencem à Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (SEMAD).

¹²³ No caso de Minas Gerais, a metodologia de análise da disponibilidade hídrica para a outorga de usos tem como origem o modelo francês e internaliza uma ideia de capacidade suporte dos corpos hídricos, na qual se faz um balanço hídrico dos usos e usuários existentes na bacia – outorgam-se os percentuais a cada um, a partir do princípio de usos múltiplos e hierarquizados, restando, contudo, percentual mínimo que garanta o fluxo fluvial. Em caso de conflitos entre os usuários, a área é decretada como “área de conflito” e, através da análise técnica-jurídica, com a medição do Estado e participação dos atores envolvidos, busca-se delinear os usos/tempo possíveis de utilização por cada usuário de uma forma cooperativa.

cada uma das etapas; essas informações orientam a elaboração do Parecer Único (técnico e jurídico) pela equipe. O parecer, por sua vez, é submetido à apreciação das Unidades Regionais Colegiadas (URCs)¹²⁴ do Conselho Estadual de Política Ambiental (COPAM) do Estado de Minas Gerais, em reuniões ordinárias, que deliberam pela concessão ou não da licença em cada uma das fases.

Em outra análise, o que se percebe é que o licenciamento ambiental de atividades, na medida em que exige anuências específicas não ligadas estritamente à temática ambiental – como por exemplo: minerária, arqueológica, sanitária, urbanística, cultural – tem funcionado como um guarda-chuva autorizativo que abarca, ainda que de forma secundária, várias outras discussões específicas. Em última instância, o crivo do licenciamento ambiental aparece como um “selo verde”, imprimindo qualidade aos produtos urbanísticos criados.

Nesse processo, qualquer cidadão ou entidade pode solicitar a realização de audiência pública, cuja função, conforme destaca Peixoto (2005), é promover o debate entre a população afetada, divulgando os resultados do EIA, esclarecendo dúvidas e colhendo críticas e sugestões a respeito, para subsidiar o processo decisório referente ao licenciamento ambiental (PEIXOTO, 2005). Embora a realização das audiências públicas seja uma importante instância de discussão democrática e apesar da previsão legal de ampla divulgação, na prática, alguns processos têm sido conduzidos de forma direcionada e esses espaços têm-se caracterizado pelos embates políticos.

Retomando as discussões sobre democracia e participação popular ligadas às políticas ambientais, Carneiro (2005) tece uma interessante análise do COPAM. Segundo ele, o órgão colegiado, que é consultivo e deliberativo, tende a formar um processo de oligarquização, aglutinando grupos de interesse associados aos diferentes tipos de capital¹²⁵. Segundo o autor, haveria uma espécie de recrudescimento da composição do conselho e a participação neste estaria vinculada à posse (determinada pelo secretário de meio ambiente).

De acordo com pesquisa do autor, na percepção dos conselheiros, o COPAM é visto como “um espaço aberto e democrático de negociação entre representantes dos mais variados segmentos sociais, como *locus* em que os ‘problemas ambientais’ são tratados de forma responsável (...)” (CARNEIRO, 2005. p.67). O autor reflete, ainda, sobre o jogo de mitigação existente nas decisões do conselho. Neste caso, a visão é a de que esta instância teria um caráter eminentemente pedagógico de negociação, havendo uma forte tendência para resolução consensual dos impasses, mesmo entre debates com posições polares mais

¹²⁴ Instituídas por bacias hidrográficas.

¹²⁵ As pessoas entrevistadas, conforme será apresentado no Capítulo 5, mencionaram que a composição do COPAM estaria dualizada entre posições mais contestatórias, aglutinadas em torno do Ministério Público e de entidades ambientalistas, e posições que visam a defesa dos interesses dos empreendedores, representadas pelas entidades empresariais como o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e Condomínios (SECOVI) e a Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais.

destacadas. Dessa maneira, prevaleceria uma decisão consensual com forte apelo às compensações e as mitigações.

Na mesma linha, Araújo (2009) tece uma discussão sobre a natureza deliberativa ou consultiva dos conselhos de políticas urbana e ambiental, na qual mostra que a sua composição (por representantes do executivo local e da sociedade civil), a forma de eleição ou indicação de seus membros, ou seja, o desenho institucional proposto e as regras do jogo são aspectos que podem influenciar diretamente as possibilidades de ação e o grau de liberdade das decisões. Da mesma forma, questiona os instrumentos de sondagem de opiniões e estratégias de participação direta da sociedade nas audiências públicas e em reuniões deliberativas abertas dos conselhos e aponta que as mesmas têm resultado em maior transparência nos processos de deliberação e possível redução de iniquidades nos processos de tomada de decisão (ARAÚJO, 2009. p.46).

Acredita-se que, quanto mais níveis institucionais e mais atores estiverem envolvidos nas decisões, os riscos de cooptação (dada a crescente flexibilização das políticas) e alianças estratégicas serão mais reduzidos. De certa forma, o nível local parece ser mais frágil às pressões dos grupos de interesses.

É na etapa do licenciamento ambiental que várias questões importantes sobre a implantação do loteamento são pensadas, embora haja, em vários aspectos, a sobreposição de temáticas com a anuência prévia. A imbricada relação entre o meio físico, o empreendedor, o município e o perfil de renda da população residente, torna o licenciamento ambiental do loteamento particular, para cada caso.

A LP é considerada a etapa mais importante, pois nela é analisada a viabilidade locacional do empreendimento. A LI, por sua vez, é a etapa de instalação do empreendimento, a partir dos estudos e projetos apresentados; no caso do loteamento, tem sido vista como etapa na qual é possível estabelecer as maiores exigências ao empreendedor, já que se refere à fase de implantação de toda a infraestrutura básica na qual sua presença é ainda marcante. Isso porque, após a instalação, o empreendedor perde o vínculo com o local, sendo difícil atribuir responsabilidades e passivos ambientais, que têm sido assumidos Prefeituras Municipais.

Por fim, a LO autoriza, após a verificação da execução das obras e teste de equipamentos de controle, o início do funcionamento da atividade, considerando o cumprimento do que foi estabelecido nas etapas anteriores. No caso dos loteamentos, caracteriza-se pela possibilidade de ocupação dos lotes por edificações, tornando-se, para essa tipologia, um documento proforma, já que é uma das poucas atividades em que não há renovação da LO.

É importante ressaltar, também, que a legislação possibilita o licenciamento em caráter corretivo que, no caso dos loteamentos, especialmente os já ocupados pela população residente, tem gerado um histórico de difícil condução pelo poder público, conforme será discutido no Capítulo 5.

A concessão da licença ambiental requer que os sistemas de controle ambiental do empreendimento estejam implantados, o que inclui a adequação do sistema viário ao sítio físico¹²⁶; do sistema de drenagem pluvial, para evitar riscos e processos erosivos; da forma de coleta e destinação final dos resíduos sólidos; da solução para a destinação dos efluentes sanitários; da forma de abastecimento de água, se rede pública ou se captação individual; dentre outros aspectos.

Em termos gerais, também a etapa de licenciamento ambiental considera muito o empreendimento em si, enquanto os impactos maiores e, por vezes cumulativos, ainda são insuficientemente tratados. Embora os estudos apresentados englobem essa dimensão totalizante do empreendimento, há dificuldade de materializá-la na forma de condicionantes, por exemplo. Apesar disso, é importante reconhecer ganhos, sobretudo na obrigatoriedade da implantação dos sistemas de controle ambiental, às vezes obrigando as próprias Prefeituras Municipais a implantarem sistemas de tratamento de efluentes e aterros sanitários.

No limite, aponta-se que os custos com a burocracia da regulação, incluindo a etapa dos estudos ambientais e controles exigidos, encarecem os custos gerais do empreendimento, representando também uma melhoria da qualidade do projeto, o que acaba refletindo no encarecimento do preço final da mercadoria, o lote.

A ausência efetiva de interlocução entre as temáticas, com várias sobreposições de ações e existência de grandes lacunas – como a discussão de questões gerais, que se referem muito mais a outros contextos como o próprio processo de planejamento supralocal – ficam mal resolvidas.

Os casos práticos têm mostrado que a implantação de um loteamento geralmente fomenta a criação de outros no seu entorno, o que gera, em conjunto, um impacto cumulativo maior, especialmente sobre as áreas ambientalmente frágeis.

Se o processo de regulação urbana e ambiental aponta para a necessidade de compatibilidade de temáticas, o planejamento ambiental – materializado pelos Planos Diretores de bacias hidrográficas, Zoneamentos Ambientais, entre outros – precisa ser compatibilizado com o Plano Diretor Municipal e com o licenciamento ambiental, pois a simples articulação de temáticas não implica, necessariamente, sua implementação de forma integrada.

Além disso, é na etapa do licenciamento que há a caracterização da tipologia florestal da área a ser loteada, a identificação e proteção das APPs (resguardando em vários casos a sua ocupação) e a concessão de autorização para a intervenção e supressão vegetal (inclusive em APPs, como se discutirá) e para as intervenções hídricas, como transposições de cursos d'água, poços para o abastecimento de água, lagoas paisagísticas, etc.

¹²⁶ E também do traçado de lotes, valendo a mesma indicação da anuência prévia de se permitir a edificação em declividades entre 30 a 47%, apenas mediante laudo geotécnico.

Assim, ao incluir dentro do licenciamento a desconfortável e polêmica decisão sobre a intervenção e supressão de vegetação em APP, inúmeros pontos de conflitos se estabelecem. Dessa maneira, vários loteamentos, licenciados pelo estado, passam a se instalar parcialmente ou totalmente em APPs, a partir das lacunas na legislação florestal, sobretudo no anterior Código Florestal (Lei Federal 4771/1965) e nas exceções previstas na Resolução CONAMA 369/2006, que são muito sagazmente apropriadas pelos loteadores e seus consultores, abrindo brechas para a viabilização dos empreendimentos¹²⁷.

No que se refere ao Código Florestal anterior, dois entraves se destacam: a dificuldade de delimitação de determinadas APPs, tendo em vista sua previsão genérica na lei, abrindo espaço à subjetividades, e a forma como as áreas urbanas são nele relacionadas. O primeiro aspecto foi, de certo modo, resolvido com a promulgação das Resoluções CONAMA 303/2002 e 302/2002 (específica para os conflitos de usos em bordas de reservatórios), que visam dar maiores detalhamentos para a definição da faixa *non aedificandi* de determinadas APPs, como os topos de morros e as bordas de lagoas – que possuem parâmetros diferentes para as áreas rurais e urbanas não consolidadas¹²⁸.

De forma mais problemática, o segundo aspecto se refere à redação pouco precisa no Código Florestal anterior que remete, no caso das áreas urbanas, às definições contidas no Plano Diretor¹²⁹, ao mesmo tempo em que manda observar os princípios e os limites estabelecidos no Código, abrindo brechas para a ocupação de APPs a partir das permissões do zoneamento municipal.

Soma-se a esse quadro a criação de legislações de exceções como a Resolução CONAMA 369/2006, que surge para regulamentar e minimizar alguns conflitos decorrentes do uso e ocupação das APPs. A Resolução traz critérios para os casos excepcionais, em que o órgão ambiental competente pode autorizar a intervenção ou supressão de vegetação em APP, levando em conta os seguintes aspectos: I - utilidade pública, II - interesse social e III - baixo impacto ambiental, em decorrência principalmente das atividades de mineração e obras de

¹²⁷ Peixoto (2005) lembra que essa flexibilização tem sido um dos principais pontos de divergência entre o estado e as organizações ambientalistas, frente às crescentes manifestações em defesa de determinadas formações vegetais, devido a sua raridade ou ameaça de extinção. É o caso, por exemplo, da Mata Atlântica e seus remanescentes, os campos rupestres, a mata seca, o cerrado, entre outras.

¹²⁸ A legislação considera área urbana não consolidada aquela: I – que possui definição legal pelo poder público, II – que possui equipamentos de infraestrutura e III – que possui densidade demográfica superior a 5.000 habitantes/m² (BRASIL, 2002).

¹²⁹ Segundo o Código Florestal, “no caso de áreas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos por lei municipal, e nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, em todo território abrangido, observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo, respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo”.

infraestrutura (declaradas como de utilidade pública) e dos assentamentos urbanos precários¹³⁰ (declarados de interesse social).

De certo modo, tem havido, porém, certa pressão para que o loteamento se enquadre em um dos três quesitos da Resolução (embora ela explicita as finalidades de uso anistiados em cada caso), o que gera uma crescente ocupação de áreas de APPs, boa parte delas acobertadas por documentos autorizativos do órgão estadual. No modelo do licenciamento estadual em geral, a intervenção nas APPs tem sido feita através da minimização da intervenção (remanejando o projeto para eliminar, por exemplo, possíveis lotes em APPs) e da criação de medidas compensatórias, as quais o empreendedor deverá cumprir (ainda que se questione sua natureza).

Ademais, a Lei Complementar 140/2010, na linha de descentralização da política ambiental, conferiu à municipalidade a prerrogativa de conceder autorização para intervenção/supressão de vegetação em APP para os empreendimentos licenciados por ela. Todavia, os exemplos práticos têm mostrado que o poder público municipal e seus Conselhos Municipais de Meio Ambiente tendem a, simplesmente, receber e aprovar o projeto apresentado pelo empreendedor, sem tecer críticas ou mudanças para minimizar os impactos, e sem incorporar medidas mitigatórias.

No que se refere às APPs já consolidadas nos assentamentos informais de baixa renda, os órgãos ambientais estaduais têm apresentado certa resistência em resolver esse “passivo ambiental”, tendendo a “jogar a bola” da regularização fundiária sustentável para os municípios. Acredita-se que, de certa forma, essa acepção de responsabilidade foi internalizada no Projeto de Lei 3057/2000 e resolvida através do Licenciamento Urbanístico e Ambiental Integrado, como se discutirá a seguir.

Assim, o imbricado relacionamento entre os aspectos levantados demonstra como vários conflitos são estabelecidos – a partir da desregulação e flexibilização da legislação – o que leva a concluir que a trajetória da regulação ambiental também deriva da difícil construção de uma ordem jurídica, em parte desdobrada pelas legislações de exceções. Nas palavras de Ascerald (2004), os conflitos ambientais resultam do espaço crescente dado aos problemas provenientes da desregulação do ambiente, por meio da flexibilização das normas ambientais ou da fragilização das agências públicas responsáveis por sua aplicação.

No decorrer do processo, a criação da Lei Federal 11428/2006 (Lei da Mata Atlântica) proíbe a concessão de licença ambiental em áreas de bioma de Mata Atlântica em estágio secundário médio e avançado de regeneração, o que resultou em uma grande polêmica, no

¹³⁰ No caso dos assentamentos urbanos precários, a flexibilização de uso só é permitida para certas tipologias de APPs, relacionadas na lei e tendo em vista a elaboração de Plano de Regularização Fundiária Sustentável que contemple e elimine situação de risco.

caso particular da RMBH, tendo em vista a ocorrência significativa desse bioma no seu vetor sul.

Em virtude disso, a ideia de anistia passa a ser apropriada à regulação ambiental para dar conta dos conflitos gerados pela ordem jurídica – um exemplo disso é a recente aprovação da DN COPAM 156/2010. A Deliberação isentou do licenciamento ambiental, no nível estadual, os loteamentos aprovados pelos municípios e, de acordo com a Lei Federal 6766/1979, até a data da publicação da DN COPAM 58, ou seja, até novembro de 2002 (desconsiderando inclusive o marco legal da DN COPAM 01/1990).

A conjuntura política de aprovação da Deliberação ocorreu, sobretudo, pela pressão dos empresários e donos de lotes no vetor sul da RMBH, onde vários loteamentos foram implantados em área de mata atlântica nas décadas passadas, quando não se exigia o licenciamento ambiental para a atividade, mas com lotes não ocupados por edificações. À medida em que se iniciava a construção nos lotes e os proprietários buscavam a autorização para a supressão vegetal em APP e em mata atlântica, o Instituto Estadual de Florestas (IEF) exigia o licenciamento ambiental do empreendimento, em tese vetado pela Lei da Mata Atlântica, o que inviabilizava a construção no lote e/ou sua venda, culminando assim na aprovação da Deliberação, que repassa a autorização para intervenção em APP para os lotes individualizados, sem a necessidade do licenciamento ambiental.

As discussões tecidas até aqui demonstram o jogo político envolvido no processo de produção do espaço, no qual o poder público se posiciona, às vezes, de forma contraditória em seus papéis normativos, de acumulação – fomentando a implantação das atividades produtivas e imobiliárias – e de legitimação – buscando a relação harmoniosa entre as classes –; o capital, que se estrutura muito sagazmente na negociação das legislações de exceções e a sociedade, que se mobiliza especialmente em determinados movimentos ambientalistas. Soma-se a isso, a atuação de órgãos de controle, em parte representados nas instâncias deliberativas, que têm, nessa dinâmica, um papel de destaque, ao mediar os conflitos difusos, entre os quais se incluem a urbanização e o meio ambiente.

No que se refere à integração das temáticas, o licenciamento ambiental não consegue tocar as nuances concernentes ao urbano. Assim, o parcelamento do solo aparece como mais um empreendimento a ser avaliado (“o empreendimento urbanístico”) dos seus limites para dentro, sem conseguir abarcar os impactos de ordem urbanística.

O resultado disso é um processo de aprovação com a sobreposição de temáticas, já que ambos possuem procedimentos parecidos, com a existência de grandes lacunas, sobretudo no que se refere à avaliação dos impactos cumulativos e da capacidade suporte, perdendo um pouco a noção do ambiente como todo.

É dentro desse frágil campo de casamento do urbano com o ambiental e da mediação de conflitos pelas políticas públicas (estabelecendo regras para o capital, ao mesmo tempo em que

visa dar conta dos problemas habitacionais de baixa renda) que se situa o Projeto de Lei de Revisão da Lei de Parcelamento do Solo, discutido no item a seguir.

3.3 As discussões introduzidas pelo Projeto de Lei 3057/2000: Lei de Responsabilidade Territorial Urbana

3.3.1 Contexto e antecedentes

Mascarenhas (2012) e Bonduki (2007) lembram que, iniciado a partir de um singelo Projeto de Lei (PL) do ex-deputado Bispo Wanderval que propunha a alteração de um único artigo da Lei Federal 6766/1979¹³¹, o escopo do projeto foi se tornando mais complexo e foi incorporando uma enorme gama de assuntos relacionados com o parcelamento, atraindo para si inúmeras polêmicas e atores com pretensões diferenciadas.

O Projeto de Lei visa complementar as normativas gerais, a nível federal, em termos de matéria urbanística, atualizando as lacunas deixadas em relação ao controle da atividade de parcelamento do solo, tendo em vista os novos paradigmas introduzidos pela Constituição Federal de 1988, o Estatuto da Cidade de 2001 e, sobretudo, as mudanças ocorridas na realidade urbana brasileira, decorridas mais de três décadas da criação da Lei Federal 6766/1979.

Essas lacunas são mais evidentes em relação à necessidade de tratamento diferenciado, por exemplo, no caso dos assentamentos urbanos destinados à população de baixa renda, com a criação de parâmetros compatíveis com a mesma e a possibilidade de “regularização fundiária sustentável”, sobre os quais, como já se comentou, a Lei em vigor não traz maiores detalhamentos; também, no caso do impasse em torno do “condomínio fechado”, figura não prevista na legislação urbanística brasileira e que se prolifera nas pequenas, médias e grandes cidades do país e à unificação das etapas de aprovação urbanística e ambiental em um processo único, com escopo de análise diferenciado em relação à atual metodologia de aprovação urbanística adotada no país.

Além disso, o Projeto de Lei visa introduzir as atualizações em relação às legislações ambientais, sobretudo os já comentados critérios para intervenção em APPs e a preservação do bioma Mata Atlântica.

Araújo e Lorenzetti (2008) lembram que o Estatuto da Cidade não esgota os esforços necessários referentes a normas gerais de controle urbanístico, ficando a lacuna em relação à

¹³¹ Projeto de Lei estabelecendo que, para o registro de loteamento suburbano de pequeno valor, implantado irregularmente até 31 de dezembro de 1999 e regularizado por lei municipal, não havia necessidade de aprovação da documentação por outro órgão.

atividade de parcelamento responsável por enorme fatia da dinâmica de crescimento urbano formal e informal, como já se discutiu.

A longa trajetória de tramitação do Projeto de Lei na Câmara dos Deputados traduz a complexidade própria da matéria que propõe fornecer uma normativa federal para uma atividade de impacto econômico significativo e responsável, em grande medida, pela expansão das cidades (e seus problemas correlatados), em um país com 5565 municípios, com populações variando de 800 habitantes a 11.000 milhões (MASCARENHAS, 2012), sete biomas e uma desigualdade de renda que torna os locais de habitação da população de baixa e alta renda extremamente diferenciados e particularizados – ao mesmo tempo em que aglutina diversos atores e entidades públicas.

Resulta dessa complexidade um Projeto de Lei, com mais de doze anos de tramitação, que passou por várias legislaturas, arquivamentos e desarquivamentos; teve vários relatores e sete projetos apensados¹³²; recebeu cinco substitutivos, um total de 332 emendas, suscitou várias rodadas de Audiências Públicas no Congresso Nacional e, em algumas regiões, foi objeto de várias Comissões até a criação da Comissão Especial; foi objeto de contribuições por diversos órgãos como o Ministério Público, Ministério das Cidades e Conselho das Cidades, Ministério do Meio Ambiente e CONAMA. Projeto este que, desde 2007, no 5º substitutivo aprovado na Comissão Especial, está pronto para regime de votação ordinária no Plenário da Câmara dos Deputados, apresentando uma redação densa, mas longe de produzir consenso – algo incoerente para um instrumento que tem por objetivo simplificar o parcelamento do solo no país¹³³.

De certo modo, a matéria perdeu um pouco do poder de mobilização e urgência, depois da aprovação da Lei do Programa Minha Casa Minha Vida, que abarca paralelamente ao Projeto de Lei uma temática com grande capacidade de articulação – a questão da regularização fundiária sustentável.

Assim, faz-se um histórico da trajetória de tramitação do Projeto de Lei, destacando os principais ganhos em cada fase e os principais atores e embates produzidos.

Em 2002, o presidente da Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) da Câmara dos Deputados, Deputado João Sampaio (PDT/RJ), arquiteto e urbanista, requereu que fossem apensados todos os projetos de lei em trâmite, relacionados ao tema parcelamento urbano, com a ideia de criação de um diploma legal para substituir a Lei 6766/1979 (ARAÚJO;

¹³² Os apensos são: PL 5.894/01, PL 2.454/03, PL 20/07, PL 31/07, PL 846/07 e PL 1.092/07. Além disso, vários outros Projetos de Lei foram apensados e desapensados.

¹³³ Conforme lembram Costa e Pietro (2009), se aprovado pelo Plenário da Câmara dos Deputados, será ainda remetido ao Senado Federal, onde novamente será discutido, em comissões especiais ou permanentes, com designação de relatores e pareceres que podem receber emendas. O projeto só se torna lei se não receber qualquer alteração no Senado e for sancionado pelo Presidente da República. Caso qualquer emenda seja aprovada pelo Senado, será necessário o retorno do projeto à Câmara dos Deputados para nova análise.

LORENZETTI, 2010. p.29). Como o PL 3057/2000 era a proposição mais antiga entre as apensadas, formalmente passou a ser considerada a principal do processo.

As discussões decorrentes, tendo como relator o próprio Deputado João Sampaio, resultaram na criação de um substitutivo, que não chegou a ir à votação na CDU, sendo arquivado ao final da legislatura, conforme prevê o regimento interno. Esse substitutivo já continha questões importantes, que foram sendo amadurecidas ao longo do trâmite legislativo, tais como a lacuna em relação aos “condomínios fechados”, a necessidade de atualizar os instrumentos em relação ao Estatuto da Cidade e a criação de normatização para a regularização fundiária sustentável. Segundo Araújo e Lorenzetti (2010), também foram discutidas as medidas voltadas a simplificar o processo de aprovação dos projetos, o detalhamento das responsabilidades do Poder Público e dos empreendedores em termos de infraestrutura urbana e a previsão de contrapartidas do empreendedor, em razão do ônus em termos de infraestrutura e serviços gerados pelo parcelamento (ARAÚJO; LORENZETTI, 2010. p.29).

Em 11/03/2003, na legislatura seguinte, o Projeto foi desarquivado, sendo nomeado relator o Deputado Dr. Evilásio (PSB/SP). Nessa fase, foram realizados ciclos de audiências públicas, na CDU, para debate do substitutivo apresentado¹³⁴, com a participação de um número maior de atores. Em 30/11/04, foi apresentado parecer do relator pela aprovação, na forma do terceiro substitutivo. Posteriormente, o relator apresentou uma complementação de voto ao 3º parecer, em função do pedido de “vistas” conjunta dos Deputados Zezéu Ribeiro (PT/BA) e Cláudio Cajado (PFL/BA) e por novas contribuições do Ministério das Cidades, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e SECOVI. O texto chegou a entrar em processo de votação na CDU, no final de 2004, mas não logrou êxito¹³⁵.

Em 15/02/2005 foi designado novo relator para o Projeto de Lei, o Deputado Barbosa Neto, que retomou os debates anteriores e conseguiu aprovar um substitutivo na CDU em 30/11/2005. Araújo e Lorenzetti (2010) argumentam que o maior mérito do texto está no fato de consolidar os resultados das negociações, ampliadas e intensificadas entre os principais atores

¹³⁴ Em 2001, a CDU havia realizado o primeiro ciclo de Audiências Públicas. Em 2003, a pedido do Ministério das Cidades, convocou o 2º ciclo de audiências públicas.

¹³⁵ Mascarenhas (2012) lembra que o substitutivo elenca contribuições de mais um aspecto que a nova lei deve atender: a dos contratos conforme o Código Civil de 2012. Além disso, a autora lembra que, nesse momento, o texto passa a incorporar: a definição e regulamentação dos condomínios urbanísticos como uma das modalidades de parcelamento do solo; detalhamento das responsabilidades do empreendedor e do poder público em termos de implantação e manutenção de infraestrutura e equipamentos comunitários; previsão da possibilidade do poder público municipal exigir do empreendedor contrapartida, financeira ou não, em razão do ônus em termos de infraestrutura e serviços públicos gerados pelo parcelamento; simplificação do processo por meio da integração das licenças urbanísticas e ambientais; estabelecimento de normas específicas para a regularização fundiária e seu registro imobiliário; definição de instrumentos suplementares de regularização fundiária, como a requisição urbanística e a legitimação de posse e ajuste dos tipos penais já em vigor, consolidando a ordem urbanística como bem jurídico penalmente tutelado.

governamentais e não-governamentais que atuam no setor; elas lembram que, a partir daí, a futura lei já havia adquirido a alcunha de Lei de Responsabilidade Territorial Urbana¹³⁶.

Após aprovação na CDU, em 12/12/2005, o Projeto de Lei e seus apensos seguiram para a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, sendo nomeado como relator o Deputado José Eduardo Cardozo (PT/SP). Antes da Comissão iniciar a votação do Projeto, foi criada uma Comissão Especial para discutir a matéria, incorporando também a Comissão de Defesa do Consumidor e a Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CMADS), conforme previsto no Regimento Interno da Casa, para os casos em que a matéria envolvesse mais de três comissões de mérito.

Em 20/06/2006 foi constituída Comissão Especial e o Deputado Barbosa Neto assumiu novamente a relatoria do processo. O texto apresentado como novo substitutivo não conseguiu consenso suficiente para que pudesse ser colocado em votação (ARAÚJO; LORENZETTI, 2008) e, com o término da legislatura, o processo do PL 3057/2000 e seus apensos foram arquivados.

Na nova legislatura, constituiu-se nova Comissão Especial e o Deputado Renato Amary (PSDB/SP) assumiu a função de relator. Foram realizadas mais duas audiências públicas na Comissão Especial, aumentando ainda mais o número de atores envolvidos. Por fim, o substitutivo preparado pelo Deputado Renato Amary foi aprovado pela Comissão Especial no final de 2007 e, desde então, o processo está pronto para análise pelo Plenário da Câmara.

Mascarenhas (2012) relata que as principais questões discutidas nesse momento foram: a possibilidade de o poder público negar a implantação de um empreendimento, se caracterizada a inviabilidade de implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários; a possibilidade de o plano de bacia hidrográfica prever, para as áreas urbanas, faixas de APPs, ao longo dos cursos d'água, com dimensões menores que as estabelecidas nas normas ambientais; a criação de procedimentos para impedir a continuidade da implantação de um parcelamento, em desacordo com a lei, ou com a licença até a correção;

¹³⁶ Mascarenhas (2012) relaciona que, em 01/07/2005, o Conselho das Cidades havia publicado uma Resolução, solicitando ao Presidente, aos membros da CDU e ao Relator que, posteriormente à consolidação do 5º substituto, e antes da apresentação formal à CDU, fosse realizada uma Audiência Pública, da qual deveriam participar os diversos setores envolvidos na temática. Vale lembrar que as audiências públicas estaduais foram realizadas por recomendação do Conselho das Cidades. Citando Barbosa (2008), a autora lembra também o Conselho Nacional de Procuradores-Gerais do Ministério Público, que lançaram, nesse momento, monção de repúdio ao Projeto de Lei, considerando, principalmente, que o mesmo não havia passado na Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e nem na Comissão de Defesa do Consumidor. Ainda segundo Mascarenhas, o CONAMA também lançou monção de repúdio pelo fato de a matéria não ter sido apreciada na CMADS, o que foi determinante para a criação da Comissão Especial. Em outra monção, o CONAMA apresenta-se contrário à criação do licenciamento integrado, alegando que a integração se tornaria uma 'ferramenta prejudicial à proteção ambiental' e que a expedição, por órgão municipal, de um único documento contrariaria diversas disposições constitucionais e infraconstitucionais, sendo também o nível local mais susceptível às pressões do empreendedor.

previsão da implantação de loteamentos com controle de acesso, com base em lei estadual ou municipal, assegurados os cuidados para a integração dos mesmos com o sistema viário existente ou projetado e o acesso da população aos equipamentos comunitários; dentre outras.

3.3.2 Análise do substitutivo aprovado

O Projeto final constitui-se de uma redação densa e complexa, estruturada em quatro grandes títulos, a saber: (I) das disposições gerais; (II) do parcelamento do solo para fins urbanos; (III) da regularização fundiária sustentável em áreas urbanas e (IV) das disposições penais, complementares e finais.

No *Título I (Das disposições gerais)*, o Projeto traz um rol de definições para os conceitos utilizados. Dentre elas, tem-se a definição de regularização fundiária e das duas formas possíveis de promovê-la: a regularização fundiária de interesse social e a de interesse específico. Além disso, conceitua termos utilizados nos programas de regularização fundiária, como a demarcação urbanística e a legitimação de posse.

Entre os tipos de parcelamentos possíveis, o Projeto considera, além do parcelamento e do desmembramento já existentes, a figura do condomínio urbanístico (definido como a divisão de imóvel em unidades autônomas, destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro¹³⁷), o parcelamento integrado à edificação e o parcelamento de pequeno porte (com área total inferior a 10.000 m², ou o desmembramento que não resulte em mais de cinco unidades).

Além de definir outros temas centrais, o Projeto de Lei conceitua o que considera como município de gestão plena, que é um pilar central sobre o qual se constrói os novos princípios propostos pela legislação. Assim, de acordo com o Projeto o município de gestão plena é aquele que contenha os seguintes dispositivos:

- a) Plano Diretor, independentemente do número de habitantes, aprovado e atualizado conforme o Estatuto da Cidade (...);
- b) órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, ou, na inexistência destes, integração com entes colegiados intermunicipais constituídos com essa mesma finalidade, assegurados o caráter deliberativo das decisões tomadas, o princípio democrático de escolha dos representantes e a participação da sociedade civil na sua composição e
- c) existência de órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental, ou integração com associações ou consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão e a fiscalização nas referidas áreas (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2000).

¹³⁷ Com isso, percebe-se que no Projeto de Lei, a previsão do “condomínio urbanístico” se assemelha à figura jurídica existente dos condomínios imobiliários, nos quais as áreas coletivas são divididas em frações ideais entre os proprietários.

Desse modo, o PL 3057/2000 apresenta várias atribuições que devem se decididas pelo município de gestão plena, tais como: as definições acerca da quantidade e regramentos para a implantação dos “condomínios urbanísticos”, para os “parcelamentos de pequeno porte” e para a “regularização fundiária” e a atribuição de conceder a “licença urbanística e ambiental integrada” e a “licença final integrada”, como sendo a principal “autoridade licenciadora”.

Todavia, acredita-se que, mesmo representando um ganho importante para o planejamento e gestão urbanos, o fortalecimento da gestão plena não deve circunscrever apenas a ampliação de competências municipais atribuídas pelos dispositivos legais federais, mas há de se pensar, principalmente, na adoção de medidas efetivas para o aparelhamento das estruturas municipais, a fim de que, de fato, deem conta dessas novas atribuições que lhes foram conferidas.

Por exemplo, o PL 3057/2000 não faz referência a qualquer tipo de política que possa auxiliar os municípios no exercício da gestão plena¹³⁸, exceto pela virtuosa previsão da possibilidade de integração com associações ou consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão e a fiscalização (conforme preconizado pela Lei de Consórcios Públicos, discutida no Capítulo 1), o que pode representar um fortalecimento importante para os corpos técnicos e jurídicos municipais. O Projeto não faz referência a um mínimo de qualidade admissível para a “gestão plena”, pois, quanto à previsão genérica de Plano Diretor (obrigação constitucional), do Conselho de Meio Ambiente e, em menor grau, de Política Urbana e Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente a maioria dos municípios a possui.

Por fim, o Projeto caracteriza os tipos de empreendedores possíveis:

- a) o proprietário do imóvel a ser parcelado;
- b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento (...);
- c) o ente da Administração Pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social (...);
- d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;
- e) cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2000).

No *título II (Do parcelamento do solo para fins urbanos)*, a lei fornece os ditames gerais para os parcelamentos comuns (que não se caracterizam como regularização fundiária), da seguinte

¹³⁸ A Campanha de capacitação para elaboração de Planos Diretores Participativos e demais linhas de capacitação, oferecidas pelo Ministério das Cidades, embora importantes, não são suficientes para reverter os problemas de gestão enfrentados nos níveis municipais; é preciso uma política direcionada ao aparelhamento das estruturas municipais e/ou intermunicipais.

forma: das disposições relativas aos requisitos urbanísticos e ambientais (Capítulo 1); das responsabilidades do empreendedor e do Poder Público na implantação e manutenção do parcelamento (Capítulo 2); do projeto do parcelamento e de seu licenciamento urbanístico e ambiental integrado (Capítulo 3); da entrega das obras e da licença final integrada (Capítulo 4); do registro do parcelamento (Capítulo 5); dos contratos de venda e compra dos lotes ou unidades autônomas (Capítulo 6); dos institutos da intervenção (Capítulo 7).

Ainda com relação aos requisitos urbanísticos e ambientais, a lei dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, que somente poderá ser realizado nas modalidades de loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico (art. 4º) e deverá se localizar somente em Zona Urbana, o que exclui a polêmica utilização da zona de expansão urbana.

Dispõe, também, sobre as áreas onde não é admitido parcelar, acrescentando, além das já previstas na Lei Federal 6766/1979, aquelas que integrem unidades de conservação (conforme a Lei Federal 9985/2000), incompatíveis com esse tipo de empreendimento; onde é técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários e onde há proibição para esse tipo de empreendimento, em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural (art. 5º). O PL 3057/2000 prevê, ainda, que o parcelamento em áreas com declividade superior a 30% só pode ser realizado onde os parcelamentos são integrados à edificação, ou se o empreendedor implementar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra situações de risco.

No que se refere aos requisitos urbanísticos, define o lote mínimo (art. 7º); mantém a redação da Lei Federal 6766/1979 de reserva de áreas públicas proporcionais ao tamanho do empreendimento; e permanece com a determinação de que “o sistema viário deve articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local”, acrescentando, contudo, que deve “garantir o acesso público aos corpos d’água, às praias e às demais áreas de uso comum do povo”.

Ainda dentro dos requisitos urbanísticos, determina que os “condomínios urbanísticos” devem reservar percentual de 15% de áreas públicas (art. 8º), situadas no exterior dos mesmos e sem restrição de acesso (§ 4º); que, para os parcelamentos de pequeno porte, ficam dispensados da reserva de áreas públicas e que o município de gestão plena pode diminuir o percentual de áreas públicas para as ZEIS. No art. 10 estabelece também que, sem confundir com áreas públicas, a legislação municipal pode exigir do empreendedor: I-contrapartidas conforme Estatuto da Cidade, II- doação de área para implantação de programas habitacionais de interesse social ou de recursos para fundo municipal de habitação.

Além de estabelecer uma ponte virtuosa com o Estatuto da Cidade, essa proposição pode representar uma importante estratégia municipal para a captura de mais-valias fundiárias advindas da implantação dos parcelamentos, além de possibilitar a redistribuição, através da

reserva de cotas habitacionais à população de baixa renda, dentro ou fora dos empreendimentos e o fortalecimento dos fundos metropolitanos. Todavia, o PL 3057/2000 não faz uma ligação com outros instrumentos importantes do Estatuto, como o parcelamento compulsório, por exemplo, estratégia para se evitar a retenção especulativa.

Por fim, o art. 11 determina que cabe ao Plano Diretor e/ou outras legislações municipais trazer maiores detalhamentos sobre: os usos e os parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo; as modalidades de parcelamento admissíveis; as diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho urbano; as diretrizes para o sistema de áreas verdes e institucionais. Além disso, determina que as regras para o ordenamento dos “condomínios urbanísticos” devem incluir: os locais da área urbana onde essa implantação é admitida; a dimensão máxima do empreendimento ou do conjunto de empreendimentos contíguos; os parâmetros relativos à contiguidade entre empreendimentos; as formas admissíveis de fechamento do perímetro; a necessidade ou não de EIV; os critérios e as responsabilidades em relação à manutenção da infraestrutura básica e complementar; os casos e as condições em que é exigida reserva de áreas destinadas a uso público; outros requisitos julgados necessários para assegurar a mobilidade urbana e o livre acesso às praias e demais bens de uso comum do povo.

Ao se referir aos requisitos ambientais, o Projeto de Lei 3057/2000 atualiza (art. 12) os critérios de intervenção/supressão vegetal em APP, conforme a Resolução CONAMA 369/2006; entretanto, não discrimina, detalhadamente, o que considera “interesse social”, “utilidade pública” ou “baixo impacto” e nem faz alusão à adoção dos critérios adotados na Resolução, o que poderia representar um subterfúgio para intervenções progressivas em APPs, além das já relacionadas na Resolução CONAMA. O Projeto de Lei atualiza, também, (art. 17) as restrições à implantação do parcelamento no bioma Mata Atlântica, conforme Lei Federal 11428/2006 e define (art. 18) que os parcelamentos implantados no interior ou na zona de amortecimento das unidades de conservação (conforme Lei Federal 9985/2000) deverão estar em consonância com o plano de manejo da unidade.

O Projeto de Lei 3057/2000 determina (art. 14) as condições de exigência do EIA/RIMA para os parcelamentos, nos quais se incluem aqueles com área total igual ou superior a cem hectares, e os casos que a autoridade licenciadora, com base na legislação ambiental, considerar potencialmente causadores de significativo impacto ambiental.

No que diz respeito às responsabilidades, o Capítulo 2 delimita as atribuições dos poderes públicos (municipal e estadual, e concessionárias) e do empreendedor, na implantação e manutenção do parcelamento. Assim, o Projeto de Lei 3057/2000 define como responsabilidades do empreendedor: a demarcação dos limites de APPs; a implantação da

infraestrutura, que inclui o sistema viário e a infraestrutura básica¹³⁹ (eventualmente, a legislação estadual ou municipal poderá exigir a implantação da infraestrutura complementar); a execução das edificações, quando do parcelamento integrado à edificação e as medidas necessárias à recuperação das APPs, definidas na licença urbanística e ambiental integrada (art. 20).

Mascarenhas (2012) lembra que a definição dos itens de infraestrutura básica e complementar gerou uma série de discussões nas audiências públicas e nas Comissões. Segundo ela, no substitutivo do Deputado Evilásio Farias, havia menção somente à infraestrutura básica, enquanto no substitutivo do Deputado Barbosa Neto, a infraestrutura aparecia dividida em básica e complementar. Mascarenhas ressalta que as considerações dos movimentos sociais eram de que itens como iluminação pública e pavimentação deveriam ser definidos como básicos, uma vez que gerariam segregação social pela violência e inacessibilidade dos transportes públicos, respectivamente.

Ainda segundo Mascarenhas, as discussões nas Comissões, sobre o tema da infraestrutura, girava muito em torno do fato de que a incorporação desses itens na infraestrutura básica, além da rede de esgotamento sanitário, sobrecarregaria muito os custos das Prefeituras na execução de moradias em ZHIS. A autora se manifesta, alertando sobre o que estaria realmente por traz das discussões – a isenção dos empreendedores em relação a esses custos. Segundo ela:

Ao fazer isso a própria prefeitura acabará tendo de arcar com os custos de instalação desses componentes, posto que essa tem sido a história de formação de nossas cidades, em que a expansão urbana vai ocorrendo pela promoção particular e o dinheiro público serve para prover de infraestrutura essas áreas, valorizando-as (MASCARENHAS, 2012. p.122).

Ainda no contexto das responsabilidades, define-se: que a gestão do empreendimento, depois da concessão da licença final, cabe à municipalidade (art. 21); que as concessionárias ou permissionárias de energia elétrica deverão implantar a rede de distribuição de energia elétrica nos parcelamentos de interesse social, realizados pelo poder público e na regularização fundiária de interesse social (art. 21, § 1º) e que, a partir do registro da instituição do condomínio, a responsabilidade de manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum e da infraestrutura complementar interna dos condomínios é de responsabilidade dos condôminos (art. 22).

¹³⁹ A infraestrutura básica, estabelecida no Projeto de Lei, compreende os seguintes itens: equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais. Cabe ao empreendedor a implantação dessa infraestrutura básica, excluindo o esgotamento sanitário para o caso de implantação de fossas sépticas individuais. A infraestrutura básica complementar, definida pelo Projeto compreende: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica. Mascarenhas (2012) lembra, também, que as nomenclaturas foram balizadas pela política de saneamento, estabelecida na Lei Nacional de Saneamento 11445/2007.

As atribuições do poder público municipal compreendem a expedição da “Licença Urbanística e Ambiental Integrada”, a operação e manutenção das infraestruturas, salvaguardada, contudo, a privatização dos serviços nos “condomínios urbanísticos”. O Projeto de Lei elimina a necessidade do exame de anuência pela entidade metropolitana, ou qualquer outro disciplinamento urbanístico no nível estadual.

No que concerne ao processo de aprovação urbanística, contido no Capítulo 3, define-se basicamente o mesmo fluxo da lei atual, dispensada a fixação de “diretrizes municipais”, para os parcelamentos de pequeno porte.

O Projeto de Lei dispõe, ainda, que a autoridade licenciadora deve indeferir a solicitação de diretrizes, declarando a impossibilidade de implantação do empreendimento, quando se localizar em áreas com restrição à ocupação (art. 5º), com inadequação ao Plano Diretor ou quando a situação jurídica do imóvel possa comprometer a implantação do empreendimento ou prejudicar os adquirentes de lotes ou unidades autônomas (art. 25).

Em relação à “Licença Urbanística e Ambiental Integrada”, o Projeto de Lei determina que ela deve ser expedida em um ato único, integrando as duas abordagens e, nesse processo, a municipalidade é eleita como instância licenciadora, excluídas as condições especiais, em que deverá haver o licenciamento ambiental pelo estado (conforme preconiza o art. 33). É interessante notar que o fluxo de aprovação proposto pelo Projeto de Lei lança mão de uma metodologia oriunda da gestão ambiental, na qual a aprovação é realizada por etapas e precedida da apresentação dos estudos.

Cabe ressaltar, contudo, que dentre os documentos relacionados para a aprovação do projeto não se incorporam aqueles que se referem aos estudos de impactos do parcelamento, exceto para os casos em que há obrigatoriedade de apresentação do EIA/RIMA e de estudos de risco geológico. Entende-se, todavia, que, uma vez que a análise do licenciamento ambiental fica a cargo do município, deveria haver referência à apresentação desses estudos.

Ademais, o Projeto de Lei, além de prever eventualmente a necessidade de recuperação de APPs e de estabelecimento de contrapartida, não faz referência a questões que devem ser observadas na Licença Integrada, como condicionantes, medidas de controle e monitoramento. Geralmente, a licença ambiental estadual vem acompanhada de condicionantes que o empreendedor deverá cumprir, nas etapas de planejamento, instalação e ocupação do empreendimento. Em que pesem os limites já discutidos, o licenciamento ambiental estadual é realizado por uma equipe multidisciplinar, conforme preconiza a Resolução CONAMA 01/1986, que conta com arquitetos, engenheiros, juristas, biólogos, sociólogos, geógrafos, geólogos e economistas, além de um corpo jurídico para processar multas, embargos ou demais procedimentos administrativos que compõem a política ambiental.

O Projeto de Lei estabelece que, nos municípios que onde não tenha a gestão plena, além da licença integrada, a cargo da autoridade licenciadora municipal, deve ser exigida a licença

ambiental emitida pelo estado. Além disso, exige-se o licenciamento ambiental no nível estadual, nos seguintes casos:

I – em áreas: a) maiores ou iguais a 100,00 hectares, b) localizadas em mais de um município e c) com vegetação secundária em estágio médio e avançado de regeneração do bioma Mata Atlântica; II – cujo impacto ambiental direto ultrapasse os limites territoriais de um ou mais municípios, de acordo com tipificação previamente definida por lei estadual ou por conselho estadual de meio ambiente e III – cuja implantação coloque em risco a sobrevivência de espécie da fauna ou da flora silvestre ameaçada de extinção, na forma da legislação em vigor (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2000).

Araújo e Lorenzetti (2008) defendem que a proposta, ao mesmo tempo em que mantém a previsão da licença integrada como regra, tendo em vista simplificar a aprovação dos projetos dos parcelamentos, procura assegurar a devida proteção ambiental em situações potencialmente de maior impacto. De fato, a integração dessas temáticas possibilitará ganhos na agilidade dos processos, mas defende-se que os municípios precisam estar técnica, jurídica e estruturalmente preparados para abarcar eficazmente essa atribuição.

Seguindo o fluxo da aprovação, o Projeto de Lei estabelece que, após a conclusão das obras, o empreendedor deverá fazer o requerimento de licença final e, em seguida, o poder público deverá fazer a vistoria e avaliação técnica para certificar se as exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas foram cumpridas; uma vez atendidas, a autoridade deverá receber as obras realizadas e atestar a regularidade do empreendimento, mediante a emissão da licença final integrada¹⁴⁰.

No que se refere ao registro imobiliário (Capítulo 5), o procedimento continua parecido com o disposto na Lei Federal 6766/1979. Assim, ao receber projeto aprovado, o Cartório deverá examinar a documentação, fazer o edital de pedido de registro e, não havendo a impugnação, poderá realizar o registro do parcelamento (art. 45), o qual deverá ser comunicado ao poder público municipal (art. 45, § 5º). Além disso, o art. 50 determina que qualquer alteração do parcelamento registrado depende da aprovação da autoridade licenciadora e deve ser averbada no Registro de Imóveis; prevê, ainda, as condições nas quais o registro será cancelado (art. 51).

É importante frisar que o Projeto de Lei estabelece uma importante tentativa de frear a venda clandestina de lotes, determinando que é vedado vender ou prometer vender lote ou unidade autônoma de parcelamento do solo para fins urbanos que não tenha sido objeto de registro imobiliário (art. 43). Tal situação é um problema crítico nos municípios analisados, conforme se discutirá no capítulo 5, de resultados.

Na matéria referente a Contratos (Capítulo 6), Mascarenhas (2012) coloca que esse tema foi objeto de discussão do direito do consumidor na Comissão Especial. Os principais pontos de

¹⁴⁰ O art. 40 determina que o empreendedor deverá solicitar a averbação da “Licença Final Integrada” na matrícula de registro do parcelamento.

atrato foram a devolução do valor já pago, em caso de desistência do negócio por parte do adquirente e, também, o local de domínio em que os conflitos contratuais seriam resolvidos. A autora cita que um dos artigos que mais gerou críticas foi o relativo à rescisão contratual motivada pelo adquirente. Seus críticos indicavam que as regras dispostas se chocavam com as diretrizes presentes no Código de Defesa do Consumidor. Diante disso, após negociações o artigo ganhou uma nova redação, que, mesmo assim, não foi completamente aceita. O art. 60 trata desse assunto.

Finalmente, no capítulo VII (Da intervenção), determina que as sanções administrativas ocorrem primeiro em forma de notificação. O art. 69, diz que, verificado que o empreendedor executou o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado, ou em descumprimento ao seu cronograma físico, a autoridade licenciadora deverá notificá-lo, para que, no prazo e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas. No art. 70, determina que, decorrido o prazo estabelecido na notificação de que trata o *caput* do art.69, sem a regularização do parcelamento, a autoridade licenciadora deve solicitar ao juiz competente que declare a intervenção, pelo Poder Público municipal, no empreendimento.

No *Título III (Da Regularização Fundiária Sustentável em áreas urbanas)* traz as definições e procedimentos para a regularização fundiária sustentável dos assentamentos e parcelamentos informais (clandestinos e irregulares) e em áreas de ZEIS. O título é composto por capítulos: Capítulo 1 com disposições preliminares; Capítulo 2 com procedimentos; o Capítulo 3 trazendo as disposições específicas para a regularização fundiária de interesse social e de interesse específico; o Capítulo 4 detalhando o procedimento de demarcação urbanística e legitimação de posse e o Capítulo 5 tratando do registro de regularização fundiária de interesse social.

A regularização fundiária sustentável é definida no Projeto como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. As diretrizes gerais, nas quais a regularização fundiária se pauta, estão estabelecidas no art. 78.

Desse modo, os preceitos que orientam a sua realização são o do direito social à moradia (estabelecido na Constituição Federal) e às cidades sustentáveis (estabelecido no Estatuto da Cidade), atendendo, assim, às diretrizes gerais definidas no Estatuto, que prevê a “ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para a sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental”.

Gordilho (2007) lembra que, embora tardio, esse novo marco legal reconhece a cidade ilegal. Segundo ela, pela primeira vez, uma legislação integra os aspectos ambientais, urbanísticos e sociais do processo de urbanização, buscando romper a falta de diálogo entre a democratização do acesso à terra, a privatização crescente do espaço urbano e a preservação ambiental. Vale lembrar que no Projeto de Lei fica explícito que a regularização fundiária sustentável integra a ordem urbanística (art. 77).

Conforme já mencionado, o PL 3057/2000 define que a regularização fundiária sustentável deverá ocorrer através de dois tipos básicos: de interesse social (realizada pelo poder público) e de interesse específico, que abre espaço para a realização por outros atores envolvidos, possibilitando dar uma tratativa para os vários parcelamentos irregulares e clandestinos, não necessariamente de baixa renda, que se proliferaram no país nas décadas anteriores. Além disso, o Projeto de Lei traz outras medidas para auxiliar na regularização fundiária, através da demarcação urbanística e legitimação de posse.

Dentre as disposições para a regularização fundiária (Capítulo 1), o art. 79 define o conteúdo mínimo que deve ser abordado, por lei municipal, para disciplinar a regularização fundiária, no qual se incluem a concepção, os mecanismos de controle social a serem adotados, as formas de compensação cabíveis, além dos desenhos, memorial descritivo e cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

No que refere ao procedimento (Capítulo 2), o Projeto de Lei possibilita a iniciativa da regularização fundiária sustentável a outros atores. Essa abertura é virtuosa para facilitar o procedimento de regularização fundiária por outros agentes, que não o poder público, principalmente por adquirentes de lotes. O art. 82 determina que a regularização fundiária deverá ser precedida pela elaboração de um plano elaborado pelo responsável ou contratado por sua iniciativa; o artigo traz, ainda, os elementos que devem constar no plano. No art. 83, o Projeto de Lei define que a implantação da regularização fundiária depende da análise e da aprovação pela autoridade licenciadora, com emissão da respectiva licença urbanística e ambiental integrada.

O procedimento de regularização fundiária de interesse social, conforme preconizado no Projeto de Lei, deverá integrar somente ZEIS (art. 85), ou os casos em que já tenha havido usucapião. Para sua realização, o PL 3057/2000 define que deverão ser observadas as restrições decorrentes da Lei Federal 9985/2000 e que é vedada a regularização em área de risco (incisos I, II e III do *caput* do art. 5º), sem que sejam adotadas as medidas previstas nos referidos dispositivos.

O Capítulo 4 especifica o procedimento de demarcação urbanística e da legitimação de posse. É importante ressaltar que o instrumento traz várias novas incumbências aos Cartórios. O art. 93 determina que a partir do registro do auto de demarcação urbanística, o Poder Público deve elaborar plano de regularização fundiária a ser licenciado, conforme preconizado no art.

93 e registrado de acordo com o Capítulo 5, do título III, referente ao registro imobiliário, nos casos de regularização fundiária de interesse social.

Por fim, o *Título IV (Das disposições penais, complementares e finais)* apresenta dentre as disposições penais, as seguintes restrições que incidem sobre loteadores, cartórios, municípios, etc.:

- dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem licença da autoridade competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou de outras normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais ou municipais (art. 100);
- registrar parcelamento não licenciado pela autoridade competente, registrar o compromisso de venda e compra, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda e compra relativo a parcelamento do solo para fins urbanos não registrado (art. 1), que incide sobre os cartórios;
- expedir licença integrada, sem a observância das disposições do Projeto de Lei ou em desacordo com as normas urbanísticas ou ambientais e título de legitimação de posse a quem sabidamente não preencha os requisitos exigidos em lei (art. 102), que incide sobre municípios;
- fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto, anúncio ou comunicação ao público ou a interessado, informação total ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor sobre o parcelamento do solo (Art. 2), que incide sobre corretores imobiliários no geral.

No Capítulo 2 determina que o uso e a ocupação de imóvel, situado fora do perímetro urbano, mesmo que não implique parcelamento do solo, requer licença urbanística expedida pelo poder público municipal (art. 111). No art. 124 admite a aprovação de loteamentos para fins urbanos, com controle de acesso, desde que observado o disposto na lei e estabelece que as regras para “condomínios urbanísticos” passam a entrar em vigor três anos da data de vigor da lei.

Isso posto, algumas conclusões podem ser depreendidas a partir da análise do PL 3057/2000. No desenho proposto, cujo eixo central é o município de gestão plena, a municipalidade passa a ter autonomia quase total para definir as regras de licenciamento ao parcelamento do solo; com isso pode haver importantes ganhos na dinamização do fluxo de aprovação, na associação com a política urbana e na diminuição dos preços finais dos lotes, salvando o licenciamento ambiental estadual para os casos mais complexos.

O Projeto representa, assim, a delegação de competências, para a municipalidade, de questões até então atribuídas ao estado (licença ambiental e a dissolução da anuência prévia). Todavia, vários esforços precisam ser implementados para que se possa, efetivamente, fortalecer as estruturas municipais no sentido de conseguirem absorver essas novas

atribuições. Ademais, a concentração das etapas decisórias em uma só escala pode favorecer mecanismos de cooptação, apesar da previsão de análise pelos Conselhos; em que pesem as burocracias e entraves, a aprovação em duas instâncias evita certas arbitrariedades.

No Projeto de Lei, a entidade metropolitana como instância de ordenamento do uso do solo metropolitano (uma função pública de interesse comum) desaparece, o que pode representar uma perda para a análise dos impactos (também urbanísticos) – os impactos extrapolam os limites municipais e o diálogo com os demais problemas metropolitanos: meio ambiente, transporte público, saneamento, etc.

Na contramão desse Projeto de Lei, o Governo de Minas Gerais vem debatendo sistematicamente a integração das etapas de aprovação (anuência prévia e licenciamento ambiental) no nível estadual. Porém, a discussão está longe de chegar a consensos, já que o órgão ambiental alega que da totalidade de parcelamentos anuídos são poucos os que dependem de licenciamento ambiental estadual (o que sobrecarregaria a demanda do órgão); a entidade metropolitana, por sua vez, alega que não possui corpo técnico multidisciplinar e não possui também os demais aparatos regulatórios da área ambiental (audiências públicas, COPAM) para absorver o licenciamento ambiental.

A padronização do PL 3057/2000 com o Estatuto da Cidade representa a possibilidade de implementação mais eficaz dos instrumentos urbanísticos preconizados no Estatuto com toda a matriz da reforma urbana, em uma etapa muito importante da sua dinâmica – a definição/aprovação do parcelamento do solo (um fragmento de cidade), podendo proliferar uma maior “responsabilidade territorial”, em relação ao uso e ocupação do solo urbano, corroborando os princípios da função socioambiental, da propriedade e do direito à cidade.

Ainda no tocante à “responsabilidade territorial”, mesmo não apontada explicitamente no Projeto de Lei, há possibilidade de publicização de questões referentes à aprovação urbanística, adotando instrumentos típicos da trajetória ambiental com as audiências públicas para análise de empreendimentos de impacto, representando um grande ganho, uma vez que até então ela era resolvida através da relação executivo municipal/empreendedor.

Mascarenhas (2012) lembra que o Projeto de Lei, ao unificar abordagens, inclusive em temáticas controversas como a intervenção/supressão vegetal em APP e as metodologias de regularização fundiária sustentável elimina paralelismos, morosidades e contradições. Além disso, há outros ganhos importantes nos temas de registros, penalidades, intervenções, etc.

Porém, alguns entraves e gargalhos ainda persistem no Projeto de Lei apresentado, dentre eles: como ficariam outras questões subjacentes ao licenciamento ambiental como as outorgas de uso hídrico? Sua análise, que tem como escala a bacia hidrográfica, também seria delegada ao município?

Bonduki (2007) lembra que o Projeto de Lei não faz referência à transformação do uso rural para urbano mediante o parcelamento do solo. Segundo o autor, a ausência do tema deixou intocado o mais importante processo especulativo do processo de urbanização brasileiro.

Acredita-se, enfim, que, introduzir apenas novos instrumentos, como bem mostra a trajetória do Estatuto da Cidade, não é suficiente para resolver os problemas estruturais para a implementação e nem para mudar posturas e princípios culturalmente incorporados como em um “passe de mágicas”; tudo isso leva a concluir que, apesar de virtuoso esse dispositivo legal, assim que aprovado, enfrentará desafios ainda maiores para sua consolidação e efetivação.

* * *

Para além da teoria: conclusões da abordagem teórica e contribuição para a construção da ideia de responsabilidade territorial

Diante do exposto na teoria, viu-se que os processos de metropolização fordista (com a conformação dos espaços da urbanização incompleta nas periferias metropolitanas), sequenciada pela reestruturação produtiva (com a redefinição do lugar metropolitano, imprimindo-lhes novas espacialidades) geram uma série de conflitos no território, através dos embates entre os diferentes atores sociais. Nesses processos, como se viu, o Estado assume uma posição central, pois, de um lado precisa criar uma ordem jurídica para dar conta de resolver esses conflitos no território e, de outro, assume o papel de fomentador do desenvolvimento ao implantar as CGPs, necessárias à atração do capital.

No cenário emergente, se uma série de políticas de competitividade (“cidade-mercadológica”) e uma série de institutos legais (Estatuto da Cidade, Projeto de Lei 3057/2000, ambos dentro da matriz do “direito à cidade”) têm enaltecido a escala local, como central na articulação dos processos de produção do espaço, muito ainda precisa ser feito para fortalecer as estruturas municipalistas, para darem conta dessas novas atribuições, dentro de uma agenda de governança democrática e cooperativa.

Nesse sentido, uma alternativa virtuosa parece ser capturada pelo Projeto de Lei 3057/2000 (ainda que de forma sutil), através da possibilidade de buscar formas integradas/cooperativas de gestão compartilhada, por meio das associações de municípios e outros formatos institucionais (conforme preconizado na Lei Federal de Consórcios Públicos) que ajudem os municípios a fortalecerem seus corpos técnicos e jurídicos para a gestão urbano-ambiental. Ou através, ainda, da criação de mecanismos de regularização fundiária sustentável, que envolva outros atores além do poder público municipal, chamando-os também em suas parcelas de responsabilidade na produção do espaço (talvez o exercício de regularização fundiária por esses atores, seja um exercício de pensar a cidade). Os “ganchos” trazidos pelo Estatuto – ampliando os canais participativos nos níveis locais – ou a própria adoção de metodologias da gestão ambiental que, tradicionalmente, incorporaram dispositivos participativos podem ser uma chance para tomada de decisões autônomas.

Se o Estatuto da Cidade foi capaz de introduzir princípios, como a função social da propriedade e o direito à cidade, o Projeto de Lei 3057/2000 introduz a ideia de responsabilidade territorial urbana. Mesmo entendidas como faces da mesma moeda (a cidade democrática), talvez a ideia da “responsabilidade territorial” possa significar uma forma mais concreta de se buscar os dois princípios instituídos no Estatuto. Através dessa ideia, a ser debatida ao longo da tese, entende-se que o solo urbano também é um fragmento de recurso natural que deve ser preservado para as gerações futuras e, diante disso, o poder público e a propriedade privada precisam ter uma grande responsabilidade em seu uso e ocupação.

Como se viu, a noção privatista e suprema atribuída à propriedade privada contribuiu para dificultar a assimilação de sua função social. Contudo, acredita-se que, mesmo que se propondere a lógica privatista de tentar retirar a mais-valia fundiária até a última gota, cabe ao Estado a definição das regras do jogo – recaindo, portanto, sobre ele grande parcela de decisão em prol da responsabilidade territorial.

O que se percebe é que o capital (imobiliário) possui um comportamento schumpeteriano¹⁴¹ e, embora interfira na definição das regras do jogo – barganhando determinados padrões de uso e ocupação do solo, por exemplo, a partir do ponto de vista do que é melhor para ele –, há certo “pacto invisível” – denominado por Abramo (2007) de “convenções urbanas” – de que, desde que estendido em condições de igualdade para todo o segmento (a fim de não deixar a concorrência desleal), a internalização de determinados custos (entre os quais se incluem as contrapartidas e os custos ambientais, por exemplo) podem ser incorporados, sendo abatidos, contudo, no preço final da mercadoria. Com isso, argumenta-se que a coordenação do mercado imobiliário e a consequente internalização de uma responsabilidade territorial da propriedade está muito atrelada às decisões/regulamentações do Estado, através da atividade de planejamento e gestão urbanos. Haja visto que no processo de produção formal do espaço, quem define, pois, o modo de uso e ocupação do solo é o Estado.

Por fim, acredita-se que os dispositivos legais federais, embora internalizem proposições de grande qualidade técnica, a partir de uma consolidada reflexão sobre a realidade urbana brasileira, são proposições incompletas para resolver o problema da gestão urbana, na medida em que não focam em soluções para estruturar a municipalidade (também do ponto de vista fiscal) para alcançar os tão almejados objetivos da política pública. Dessa forma, acredita-se que é necessário evoluir para um diálogo interfederativo, no intuito de melhorar a capacidade operacional do Estado no enfrentamento do desafio urbano. Uma importante estratégia de ação nesse sentido tem sido dada pelo Ministério das Cidades, ao buscar a articulação da política urbana de forma interfederativa, interministerial (articulando a agenda dos demais ministérios) e entre os saberes (através, principalmente, das Conferências e Conselhos de Cidades).

¹⁴¹ Aqui entendida pela capacidade do capital concorrencial de buscar uma equiparação para a concorrência.

PARTE 2
**Regiões metropolitanas e suas
espacialidades: discussões a partir da
metrópole belo-horizontina e lilloise**

Capítulo 4

A metrópole belo-horizontina: da institucionalização centralizada ao desafio de implementação de um sistema de governança desenhado pelo PDDI-RMBH

O capítulo tem por objetivo discutir as transformações socioespaciais ocorridas na metrópole belo-horizontina, associando-as às especificidades dos diferentes regimes de acumulação; às diretrizes da política urbana, tecidas nos níveis nacional, metropolitano e municipal e à institucionalização metropolitana dentro das políticas federal e estadual. Argumenta-se que os processos observados na metrópole belo-horizontina possuem uma forte correspondência com os ciclos macroeconômicos nacionais e com a própria trajetória da institucionalização da política urbana e metropolitana tecida no âmbito federal.

Desse modo, a metrópole experimentou um ciclo de expansão próprio da indústria fordista, através do estímulo de suas vantagens locacionais pela política desenvolvimentista mineira, o que resultou em sua metropolização; sentiu, fortemente, os efeitos econômicos e socioespaciais da crise fiscal dos anos 1980, bem como do desmonte das estruturas de planejamento metropolitano, construídas nas décadas anteriores, durante o regime militar; e vem experimentando, nas últimas décadas, uma nova dinâmica de expansão periférica, centrada na criação de projetos estruturantes propostos para sua periferia, o que confere à sua estrutura socioespacial uma organização mais complexa.

Essas constatações reforçam a ideia de que o espaço (também da metrópole belo-horizontina) possui uma íntima relação com os ciclos da economia (HARVEY, 1992) e suas diferentes rodadas de modernização seletiva, e também confirmam a proposição de Bourdieu (1997), citada por Mendonça e Costa (2011), de que as estruturas sociais, convertidas em estruturas espaciais, conferem uma hierarquização ao ambiente construído.

É importante observar que esses ciclos, nos quais a atuação do Estado é determinante, têm na proliferação de novos parcelamentos do solo uma das principais consequências. Assim, se a metropolização fordista possui como suporte os loteamentos operários, a metrópole contemporânea tem atraído, “na sombra” dos projetos estruturantes criados em sua periferia, novos parcelamentos, na forma de condomínios fechados, empreendimentos urbanísticos complexos (com usos múltiplos), chacreamentos, etc.. Soma-se a esse cenário o alargamento da demanda solvável, verificada nos últimos anos, que tem provocado a criação de novos empreendimentos e loteamentos destinados à população de baixa renda.

Dando continuidade, o item 4.1 propõe-se a discutir o processo de metropolização fordista na RMBH, no qual as decisões do Estado (como fomentador das CGPs e como regulador, através da criação de uma ordem jurídica) foram determinantes para fornecer as feições da metrópole. Em seguida, o subitem 4.1.1 aborda a estrutura institucional criada para lidar com

essa metropolização estabelecida – o PLAMBEL –, destacando, sobretudo o papel da entidade metropolitana existente nesse período. É discutido, também, o momento pós-Constitucionalista, que foi caracterizado pelo esvaziamento da política metropolitana na RMBH, com a extinção do PLAMBEL, restando à atuação metropolitana apenas para a concessão de anuência prévia para novos parcelamentos do solo, conforme preconizado pela Lei Federal 6766/1979.

O item 4.2, por sua vez, aborda a metrópole contemporânea e as mudanças em seu espaço intra-urbano e urbano-regional, através, sobretudo, da criação de grandes projetos em sua periferia. O subitem 4.2.1 discute a reemergência do planejamento metropolitano, a partir de sucessivas ações do Governo do Estado, da Assembleia Legislativa do Estado, de entidades de classe e da sociedade civil, direcionadas a estruturar um “novo sistema de governança metropolitana” para a RMBH. Nesse processo, vê-se que a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da RMBH (PDDI-RMBH), também abordada nesse subitem, representou um importante momento de discussão e proposição para a metrópole, constituindo-se, atualmente, o documento articulador desse novo sistema de governança.

Por fim, o item 4.3, apresenta, especificamente, as nuances do Vetor Norte da RMBH (área de estudo da tese), que tem sido, nos últimos anos, o principal palco de transformações na metrópole, por meio de uma série de projetos estruturantes de portes variados, conduzidos pelo capital público e privado, os quais se instalam em uma região tradicionalmente caracterizada pelos espaços incompletamente urbanizados da metropolização fordista.

4.1 A metrópole belo-horizontina fordista: institucionalização e desafios

Três fatores são determinantes para a conformação da metrópole belo-horizontina desde sua origem: a forte influência do Estado nas decisões de seus eixos de expansão; a tendência inexorável de reprodução de um modelo de crescimento periférico e espraiado; e a forte segregação socioespacial (“clusterização”), decisiva para conformar o “lugar” de cada um dos segmentos sociais no espaço da metrópole.

A associação desses fatores está presente nos principais momentos de conformação da metrópole, a saber:

a) no *projeto inicial da cidade*, que nasce da decisão do Estado de se criar uma nova capital para Minas Gerais e que conformou uma zona urbana – planejada para uma população de 200.000 habitantes, onde deveria morar a elite¹⁴² –, uma zona suburbana e uma zona rural (figura 2), mas não previu espaço de moradia para população de baixa renda, o que foi determinante para configurar, desde os primeiros anos de fundação da cidade, a ocupação

¹⁴² Essa elite é formada, sobretudo, por funcionários públicos e proprietários de Ouro Preto e, segundo o PLAMBEL (1985), o incentivo de transferência dessas populações incluía a concessão gratuita de lotes (um urbano e outro suburbano) na nova capital, o que deu origem a um mercado de terrenos e favoreceu a retenção de lotes na zona urbana (PLAMBEL, 1985. p.42).

mais rápida das áreas periféricas – apesar da existência de um imenso número de lotes vagos na zona urbana¹⁴³;

b) posteriormente, na decisão do Estado, ainda nos anos 1940, de criação de dois eixos viários determinantes para direcionar os rumos de expansão da metrópole– a Avenida Amazonas, ligando o centro de Belo Horizonte à Cidade Industrial em Contagem e a Avenida Antônio Carlos, ligando o centro à Pampulha (figura 3). Iniciavam-se, assim, as zonas de contato entre a capital e os municípios periféricos, uma a oeste e outra a norte;

c) em seguida, na decisão, também conduzida pelo Estado, de fortalecer a matriz industrial fordista, através, sobretudo, da criação das cidades industriais de Contagem e Santa Luzia¹⁴⁴, como forma de superar o relativo atraso da economia mineira e aproveitar a onda do crescimento econômico brasileiro, sob a égide do Estado desenvolvimentista.

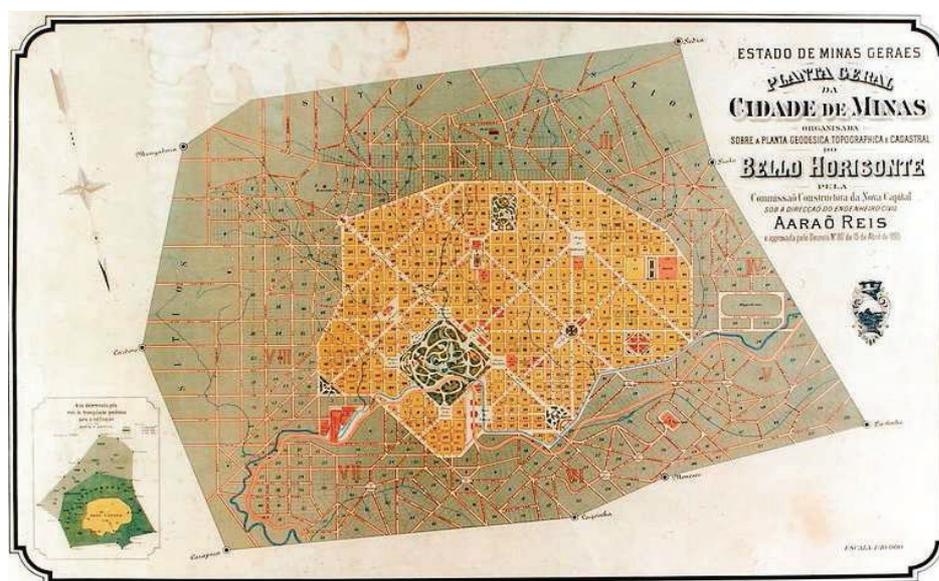


Figura 2 – Na planta de situação no canto inferior aparece a Zona Urbana em amarelo, a Zona Suburbana em verde e a Zona Rural em cinza.
Fonte: BARRETO, 1995.

¹⁴³ Apenas para ilustrar, “em 1912, 68% dos 38.000 habitantes da cidade viviam fora da zona urbana, predominantemente a norte da zona urbana e nas colônias agrícolas” (PLAMBEL, 1985). Assim, Costa (1994) coloca que Belo Horizonte nascia “duplamente periférica”, situada na periferia do sistema capitalista mundial e estruturada internamente, a partir de anéis de “periferias” urbanas, historicamente definidas. Nas palavras de Monte-Mór, o plano original de crescer de dentro para fora, do espaço central ordenado, moderno e dominante para os espaços periféricos, dominados, do urbano para o sub-urbano, é invertido pela população operária, à qual foi negada a cidadania espacial (MONTE-MÓR, 1994 b. p.15).

¹⁴⁴ Singer (1968) apresenta que a estratégia de criação dessas cidades industriais, e que os investimentos energéticos da CEMIG já apontavam a intenção dos poderes públicos mineiros de transformar a região de Belo Horizonte em uma área industrial equivalente à de São Paulo e à do Rio de Janeiro. Segundo ele, de certo modo, procurava-se transformar o eixo Rio-São Paulo em um triângulo Rio-São Paulo-Belo Horizonte, através do fortalecimento do terceiro polo.

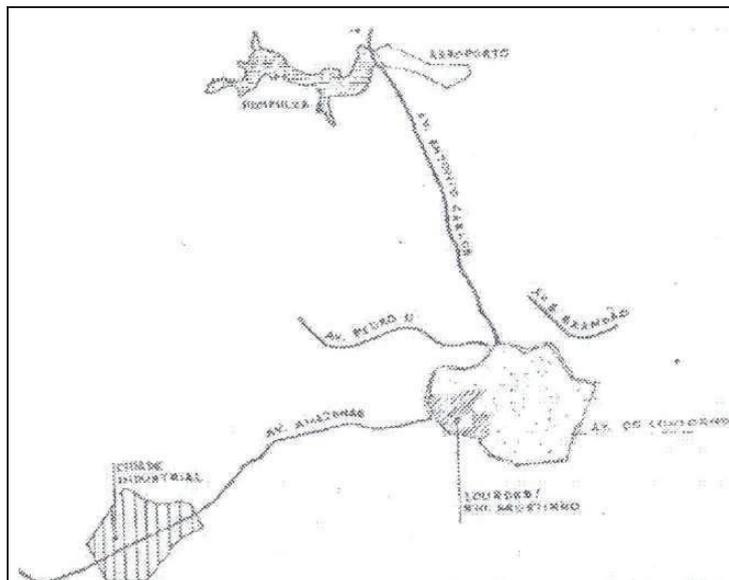


Figura 3 – Eixo de expansão urbana norte e oeste, a partir da implantação, na década de 1940, das avenidas Antônio Carlos e Amazonas, na extremidade das quais inseriram-se a Pampulha e a Cidade Industrial.
 Fonte: PLAMBEL, 1985.

Esses fatores mostram que a metrópole muda sua vocação inicial de “cidade administrativa”, tornando-se uma “cidade industrial”, implodida e explodida no território, conforme a síntese lefebvriana. Assim, a região metropolitana reverte a sua base industrial (minero-metalúrgica), das décadas anteriores, instalada sobretudo no seu eixo sul¹⁴⁵, para uma base industrial fordista (minero-metalúrgico-mecânica) que se espalha pelo eixo oeste, notadamente a partir da Rodovia BR-381, e secundariamente pelo eixo norte.

Essa dinâmica traz consigo os loteamentos operários, que se instalam preferencialmente nos eixos oeste e norte, para dar suporte à industrialização conformada¹⁴⁶. Dá-se início, assim, ao modelo clássico de crescimento periférico, típico de uma metrópole latino-americana, onde o Estado investe mais na consolidação das CGPs para a atração da indústria fordista, do que nas condições de reprodução da força de trabalho que aí se instala.

Tal abordagem remete ao fordismo periférico, descrito por Lipietz (1988), em cujo contexto as sociedades assumem os ônus da industrialização (em grande medida sociais/trabalhistas e ambientais), mas não os benefícios e garantias sociais mais amplas da inserção competitiva

¹⁴⁵ Eixo tradicionalmente caracterizado pela presença da atividade minerária, cujo ciclo iniciou-se com a mineração de ouro e encontra-se, atualmente, pujante com a mineração de ferro – setor de destaque para a economia regional e mineira.

¹⁴⁶ Melo (1991) assinala que o acréscimo de novos parcelamentos antecede a industrialização verificada, o que, de um lado, mostra um descompasso entre as primeiras iniciativas de atração de indústrias e a efetiva consolidação de uma produção e emprego industrial, e, de outro, confirma as proposições de Castells (1983) sobre as características da urbanização na América Latina, de concentração espacial e demográfica acima da capacidade das forças produtivas.

daquela etapa do desenvolvimento capitalista (COSTA; MENDONÇA, 2012. p.48). Assim, se por um lado, a metrópole belo-horizontina podia experimentar, nesse período, uma boa performance industrial, por outro, a situação da população trabalhadora era muito precária (CAMPOS, 2010 *apud* COSTA, 1983).

Essa expansão periférica foi sustentada, principalmente, pelo acréscimo de novos parcelamentos do solo¹⁴⁷ (regulares, clandestinos ou irregulares), realizados quase sempre pelo capital privado, com baixa disponibilidade de infraestrutura básica e seguidos de autoconstrução das residências. Junto a essa forma principal foram pulverizados outros processos de produção de moradias, tais como as favelizações e invasões de áreas públicas e *non aedificandis* e os conjuntos habitacionais, promovidos principalmente, pela Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB MG)¹⁴⁸. Esses conjuntos, porém, não tinham “escala” frente à demanda efetiva, servindo mais para reforçar o padrão de crescimento periférico e marcar uma (não)política habitacional (COSTA, 1994) do Estado no espaço da metrópole. Uma maior discussão desses processos será retomada nos resultados do Capítulo 5.

Fernandes (1998), apontando o estudo do PLAMBEL (1979), coloca que, enquanto durante a década de 1960 a produção do espaço urbano se dá basicamente pelas invasões e formação de favelas – cuja dinâmica observada em Belo Horizonte, desde sua origem, é significativa¹⁴⁹ – a década seguinte vai se caracterizar pelo aumento e predominância da produção dos loteamentos populares e irregulares na periferia, através do capital imobiliário (PLAMBEL, 1979).

¹⁴⁷ O estudo da SAGMACS (1961) já revelava que a cidade havia se expandido para as periferias, englobando áreas distantes por vazios, de tal forma que apresentava, no final de a década de 1950, um número de lotes suficiente para abrigar 2,5 vezes a população nela existente (MELO 1991).

¹⁴⁸ Na RMBH, a ação do Governo do Estado frente à questão habitacional, durante atuação do BNH, esteve a cargo da COHAB/MG e do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP), desativado em 1984. O INOCOOP foi responsável por 90% da produção habitacional promovida pelo Estado no período entre 1965 a 1983. Também foram realizados outros programas alternativos à margem do SFH, como o Programa Nacional de Mutirões Habitacionais, que atuou a fundo perdido com recursos da Secretaria Especial de Assuntos Comunitários. Cerca de 88% da produção de novos loteamentos/construções foi realizada pela iniciativa privada e autoconstrução.

¹⁴⁹ Desde o final da década de 1940, desenvolveram-se em Belo Horizonte movimentos de favelados, que tinham como bandeira de luta o direito de permanência nas áreas ocupadas e a resistência contra as frequentes ondas de expulsão. Tais movimentos, reprimidos durante o regime militar, começam a ser reconhecidos nos Planos e Programas públicos, principalmente a partir dos anos 1980. Fernandes (1998) cita que a Lei de Zoneamento de Belo Horizonte (aprovada em 1976, como se discutirá a seguir) foi atualizada com a promulgação da Lei Federal de Parcelamento do Solo, de 1979, e, a partir de então, as favelas passaram a ser classificadas como “setor especial 4”. Conforme observa o autor, é a partir desse marco jurídico que nasce, em 1983, o Programa Municipal de Regularização de Favelas (PRO-FAVELA), pioneiro em todo o Brasil por ter sido a primeira ação pública que reconhecia a especificidade da favela e o direito de seus habitantes à moradia e aos bens e serviços básicos. Mais tarde, no Plano Diretor de 1996, esses setores especiais foram transformados em ZEIS. Posteriormente, a Lei Municipal 8137/2000 regulamentou as ZEIS, revendo as regras do PRO-FAVELA.

Se as decisões do Estado-planejador foram decisivas para desencadear esse processo, também, a consolidação de uma base regulatória municipal e metropolitana tecida pelo Estado-regulador contribuiu para reforçar as feições desenhadas pelo Estado para a metrópole, forjando uma lógica periférica.

Por um lado, a regulamentação das Leis de Parcelamento de Belo Horizonte (Lei Municipal 2662/1976) e Contagem (Lei Municipal 962/1971), instituindo critérios mínimos para aprovação de novos loteamentos, contribuiu para a diminuição da oferta de lotes para a população de baixa renda nessa região (PLAMBEL, 1989). Associado a isso, o preço dos terrenos mais caros, sobretudo no município de Belo Horizonte, favoreceu a retração da atuação dos agentes imobiliários nesses locais.

Por outro lado, outros municípios, geralmente carentes de atividades econômicas relevantes, e onde a terra urbana era mais barata e a legislação municipal mais permissiva, tenderam a absorver a demanda habitacional metropolitana. Nesses municípios, segundo o PLAMBEL (1989), o capital imobiliário de produção habitacional para baixa renda encontrou condições ótimas para operar – para a municipalidade a atração de loteamentos era vantajosa, pois cobrava o IPTU. Assim, estruturava-se uma espécie de “zoneamento implícito” na metrópole, o que corrobora a abordagem de Mendonça (2002) e Mendonça e Costa (2012) ao retratar, através dos grupos de renda, a segregação socioespacial no espaço urbano da metrópole.

No que se refere à proliferação de loteamentos, 24% dos lotes aprovados, entre 1950 e 1976, em todo o aglomerado metropolitano estão em Contagem (PLAMBEL, 1987, p.136). Ainda que o eixo oeste tenha crescido a taxas muito elevadas, o eixo norte se tornou a principal direção da expansão urbana da RMBH, com destaque para Ribeirão das Neves que cresceu 21,4%. Do total de lotes aprovados, 36% estavam no eixo oeste e 52% no eixo norte¹⁵⁰. A predominância absoluta entre os migrantes era, de acordo com o relatório, de provenientes do próprio estado.

De fato, os números da dinâmica demográfica da metrópole confirmam esse conjunto de causas retratado. No tocante aos números do crescimento demográfico, retratados no quadro 2, pode-se apreender que a década de 1950 foi responsável pela metropolização, enquanto a década de 1960 marca a inflexão no crescimento (quando a região metropolitana passa a crescer mais do que o município sede); mas, é sobretudo na década de 1970 que as taxas de crescimento foram mais elevadas, fazendo com que os municípios de Contagem, Betim, Ribeirão das Neves, Vespasiano, Ibité e Santa Luzia passassem por um vertiginoso

¹⁵⁰ Conforme se verá no Capítulo 5, boa parte desses municípios periféricos teve seus parcelamentos conformados até a década de 1970, representada pelo número significativo de aprovações; nos anos 1980, o ritmo de inserção de novos parcelamentos diminuiu, o que endossa a hipótese do adensamento das áreas já constituídas nas décadas anteriores. Nos últimos anos, contudo, há um novo *boom*, representado pelo novo aumento do número de aprovações.

crescimento, com início do esvaziamento populacional da capital, consolidando a configuração socioespacial definida nas décadas anteriores.

Nos anos 1990, as transformações da economia, tendo em vista a globalização econômica, trouxeram várias implicações à estrutura socioeconômica da RMBH, conforme será discutido no item 4.2.

QUADRO 2 – Crescimento demográfico por décadas em Belo Horizonte e na RMBH

	1950/1960	1960/1970	1970/1980	1980/1990	1990/2000	2000/2010
Belo Horizonte	7,0	6,1	3,7	1,1	1,5	0,59
Restante da RMBH	---	6,2	7,5	4,8	3,89	1,70
Total da RMBH	6,2	6,1	5,0	2,5	2,39	1,17

Fonte: 1950/1960 a 1991/2000 : ANDRADE *et al.*, 2009, p.7. 2010/2010: IBGE, Censo Demográfico.

Embora durante esse período a entidade metropolitana (o PLAMBEL) tivesse realizado vários esforços de planejamento metropolitano, a questão da proliferação de loteamentos irregulares e clandestinos escapava aos limites de ordenamento. Dentre as ações de planejamento/regulação do PLAMBEL, que foram decisivas, de certo modo, para conformar algumas características da metrópole, têm-se:

- A criação do Macrozoneamento do Uso e Ocupação da RMBH, editado em 1987, incorporando alguns trabalhos como o zoneamento industrial (conforme a Lei Federal 6803/1980), a delimitação de áreas para o setor agropecuário, as diretrizes para expansão urbana de acordo com os perímetros urbanos aprovados pelos municípios e as diretrizes para a preservação do patrimônio ambiental, com vistas à preservação de mananciais, da cobertura vegetal e do patrimônio ecológico, paisagístico e cultural da RMBH (TONUCCI FILHO, 2012);
- O apoio aos municípios para a elaboração de diversas leis de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- A indicação de áreas prioritárias para a produção habitacional de baixa renda.

Tonucci Filho (2012) observa que, para controlar o processo de crescente periferação dos loteamentos populares, o PLAMBEL buscou evitar que os mesmos fossem implantados fora dos limites da RMBH, partindo da hipótese de que as medidas rígidas de parcelamento impostas aos municípios metropolitanos haviam contribuído para a elevação do preço do solo. Assim, aprovou-se pelos Conselhos Metropolitanos, em 1979, uma proposta do PLAMBEL, referente à flexibilização dos parâmetros de parcelamento em área de expansão urbana dentro da RMBH, de adoção de maior controle do parcelamento nos municípios limítrofes à RMBH e de adoção de medidas para estimular o adensamento de áreas internas aos perímetros urbanos¹⁵¹.

¹⁵¹ Foi desse conjunto de propostas que resultou a institucionalização do Colar Metropolitano, englobando onze municípios vizinhos da RMBH que já vinham sofrendo os efeitos da metropolização e que, a partir de então, se submeteram ao controle de parcelamento.

O PLAMBEL teve também atuação importante na concepção dos programas de urbanização de favelas, através da elaboração de estudos e propostas que deram origem ao PROFAVELA e ao PRODECOM¹⁵² em Belo Horizonte.

Desse modo, ainda que os vários esforços de planejamento e de controle do uso e ocupação do solo metropolitano realizados pelo PLAMBEL não tenham logrado êxito, prevalecendo na sua atuação uma política setorializada, dada a forma como os recursos, centralizados pelo Governo Federal, eram distribuídos na época, o órgão contribuiu para a formação de uma importante geração de planejadores urbanos e de recursos humanos especializados na temática urbana/metropolitana. Assim, a discussão sobre o planejamento metropolitano, a partir da atuação do PLAMBEL, será aprofundada no subitem 4.1.1 a seguir.

4.1.1 A metropolização fordista e a atuação do PLAMBEL: registros de uma geração e seu após

Nos anos 1950, a elaboração de um estudo para o Plano Municipal de Belo Horizonte, feito pela Sociedade para Análises Gráficas e Mecanográficas aplicadas para Complexos Sociais (SAGMACS), comandada pelo Padre Leuret, já reconhecia a dimensão metropolitana da capital. O estudo, naquela época, já evidenciava as diferentes escalas de influência da capital sobre os municípios do entorno¹⁵³; além disso, apontava a necessidade de descentralização (através da proposição de alguns subcentros), estimulados através da hierarquização do sistema viário, a segregação social dos municípios, a deficiência de equipamentos urbanos e de infraestrutura e o alto grau de especulação imobiliária. Melo (1991) aponta que, curiosamente, algumas de suas considerações estiveram presentes na formulação da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte de 1976.

O primeiro esforço de planejamento metropolitano deu-se, contudo, com a elaboração do Plano Preliminar de Desenvolvimento Integrado da RMBH, realizado pela consultoria especializada Hidroservice Engenharia de Projetos Ltda., de São Paulo e concluído em 1969¹⁵⁴. Este trabalho já daria os primeiros passos para a implantação de um sistema de planejamento metropolitano, através da caracterização dos problemas da metrópole, da delimitação dos

¹⁵² O PRODECOM, criando em 1979, tinha por objetivos a maior aproximação com as associações de moradores de favelas; o apoio a pequenas iniciativas locais (com recursos financeiros e utilização da mão-de-obra local), a urbanização de favelas e bairros periféricos e a regularização jurídica de favelas.

¹⁵³ Identificando, conforme salienta Melo (1991), três escalas metropolitanas: a Grande Belo Horizonte ("great"), a região metropolitana ("greater") e a região mais ampla polarizada pela metrópole ("greatest"), que incluía os municípios de maior vocação industrial nos eixos Belo Horizonte-Rio de Janeiro, Belo Horizonte-São Paulo e Belo Horizonte-Vitória.

¹⁵⁴ O Plano foi proposto pelo Conselho Estadual de Desenvolvimento (CED) que, na conjuntura da política desenvolvimentista mineira, desencadeada em 1962, ficou responsável pela elaboração do I Plano Mineiro de Desenvolvimento Econômico e Social 1971/1975, e que, para tanto, buscou compreender, de forma particular, o peso da metrópole na rede urbana mineira.

municípios sob sua área de influência¹⁵⁵ e da recomendação de ações tais como a realização de um Plano de Desenvolvimento Integrado (conforme a metodologia do SERFHAU) e a criação de um órgão metropolitano que deveria dar o suporte técnico para o planejamento.

Diante desse estudo preliminar e após embates travados entre as consultorias privadas (que tinham interesse em realizar o Plano) e os grupos internos do governo (que defendiam sua realização dentro das estruturas do estado), o Governo Estadual optou pela elaboração do Plano com equipe própria. Assim, em 1971, foi montado na FJP o grupo executivo do Plano Metropolitano de Belo Horizonte (PLAMBEL), que deu início à sua realização.

Em seguida, foi firmado convênio entre o Governo do Estado e os quatorze municípios, os quais integrariam posteriormente a RMBH, conforme a institucionalização dada pela Lei Federal 14/1973, para a realização do Plano de Desenvolvimento Integrado da RMBH. Verifica-se, pois, que o planejamento metropolitano na RMBH nasce antes mesmo da regulamentação federal e que o PLAMBEL é concebido, inicialmente como um Plano, destituído do sentido de órgão de planejamento.

Nos anos subsequentes, foram criados vários Planos Setoriais, dentre os quais destacam-se: o Esquema Metropolitano de Estruturas (EME) (1º Esboço), em 1972; o 2º Esquema Metropolitano de Estruturas (EME), aprovado em 1974; o Plano de Ocupação do Solo da Aglomeração Metropolitana (POS), aprovado em 1975; o Plano da Classificação Viária e o Programa de Revitalização da Área Central (PACE), consubstanciados, posteriormente, no Plano de Desenvolvimento Integrado Econômico e Social da RMBH (PDIES-RMBH).

Todos esses Planos foram concebidos dentro da visão do “planejamento integrado” e tinham como ponto de vista principal o planejamento territorial; além disso, visavam diferentes escalas.

O EME (1º Esboço), por exemplo, abrangia a região metropolitana e baseava-se, sobretudo, no estímulo ao desenvolvimento econômico, pretendendo ser um documento de articulação entre os níveis local e metropolitano (entendendo a região metropolitana como uma coisa só), apesar de não fazer distinção entre as rugosidades locais. Esse Plano foi importante para a criação do subcentro de Betim, como alternativa para reverter o modelo radio-cêntrico da metrópole. O EME de 1974, na mesma linha e escala de ação, defendia para a metrópole uma “desconcentração concentrada”, através da concentração seletiva de investimentos em novos polos (também em Betim).

O POS¹⁵⁶, por sua vez, tinha como escala a aglomeração metropolitana (compreendendo os municípios de Belo Horizonte, Contagem, e partes de Betim, Santa Luzia, Sabará, Nova Lima,

¹⁵⁵ Melo (1991) lembra, também, que foi a partir daí que foram delimitados os quatorze municípios que conformariam inicialmente a Região Metropolitana de Belo Horizonte.

¹⁵⁶ O PLAMBEL auxiliou na criação de várias Leis de Uso e Ocupação do Solo dos municípios, com base no POS, tais como: de Belo Horizonte (1976), Betim (1983), Caeté (1979), Contagem (1974), Ibirité

Ibirité, Ribeirão das Neves e Vespasiano) e visava, sobretudo, ao Zoneamento do Uso do Solo Metropolitano, incluindo, além das restrições tradicionais das prefeituras, outras restrições metropolitanas. O Plano também definia ainda modelos de parcelamento e buscava o controle da expansão da mancha urbana, através da coibição do parcelamento para além do perímetro da aglomeração urbana. O PACE, por sua vez, tinha como escala de atuação a área central de Belo Horizonte e foi concebido como um projeto de circulação¹⁵⁷. Melo (1991) destaca que as divergências metodológicas entre o EME e o POS resultaram em proposições distintas para o território.

Desde os primeiros estudos, 1º Esboço do EME (1972) já indicava que a proliferação de loteamentos era um dos problemas metropolitanos de mais difícil controle. Nesse intuito, tanto esse estudo, quanto os subsequentes, propuseram, ainda que no nível dos estudos, algumas alternativas diferentes para lidar com a questão. O EME (1º Esboço) mostrava que o custo de criação de “cidades novas” (satélites) não seria maior do que os dos loteamentos periféricos (FJP, 1972 *apud* MELO, 1991. p.86). Ainda segundo o EME (1972):

“uma cidade nova¹⁵⁸ parece ser um campo bastante propício à atuação de uma companhia urbanizadora, cuja função principal seria, dentro dos programas do Banco Nacional de Habitação, colocar no mercado terrenos urbanizados, com serviços urbanos mínimos, bem localizados e a preços acessíveis para a maioria daqueles que hoje encontram nos loteamentos comuns a única forma condizente com seus meios financeiros”. (...) Advertia-se também que deveria ser evitado a todo custo a criação de municípios-dormitório, através dos polos criados (FJP, 1972 *apud* MELO, 1991. p.86).

A proposta de criação de cidades novas para o controle do crescimento urbano, e a criação de companhias urbanizadoras que funcionassem para urbanização de novas áreas e formação de bancos de terras chegou a ser apresentada à Prefeitura de Belo Horizonte (PLAMBEL, 1989). Segundo o PLAMBEL, a ideia era criar uma:

Superintendência de Terras Urbanas e Rurais (...), para ‘estudar o aproveitamento das terras públicas, propor e orientar seu loteamento, opinar sobre os loteamentos particulares, colaborar com outros órgãos municipais que cuidam da habitação popular, estudar e propor normas necessárias à efetivação da reforma urbana (PLAMBEL, 1989).

(1966), Lagoa Santa (1988), Nova Lima (1983), Pedro Leopoldo (1981), Raposos (1979), Ribeirão das Neves (1977), Santa Luzia (1984) e Vespasiano (1981).

¹⁵⁷ Tonucci Filho (2012) observa que, a partir desse emaranhado de Planos Setoriais, o PDIES-RMBH recomendava ainda dez programas prioritários: o programa de desenvolvimento do sistema de transportes, com a implantação de trens de metropolitanos; programa de regulamentação do uso do solo, tendo o POS como elemento básico; programa de implantação de áreas industriais; programa de desenvolvimento de espaços naturais e parques metropolitanos; programa de centros metropolitanos; programa de revitalização da área central; programa de implantação do subcentro metropolitano de Betim; programa metropolitano de drenagem; programa de desenvolvimento da estrutura regional e programa do Vale do Arrudas.

¹⁵⁸ Cabe ressaltar, como se verá, que essa foi, e continua sendo, uma das principais formas de incorporação de novas áreas habitacionais no caso francês; nesse processo tem destaque a atuação do *Établissement Public Foncier* (EPF) a ser detalhada no Capítulo 6.

Nesse contexto, quando as regiões metropolitanas foram instituídas no nível federal, em 1973, já encontravam a metrópole belo-horizontina com certo nível de tematização da questão metropolitana. Após a promulgação da Lei Complementar 14/1973, foi criada a Lei Estadual 6303/1974 que instituiu a RMBH e criou os Conselhos Deliberativo e Consultivo, tendo como órgão executivo o PLAMBEL (que passou a se chamar Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana), instalando-se na FJP e vinculado ao CED¹⁵⁹.

Seguindo o desenho institucional nacional, o modelo belo-horizontino se configuraria sob forte intervenção do Governo Federal, em um contexto no qual os prefeitos das capitais eram eleitos indiretamente.

O PLAMBEL passou a ter como atribuições o compartilhamento dos problemas comuns, a elaboração de estudos acerca da região metropolitana eo planejamento e apoio técnico aos Conselhos Deliberativo e Consultivo. O Conselho Deliberativo era formado por cinco membros, sendo três do estado, um do município de Belo Horizonte e um dos demais municípios – ou seja, possuía uma estrutura na qual apenas os municípios mais importantes tinham vez, também, a participação da população não era prevista em sua estrutura.

Tonucci Filho (2012) lembra que, no âmbito nacional, esse momento coincidia com as atuações da CNPU, que estabeleceram um sistema de transferência de recursos do Governo Federal para os órgãos metropolitanos e criaram normas para a elaboração dos planos. Assim, o PLAMBEL assumiu um papel de grande prestígio junto ao Governo do Estado, como órgão repassador de recursos federais para os municípios e órgãos setoriais, com ênfase no setor de transportes, conforme as diretrizes federais. Ainda segundo o autor, o órgão funcionava como uma espécie de “super prefeitura” e os municípios eram considerados componentes indissociáveis da estrutura metropolitana, devendosubmeterem às decisões do estado, representadas nos mecanismos de gestão do PLAMBEL.

Dentro do PLAMBEL, foi dado prosseguimento aos estudos que já vinham sendo realizados, dentre eles o EME, o POS, o PACE e o PDIES. Melo (1991) observa que a elaboração desses planos era exclusiva dos técnicos, em um processo que não envolvia participação popular; sendo apresentados como verdades obrigatórias e impostos à sociedade como “pactos econômicos” (“setoriais”) e a apresentação dos Planos ao Conselho se fazia, geralmente, às vésperas da aprovação, cabendo a este apenas a função de homologar os Planos.

Apesar da produção de vários planos e estudos para a região metropolitana, as ações do PLAMBEL ocorreram, nesse período, de forma muito setORIZADA;concentravam-se principalmente, na área de transportes, tendo em vista a dependência orçamentária dos recursos centralizados no nível federal, cujos pacotes de investimentos vinham sempre no formato de políticas setoriais. Tonucci Filho (2012) lembra que essa dependência financeira dos

¹⁵⁹ Portanto, ligado à política de desenvolvimento econômico do estado.

recursos federais impediu a implementação de muitas das propostas constantes dos planos, enquanto outras propostas implementadas não constavam dos planos e programas.

Tonucci Filho (2012) acrescenta que, paralelo a esse sistema, formou-se em 1975 a Associação dos Municípios da RMBH (Granbel), com o objetivo de ser um fórum de debates e decisões políticas da RMBH, através da representação dos interesses municipais.

Posteriormente, o PLAMBEL passou a subordinar-se à Secretaria de Estado do Planejamento e Coordenação Geral (SEPLAN), que se responsabilizou por gerir os recursos transferidos pelo Governo Federal e coordenar os programas de investimentos em transportes. Nesse momento, no âmbito nacional era correspondente a atuação da CNDU (em 1979), que passou a atribuir novas responsabilidades aos Conselhos Deliberativos e às entidades metropolitanas, com o objetivo de disciplinar a atuação e compatibilizar os investimentos da administração federal nessas RMs com as diretrizes dos órgãos metropolitanos. A vinculação do PLAMBEL à SEPLAN representou, notavelmente, um momento de enfraquecimento desse órgão, que passou a assumir apenas o suporte técnico e as atribuições de anuência prévia.

Tonucci Filho (2012) coloca que, em função dos primeiros sinais de crise, no início dos anos 1980, o Governo Federal passou a centralizar os recursos e setorizar os investimentos, o que fez com que as agências setoriais estaduais tivessem que negociar seus programas e projetos junto à União para a alocação de recursos. Nessa conjuntura, o Governo do Estado passou a adotar uma estratégia de “planejamento para negociação”, o que reduziu ainda mais a importância do órgão metropolitano. Dessa maneira, as atuações do PLAMBEL, mais enfraquecidas, dividiram-se em apoiar as negociações estaduais para alocação de recursos e tentar fortalecer sua atuação junto aos municípios e integrar-se com os demais órgãos setoriais.

A partir de meados dos anos 1980, com a grande escassez de recursos em virtude da crise do Estado, o PLAMBEL passou a funcionar mais como um órgão de pesquisas do que como um efetivo órgão de planejamento metropolitano. Também em 1987, pela Lei Estadual 9527, foi criada a Secretaria de Estado de Assuntos Metropolitanos, à qual se subordinou o PLAMBEL. Assim, acompanhando o cenário de crise geral do Estado e com a maior autonomia municipal conferida após a promulgação da Constituição Federal de 1988, o PLAMBEL passou por grande esvaziamento político, sendo extinto em 1996 e tendo as suas funções redistribuídas entre a Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão (SEPLAG) e a FJP.

A promulgação da Constituição Estadual em 1989 introduziu um novo formato de regionalização metropolitana; na seção referente à regionalização do Estado (regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões), nos artigos 42 a 50, posteriormente alterados pela Emenda à Constituição 65/2004, foram definidas as funções públicas de

interesse comum¹⁶⁰. Na matéria metropolitana, a Constituição Estadual regulamentou a criação da Assembleia Metropolitana (AMBEL) em substituição ao Conselho Deliberativo.

A Assembleia seria dotada de um plenário, um comitê executivo e de câmaras técnicas setoriais; sua configuração previa a participação de representantes de todos os municípios e da Câmara de Vereadores e apenas um representante do Governo do Estado. No entanto, apesar de formalmente ser considerada um arranjo institucional mais aberto à participação dos municípios, a AMBEL não se mostrou operacionalmente mais eficaz, nem necessariamente mais democrática (AZEVEDO; MARES GUIA, 2008); também não incorporou os representantes da sociedade civil¹⁶¹.

Ainda segundo os autores, a hegemonia da ideologia municipalista traduziu-se, ainda, no controle da AMBEL pelas pequenas cidades da região metropolitana, por meio de alianças. Os três maiores municípios (Belo Horizonte, Contagem e Betim) não participaram. Como resultado, sua atuação ficou meio inoperante durante 15 anos (inércia institucional), com atuações restritas a poucas reuniões anuais, nas quais prevaleciam questões locais e quase sempre deliberações sobre aumento de tarifa de transportes somente. A Constituição Estadual previu também a criação do Fundo Metropolitano, no entanto a não participação dos maiores municípios trouxe seu enfraquecimento.

Diante desse panorama, avalia-se que os anos de atuação do PLAMBEL foram responsáveis por produzir importantes planos e estudos, que contribuíram, do ponto de vista teórico e empírico, para a compreensão das nuances do processo de metropolização de Belo Horizonte. Entretanto, paradoxalmente, seu fortalecimento técnico, consubstanciado por um grupo de grande capacidade técnica, enfraqueceu-se frente a um sistema de financiamento de investimentos metropolitanos, dependente de recursos centralizados no Governo Federal.

Ademais, a atuação do PLAMBEL, nos anos da ditadura militar, em uma conjuntura política na qual o Prefeito e os representantes dos Conselhos eram decididos indiretamente e sobre forte influência política do governo centralizado, contribuiu para engessar as ações técnicas do órgão e subordiná-las às decisões políticas. Em seguida, a sua trajetória em uma conjuntura de crise do Estado impediu que o órgão tivesse qualquer sobrevida.

¹⁶⁰ As funções públicas de interesse comum, introduzidas pela Constituição Estadual de 1989 são: I – transporte intermunicipal e sistema viário de âmbito metropolitano; II – segurança pública; III – saneamento básico, notadamente abastecimento de água, destinação de esgoto sanitário e coleta de lixo urbano, drenagem pluvial e controle de vetores; IV – uso do solo metropolitano; V – aproveitamento dos recursos hídricos; VI – produção e distribuição de gás canalizado; VII – cartografia e informação básica; VIII – preservação e proteção do meio ambiente e combate à poluição; IX – habitação; X – planejamento integrado do desenvolvimento socioeconômico; e XI – outras, definidas em lei complementar.

¹⁶¹ Abranches (2008), falando sobre participação social na RMBH ressalta o alinhamento das entidades representativas da população com instâncias de participação de base territorial, eminentemente municipal.

A supremacia técnica, refletida em um emaranhado de Planos Compreensivos, produzidos e calcados no planejamento territorial, estabelecia-se sem um diálogo mais sistemático com os municípios e a sociedade metropolitana, deixando de considerar, assim, as rugosidades locais. Desse modo, a forma política e técnica como os municípios foram inseridos na conjuntura metropolitana produziu resultados políticos e espaciais desastrosos.

Outrossim, apesar de uma farta produção de planos e proposição de programas, a materialização das ações do PLAMBEL se dava através da alocação de recursos conforme o desenho das políticas setoriais, definida no nível central e não através do processo de planejamento vinculado aos planos. Nesse fito o PLAMBEL pôde lograr maior êxito do que outras RMs na captação de recursos, pois tinha capacidade técnica de formação de projetos.

Vale lembrar ainda que a sua subordinação inicial à política de desenvolvimento econômico, no bojo do CED, esteve atrelada ao desenho espacial de uma política industrializante para a RMBH.

Sendo assim, as principais propostas do PLAMBEL que se vingaram foram importantes para definir as feições da metrópole, principalmente no tocante às definições do sistema viário e na regulação do uso do solo. O órgão caracterizou-se, em meio a uma trajetória de frequentes mudanças de competência em matéria de anuência prévia, por ser, durante mais tempo, o responsável por anuir a implantação de novos loteamentos na RMBH; mas, a massa crítica produzida sobre esse processo de regulação não foi suficiente para reverter um quadro de explosão de loteamentos periféricos e precários.

4.2 A metrópole belo-horizontina e o novo lugar metropolitano: espacialidades, práticas e atores emergentes

A partir dos anos 1990, em virtude das transformações da economia globalizada que acarretaram particulares efeitos à economia brasileira e mineira, a metrópole belo-horizontina começou a passar por significativas alterações em sua estrutura produtiva e socioespacial, resultando em um quadro de rupturas e continuidades com o ciclo da metropolização fordista, descrito anteriormente.

Dentre as principais mudanças macroeconômicas, Andrade *et al.* (2009) verificam que as que produziram maiores efeitos na organização do espaço da metrópole foram: a privatização das empresas estatais; a política de competitividade, instaurada no cenário nacional; a crise fiscal do setor público e os programas de estabilização monetária, com a valorização cambial (observada entre 1994 e 1999); e a elevação das taxas de juros (que produziram efeitos no setor industrial e de *commodities*, aos quais a economia da região estava atrelada).

Paralelamente, a crise econômica dos anos 1980, que acarretou uma redução relativa da importância do setor industrial e o crescimento do desemprego, produziu também efeitos diretos

na região metropolitana. As áreas mais atingidas social e economicamente por essas mudanças foram os vetores oeste (a região mais industrializada) e norte (onde prevalecem as cidades-dormitório), as quais apresentaram expressivo crescimento do desemprego, da informalidade e da criminalidade (ANDRADE *et al.*, 2009. p.6).

Apesar disso, Minas Gerais e Belo Horizonte permaneceram situadas na divisão nacional e internacional do trabalho, com um papel relacionado às indústrias que caracterizaram o período fordista (MENDONÇA, 2002), continuando com o mesmo padrão de produção de bens duráveis e intermediários (eixo mineiro-metal-mecânico), com forte utilização de recursos naturais (minerários) e de bens de consumo.

O PDDI-RMBH – UFMG (2011), observa que, concomitantemente, algumas atividades de maior conteúdo tecnológico (aparelhos e equipamentos médicos, material eletroeletrônico, produtos farmacêuticos e biotecnológicos e bens das tecnologias da informação e comunicação) começavam a expandir sua produção, mas sem serem capazes de ‘rivalizar’ ainda, na pauta produtiva, com os de menor valor agregado e com a indústria automotiva (UFMG, Volume 1, 2011. p.193). Em contraste, vários municípios da RMBH continuaram praticamente excluídos das oportunidades de investimento – dentre eles Ribeirão das Neves, Sarzedo, Sabará, Baldim e Esmeraldas –, na medida em que os principais investimentos orientados para a região metropolitana seguiram dois fatores: a disponibilidade de serviços complexos e de infraestrutura e a base de recursos naturais (UFMG, Volume 1, 2011. p.193).

Enquanto isso, Belo Horizonte, como centralizadora da rede urbana mineira e de uma ampla região que lhe é suporte, passava a se especializar na prestação de uma série de serviços avançados, típicos do terciário superior, entre os quais se incluem os serviços especializados de mineração, assistência jurídica, representação comercial, logística, manutenções, etc.

Cerqueira e Simões (1997) confirmam essa especialização da capital em alguns nichos de mercado dos serviços especializados, mas sem presença marcante na área financeira. Assim, Belo Horizonte não entraria como cidade de primeira grandeza na rede urbana de cidades globais; de fato, pensava-se a economia mineira e belo-horizontina virtualmente conectada aos espaços de comando e controle concentrados em São Paulo onde, por exemplo, há a sede de vários serviços financeiros, notadamente da Bolsa de Valores de São Paulo, e de várias multinacionais, cujas unidades de produção se espalhariam pelo território, inclusive belo-horizontino e mineiro.

No que se refere ao posicionamento da metrópole belo-horizontina no cenário nacional, sobretudo em função das políticas de competitividade inter-regionais, instauradas a partir da década de 1990, o PDDI-RMBH analisa que:

Apesar da RMBH ser um dos vértices desse polígono¹⁶², sua integração produtiva foi paradoxal, determinando uma macro-polarização restringida

¹⁶² Referindo-se ao já citado polígono competitivo de Diniz (1993).

geograficamente e subordinada, do ponto de vista da densidade tecnológica das atividades e da capacidade de geração de renda e empregos qualificados. De um lado, a localização da RMBH é estratégica na medida em que se localiza em um dos vértices da principal rede nacional de transportes. É próxima às regiões metropolitanas de São Paulo e do Rio de Janeiro, o que possibilitou uma integração relativamente forte com a indústria metal-mecânica paulistana e o acesso aos dois maiores mercados urbanos do país. De outro lado, sua capacidade de desenvolvimento de complementaridades produtivas com seu entorno regional foi severamente prejudicada pela presença polarizadora, de ordem superior, das regiões metropolitanas paulista e carioca. E ainda, o entorno polarizado pela RMBH é pobre e de pequena escala econômica. Nesse cenário macro-regional, a Região Metropolitana de Campinas surge como um polo (sic) concorrente à RMBH, pois teve maior capacidade de atração de investimentos e de geração de empregos mais qualificados com maior conteúdo científico e tecnológico (UFMG, Volume 1, 2011. p. 18-19).

As transformações macroeconômicas descritas resultaram em mudanças em várias escalas do fato metropolitano – notadamente na urbana-regional, que suplanta a região metropolitana legalmente instituída, abarcando o espaço regional mais amplo (abrangendo o “Colar” e “entorno” metropolitano) e na intra-urbana, sobretudo, em função dos grandes projetos estruturantes que passam a se instalar nos principais eixos rodoviários da periferia da metrópole, abrindo novas “frentes de localizações” e modificando, substancialmente, a dinâmica imobiliária e socioespaciais desses locais.

No que diz respeito às transformações na escala urbana-regional, dentro do sentido de cidade-região (discutido no Capítulo 2), percebe-se, conforme abordado também por alguns autores como Magalhães *et al.* (2006), Magalhães (2008) e pelo próprio PDDI-RMBH (UFMG, 2011) que, a partir da metropolização fordista dos anos 1960, parte expressiva dos municípios do entorno metropolitano também se industrializou – devido aos menores custos de produção nesses locais e às decisões de algumas empresas, como a FIAT Automóveis, por exemplo, de estender sua cadeia de fornecedores para os municípios do entorno. Além disso, houve significativo reaquecimento do setor minerário¹⁶³, no cenário nacional e internacional, no qual o entorno metropolitano se baseia, notadamente, a região do CODAP. Enquanto isso a região metropolitana e Belo Horizonte passam a se especializar na prestação dos serviços especializados e avançados.

O transbordamento da metrópole sobre seu “entorno” metropolitano faz com que esses espaços passem a demandar as infraestruturas informacionais (redes de telefonia móvel e fixa,

¹⁶³ Ocorrido com a dinamização e abertura de novas plantas de mineração e também em função da privatização da Companhia do Rio Doce, que elevou significativamente o valor da *commodity* no mercado internacional e difundiu novos projetos minerários na região. Alguns desses projetos possuem uma inserção complexa, como o “Projeto Apolo” da VALE S/A, que visa a extração em importante reserva minerária na Serra do Gandarela (área que concentra um relevante fragmento florestal e faunístico da Mata Atlântica, com inúmeras nascentes, e cujo objetivo é a criação de um Parque Nacional), resultando em frequentes conflitos entre os interesses da empresa e os grupos de preservação ambiental.

redes de internet), ou seja, a extensão do MTCI¹⁶⁴). Além disso, o entorno passa a atrair determinados trabalhos intelectuais especializados – resultando nas “migrações descendentes”¹⁶⁵ (SANTOS, 1988 citado por MAGALHÃES *et al.*, 2006) e na expansão de centros de ensino superior e cursos especializados nas vocações locais (MAGALHÃES *et al.*, 2006) – e a estimular melhorias no sistema de transportes (cuja malha é ainda muito articulada à Belo Horizonte), possibilitando assim a maior eficiência e redução dos gastos com a circulação de mercadorias e pessoas (MONTE-MÓR; RUIZ, 2010). A distribuição dessas atividades, serviços e infraestruturas nos espaços regionais possui, entretanto, graus diferenciados de integração metropolitana.

Essa dinâmica segue os principais eixos rodoviários de direcionamento da metrópole, notadamente o eixo sul (ao longo das Rodovias BR-040, BR-356 e MG-030), o oeste (ao longo da BR-381 para São Paulo) e ao norte (especialmente ao longo da BR-040, MG-010 e BR-381; em direção ao Vale do Aço).

Em relação às transformações do espaço intra-urbano, as periferias da metrópole começam a receber projetos estruturantes diversos, que lhes imprime uma nova dinâmica de expansão urbano-metropolitana. Essa nova expansão passa a coexistir com os espaços (“incompletamente urbanizados”) ocupados no ciclo de metropolização fordista, que passam também por várias transformações.

As transformações recentes nas periferias da metrópole, de forma mais consolidada no eixo sul e de forma prenunciada no eixo norte (MG-010), imbricam os processos urbanos-regionais descritos anteriormente, aos processos intra-urbanos, a serem descritos a seguir, reafirmando-se o discurso da *exópolis* (explorado no Capítulo 2); nesses processos, os parcelamentos (populares e elitizados) são o principal ponto de articulação.

Dentre esses processos, merecem destaque a criação de equipamentos de grande porte (âncoras) e de espaços do terciário superior, como a região das “Seis Pistas” e do “Vale do Sereno”, no eixo sul (zona de contato entre Belo Horizonte e Nova Lima¹⁶⁶), onde se concentram serviços avançados e sedes de grandes empresas, tendo como centralidade articuladora o BH *Shopping*; os usos industriais e de logística, no eixo oeste, reafirmando o discurso de “cidade industrial”, associados a loteamentos populares e grandes equipamentos e

¹⁶⁴ Magalhães *et al.* (2006), a partir do recorte denominado “entorno metropolitano” e com base na Teoria do Lugar Central, (CHRISTALLER, 1966), fazem para os municípios com população acima de 50.000 habitantes (denominados “cabeças de microrregião”) uma avaliação da oferta de serviços centrais avançados, com o objetivo de indicar presença de CGP, economias de urbanização e, por conseguinte, capacidade de polarização urbana.

¹⁶⁵ Segundo o autor, o trabalho intelectual passa a não ser mais o privilégio de algumas regiões, mas tende a se instalar nas mais diversas áreas do país. São exatamente os que se ocupam do trabalho intelectual que frequentemente saem das áreas mais desenvolvidas para as menos desenvolvidas e constituem essas migrações descendentes (SANTOS, 1988. p.60).

¹⁶⁶ Tais empreendimentos, conforme salientam Monte-Mór e Ruiz (2010), inserem-se dentro da conjuntura do capital, e da política pública e fiscal municipal.

a criação de um conjunto de projetos de grande porte, no eixo norte, conforme será descrito no item 4.3.

Esse conjunto de transformações resulta na conformação de uma estrutura urbano-metropolitana complexa, comandada por uma dinâmica imobiliária, que produz os seguintes efeitos: o adensamento das periferias ainda não ocupadas, na metrópole explodida das décadas anteriores (COSTA, 2000b); o adensamento e intensificação do uso nas áreas centrais; o transbordamento dos locais de residência das populações de média e alta renda (COSTA, 2006; PEIXOTO, 2005) e ocupação de novas áreas, ainda mais distantes, por loteamentos para as diversas faixas de renda e por outros usos.

Esses apontamentos são corroborados pelos dados da dinâmica demográfica de 1991/2000 e 2001/2010 (quadro 2), que mostram a diminuição da intensidade do crescimento populacional do núcleo metropolitano como um todo, embora com características desiguais. Assim, enquanto os locais próximos ao centro de Belo Horizonte perderam população em termos absolutos e o município, todo ele definido como área urbana, mantém a mesma taxa de crescimento em ambas as décadas (COSTA; MENDONÇA, 2003), há crescimento maior nas áreas periféricas intra-municipais. No conjunto metropolitano, permanece a tendência de maior crescimento demográfico dos municípios vizinhos a Belo Horizonte, a norte e oeste, mesmo com taxas de crescimento menores do que as das décadas anteriores (COSTA; MENDONÇA, 2003), ao passo que alguns municípios mais distantes começam a observar aumento das taxas de crescimento, integrando-se mais intimamente à dinâmica metropolitana.

Nesse sentido, Costa (2000b) observa que o tecido urbano da metrópole, expandido nas décadas anteriores, passa, a partir dos anos 1980, por um adensamento construtivo, caracterizado pela construção de lotes vagos, pelo aumento do número de domicílios por lote (através de coabitação, desmembramento para revenda ou sublocação), pelo reparcelamento de loteamentos já existentes (formalizado ou não), ou, ainda, pela progressiva ocupação irregular (notadamente de áreas públicas e *non aedificandis*) nas áreas não ocupadas dos loteamentos já existentes, representando em muitos casos processos de favelização das periferias.

Vale ressaltar que os primeiros “condomínios fechados”, criados nas décadas anteriores, começam a passar, também, por um maior adensamento construtivo, dado que inicialmente, grande parte dos lotes foi adquirida como investimento – resultando na sobrecarga nos sistemas de transportes.

De forma análoga, as áreas centrais da metrópole (notadamente a cidade de Belo Horizonte) vêm sofrendo um processo de adensamento muito mais construtivo do que demográfico (o que corrobora os dados demográficos das últimas décadas) e que inclui a

progressiva substituição de usos residenciais por terciários, sobretudo na região central¹⁶⁷ (COSTA, 2000b). Há também o maior adensamento construtivo das vilas e favelas inseridas nas áreas centrais.

Nos últimos anos, o transbordamento dos locais de residência das populações de média e alta renda, alcançando áreas periféricas, tem sido uma das principais formas de acréscimo de novas áreas ao tecido urbano da metrópole, em boa medida como resultado do processo de busca de localizações que incorporem as amenidades ambientais (conforme discutido no Capítulo 3). Em alguns casos, esses processos representam a progressiva ameaça de localidades com atrativos ecológicos e turísticos e núcleos de população tradicionais (como os distritos de São Sebastião das Águas Claras, no vetor sul, e a Serra do Cipó, no vetor norte).

Embora os primeiros “condomínios fechados” tenham sido instalados na região metropolitana, ainda nos anos 1940 e 1950, observa-se, nas últimas décadas, uma progressiva “migração da riqueza”, a partir da Avenida Nossa Senhora do Carmo, em direção ao Belvedere, tendo o BH *Shopping* como grande centralidade, e deste para municípios mais distantes ao longo dos principais eixos viários, notadamente ao longo das Rodovias BR-040, MG-030 e BR-356 (ligando BR-040 a Ouro Preto). O Vetor Norte, que recebeu os primeiros “condomínios fechados” na década de 1980, passa a conformar-se, nos últimos anos, como um dos eixos preferenciais para a proliferação desse tipo de moradia, conforme se discutirá no item 4.3 e no Capítulo 5.

O processo de “migração da riqueza” através dos “condomínios fechados”, atrai, também, conforme se discutirá, a instalação de algumas centralidades como os comércios e serviços de apoio à atividade e também bairros populares destinados à moradia da população prestadora de serviços domésticos e comerciais. Ao mesmo tempo, alguns segmentos populares vão sendo empurrados para periferias mais distantes.

4.1.2 Uma nova geração de planejamento metropolitano? A metrópole contemporânea e o PDDI-RMBH

Monte-Mór e Ruiz (2010) destacam que, somente nos últimos anos, diante da rediscussão da natureza do planejamento contemporâneo e da própria competência e papel do Estado que

¹⁶⁷ Costa e Mendonça (2012) lembram que, durante as décadas de 1980 e 1990, a expansão do mercado imobiliário de Belo Horizonte foi comandada principalmente pelos segmentos de alta renda; a título de exemplo, entre 1990 e 2006, o número de apartamentos na cidade dobrou e a produção de apartamentos de luxo foi o dobro de apartamentos de padrão popular (dados de GOMES, 2007 citados por COSTA; MENDONÇA, 2012). Isso pode ser explicado, de um lado, pela predominância dos grupos de renda média e alta no município e, de outro, pela indisponibilidade de crédito naquele período, quando o mercado imobiliário orientou-se para os segmentos capazes de adquirir imóveis com recursos próprios Costa e Mendonça (2012).

sucedem o neoliberalismo em crise, ressurgue uma discussão sistemática, crítica e propositiva sobre a questão metropolitana no país e na RMBH.

O desenrolar da construção de um novo projeto metropolitano tem início em 2003, quando a Assembleia Legislativa do Estado realizou um seminário sobre as regiões metropolitanas, envolvendo um grande número de profissionais, com o objetivo de voltar a discutir a questão metropolitana no estado, enfraquecida desde o momento pós-Constitucionalista.

A partir daí, o Governo do Estado deu início a uma série de ações para implantação de um novo modelo institucional de gestão metropolitana, começando com a aprovação, em 2004, da Emenda à Constituição Estadual 65/2004, que alterava os arts. 42 a 50, referentes à regionalização do estado¹⁶⁸. Em 2006, foram aprovadas as Leis Complementares 88, 89 e 90 que fornecem, respectivamente, o arranjo institucional geral para as RMs e específico para a RMBH e a Região Metropolitana do Vale do Aço. Com essas leis foi instituído um sistema denominado de “Governança Metropolitana” para cuidar dos problemas comuns e estabelecer uma arena de cooperação, discussão e deliberação para as regiões metropolitanas do estado.

Desse modo, conforme a Lei Complementar 88/2006 e a Lei Complementar 89/2009, em consonância com a Emenda Constitucional, foi determinado que a gestão metropolitana da RMBH ficaria sob responsabilidade da Assembleia Metropolitana, do Conselho Deliberativo de Desenvolvimento Metropolitano e da Agência de Desenvolvimento Metropolitano.

A Assembleia Metropolitana é composta por todos os prefeitos e presidentes de Câmaras Municipais dos trinta e quatro municípios que compõem legalmente a RMBH, além de representantes dos Poderes Executivo e Legislativo estaduais. A Assembleia tem por atribuição definir as macro-diretrizes de planejamento metropolitano a serem seguidas, ou seja, é responsável pela agenda política da região metropolitana.

O Conselho Deliberativo de Desenvolvimento Metropolitano¹⁶⁹, por sua vez, é composto por cinco representantes do Poder Executivo Estadual, dois da Assembleia Legislativa do Estado,

¹⁶⁸ Diferentemente da redação anterior, que estabelecia as funções públicas de interesse comum (em consonância com a Lei Complementar 14/1973), a Emenda Constitucional define que as funções públicas de interesse comum são aquelas cuja realização de uma atividade ou serviço por um município, isoladamente, seja inviável ou cause impacto nos outros municípios integrantes da região metropolitana (art.43). Determina também que as funções públicas de interesse comum devem ser definidas em lei complementar, que institui cada uma das regionalizações do estado separadamente (§ 1º), e que a gestão dessas funções deve ser unificada (§ 2º).

¹⁶⁹ A Lei Complementar 88/2006 estabelece (art. 15) que os objetivos do Conselho são: I - deliberar sobre a compatibilização de recursos de distintas fontes de financiamento destinados à implementação de projetos indicados no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado; II - fixar diretrizes e prioridades e aprovar o cronograma de desembolso dos recursos da subconta do Fundo de Desenvolvimento Metropolitano referente à sua região metropolitana; III - acompanhar e avaliar a execução do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, bem como aprovar as modificações que se fizerem necessárias à sua correta implementação; IV - orientar, planejar, coordenar e controlar a execução de funções públicas de interesse comum; V - estabelecer as diretrizes da política tarifária dos serviços de interesse comum metropolitanos; VI - aprovar os balancetes mensais de desembolso e os relatórios semestrais de

dois do município de Belo Horizonte, um do município de Contagem, um de Betim, três de cada um dos demais municípios integrantes da RMBH e dois da sociedade civil organizada, escolhidos através da Conferência Metropolitana que deverá ser realizada a cada dois anos.

A Agência de Desenvolvimento da RMBH é o órgão executivo responsável por implementar a agenda definida pelos dois outros órgãos e assessorá-los tecnicamente. A Agência foi criada em 2009, através da Lei Complementar 107, que define mais especificamente as suas atribuições, entre as quais se incluem a implementação de planos, programas e projetos previstos no PDDI, o auxílio e suporte técnico aos municípios integrantes da RMBH e também à Assembleia e Conselho Deliberativo, o acompanhamento das políticas públicas metropolitanas, a elaboração de estudos, a captação de recursos e a concessão do exame de anuência prévia e a fiscalização dos parcelamentos do solo inseridos na RMBH.

Completa o desenho instituído por tais órgãos a criação de dois instrumentos que têm por objetivo auxiliar no planejamento metropolitano – o Fundo Metropolitano e o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana, o PDDI-RMBH.

O Fundo Metropolitano é constituído por recursos do Governo do Estado (em torno de 50%) e dos municípios metropolitanos (de acordo com a receita líquida de cada um deles), além de receber contribuições de outras dotações orçamentárias, tais como as transferências do Governo Federal, operações de crédito internas ou externas, doações diversas, etc. No entanto, destaca-se que mesmo representando um importante avanço para a gestão metropolitana¹⁷⁰, a criação do fundo é insuficiente para arcar com os investimentos necessários para a região metropolitana. Associado a isso, predomina ainda uma política de repasse de recursos federais diretamente aos municípios, sem vinculação com a política metropolitana mais ampla, apesar de algumas verbas federais serem canalizadas diretamente para projetos metropolitanos do estado, como os estudos para fins de regularização fundiária sustentável.

A reemergência da gestão metropolitana foi assumida dentro da política de governo do ex-Governador Aécio Neves, tornando-se um dos “Projetos Estruturadores” do estado e a sua implementação foi atribuída à SEDRU. A introdução desses dispositivos legais, na política estadual, iniciou-se em 2007, quando a SEDRU reviu a institucionalização metropolitana em sua estrutura organizacional, dando-lhe o *status* de “Subsecretaria de Desenvolvimento Metropolitano”.

desempenho do Fundo de Desenvolvimento Metropolitano; VII - aprovar os relatórios semestrais de avaliação de execução do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e de seus respectivos programas e projetos; VIII - provocar a elaboração e aprovar o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da região metropolitana.

¹⁷⁰ Em oposição, por exemplo, com a fase do PLAMBEL, na qual a dependência do repasse de recursos federais, que vinham quase sempre direcionados às políticas setoriais dificultou o desencadear das ações de planejamento metropolitano.

Posteriormente, a discussão política foi desencadeada no final de 2007, com a realização de uma Conferência Metropolitana (conforme previsto na legislação). Nessa Conferência, uma série de medidas foi tomada para concretizar o novo modelo de gestão para a RMBH, dentre elas: a realização da eleição e posse dos membros do Conselho Deliberativo de Desenvolvimento Metropolitano; a formação oficial do Colegiado da Sociedade Civil; a assinatura, pelo governador, do decreto de regulamentação do Fundo Metropolitano e a entrega, à Assembleia Legislativa do Estado, do Projeto de Lei Complementar para a criação da Agência de Desenvolvimento da RMBH¹⁷¹ (TONUCCI FILHO, 2012).

A partir do Termo de Referência elaborado pela SEDRU (âmbito do “Projeto Estruturador RMBH”) e das macro-diretrizes definidas pelo Colegiado Metropolitano foi contratada, em 2009, a UFMG (sob a coordenação geral do Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional – CEDEPLAR) para dar início ao PDDI-RMBH. Na sua elaboração, além da participação direta de professores e alunos de pós-graduação e graduação de várias unidades e departamentos da UFMG, foram envolvidos, também, professores e pesquisadores da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC Minas), através do Observatório de Política Urbana, e da Universidade Estadual de Minas Gerais (UEMG), por meio da Escola de *Design*.

A definição das macro-diretrizes e do Termo de Referência que deram os balizamentos conceituais para a elaboração do PDDI, aconteceu em um processo participativo que envolveu, além das colaborações do Colegiado Metropolitano, as discussões com técnicos do governo estadual e dos municípios, com representantes do setor empresarial e acadêmico. Com isso, foi conferida uma legitimidade para o início do Plano.

O PDDI-RMBH foi elaborado dentro de uma conjuntura efervescente, com a confluência de vários paradigmas e atores no processo de planejamento metropolitano; representou (em forma e proporção inéditas na região metropolitana) um momento de adesão voluntária da sociedade civil metropolitana em torno do processo de planejamento, após uma longa trajetória sem a participação popular, o que possibilitou o estabelecimento de um amplo diálogo entre os saberes¹⁷² teóricos, técnico-científicos e populares.

Nesse contexto, o Plano propõe ser um documento de orientação universalista, em meio a uma realidade institucional, macroeconômica, e, particularmente, metropolitana, muito complexa, em que as questões se “convergem juntas e misturadas, ao mesmo tempo e agora” (MONTE-MÓR; RUIZ, 2010).

¹⁷¹ A Agência de Desenvolvimento da RMBH esteve vinculada inicialmente à SEDRU. Com as mudanças de governo, ocorridas em 2011, foi criada a Secretaria de Estado Extraordinária de Gestão Metropolitana (SEGEM) e a Agência passou a ser vinculado a ela.

¹⁷² Ao contrário da experiência de planejamento metropolitano que se conhecia na RMBH, construída no contexto da ditadura militar, pautada por uma tecnocracia que lhe dava legitimidade, (UFMG, Volume 1, 2011. p.4) e sem a participação popular, o PDDI foca em correntes centradas na ‘mobilização social’ e no ‘aprendizado social’, que colocam a sociedade também como sujeito atuante no planejamento, em detrimento da centralidade absoluta do Estado (UFMG, Volume 1, 2011. p.4).

O Plano é universalista, na medida em que chama ao diálogo e à pactuação os diversos agentes que atuam na produção do espaço da metrópole. Durante a sua elaboração, por exemplo, era recorrente o embate entre os setores empresariais (que o consideravam muito direcionado às demandas populares) e os setores populares (que o entendia muito empresarial). Além disso, a elaboração do Plano constituiu um momento de interlocução mais estreita entre os diversos órgãos públicos atuantes na RMBH (federais, estaduais e municipais), dentro da difícil tarefa de alinhamento das políticas propostas e escalas de planejamento. Essa discussão se articulou, principalmente, com os planos diretores municipais, que foram elaborados antes do PDDI-RMBH, o que evitou aquilo que Villaça (2005) questiona sobre a falta de amarração das propostas contidas nos planos com as demais políticas públicas existentes.

Ao mesmo tempo, o Plano se insere em uma conjuntura de embate de forças no bojo do processo de planejamento, representadas, de um lado, pelos esforços de inversão de prioridades (na metrópole) e de implementação da matriz da reforma urbana (pelos municípios) e, de outro, pela adoção de uma agenda estratégica por parte do Governo do Estado (dentro do plano de governo) e de algumas municipalidades, que tende a reforçar a concentração de investimentos em determinados locais do espaço metropolitano.

O universo de complexidade e contradições que surge está presente já nos próprios antecedentes do Plano, tanto na definição das macro-diretrizes¹⁷³, quanto nas disputas internas do Governo do Estado pela entidade responsável por sua elaboração.

Nessa lógica, antes de representar uma decisão simples, a escolha de elaboração do Plano pela UFMG foi precedida de muitas disputas dentro dos quadros progressistas e liberais do governo; alguns setores defendiam sua elaboração por empresas externas (de outros países inclusive), tendo em vista a consultoria prestada pela empresa JURONG de Singapura à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social, enquanto outros defendiam uma concepção democrática dada a trajetória de injustiças socioespaciais na metrópole. Mesmo após a sua apresentação final, houve um novo entrave entre as Secretarias de Estado para discutir se o Plano era ou não compatível com a implementação pelo Governo.

Ainda nessa conjuntura, é importante discutir o significado da elaboração do Plano pela Universidade, que possibilitou a discussão da questão metropolitana em um meio teórico-prático. Com isso, pôde-se aproveitar a grande massa crítica existente nas universidades, contribuindo de forma mais efetiva para reflexão e proposição acerca dos problemas metropolitanos e garantir sua maior isenção (UFMG, Volume 1, 2011), ao mesmo tempo em

¹⁷³ O Plano destaca que as macro-diretrizes de planejamento foram definidas em função do seu caráter *transversal* (promoção do desenvolvimento sustentável, reorganização territorial, inserção nacional e internacional, gestão metropolitana integrada e controle social), *metodológico* (consistência técnica, intersetorialidade e participação social) e *relacionado às funções públicas de interesse comum metropolitano* (uso do solo, transporte intermunicipal e sistema viário de âmbito metropolitano, habitação, saneamento básico e meio ambiente, desenvolvimento econômico, desenvolvimento social, e segurança pública) (UFMG, Volume 1, 2011. p.13).

que a articulação direta com os técnicos do governo permitiu a vinculação com os objetivos dos programas e das políticas públicas.

O PDDI teve a participação popular como um pressuposto que perpassou todas as fases de sua elaboração, ao mesmo tempo em que foram criados dispositivos que permitissem a sua perpetuação nas etapas de implementação e acompanhamento das ações. Tonucci Filho (2012) destaca, por exemplo, que o processo de elaboração do PDDI-RMBH incitou a formação da Frente pela Cidadania Metropolitana, um grupo heterogêneo formado pela sociedade civil e agentes públicos, que tem buscado, junto ao colegiado, lutar pela implementação do Plano e por questões de interesse metropolitano.

O PDDI buscou também internalizar também os demais estudos que estavam sendo propostos para a região metropolitana, dentre eles: o Plano Estratégico da Grande Belo Horizonte, realizado pelo Instituto Horizontes; o projeto Metropolitano de Transporte de Belo Horizonte (METROPLAN), criado pela empresa TECTRAN; o Plano Macro-Estrutural do Vetor Norte, realizado pela JURONG; o Programa de Estruturação Viária de Belo Horizonte (VIURBS), da Prefeitura de Belo Horizonte; o projeto Estratégia de Desenvolvimento da Cidade, com foco na redução da desigualdade social e da pobreza para o Vetor Norte e área de influência do Contorno viário norte da RMBH – encomendado pela SEDRU, em 2009, ao Instituto de Geociências da UFMG, que o realizou em parceria com o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano da Urbano da Universidade Federal do Rio de Janeiro (IPPUR/UFRJ).

O resultado final do PDDI, apresentado em seis volumes, em maio de 2011, foi fruto de um trabalho apurado que contou com vinte e três eventos públicos, envolveu cerca de 180 profissionais (entre participações contratadas e voluntárias), mobilizou cerca de 3000 participantes, entre os quais 610 são representantes do poder público – sendo 61 do Poder Público Estadual, 241 do Poder Público Municipal (Executivo e Legislativo) – e 308 da Sociedade Civil organizada – empresas, organizações não-governamentais, sindicatos, conselhos e associações comunitárias, entre outros.

Nesse âmbito, o PDDI-RMBH tem sido percebido como um avanço, na medida em que busca valorizar o processo de planejamento em detrimento à compreensão do plano como produto acabado, dando ênfase no fortalecimento do sistema de governança metropolitana e na estratégia institucional de sua implementação. Ademais, diante de um contexto de convergência de atores no bojo do processo de sua elaboração, o Plano demandou uma concertação institucional ampla e abrangente, reconhecendo a legitimidade das várias demandas e mediando os conflitos entre os atores.

Os principais pressupostos assumidos pelo PDDI são a construção da ideia de cidade metropolitana (entendida pela busca de maior coesão socioespacial dos municípios metropolitanos); o sentido de solidariedade metropolitana (incitando o fortalecimento da identidade ao espaço metropolitano); a justiça social e ambiental (compreendidas como

mecanismo de redução das desigualdades socioespaciais e econômicas); a inversão de prioridades metropolitanas (buscando contornar as assimetrias de poder e de investimentos); o fortalecimento do papel nacional e regional da RMBH e a criação de um “novo pacto metropolitano” (para construção de um espaço social mais integrado, com o fortalecimento das periferias).

O Plano final apresentado possui, como pilares, duas “dimensões estruturantes” – a de *territorialidade*, com a proposta de reestruturação territorial da RMBH e a de *institucionalidade*, com a proposta de institucionalização do plano, na estrutura de governança criada. Esses pilares possuem, nos “eixos temáticos integradores” o substrato analítico para subsidiar a propostas territorial e institucional nele contidas. Assim, os quatro “eixos temáticos integradores” – o de *acessibilidade*, o de *seguridade*, o de *urbanidade* e o de *sustentabilidade* – reúnem, a partir de uma abordagem transdisciplinar, as diversas políticas – que se desdobram, cada uma delas em planos e programas, a partir das contribuições advindas da participação dos diversos órgãos públicos, entidades privadas e da sociedade civil.

Em termos de percurso metodológico, o PDDI teve início com estudos setoriais, cujo objetivo era produzir o diagnóstico da região metropolitana. Para isso, foram realizadas oficinas nas diferentes microrregiões, organizadas de acordo com a proximidade geográfica, com a existência de consórcios ou outras formas de articulação e identidade intermunicipal. Esse Ciclo A foi organizado em torno de dez “áreas temáticas transversais”, somadas com os “estudos complementares” (perpassando, em caráter supra-setorial, os núcleos temáticos de desenvolvimento econômico, social e ambiental). Ao final desse Ciclo A, foi realizado um Seminário Estruturador, em abril de 2010, que reuniu cerca de 400 pessoas, dentre representantes da sociedade civil e dos poderes públicos estadual e municipal.

No Ciclo B, o objetivo principal foi o levantamento de propostas. A partir daí, a necessidade de se buscar um grau ainda maior de integração e transdisciplinariedade com o processo de discussão e elaboração de propostas resultou na reorganização das “áreas temáticas” em “quatro eixos temáticos integradores” – acessibilidade, seguridade, sustentabilidade e urbanidade – além de determinar as duas “dimensões estruturantes” do Plano¹⁷⁴ – a territorial e a institucional. Ou seja, as áreas temáticas foram implodidas e forçadas a se reorganizarem em torno dos eixos temáticos integradores, permitindo propostas mais fluidas, que dissolveriam os limites disciplinares e setoriais, internalizando em cada uma o tripé desenvolvimento econômico, social e ambiental. Esse ciclo também contou com oficinas regionalizadas e

¹⁷⁴ Apesar do esforço inter(trans)disciplinar, de relativa radicalidade, implícito nas ATs e NTs, fez-se necessário avançar ainda mais e superará-lo, metodologicamente, de modo a encaminharem-se as múltiplas propostas, que se pretendia integradas, para uma abordagem de fato transdisciplinar, ou seja, capazes de eliminar as barreiras e limites das disciplinas e setores de atuação tradicional, obrigando-os a diálogos entre si e a integrações e incorporações de problemáticas e aspectos mais totalizantes da realidade do território e do espaço social metropolitanos.

organizadas, ao final, no 2º Seminário Estruturador do Plano Metropolitano, realizado nos dias 30 de junho e 1º de julho de 2010.

No Ciclo C, centralizado, foram realizadas quatro oficinas para debates das políticas, organizadas e focalizadas em cada um dos “eixos temáticos estruturadores” e uma oficina para tratar das “dimensões estruturantes” do Plano, na qual foram discutidas as propostas de reestruturação territorial da RMBH e as propostas de institucionalização do Plano.

O resultado deu origem a um total de vinte e oito políticas, as quais contêm um conjunto de programas, projetos e ações concertadas. O Seminário Técnico Aberto, realizado na UFMG, apresentou o conjunto geral dos estudos que compõem este Relatório Final. A figura 4 sintetiza as fases de discussão do PDDI-RMBH.

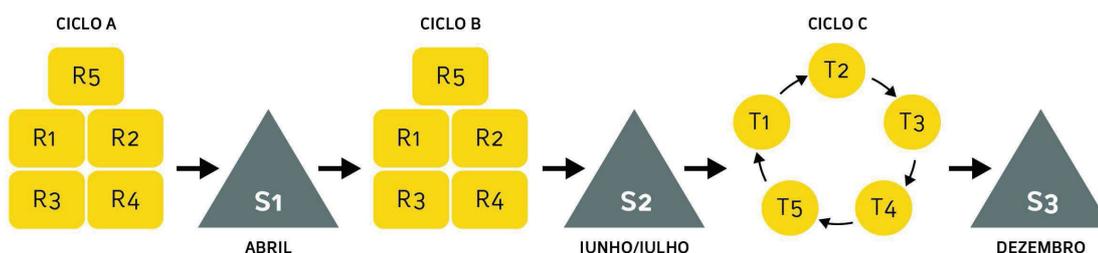


Figura 4 – Esquema metodológico com as fases do PDDI-RMBH.
Fonte: UFMG, Volume I, 2011. p.48.

Diante do conteúdo totalizante do PDDI, discutem-se algumas *nuances* das “dimensões estruturantes”, tendo em vista que estão diretamente associadas à abordagem da tese. O que se pretende é apreender, dos “eixos temáticos integradores”, algumas de suas contribuições para o processo de reestruturação territorial e institucional da região metropolitana e, por tabela, a forma como as áreas temáticas que tangenciam a tese foram colocadas em discussão e propostas por ele.

A “dimensão estruturante” de *territorialidade*, entendida como princípio primeiro do Plano, tem por objetivo delinear uma nova proposta de reestruturação do território da metrópole, tendo como horizonte de médio prazo, 2023 e de longo prazo, 2050. Essa proposta de reestruturação espacial levou em consideração os pressupostos relacionados anteriormente e os aspectos espaciais das discussões temáticas, consolidadas nos “eixos temáticos integradores”, mostrando que as dimensões estruturantes e os eixos temáticos se imbricam, em uma relação simbiótica.

A proposta baliza-se, também, pelo Termo de Referência da SEDRU, na medida em que o mesmo dá ênfase ao ordenamento territorial, como capaz de reduzir as desigualdades

socioespaciais da metrópole (SEDRU, Termo de Referência, p. 3). Assim, de acordo com o Termo de Referência,

(...) a *reorganização territorial* é considerada estratégica para a definição do caráter do PDDI para a RMBH. O *sistema viário e de transporte* como componente *indutor da ocupação e do uso do solo*, com uma *mobilidade metropolitana organizada em rede*, que dissemine ao máximo no território o acesso às oportunidades de desenvolvimento. Propõe-se o estímulo à criação de *novas centralidades microrregionais* e a *habitação como uso estruturante* na metrópole, dentre outras intervenções no espaço metropolitano que possibilitem a redução das desigualdades socioespaciais, princípio primeiro de gestão metropolitana segundo a Lei 88/2006. (SEDRU, Termo de Referência, p.4. grifos no original).

Tendo posto, o PDDI entende que a proposta de reordenamento territorial, implícita no Termo de Referência, pressupõe que a dinâmica metropolitana (que tem na expansão espacial das atividades pelo território sua face mais visível), caracteriza-se por uma disputa, quase sempre desigual, no espaço, na qual os diferentes agentes sociais – empresas, instituições, grupos sociais, unidades territoriais (municípios, bacias, sub-regiões) – entram em condições de grande desigualdade de recursos – humanos, financeiros, tecnológicos, materiais, políticos (UFMG, Volume 1, 2011).

Assim sendo, as diretrizes do reordenamento territorial pretendido passam, necessariamente, pelo reconhecimento da função social da propriedade, pela visibilidade dos direitos e saberes do cidadão comum, pela solidariedade financeira e fiscal e pela adoção de mecanismos redistributivos e compensatórios de âmbito metropolitano (UFMG, Volume 1, 2011). Dito de outro modo, a dimensão de reestruturação espacial contida no Plano embute, além de uma proposta de igualdade na distribuição do espaço, o seu complemento dialético, qual seja a redução das desigualdades socioeconômicas (UFMG, Volume 1, 2011).

Além desses balizamentos, a proposta de reestruturação espacial levou em consideração as contribuições externas ao Plano, consubstanciadas nos estudos realizados por outras entidades (conforme relatado) e nas políticas e programas que já se encontravam em curso, nas estruturas dos órgãos públicos.

Embora a dimensão territorial perpassasse as diversas áreas temáticas transversais, as proposições de “Uso do solo, dinâmica imobiliária e escalas de centralidades metropolitanas” (USDEC) foram aquelas que mais deram suporte analítico para a proposta territorial; boa parte das discussões nelas levantadas foram refletidas no Programa de Uso do Solo, que complementa a dimensão estruturante de territorialidade, como será descrito a seguir.

As discussões da USDEC reconhecem o papel da dinâmica imobiliária na definição das formas de ocupação da metrópole e, no sentido contrário, as condições socioterritoriais que propiciam uma distribuição assimétrica dos ônus e bônus do processo de urbanização. A partir disso, dentre as discussões levantadas, tem-se a necessidade de recuperação para a coletividade das rendas fundiárias advindas das obras estruturantes (em consonância com o

Estatuto da Cidade e avaliadas em conjunto pelos municípios); da identificação de vários conflitos de zoneamentos municipais em áreas de contato dos municípios e da compreensão das dificuldades encontradas pela regulação urbanística, para se contrapor ao modelo excludente de acesso à terra urbana segundo a lógica do mercado, em vez de reproduzi-lo.

O estudo aponta ainda para o aquecimento do mercado imobiliário da metrópole, nos últimos anos, provocado pela já descrita conjuntura macroeconômica favorável, que possibilitou o significativo e abrupto aumento da demanda por novas unidades (alargando uma demanda até então “reprimida” do acesso à moradia própria), resultando na elevação do número de construções, forte valorização dos imóveis e terrenos, crescimento da oferta (insuficiente para conter a valorização), aumento das transações e dos preços praticados de forma praticamente generalizada no espaço metropolitano. O PDDI já reconhecia, nesse contexto, certa tendência do mercado à estabilização da demanda e dos preços, o que vem paulatinamente se reafirmando.

Segundo o PDDI-RMBH, UFMG, Volume I (2011), essa combinação de condições não acontecia há muitos anos (durante os quais o mercado imobiliário operava em patamares muito inferiores ao atual, em termos de construção e oferta de novas unidades de demanda efetiva); a saber:

O crescimento econômico, juros mais baixos, maior renda disponível à população (crescimento da classe C), maior facilidade de obtenção de financiamento para uma camada maior da população; assim como algumas grandes intervenções urbanísticas e infraestruturais na RMBH (Linha Verde, Cidade Administrativa etc.) e a entrada de grandes incorporadoras e construtoras no mercado imobiliário da região. Ocorre também a entrada de alguns grupos de renda relativamente mais baixa no mercado de compra e venda de imóveis, não somente em função do Programa Minha Casa Minha Vida, mas, sobretudo devido ao próprio mercado de crédito, que passa a incluir algumas novas camadas desta população (UFMG, Volume I, 2011. p.55).

Já a área temática de “Vida Cotidiana, Habitação e Qualidade de Vida” mostrou a existência de um elevado grau de vacância de terrenos, lotes e imóveis de tipologias diversas pulverizados na malha urbana, inclusive em áreas bem servidas de infraestrutura, fruto do inexorável processo de expansão periférica e truncada da RMBH; isso significaria que as soluções para o *déficit* habitacional da metrópole não estaria na abertura de novas frentes de expansão, mas na recuperação, readequação, mobilização e redistribuição do estoque de unidades e lotes existentes (UFMG, Volume I, 2011. p. 188). Essa temática explora, também, as formas de vida cotidiana nos lugares, sob um olhar através do qual não se vê apenas uma distribuição espacial de equipamentos ou serviços pelo território metropolitano, a partir dos critérios funcionalistas, mas o equipamento como gerador de relações sociais no seu entorno.

As contribuições derivadas da Área Temática de “Mobilidade, comunicações, transportes e sistema viário”¹⁷⁵, que possuem uma função estruturante da proposta territorial, mostram que a metrópole é ainda muito marcada pela concentração e polarização da capital, incitada por uma estrutura viária rádio-concêntrica, que converge de forma excessiva os fluxos em direção ao hipercentro de Belo Horizonte. Além disso, identificam que, incluindo-se a área do “Colar Metropolitano”, a metrópole possui apenas dois centros de segundo nível: a região do Eldorado, em Contagem, e a cidade de Sete Lagoas, ambas organizadas em torno da produção industrial. As demais centralidades apresentam menor adensamento urbano e econômico e baixa capacidade de polarização, o que gera concentração excessiva e estrangulamento viário na capital¹⁷⁶.

A partir da “Área Temática de Estrutura Produtiva, Conhecimento, Tecnologia e Alternativas Energéticas” identificou-se que a elevada concentração dos investimentos contribui para perpetuar as desigualdades nas oportunidades de crescimento entre os municípios metropolitanos e alimenta a competitividade predatória entre eles, transmutada em guerra fiscal. As análises e proposições relacionadas à economia e à estrutura produtiva foram centrais para a proposta de reestruturação territorial da RMBH, principalmente no tocante à busca de localizações social, econômica e ambientalmente adequadas para as atividades produtivas. A temática buscou compreender também o quanto e como a implantação das atividades econômicas transforma o território, em diferentes escalas espaciais, com vistas a garantir que essa transformação caminhe na direção de processos inclusivos e não no aprofundamento das desigualdades socioespaciais.

Do estudo complementar de “Vocações e Conflitos de Interesse na Ocupação do Território” da RMBH detectaram-se, a partir da análise de multicritérios e de ferramentas de geoprocessamento, as áreas prioritárias para o interesse ambiental e as vocações e conflitos de interesse na ocupação do território da RMBH.

¹⁷⁵ O Plano define essa temática como eminentemente territorial, na medida em que interfere nas condições do que Harvey (1992) chama de fricção espacial, produzindo um efeito sobre as noções de distância, tempo e custo social dos deslocamentos, minimizando assim os efeitos da distância entre pessoas e lugares (UFMG, Volume 1, 2011).

¹⁷⁶ Dentre as demais medidas previstas nessa temática (UFMG, Volume 2, 2011) tem-se: a pertinência de (re)estruturação da malha ferroviária, atualmente restrita ao transporte de cargas, para o transporte de intermunicipal e regional de passageiros, reforçando a integração com outras cidades polo de Minas Gerais e do País; o estímulo prioritário ao transporte público coletivo com a difusão do *Bus Rapid Transit* (BRT), nos principais corredores viários metropolitanos; a integração dos sistemas de transporte sustentáveis (não motorizados) aos sistemas convencionais; a expansão do metrô, através das linhas 2 e 3, e a complementação em rede do sistema rodoviário existente. No que se refere ao transporte rodoviário, o PDDI indica que, para o seu bom funcionamento, é necessária uma mobilidade em rede. No tocante à expansão da malha rodoviária metropolitana, as proposições se concentram em três ações: o Anel de Integração Metropolitana, o Anel do Entorno Metropolitano e o Programa VIURBS Metropolitano – os dois primeiros trabalham no nível meso e macroescalar e o último pretende uma ligação local e regional.

As propostas na área de “Saúde, Saneamento e Meio Ambiente” forneceram os balizamentos gerais das políticas nacional e estadual de saneamento, e os Complexos Ambientais Culturais (CAC) identificaram as formas de valorização das paisagens culturais, associadas aos diferentes modos de vida da metrópole, como um potencial para estimular novas centralidades, focadas na valorização das identidades locais. As áreas temáticas “Cultura, Educação, Segurança Alimentar e Trabalho” e de “Risco Socioambiental e Vulnerabilidade” trouxeram para a proposta a dimensão do território usado, das oportunidades e riscos derivados da apropriação cotidiana do território.

Percebe-se, a proposta de reestruturação territorial da RMBH contida no PDDI, emboracalcada no território, busca superar o “vício espacialista” que se caracterizou o planejamento compreensivo-territorial do PLAMBEL. Desse modo, traça uma estratégia focada na *descentralização concentrada e seletiva* das atividades e investimentos urbanos no espaço, apostando na criação e/ou fortalecimento de centralidades urbanas em rede. A ideia da criação das centralidades em rede compreende o incentivo sistemático da melhor distribuição e descentralização dos serviços, comércios e oportunidades de emprego no espaço metropolitano, articuladas por uma rede de mobilidade intermodal, eficiente e de baixo impacto ambiental, capaz de capilarizar-se pela mancha urbana conurbada e integrar-se as centralidades propostas.

Ou seja, na proposta territorial apresentada, os investimentos sistemáticos em infraestrutura sócio(econômica) e viária são utilizados como mecanismos para direcionar, de forma mais equitativa, a distribuição dos recursos produtivos e equipamentos públicos no território, visando uma dupla estratégia de permitir, do ponto de vista macroespacial, um remanejamento mais racional no uso e distribuição de recursos socioeconômicos pela mancha urbana e, do ponto de vista microespacial, uma alternativa para reverter o quadro de baixo dinamismo econômico e precariedades socioespaciais nas áreas tradicionalmente carentes, possibilitando o acesso mais amplo aos serviços, comércios e oportunidades de emprego.

A essa estratégia de investimento equitativo em infraestrutura sócio(econômica) soma-se uma estratégia de controle do uso do solo, para remanejar o uso e ocupação do tecido urbano, de forma a estimular as centralidades propostas (através dos aspectos da legislação) e evitar o prolongamento da mancha urbana em áreas não servidas pela infraestrutura sócio(econômica) e viária.

Desse modo, essas duas estratégias básicas – a mobilidade e o uso do solo – absorvem os conteúdos levantados pelos eixos temáticos, a fim de rebaterem para o território o elenco de estratégias de reestruturação espacial. Para isso, os dois programas que acompanham a territorialidade tratam dessa dimensão: a Política Metropolitana Integrada de Centralidade em Rede e Política Metropolitana Integrada de Regulação do Uso e da Ocupação do Solo.

No que se refere à Política da Centralidade em Rede, propõe-se a criação de três centralidades metropolitanas:

- Uma no vetor norte, a ser localizada ao norte do futuro Anel Viário de Contorno Norte, entre as rodovias MG-424 e MG-10, no município de Vespasiano, aproveitando-se da tendência do transbordo industrial em direção a essa área;
- Uma no vetor oeste em Betim¹⁷⁷, que conjuga a oferta diversificada de serviços e de empregos, inclusive no setor produtivo, contribuindo para reduzir a pressão de viagens diárias ao núcleo central de Belo Horizonte. Essa centralidade estaria articulada aos seguintes elementos: aos acessos viários Anel Viário de Contorno Norte e Rodovias BR-381 e BR-262, à proposta de expansão do metrô até Betim e à construção de um novo ramal ferroviário oeste, entre Betim e Vespasiano;
- Uma no vetor sul, indicando-se o potencial do Jardim Canadá e do entorno do Alphaville para sua localização, tendo em vista a articulação também sobre a região do CODAP¹⁷⁸.

A Política de Regulação do Uso e da Ocupação do Solo, por sua vez, tem por objetivo a consolidação de um marco regulatório para o uso e ocupação do solo. Ela reconhece que algumas decisões de uso do solo têm implicações metropolitanas diretas, sendo identificada como uma das funções públicas de interesse comum, conforme art. 8º da Lei Complementar 89/2006.

Apesar da existência de vários conflitos de uso do solo municipais e metropolitanos inexistente para a região metropolitana um documento de articulação das legislações urbanísticas municipais, o Sistema Integrado de Regulação do Uso do Solo (SIRUS), que representa a primeira materialização dessa ideia, através da criação de uma legenda única entre os municípios, mas que ainda não foi implementado.

Observa-se que a política de uso do solo proposta visa implementar, para o alcance metropolitano, o conteúdo da matriz da reforma urbana e, também, antecipar a aplicação dos dispositivos do Projeto de Lei 3057/2000, com alguns instrumentos “adaptados” para o uso na escala metropolitana; mas não explora, contudo, outras propostas alternativas para o controle

¹⁷⁷ Embora alguma aproximação com essa proposta já tenha sido prevista no EME/PLAMBEL, ela não possibilitou uma reversão da lógica desigual de distribuição espacial na metrópole como um todo.

¹⁷⁸ O PDDI inclui novas escalas de atuação metropolitana em relação àquelas estabelecidas nos Planos produzidos no PLAMBEL. Para tanto, propõe intervenções em várias escalas, de acordo com os diferentes fatos metropolitanos, a saber: a escala macrorregional (do “Entorno” e “Colar” metropolitano); a escala metropolitana (a região metropolitana legalmente instituída), espaço onde é instituído o sistema de governança metropolitana e a questão é problematizada e pactuada; a escala sub-regional (concernente às regionalizações temáticas dentro da região metropolitana, como, por exemplo, o COM 10, o Vetor Norte, a área carste, etc.) – além dessas, aparecem a escala local e a escala micro-local. Para além das escalas, inclui-se o fortalecimento do sentido de lugar metropolitano, reconhecendo-se as identidades no espaço metropolitano.

do uso do solo, como fez no nível dos estudos o PLAMBEL. A implementação da política é proposta através de quatro programas prioritários: a realização de um macrozoneamento metropolitano, de regulação do uso e da ocupação do solo, de apoio à elaboração e revisão das legislações municipais e de apoio à regularização fundiária sustentável.

No primeiro programa propõe-se realizar o macrozoneamento metropolitano de acordo com as diretrizes do PPD – esse programa foi destacado como o principal instrumento de controle do uso do solo, devendo articular os Planos Diretores municipais e os demais objetivos do Plano. Entretanto, mesmo indicados no PDD os prazos para sua implementação, o mesmo ainda não foi executado.

A definição do macrozoneamento tem como diretrizes: a definição de Zonas de Expansão Urbana (tendo em vista as diretrizes do PDD e as restrições do Zoneamento Econômico Ecológico do Estado), de Zonas Rurais Especiais (para incentivo à agricultura urbana e à economia solidária em nível local), de Zonas de Restrição à Urbanização (caracterizadas pelas áreas de riscos geológicos), de Zonas de Proteção e Interesse Ambiental (com a delimitação das unidades de conservação já criadas e com interesses prioritários para criação) e de ZEIS (principalmente nas modalidades cheias e vazias, entendendo a habitação como função estruturante da metrópole). Além disso, o Macrozoneamento deverá definir as áreas de influência especiais das futuras centralidades, do sistema viário principal, do Anel Viário de Contorno Norte e do Aeroporto Internacional.

O segundo programa visa normatizar e regulamentar matérias e procedimentos afetos ao uso e ocupação, em que há interesse metropolitano. Dentre os objetivos têm-se: a definição de diretrizes urbanísticas que possam ser incorporadas aos processos de anuência prévia para parcelamentos e licenciamento ambiental na RMBH; a definição de contrapartidas à implantação do parcelamento do solo, tais como a implantação de projetos habitacionais de interesse social (ou na forma de lotes urbanizados, ou de doação ao Fundo Metropolitano); a regulamentação do “condomínio urbanístico”, conforme o Projeto de Lei 3057/2000; a revisão do zoneamento das áreas definidas, em nível estadual, como Áreas de Proteção de Mananciais e a implantação no âmbito da RMBH do “Licenciamento Urbanístico e Ambiental Integrado”.

O terceiro programa tem por objetivo o apoio à revisão da legislação urbanística dos municípios no tocante à sua compatibilização e às diretrizes do PDD. Além disso, dentre seus objetivos têm-se: a padronização das nomenclaturas do zoneamento no âmbito do SIRUS, a adequação dos perímetros urbanos segundo os critérios técnicos indicados no macrozoneamento e a adequação dos zoneamentos municipais nas zonas de fronteiras entre municípios limítrofes.

Por fim, o quarto programa visa a regularização fundiária sustentável. Para isso, indica a necessidade de normatização das diversas situações de irregularidade existentes na RMBH, identificadas conforme a Lei Federal MCMV, como de interesse social e de interesse específico;

visa garantir, nas situações de regularização, a associação das dimensões urbanística e jurídica, privilegiando vias administrativas (não judiciais) que impliquem agilização e desburocratização dos processos de regularização; garantir, nos casos em que houver necessidade de realocização de populações, o reassentamento preferencial em áreas localizadas nas proximidades e a adoção valores de indenização compatíveis com a dinâmica imobiliária da região.

A dimensão estruturante de *institucionalidade*, entendida como sentido último do Plano, pretende estabelecer a contínua ligação entre a sua elaboração e o início de um processo de planejamento dentro das estruturas do estado, dos municípios e do Colegiado Metropolitano. Em termos objetivos, a institucionalidade estabelece os arranjos institucionais para que os diversos planos e programas propostos no PDDI sejam implementados pelos atores envolvidos.

Para tanto, a proposta apoia-se no fortalecimento do sistema de gestão metropolitana instituído, notadamente do Colegiado Metropolitano (como instância de discussão e acompanhamento permanente das propostas do Plano), da Agência (como órgão executor das políticas e programas), bem como dos demais atores responsáveis, principalmente os municípios, entendendo o seu protagonismo – como entes federativos que são e como o território onde as propostas pactuadas poderão ser consolidadas. Para isso, a proposta visa o fortalecimento das parcerias intermunicipais e dos consórcios horizontais, já existentes na RMBH.

O PDDI preocupa-se em levantar os limites da proposta institucional, identificando, dentre outros, a necessidade de separação do Plano de Governo e do Plano de Estado e o fortalecimento da arquitetura institucional – através, por exemplo, dos aperfeiçoamentos técnico e jurídico estadual e municipal, da agilidade nas ações e captação de recursos e da proposição de mecanismos de acompanhamento do plano.

A ideia é que o planejamento metropolitano perpassasse a dimensão dos governos, sejam os governos municipais, seja o governo estadual, oferecendo uma intersectorialidade e perenidade ao mesmo. Para tanto, aposta na configuração de um “acórdão institucional robusto” – pactuando todos os atores, instâncias e propostas – com dispositivos situados acima das estruturas de governo, que possibilite a perenidade necessária para o sistema de planejamento, condição *sine qua non* para o seu sucesso (UFMG, Volume 1, 2011).

Em relação ao acompanhamento do Plano, identifica que é necessário estabelecer uma agenda regular, com encontros e seminários, assim como agendas temáticas, micro-regionais ou locais, para internalização das propostas nas rotinas de planejamento municipais, intermunicipais e estaduais. Reforça também a importância da avaliação coletiva dos projetos implementados, através do Observatório de Políticas Metropolitanas, instalado na Agência (que tem importante função de conexão entre as políticas públicas e a Política de Estado); da comunidade acadêmica (como forma de oxigenar a discussão crítica do planejamento e gestão

metropolitanos); do envolvimento dos meios de comunicação e das entidades atuantes em prol da política metropolitana, tais como a Frente Parlamentar Pró-RMBH, a Frente de Vereadores Metropolitanos, a Frente pela Cidadania Metropolitana, entre outros.

O Plano foi aprovado pelo Conselho Metropolitano, referendado pela Assembleia Metropolitana e lançado oficialmente, pelo governador do estado, não podendo, contudo, ser aprovado como lei, e sim como um documento propositivo. Posteriormente, Tonucci Filho (2012) lembra que, ao longo de 2011, a Agência RMBH, entidade responsável por sua implementação, elaborou uma agenda de trabalho voltada à sua absorção pelo estado, levando ao detalhamento e seleção de algumas propostas para integrarem a revisão do Plano Mineiro de Desenvolvimento Integrado (PMDI) e o Plano Plurianual de Ação Governamental (PPAG) (TONUCCI FILHO, 2012). Em seu escopo, o Governo do Estado considerou como prioritários os temas de mobilidade, sistema ferroviário, novas centralidades, saneamento e resíduos sólidos, que têm sido absorvidos mais sistematicamente na agenda de trabalho da Agência e da SEGEM.

Avalia-se que o PDDI (entendido no sentido mais amplo da trajetória de reemergência da institucionalização da gestão metropolitana na RMBH) significou, de fato, um momento singular de aglutinação de forças sociais, legislativas, governamentais (como Estado e governo), técnicas e acadêmicas, de empenho analítico e propositivo, para revigorar o planejamento e gestão metropolitanos.

Todavia, seu *day-after* vem mostrando dificuldades, em cada uma das esferas de poder, de sua efetiva implementação, mesmo com a existência de uma já indicada política de institucionalidade. A tentativa de consolidação dos programas e projetos, dentro das estruturas do estado, reacendem os embates dentro das agendas temáticas das diversas Secretarias, e entre elas e o Governo, mostrando que a consolidação de cada um deles resulta de uma disputa de prioridades, visões, poderes, capacidade técnica e institucional e de recursos.

Vencido esse embate de ser absorvido como política de governo, o desafio tem sido o de superar um quadro geral de inércia institucional, gerada, parcialmente, pela insuficiência de recursos e de corpos técnicos-jurídicos, capazes de remediar os impasses e dar continuidade à trajetória de sua implementação. Não obstante, algumas ações, talvez por sua politização mais constituída, talvez por sua relevância e/ou urgência, ou talvez ainda pela maior facilidade de aplicação, vêm paulatinamente saindo do papel.

No que tange à sua aplicação nas estruturas municipais, observa-se que a agenda referente às cooperações intermunicipais, já tradicionalmente estabelecida, adquire uma viabilidade maior de implementação e pactuação, ainda que limitada de recursos financeiros e técnico-jurídicos, mas representa políticas pontuais, em torno de temas específicos e dentro daquilo que é bom para todos (uma espécie de “política de cavalheiros”) – enquanto os problemas mais conflituosos, especialmente no tocante ao uso e ocupação do solo metropolitano, que

dependem efetivamente de cooperações interfederativas e intersetoriais, têm as suas ações adiadas.

O ambiente de mobilização que caracterizou o Plano parece também passar por um arrefecimento, traduzido, por exemplo, pela diminuição da participação popular na última Conferência Metropolitana, explicada talvez pela própria dificuldade de participação popular no contexto metropolitano. Porém, algumas ações de acompanhamento e mobilização continuam, especialmente pela Frente Metropolitana. O legislativo estadual tem buscado dar prosseguimento a alguma das ações, materializado através da proposição e debate de Projetos de Lei em torno de alguns temas.

No cenário histórico, o PDDI apresenta-se como um grande avanço em relação às experiências de planejamento existentes na RMBH. O mesmo possui legitimidade política para constituir-se como um “pacto coletivo”, diferentemente das experiências do PDIES, que se estabelecia como um produto da tecnocracia. Tonucci Filho (2012) observa que, enquanto as principais propostas do PDIES concorriam para viabilizar as CGPs, necessárias à continuidade do crescimento econômico e ao avanço da “nova industrialização mineira” na RMBH (TONUCCI FILHO, 2012), o PDDI teve como principal pressuposto a inversão de prioridades metropolitanas e a redução das desigualdades socioespaciais, atrelando-as a uma política de redistribuição das localizações econômico-produtivas e dos demais equipamentos dentro do espaço da metrópole.

Talvez a experiência do PDDI e da reintrodução do planejamento metropolitano na RMBH representem, no cenário brasileiro, a dianteira no quadro das regiões metropolitanas, possibilitada por uma conjuntura institucional, técnica e espaço-temporal que tem permitido a aglutinação de forças para se repensar o planejamento metropolitano, o que não se tem verificado com vigor em outras regiões metropolitanas do país.

Todas essas constatações endossam a visão de que o Plano é apenas o ponto inicial de uma longa trajetória de luta política, social e tecnocrática para a efetivação do processo de planejamento, ou de que a simples criação das estruturas, ainda que constituam um grande passo, não garante por si só a consolidação do planejamento metropolitano e a evolução em termos de tratamento dos problemas comuns, conforme observa Maricato (2004).

4.3 O Vetor Norte da RMBH: continuidades e rupturas, grandes projetos e as dimensões de seus impactos

O Vetor Norte da RMBH¹⁷⁹ prenuncia atualmente uma região modernizadora da metrópole, a partir da proposição pelo Governo Estadual de projetos de grande envergadura, que têm

¹⁷⁹ Embora a delimitação do Vetor Norte da RMBH, conforme o Decreto Estadual 45097/2009, abranja outros municípios, a referência ao Vetor Norte atribuída nesse subitem diz respeito apenas aos

como alcance o estímulo a uma nova vocação e dinâmica de crescimento para o local. Esse ciclo de modernização teve início com a requalificação do Aeroporto Internacional Tancredo Neves (AITN) e a criação da Linha Verde e foi notadamente impulsionada com a inauguração, em março de 2010, da Cidade Administrativa de Minas Gerais (CAMG). Vale lembrar que há ainda a proposição de outros projetos como o Aeroporto-Indústria e o Anel de Contorno Viário Norte.

Esses projetos âncoras, frutos de recursos públicos, têm resultado na abertura de novas frentes de localização na região (ou “novas fronteiras urbanas”, usando expressão consagrada por SMITH, 1996 *apud* COSTA, 2011), atraindo, “na sua sombra”, vários outros projetos de portes e usos diversos, conduzidos pelo capital privado (tais como empreendimentos urbanísticos, industriais, polos tecnológicos, centros comerciais e de serviços e outros projetos que se inserem nos circuitos superiores da economia). Dentre os empreendimentos que surgem, os novos parcelamentos têm sido mais recorrentes, alguns deles inclusive com concepção mais complexa, como é o caso do “Reserva Real” e o “Precon Park”, que se anunciam como “verdadeiras cidades” dentro dos municípios onde se inserem.

Cabe ressaltar que, esses projetos são propostos em uma região tradicionalmente caracterizada como uma das principais direções de expansão de loteamentos de baixa renda da metrópole fordista (conforme discutido no item 4.1) e que acumula, ao longo das décadas, vários problemas sociais, econômicos, urbanísticos e ambientais, constituindo demandas e objeto de conflito por parte das populações junto ao Estado.

Essa condição de precariedade socioespacial coexiste, pois, com os grandes projetos propostos para a região, resultando em um quadro de rupturas e continuidades com os ciclos anteriores e dando origem a uma estrutura urbano-metropolitana ainda mais complexa e fragmentada, que engloba indústrias poluentes, novos serviços avançados e de ponta, loteamentos de baixa renda, novos condomínios fechados; ou seja, novamente à luz de Monte-Mór e Ruiz (2010), “estruturam-se juntos e misturados”, bem ao estilo da metrópole pós-fordista.

Durante o ciclo de metropolização fordista, foi definido, predominantemente, pelos movimentos migratórios e baseou-se na proliferação de loteamentos precários, sem a infraestrutura básica (conforme se discutirá no Capítulo 5). Esse aumento explosivo da população, verificado em alguns municípios (conforme mostra quadro abaixo), sobretudo nos dados censitários de 1970/1980 e 1980/1991, não foi contemplado, na mesma proporção pelos demais serviços urbanos como transporte, saúde, educação, não houve também geração de emprego e renda (UFMG, Volume 1, 2011), fazendo com que a região se caracterizasse pela insuficiência histórica dos *meios de consumos coletivos*.

municípios que compreendem a área de estudo da tese e que estão na confluência direta dos grandes projetos existentes ou previstos para a região, sobretudo o da Cidade Administrativa.

TABELA3 – Taxas de crescimento populacional por décadas nos municípios

	Tx. 1960/ 1970	Tx. 1970/ 1980	Tx. 1980/ 1991	Tx. 1991/ 2000	Pop. 2000	Pop. 2010	Tx. 2000/ 2010
RMBH	6,1	5,0	2,5	2,39	4.819.288	5.414.701	1,17
Belo Horizonte	6,1	3,7	1,1	1,5	2.238.526	2.375.151	0,59
Capim Branco	2,80	1,74	2,32	2,47	7.900	8.881	1,18
Confins	1,12	1,64	2,82	4,86	4.880	5.936	1,98
Jaboticatubas	-0,40	-0,50	0,86	0,69	13.530	17.134	2,39
Lagoa Santa	2,12	3,59	4,08	3,99	37.872	52.520	3,32
Matozinhos	2,70	6,44	3,48	2,76	30.164	33.955	1,19
Pedro Leopoldo	2,35	3,80	3,02	2,93	53.957	58.740	0,85
Ribeirão das Neves	4,27	21,36	7,16	6,18	246.846	296.317	1,84
Santa Luzia	7,09	9,00	7,87	3,32	184.903	202.942	0,94
São José da Lapa	---	7,26	-0,35	9,09	15.000	19.799	2,81
Vespasiano	4,08	7,26	9,37	5,30	76.422	104.527	3,18

Fonte: IBGE, Censos Demográficos de 1970, 1980, 1991 e 2000 e 2010.

Algumas regiões do Vetor Norte caracterizaram-se, tradicionalmente, como “municípios-dormitórios”; as áreas do São Benedito, em Santa Luzia e Justinópolis, em Ribeirão das Neves, por exemplo, possuem uma demanda história por transportes públicos em direção a Belo Horizonte. A pesquisa de origem/destino, realizada em 2002, pela Fundação João Pinheiro, demonstra os elevados níveis de pendularidade cotidiana dessas regiões com o município sede(UFMG, 2009)¹⁸⁰. Outros municípios do Vetor Norte, como Confins e Jaboticatubas, por exemplo, apresentaram, nas décadas anteriores, baixa integração à metrópole, caracterizando-se, principalmente, pelas funções agrícolas e de serviços.

Paralelamente à atração de loteamentos periféricos, o Vetor Norte recebeu também algumas indústrias, dentro da já comentada política de industrialização mineira, com a criação de Distritos Industriais em municípios, como Santa Luzia, Ribeirão das Neves, Pedro Leopoldo e Vespasiano, nos anos 1950 e 1960. Singer (1968) descreve que, no direcionamento de investimentos industriais, presumivelmente se pretendia instalar em Santa Luzia as empresas com maior carga poluidora, como a FRIMISA (Frigoríficos Minas Gerais S/A) e a Klabin. Pedro Leopoldo e Vespasiano atrairiam a indústria cimenteira e de calcinação (associada à atividade

¹⁸⁰ Este estudo denominado “Área do Vetor Norte e de Influência do Contorno Viário Norte” foi encomendado pela SEDRU à UFMG e contou também com a participação do IPPUR/UFRJ e da PUC Minas.

de extração de calcário), com a instalação da Cimentos Cauê, em Pedro Leopoldo e da Itaú Magnésio, em Vespasiano.

A atividade de exploração de calcário se estendeu pela grande área cárstica – bastante interligada a municípios do Colar Metropolitano, especialmente Sete Lagoas – mudando a base econômica dos municípios, antes voltada para a agropecuária. A mineração se consolidou, também, pela extração de areia ao longo dos cursos d'água, principalmente do Ribeirão da Mata. Além disso, as terras mais férteis e de relevo menos acidentado, nos municípios mais distantes, propiciaram o uso tipicamente rural com atividades agropecuárias mais estruturadas, como foi o caso de Jaboticatubas e outras regiões desses municípios. Assim, foi sendo construído, ao longo das décadas, um território complexo e fragmentado, com vários usos e atividades, com uma dinâmica demográfica/imobiliária diferenciada e com diferentes níveis de comprometimento com a capital.

Alguns indicadores socioeconômicos dos municípios estudados do Vetor Norte, reproduzidos no quadro 3, a partir de dados de 2010, mostram as disparidades nos acessos à educação, trabalho e renda. Destaca-se, por exemplo, a baixo PIB *per capita* e o baixo rendimento médio do salário em municípios como Ribeirão das Neves (R\$ 478,20) e Jaboticatubas (R\$553,89); Santa Luzia também mostra um PIB *per capita* baixo. O PIB elevado de alguns municípios, como Confins, e, em menor proporção, Pedro Leopoldo, Vespasiano e São José da Lapa, se justifica pela presença do AITN em Confins e pela concentração de empresas minerárias nos demais municípios, mas não retratam a condição de distribuição desses recursos entre os municípios.

De acordo com a situação da população economicamente ativa, há maiores percentuais de desocupados em municípios como Ribeirão das Neves, Pedro Leopoldo e Vespasiano. Completam esse quadro as baixas taxas de escolaridade da população, com destaque para os casos de Ribeirão das Neves, Jaboticatubas e Vespasiano; as disparidades de acesso aos serviços educacionais induzem, em parte, os jovens mais pobres a uma inserção mais precarizada no mercado de trabalho.

A conjugação desses fatores sugere que significativa parte da população economicamente ativa desses municípios é caracterizada pela precariedade e informalidade nas relações de trabalho, inserindo-se nos circuitos inferiores da economia. Nesse contexto, o PDDI-RMBH aponta a necessidade do estímulo aos setores inferiores da economia, através de políticas de apoio à produção em pequena escala, que possuem, em termos de apropriação da renda gerada (monetária e não monetária), uma capilaridade bastante significativa.

QUADRO 3 – Indicadores socioeconômicos do Vetor Norte da RMBH

	1- PIB em 2010		2- Taxa de escolaridade em 2010				3- Taxa de alfabetização	4 - Renda em 2010		5- Taxa da população ocupada em 2010		
	Produto Interno Bruto a preços correntes (Mil Reais)	Per capita em R\$	Sem instrução e fundamental incompleto	Fundamental completo e médio incompleto	Médio completo e superior incompleto	Superior completo	Não determinado	Pessoas de 10 anos ou mais de idade	Percentual de Pessoas de 10 anos ou mais de idade, com rendimento	Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas de 10 anos ou mais de idade (Reais)	Economicamente ativas - ocupadas	Economicamente ativas - desocupadas
Belo Horizonte	51.661.760	83.056	35,46	16,63	29,67	17,58	0,67	97,3	69,98	1358,24	93,49	6,51
Confins	1.424.974	997.183	47,67	19,00	27,70	5,31	0,29	95,5	67,74	678,30	93,24	6,73
Jaboticatubas	108.530	51.242	65,26	15,05	14,32	4,94	0,44	90,1	65,98	553,89	94,71	5,29
Lagoa Santa	846.448	70.567	43,66	18,93	26,52	10,63	0,25	95,7	67,17	948,86	94,32	5,67
Pedro Leopoldo	1.050.218	73.736	46,44	16,99	27,94	7,97	0,66	95	67,73	725,06	91,30	8,70
Ribeirão das Neves	1.926.219	38.313	58,21	18,76	20,23	1,86	0,93	94,2	62,04	478,20	91,91	8,09
Santa Luzia	2.099.191	49.094	51,82	18,88	24,88	3,46	0,96	95,6	64,37	557,11	92,56	7,44
São José da Lapa	318.046	77.271	50,66	19,88	24,40	3,84	1,21	94,9	64,16	544,33	92,12	7,88
Vespasiano	1.314.176	73.459	56,96	18,61	20,31	3,38	0,74	94,6	63,16	545,02	91,79	8,21

Fonte: 1- IBGE, em parceria com os Órgãos Estaduais de Estatística, Secretarias Estaduais de Governo e Superintendência da Zona Franca de Manaus – SUFRAMA, 2010.2- Dados da amostra, IBGE - Censo Demográfico, 2010.3- Dados do Universo, IBGE - Censo Demográfico, 2010.4- Dados do Universo, IBGE - Censo Demográfico, 2010.5- Dados da amostra, IBGE - Censo Demográfico, 2010.

Ademais, seria necessário que os investimentos “estratégicos” previstos para o Vetor Norte (atinentes ao MTCL) encontrassem formas de incorporar, também, a população de baixa renda da região, articulando os circuitos inferiores e superiores da economia.

A implantação desses grandes projetos no Vetor Norte, envolve, como se discutirá, um discurso sobre o que esses investimentos sistemáticos na região poderão contribuir para reverter o quadro de baixo dinamismo econômico e pobreza. No entanto, os primeiros resultados das transformações ocorridas na região sugerem que as mesmas têm criado “ilhas” de espaços modernizadores ao redor de uma situação de pobreza estruturada e estruturante, o que reforça a ideia de que esses investimentos têm favorecido, sobretudo, a apropriação pelo capital produtivo/imobiliário e, ainda, de que não têm incluído suficientemente a população de baixa renda como mão-de-obra e nem atendido suas demandas históricas por infraestrutura básica e meios de consumo coletivos.

Além disso, apesar de as mudanças sinalizarem para alterações significativas na dinâmica econômica do Vetor Norte, acrescentando-lhe uma importante centralidade como a Cidade Administrativa, tais mudanças não são suficientes para representar uma ruptura com a condição periférica com forte polarização pela capital.

Em referência novamente ao quadro 2, os dados da última década já mostram o crescimento demográfico significativo em municípios como Lagoa Santa, Jaboticatubas e Vespasiano. Tal fato torna-se mais expressivo, na medida em que a taxa de crescimento da região metropolitana, e principalmente do município de Belo Horizonte, diminuiu significativamente em relação às décadas anteriores. De forma particular, destaca-se o crescimento populacional dos municípios inseridos na área da APA Carste e daqueles municípios até então sem muito comprometimento com a metrópole, como Jaboticatubas.

Dessa maneira, o propósito de se abordar o Vetor Norte da RMBH (recorte empírico da tese), separadamente, tem por objetivo discutir, mais detalhadamente, as significativas mudanças que a região vem experimentando no momento atual, através da implantação e/ou previsão desses grandes projetos, cuja dimensão teórica se alinha à dos grandes projetos brasileiros – discutidos no Capítulo 2, com especificidades ambientais discutidas no Capítulo 3. Optou-se por descrever e discutir os principais projetos em conjunto, analisando as várias dimensões de seus impactos, conforme metodologia proposta por Vainer *et al.* (2006, 2012); agrupou-se, ainda, algumas tipologias de impactos, resultando nos seguintes subitens: 4.3.1 – a dimensão política e simbólica, 4.3.2 – a dimensão institucional, 4.3.4 – a dimensão arquitetônica-urbanística, 4.3.5 – a dimensão fundiária e econômico-financeira e 4.3.6 – a dimensão socioambiental.

4.3.1 A dimensão política e simbólica

O conjunto de projetos conduzidos pelo Estado – a requalificação do AITN (com recursos federais) e da Linha Verde (com recursos estaduais), a CAMG (com recursos estaduais), o Contorno Viário Norte (com recursos federais) e Aeroporto-Indústria (com recursos estaduais e federais) – possui uma dimensão política e simbólica mais abrangente, que retrata a maior visibilidade (política) das ações do Governo do Estado, no cenário mineiro e nacional, e o reposicionamento da metrópole no cenário competitivo nacional e internacional. Ou seja, acabou sendo uma estratégia através da qual as dimensões econômica e política se imbricam.

Esse conjunto de projetos, realizados com recursos públicos, partiu de uma decisão do Governo Estadual, quando da gestão do ex-governador Aécio Neves, de se criar um modelo de “choque de gestão” no Estado de Minas Gerais, baseado no fomento ao desenvolvimento – através de alguns projetos estruturadores – e no controle de gastos públicos, com vistas a equilibrar as finanças públicas, por meio da eficácia da máquina pública, e chegar ao *déficit* zero. Essas ações fazem parte do “Plano Mineiro de Desenvolvimento Integrado 2007-2023” (PMDI), que, na segunda geração do chamado “choque de gestão”, priorizou a política do “Estado de Resultados”. O referido Plano se orienta por opções estratégicas de “reorganizar e modernizar a administração pública estadual”, “promover o desenvolvimento econômico e social em bases sustentáveis” e “recuperar o vigor político de Minas Gerais”.

Dentro dessa política de governo, a criação da Cidade Administrativa foi definida como um dos “projetos estruturadores”, alinhando-se, dentro do PMDI 2007-2023, ao objetivo prioritário de se “estabelecer um novo modo de operação do Estado, saneando as finanças públicas e buscando a eficácia da máquina pública, por meio de um efetivo ‘Choque de Gestão’”. Sendo assim, a estratégia que guia a criação da CAMG é, conforme definia o então governador, “uma prova da ousadia e da eficiência administrativa da gestão estadual e um exemplo a ser observado em todo o país” (AGÊNCIA MINAS, 2008 *citado por* PEREIRA; CAMPOS, 2010), confirmando assim uma estratégia geopolítica de maior visibilidade de seu governo no cenário nacional, com vistas à sua candidatura à presidência da República em 2010, coincidentemente a data de inauguração da CAMG¹⁸¹.

Essa estratégia de cunho político, desdobra-se, então, em uma estratégia de cunho econômico, qual seja a de criar uma nova onda de modernização na região metropolitana (estagnada de uma política de desenvolvimento econômico há décadas), investindo assim no seu eixo mais pobre, onde existe uma tradicional carência socioeconômica e um significativo estoque de terras para a expansão urbana.

¹⁸¹ O evento de inauguração, em março de 2010, na data do centenário do Ex-Presidente Tancredo Neves (avô do então Governador Aécio Neves), próximo à campanha eleitoral presidencial e reunindo personalidades políticas do cenário mineiro e nacional, reforça essa dimensão política/simbólica do projeto.

Para isso, investe-se maciçamente (com recursos públicos) na criação de infraestrutura econômica e viária, abrindo novas frentes de localizações para a valorização do capital produtivo/imobiliário. Em um contexto mais amplo, esses investimentos na criação das novas CGPs, requeridas pela globalização econômica, buscam a inserção competitiva da metrópole (e sua extensão sobre o “Colar” e “entorno”) no contexto nacional e também internacional (MONTE-MÓR; RUIZ, 2010), tendo em vista, também, uma maior visibilidade, especialmente em alguns serviços, com a Copa do Mundo. As decisões tomadas são atinentes a todo um planejamento estratégico, já discutido no Capítulo 2, no qual o Estado passa a assumir uma postura schumpeteriana conforme retratado por Jessop (1992) – investindo mais na criação de um ambiente propício à condições de competitividade, do que na criação de empregos (com o objetivo de atingir o pleno emprego), como era no fordismo.

A partir daí, a estratégia de governo se inicia em 2004, com a iniciativa da revitalização do Aeroporto Internacional Tancredo Neves, que estava subutilizado desde sua inauguração em 1984, transferindo para o local alguns voos até então operados pelo Aeroporto da Pampulha¹⁸².

A consolidação de um equipamento aeroportuário de grande porte requeriria uma eficiente infraestrutura de acesso, seja para passageiros, seja para o projeto futuro do aeroporto-indústria. Diante disso, o governo estadual toma a decisão de requalificar as vias de acesso ao Aeroporto, com o objetivo de reduzir o tempo de deslocamento desse até o centro de Belo Horizonte, distanciado cerca de 40 km, dando origem assim à Linha Verde.

A Linha Verde, lançada pelo Governo de Minas em maio de 2005, reúne um conjunto de obras viárias iniciadas no *Boulevard* Arrudas (no centro de Belo Horizonte), estende-se pela Avenida Cristiano Machado¹⁸³ (onde foram realizadas várias intervenções, como o corredor de ônibus para o BRT), prolonga-se da Rodovia MG-010 (onde foram promovidas diversas alterações nos acessos dos municípios) até o Aeroporto, interligando, assim, cerca de 100 bairros de Belo Horizonte e mais de dez municípios do Vetor Norte.

A estratégia do governo foi reforçada com o Programa de Apoio ao Desenvolvimento do Comércio Exterior (Pró-Confins), criado em janeiro de 2000, que propunha a transformação do Aeroporto Internacional em Aeroporto-Indústria, com o objetivo de consolidar sua posição não

¹⁸² O EIA da Cidade Administrativa aponta que a implantação do Aeroporto Internacional de Confins constituiu um investimento de peso o qual, esperava-se, teria impactos sobre a realocação de atividades econômicas na RMBH em direção ao Vetor Norte, com a implantação de indústrias leves e serviços produtivos voltados para a exportação; os impactos, todavia, foram pequenos (LUME, 2006).

¹⁸³ O estudo do Instituto Horizontes (2006) reconhece que, juntamente com a implantação da Avenida Antônio Carlos, na década de 1940, a criação da Avenida Cristiano Machado, em 1978 e do AITN, na década de 1980, consolidou-se o eixo norte na estrutura urbana da metrópole. Mais recentemente, a extensão do metrô até a Estação Vilarinho (reforçando a diretriz de seu prolongamento para essa região) e as melhorias na Avenida Cristiano Machado, com a criação da Linha Verde (dinamizando sua função de ligação metropolitana e articulação da capital com a malha rodoviária, INSTITUTO HORIZONTES, 2006) reafirmam o Vetor Norte como um dos eixos preferenciais para a expansão da metrópole.

apenas no contexto metropolitano, mas também no contexto da aviação e dos negócios nacionais e internacionais (LUME, 2006).

Desse modo, em 2005, o AITN foi o primeiro aeroporto do país a receber a homologação da Receita Federal para funcionar como Aeroporto-Indústria. A expectativa do governo do estado é a de que o Aeroporto Industrial de Confins se transforme em *hub* logístico multimodal no Brasil e na América Latina para empresas voltadas para exportação, as quais dependem de cadeias de suprimentos globais, com base no nodal aéreo, para assegurar rapidez, agilidade e acessibilidade a fornecedores e consumidores (COSTA *et al.*, 2008).

Para John Kasarda, da Universidade da Carolina do Norte nos Estados Unidos, que criou e apresentou o projeto ao Governo do Estado, o Aeroporto-indústria pode se tornar o principal *hub* da América do Sul, integrado às redes de cidades regionais, nacionais e continental, além de articulado às cidades globais (e mundiais). Entretanto, sua visibilidade, percebida como fator central na sua viabilização, exige além dos necessários incentivos públicos e privados, uma coordenação de ações da maior eficiência possível, o que reforça a necessidade do Estado de criar as novas CGPs para o capital global, agora, paradoxalmente, no centro da pobreza.

O projeto, conforme consultoria de Kasarda, atrairia empresas com produtos de alto valor agregado para exportação e para o mercado interno, o que imprimiria, de forma definitiva, uma nova vocação à região. Para tanto, seria necessária a instalação de centros de armazenagem que incluíssem câmaras frias para bens perecíveis e um centro de serviços avançados equipado com sistemas de telecomunicações que incluam fibra ótica, *wi-fi*, *softwares* de ponta, enfim, todo o aparato tecnológico que permitisse o “controle global em tempo real” e um sistema de “entrega em qualquer lugar do mundo em 24-48 horas” (LUME, 2006. p.113). Além disso, o projeto exigiria alta acessibilidade e integração intermodal de transportes (rodoviário, ferroviário, aeroviário e sua articulação com portos fluviais e marítimos) e alta agilidade, atuando dentro do sistema conhecido como *just in time* (LUME, 2006).

Segundo o EIA/CAMG (LUME, 2006), as vantagens para as empresas que ali se instalassem seriam relacionadas à suspensão de impostos federais e estaduais, tanto para a importação de componentes como para a exportação de produtos acabados de alto valor agregado¹⁸⁴.

A dimensão política envolve, também, uma aproximação do Governo Estadual com o Governo Federal, notadamente através da Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária (INFRAERO), administradora do aeroporto, tanto no sentido de agilizar o processo (PAIVA;

¹⁸⁴ Segundo o Instituto Horizontes (2006) visaria a articulação com os demais projetos previstos para a região e viabilizaria a duplicação da Rodovia MG-424 – do trecho entre Pedro Leopoldo, passando pelo “Precon Park” (a ser descrito posteriormente) até o Aeroporto e desse até a MG-010, na altura da área onde deverá se instalar o Polo de Microeletrônica, no município de Vespasiano. Desse modo, a duplicação desse trecho da MG-424 e a Linha Verde são duas importantes diretrizes de implementação do projeto.

PAIVA, 2012), quanto para viabilizar, com recursos coletivos, as obras de infraestrutura básica e os pacotes de incentivos fiscais.

A pretensão de implantação de um projeto dessa envergadura requereria a criação de uma infraestrutura viária que desse conta de resolver o fluxo de carga, conectando a malha rodoviária regional e nacional ao parque aeroviário, até mesmo porque o atual Anel Rodoviário de Belo Horizonte passou a receber vários bairros em suas margens, o que o tornou uma via metropolitana bastante saturada para o fluxo rodoviário (INSTITUTO HORIZONTES, 2006).

Para isso, foi proposta a criação do Anel Rodoviário de Contorno Viário, compreendendo um grande arco que se estende da BR-381/262, no eixo industrial oeste à BR-381/262, a nordeste (UFMG, 2009)¹⁸⁵, somando um trecho de 65 km a ser executado pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – orçado em 1 bilhão de reais. Esse novo anel, que abrangerá os municípios de Betim, Contagem, Ribeirão das Neves, Pedro Leopoldo, Vespasiano, Santa Luzia e Sabará, carrega também um objetivo secundário de estimular a ligação territorial entre os eixos oeste e norte, atualmente caracterizado pela grande oferta de terrenos para a expansão.

O EIA/ CAMG (LUME, 2006) já previa que esse conjunto de investimentos e ações privadas e públicas, anunciados para a região, geraria efeitos sinérgicos significativos na mesma, com impactos locais expressivos.

A partir desses grandes projetos, tendo o Governo Estadual como protagonista, foram propostos outros empreendimentos, sobretudo através do investimento da iniciativa privada, dentre eles o Polo Industrial de Microeletrônica, em Vespasiano, e um complexo aeroespacial em Lagoa Santa.

O Polo Industrial de Microeletrônica, previsto para a Linha Verde, foi proposto com o objetivo de promover a formação de arranjos produtivos de alta tecnologia no Vetor Norte tendo como projeto âncora uma fábrica de semicondutores. A implantação desse tipo de serviço, altamente competitivo e demandante de mão-de-obra qualificada, requereria uma série de condições para sua implementação, tais como: infraestrutura urbana e de serviços, qualidade de vida, presença de atributos paisagísticos, culturais e ambientais, ambiente acadêmico atualizado e dinâmico capaz de criar sinergias entre ciência, tecnologia e mercado, além da logística aérea de qualidade (INSTITUTO HORIZONTES, 2006, p.40). Ou seja, é uma proposta atinente ao MTCL, na qual a mão-de-obra existente nos municípios do Vetor Norte fatalmente não se inclui.

No que diz respeito à estratégia de poder político embutida nesses projetos, conforme metodologia proposta por Vainer *et al.* (2006, 2012), talvez a criação da Cidade Administrativa

¹⁸⁵ O Instituto Horizontes (2006) coloca que a implantação do Anel figura como uma antiga diretriz de planejamento metropolitano do PLAMBEL, elaborada na década de 1970, com o objetivo de resolver o congestionamento do atual Anel Rodoviário, que passará a ser uma via estruturante na região metropolitana.

seja o projeto que mais internalize a dimensão política/simbólica, na medida em que possui a capacidade de simbolizar/cristalizar, através de sua escala arquitetônica e urbanística grandiosa, a ideia síntese associada à gestão política do ex-Governador Aécio Neves¹⁸⁶.

A Linha Verde, os projetos do Aeroporto-Indústria e o Anel Viário de Contorno Norte, por sua vez, embutem uma dimensão mais afinada à estratégia econômica do que política propriamente dita, com vistas à já comentada inserção competitiva da metrópole; vale ressaltar que seu desdobramento bem sucedido não deixa de representar uma propaganda política para o Governo do Estado.

Novais *et al.* (2007) colocam que nesse sentido, a implementação de grandes projetos urbanos é um campo privilegiado de legitimação política em função do seu poder de sedução e de síntese, de tal modo que a imagem-síntese do projeto tem o poder de associar-se com todo um conjunto ideológico de valores.

Do ponto de vista simbólico, a transferência do “centro do poder”, representado pela Sede do Governo de Minas Gerais, para o “centro da pobreza”, no limite extremo da capital, Belo Horizonte, na sua zona de contato com dois municípios, Santa Luzia e Vespasiano e próximo da divisa de Ribeirão das Neves, representa (buscando analogia na abordagem lefebvriana) a transferência do espaço do “poder” e porque não, da “festa” e do “excedente” para o espaço da “pobreza”. Nesse ponto de vista, a transferência sinalizaria que a cidade – e o direito à cidade, como lugar de troca, da cultura, do poder e da experiência social coletiva – se estenderia e incorporaria a periferia (LUME, 2006).

A ideia de centralização da sede do Governo e das Secretarias de Estado, significando a atração diária, para um só lugar, de cerca de 16.000 funcionários e um público flutuante médio de 10.000 pessoas, teve por objetivo de governo a materialização de um desenho institucional mais dinâmico, consubstanciado em uma base capaz de integrar planejamento, gestão e finanças em uma mesma unidade administrativa¹⁸⁷ (PEREIRA; CAMPOS, 2010. p.59).

O discurso apresentado para justificar a necessidade da obra e da centralização foi o da economia de recursos, através da diminuição de alguns gastos, como serviços de motoristas, recepcionistas, mensageiros, gastos internos de telefonia (Governo de Minas, 2011¹⁸⁸ *apud*

¹⁸⁶ Autores como Faria (2012) fazem analogia dessa intenção política àquela do Presidente Juscelino Kubitschek, no sentido de levar “a cidade do poder” como mecanismo propulsor da dinamização de uma grande área. Nas palavras do autor, a implantação da CAMG, mais do que uma simples adição de uso ao espaço urbano existente, embute a estratégia de dar uma nova vocação e vitalidade para as áreas de seu entorno, assim como fez JK em sua política desenvolvimentista para dinamizar o interior do país (FARIA, 2012. p. 222).

¹⁸⁷ O Governo utiliza, inclusive, teorias de organização funcional para justificar essa escolha de centralização das estruturas e ambientes de trabalho.

¹⁸⁸ GOVERNO DE MINAS. Intendência da Cidade Administrativa. *Cidade Administrativa*. Agosto de 2011. Apresentação em *power point*.

SOUKI; FILGUEIRAS, 2012), além de despesas, como o fornecimento de água, luz e telefone, além de aluguéis e IPTU (PEREIRA; CAMPOS, 2010).

4.3.2 A dimensão institucional

Esse subitem tem por objetivo apreender o contexto institucional em que esse conjunto de projetos foi pensado, destacando as relações de poder estabelecidas entre os entes federativos envolvidos nas diferentes escalas e temáticas de sua realização e – as formas de regulação, através dos dispositivos legais e os mecanismos de participação e pactuação social nas etapas de sua idealização e concretização.

De antemão, é preciso ressaltar que esse conjunto de projetos (envolvendo recursos estaduais e federais) foi concebido no nível da estratégia de gabinete (no bojo do Plano de Governo Estadual), sem abertura prévia à participação dos municípios e populações diretamente afetados. Ou seja, são projetos que nascem em uma outra esfera de planejamento, alheia ao Plano Diretor Municipal, mas que interfere diretamente nele.

A abertura à participação popular e à apreciação pelos municípios envolvidos, como se discutirá, ocorreu somente na etapa da regulação (mais concretamente no caso dos projetos já executados: a Linha Verde e a Cidade Administrativa), cumprindo apenas o ritual legal inerente à implantação de (grandes) projetos. Então, a discussão popular só se estabeleceu quando esses projetos já haviam sido concebidos, servindo apenas para o acolhimento de algumas “sugestões” e “reclamações” que poderiam ou não ser apropriadas por eles.

Se as alianças políticas indicam que, por um lado, houve uma aparente parceria entre o governo municipal de Belo Horizonte, no apoio às ações, com o governo estadual, formando uma força política/econômica importante para viabilizar intervenções dessa envergadura, por outro lado, havia uma relativamente baixa influência política dos demais governos municipais (diretamente afetados por essas obras estruturantes) na definição e nos processos decisórios relacionados aos investimentos direcionados ao Vetor Norte¹⁸⁹.

A subordinação dos municípios às decisões tecidas no nível estadual, mas que têm implicações diretas na dinâmica municipal, faz com que o Governo Estadual coloque esses municípios em uma “encruzilhada”. Diante dela, os governos municipais precisam se desdobrar para criarem e implementarem um aparato regulatório que dê conta de disciplinar essas novas dinâmicas estruturadas em seus espaços; mas, ao mesmo tempo, querem tirar proveito dessa conjuntura favorável, buscando oferecer uma “cartilha” de novas vocações ao estado para que ele passe a estimular novas possibilidades de desenvolvimento nosteritórios locais. Além disso,

¹⁸⁹ É preciso lembrar, conforme se destacou no Capítulo 1, que essa relação é desigual também no tocante à capacidade de investimentos públicos e endividamentos.

alguns municípios passam a competir, para atraírem os novos empreendimentos para seus territórios.

Nessa “cartilha” de novas vocações, apresentada pelos municípios, há, explicitamente, uma tentativa de reverter a lógica da urbanização e industrialização tradicional, marcada pela indústria cimenteira (poluente) e pela consolidação como cidade-dormitório. Esses municípios querem se tornar competitivos, para atraírem investimentos de alta tecnologia (indústrias limpas) e usos residenciais mais nobres (como os “condomínios fechados”), diferentes dos estigmatizados loteamentos precários. Esse cenário efervescente, de proposição e realização de novos projetos para a região, coincidiu com o período em que vários desses municípios estavam elaborando ou revisando seus Planos Diretores para atenderem a determinação do Estatuto da Cidade.

Foi apenas nesse momento que os projetos concebidos no nível da estratégia passaram a ser internalizados no planejamento municipal, transferindo aquela encruzilhada descrita para o processo de elaboração dos Planos Diretores¹⁹⁰. Nesse cenário, de um lado, os municípios buscam se apropriar de uma agenda urbana competitiva (concernente ao planejamento estratégico) para atração de novos investimentos e, por outro, buscam implementar os instrumentos de política urbana do Estatuto da Cidade, frente a uma realidade urbana tradicionalmente caracterizada pelas injustiças socioeconômicas refletidas no espaço.

Uma pesquisa realizada em 2008, pelo IGC/UFMG, em parceria com o IPPUR/UFRJ e encomendada pela Prefeitura de Belo Horizonte, teve como objetivo fazer uma avaliação mais sistemática dos conteúdos dos Planos Diretores dos municípios do Vetor Norte. Algumas contribuições teóricas dos autores envolvidos na pesquisa, dentre os quais Costa *et al.* (2010 a) e Costa *et al.* (2010 b), discutem os resultados obtidos.

Além disso, na tese foram realizadas diversas pesquisas junto aos setores técnicos das Prefeituras que abrangem a área de estudo e aplicado um questionário estruturado (cujo modelo segue no apêndice) aos Secretários Municipais e/ou responsáveis pela matéria urbana, em cada um dos municípios estudados. Os resultados também permitiram uma análise dos Planos Diretores aprovados por essas municipalidades.

Diante disso, faz-se, através de uma breve abordagem dos Planos Diretores de alguns desses municípios, uma reflexão sobre a forma como esses grandes projetos e seus impactos foram apropriados ao processo de planejamento urbano, destacando, sobretudo, o zoneamento municipal, a aplicação dos instrumentos de política urbana e o funcionamento dos conselhos municipais.

¹⁹⁰ Em entrevista dada à revista Cadernos de Urbanismo, em 2001, Ana Clara Torres Ribeiro lembrava que a aprovação do Estatuto da Cidade significava, então, a possibilidade, em meio à onda neoliberal, de ‘inversão de diretrizes hoje, difundidas para a gestão da cidade’. (PCRJ/SMU, 2001 *citado por* OLIVEIRA, 2012. p.83).

No que se refere à implementação de uma agenda de cooperação metropolitana, Costa (2009) avalia que, mesmo que os municípios tenham reconhecido o processo de metropolização em seus diagnósticos, o mesmo não se dá nas suas propostas e nas suas políticas urbanas, que são restritas aos limites municipais (COSTA, 2009).

Em termos gerais, Costa (2012) destaca que há uma espécie de “discurso selado” nos Planos Diretores analisados, que defendem a necessidade de promover a regularização fundiária dos assentamentos irregulares e clandestinos existentes, e, a partir daí, atrair apenas os empreendimentos de alta tecnologia, previstos para a região, e os “condomínios fechados”. Isso se reflete, por exemplo, nas proposições contidas nos zoneamentos municipais, conforme analisado por Costa *et al.* (2010a):

- No Zoneamento de Confins, por exemplo, foi criada uma “Zona Expansão Urbana 3” visando à instalação de indústrias de ponta e instituições de pesquisa tecnológica;
- Em Lagoa Santa, por sua vez, foi delimitada uma “Zona de Empreendimentos de Porte”, localizada às margens da Linha Verde e se estendendo até proximidades do Aeroporto de Confins;
- Em Vespasiano, o Zoneamento Municipal propõe a criação de áreas exclusivas para a instalação de indústrias de base tecnológica e centros de pesquisa, com investimentos na qualificação de mão-de-obra. Conforme observado pelos autores, essas propostas já começam a se materializar no município, com a definição da implantação do já referido Polo Industrial de Microeletrônica (conquistado de Lagoa Santa¹⁹¹) e de uma unidade do Centro Federal de Educação Tecnológica (CEFET MG), que oferece cursos técnicos na área de mecatrônica e eletrotécnica. Os autores relacionam, ainda, que parece haver grande interesse por parte das universidades privadas em abrir cursos de especialização e cursos técnicos nas proximidades ou juntamente aos empreendimentos tecnológicos;
- No Plano Diretor de Ribeirão das Neves, município não diretamente afetado por esses investimentos sistemáticos do Governo Estadual, propõe-se, segundo Costa *et al.* (2010a), a atração de atividades não poluidoras nas margens da Rodovia BR-040 e em seu futuro entroncamento com o Anel Viário de Contorno Norte, na “Zona para Atividades Econômicas 2”. No Plano, destaca-se, também, o objetivo de qualificação de mão-de-obra e socialização de conhecimento tecnológico;
- Já o município de São José da Lapa, apesar de não apresentar propostas concretas de atração de indústrias de alta tecnologia, explicita em seu Plano Diretor a necessidade de

¹⁹¹ Previsto inicialmente para instalar-se em Lagoa Santa, *grosso modo*, o que diferencia a área original onde seria implantado em Lagoa Santa, daquela onde será implantado em Vespasiano, é apenas a margem da Rodovia MG-010, onde cada município se localiza. No entanto, essa definição faz toda diferença no tocante aos incentivos fiscais oferecidos para a implantação em cada uma das localidades.

acompanhamento do desenvolvimento do processo tecnológico e de integração aos programas estaduais e federais de implantação de atividades econômicas (COSTA *et al.*, 2010a).

No que tange ao zoneamento ambiental, os autores apontam que ocorre a proliferação de um discurso genérico de que o desenvolvimento urbano municipal deverá respeitar os princípios de sustentabilidade ambiental.

Segundo eles, em termos gerais, os zoneamentos municipais de Lagoa Santa, Confins e Pedro Leopoldo estão delimitados em conformidade com as restrições do Zoneamento da APA Carste Lagoa Santa (que será analisado no subitem 4.3.6). Entretanto, foi observada certa flexibilidade no município de Confins, onde a “Zona Urbana de Desenvolvimento Controlado-2” e a “Zona de Expansão Urbana-1”, por exemplo, localizadas em depressões cársticas, permitem usos comerciais, de serviços e residenciais compatíveis (COSTA *et al.*, 2010a).

Em Jaboticatubas, a área pertencente ao Parque Nacional da Serra do Cipó é zoneada como Zona Rural e a Área da APA Morro da Pedreira é zoneada como área de atração de loteamentos.

Se, por um lado, as legislações visam atender aos objetivos de atração de empreendimentos, por outro, a manutenção de usos agrícolas e zoneamentos rurais, inclusive conforme preconizado pelo PDDI, parece ter sido enfraquecida. As discussões tecidas sobre os municípios apontam que houve, em vários deles, o aumento do perímetro urbano; em alguns casos, como o de Vespasiano por exemplo, a totalidade do município passou a ser incluída como área urbana – o que reafirma, de certo modo, a busca por uma nova vocação de atrair apenas usos industriais e (certos) loteamentos.

Além disso, cabe registrar que a implantação da CAMG na zona de contato de três municípios, não foi precedida de um zoneamento tutelar e supralocal que protegesse da especulação imobiliária os terrenos vazios existentes no seu entorno (conforme será discutido na experiência do caso francês, Capítulo 6). Isso aponta para uma fragilidade do Estatuto da Cidade de estimular a criação de instrumentos urbanísticos de cunho supralocal.

O estudo do Instituto Horizontes (2006) já indicava a necessidade de elaboração de um Plano Urbanístico Básico para o entorno da Cidade Administrativa, tendo em vista o controle da especulação em torno do uso do solo e para desenvolver incisivas, no sentido de requalificar as áreas próximas, com a implementação de centros de serviços e equipamentos urbanos. Na mesma linha, o estudo da UFMG (2009) apontava para a necessidade de o Governo adquirir e reservar determinadas áreas para o provimento habitacional (como previsto no Plano Diretor do município de Belo Horizonte, no qual essas áreas recebem a denominação de “ZEIS 2”) e para o controle da pressão sobre as áreas naturais mais frágeis.

No tocante ao quadro geral (qualitativo e quantitativo) de necessidade de regularização fundiária nos municípios do Vetor Norte, focou-se, na integralidade dos Planos, a intenção de se desenvolverem programas de regularização fundiária em assentamentos irregulares e/ou clandestinos, reconhecendo a precariedade habitacional e muitos casos de irregularidades fundiária e/ou urbanística nos loteamentos onde residem os trabalhadores (COSTA *et al.*, 2010a). Porém, a proposição de ZEIS vazias (ou seja, para formação de banco de terras para o provimento habitacional) não aparece nos Planos Diretores. Além disso, a definição mais generalizada de padrões urbanísticos, afetos às populações de renda média e alta, através, por exemplo, da definição de lotes de 1000,00 m², é um indicativo da intenção de se absorver outro tipo de loteamento.

Essas questões, de certo modo, confirmam o “discurso selado”, sugerido por Costa (2012), de buscar alternativas para regularizar o passivo construído, mas orientar-se, a partir de agora, para outra dinâmica de crescimento que não o loteamento periférico.

O quadro 4 a seguir compila as informações acerca dos instrumentos de política urbana previstos nos Planos Diretores. Pode-se perceber que, de uma forma geral, os instrumentos de reforma urbana estão previstos nos Planos Diretores dos municípios do Vetor Norte; no entanto, há dificuldade de sua aplicação, em parte, devido à ausência de regulamentação por lei específica¹⁹².

A progressiva implantação de novos empreendimentos privados na região, atraídos pelos investimentos sistemáticos do Governo Estadual, consolida a ideia de que a recuperação das mais-valias geradas, ou de uma avaliação mais sistemática sobre a capacidade suporte da região em absorver esses novos projetos, se materialize – colocando em xeque o paradoxal contexto em que, mesmo previstos nos Planos Diretores, esses instrumentos não são implantados.

Algumas Prefeituras Municipais, como a de Vespasiano e Lagoa Santa, informaram, por exemplo, que embora os instrumentos urbanísticos de cunho redistributista não estivessem efetivamente regulamentados em lei específica, havia aplicação de algumas contrapartidas dentro das etapas de aprovação dos grandes empreendimentos, as quais são definidas no caso a caso.

Algumas municipalidades identificaram também certos embates entre os setores técnicos – que defendem ser salutar recuperar as mais-valias provenientes dos investimentos de grande envergadura – e os setores políticos municipais que defendem que uma “tributação

¹⁹² O que corrobora uma dificuldade histórica de consolidação da matriz da reforma urbana no processo de planejamento, na qual o MNRU resultou na previsão do Capítulo de Política Urbana da Constituição Federal de 1988; a Constituição remete a regulamentação dessa política ao Estatuto da Cidade de 2001, que remete, em seguida, aos municípios a responsabilidade de elaborar Planos Diretores, por sua vez, os Planos preveem os instrumentos, mas remetem a sua consolidação à criação de legislação municipal específica.

suplementar” poderia afastar o momento favorável de atração de investimentos¹⁹³. Entretanto, constatou-se que a dificuldade de recuperação das rendas fundiárias não está relacionada, simplesmente, ao propósito político de favorecer a atração de novos empreendimentos; há, também, certa dificuldade na atribuição de um valor monetário (justo) a essas mais-valias. Os corpos técnicos municipais relatam falta de expertise para a implementação, bem como um banco de experiências já consolidadas, que pudessem auxiliá-los na incorporação desses instrumentos de forma efetiva no processo de aprovação urbanística.

Ademais, os municípios revelam que a velocidade das transformações ocorridas em seus espaços, inclusive com a incorporação de novas tipologias de empreendimentos mais complexas, acabou por atropelar o ritmo de trabalho das Prefeituras; resultando em impactos nas vocações existentes, na estrutura fundiária e na regulação do uso do solo. Assim, os investimentos realizados pelo Governo Estadual tomam de assalto os municípios, alguns com uma vocação rural e com baixo grau de comprometimento com a metrópole, outros com vocação industrial e outros, ainda, com vocação minerária, fazendo com que a etapa de aprovação urbanística não consiga abarcar, de forma mais efetiva, os impactos advindos da dimensão e da velocidade com que as transformações socioespaciais vêm ocorrendo.

Vale ressaltar também, que boa parte desses municípios está em fase de consolidação de seus conselhos municipais de matéria urbanística, o que demonstra ainda certa fragilidade do exercício da “gestão plena”. Alguns municípios maiores como Lagoa Santa e Vespasiano já possuem Conselhos de Desenvolvimento Urbano melhor definidos; no caso de Vespasiano, está em fase de aprovação um Conselho da Cidade, cuja estrutura compreenderá quatro eixos temáticos – habitação, saneamento, mobilidade e programas urbanos/uso do solo – seguindo a mesma estruturação do Ministério das Cidades.

¹⁹³ Almeida (2009) destaca, em estudo realizado sobre as possibilidades de capturas de mais-valias fundiárias em municípios do Vetor Norte, que a região é majoritariamente composta por municípios de baixa arrecadação tributária, além de concentrar os já comentados baixos índices de renda e de escolaridade. Dessa forma, o financiamento de ações acaba por depender das transferências intergovernamentais. Uma pesquisa mais detalhada sobre a capacidade tributária dos municípios da RMBH e do Vetor Norte foi realizada pelo PDDI-RMBH, no qual se aponta que os municípios da metrópole apresentam baixos níveis de produtividade tributária no tocante à cobrança de tributos de seu campo próprio de competência. Apenas dois municípios – Belo Horizonte e Nova Lima – dedicam-se à cobrança, com melhores resultados, destes tributos, enquanto outros três – Caeté, Contagem e Lagoa Santa – figuram no grupo dos que alcançam média produtividade. Os demais – 29 municípios – caracterizam-se por apresentarem produtividade menor que a média registrada para o estado de Minas Gerais, sendo essa cobrança, em alguns casos, praticamente inexistente (UFMG, Volume 6, 2011, p.1493). Por outro lado, o Plano aponta que o sistema de transferências existente no Brasil representa para o município a comodidade do financiamento de suas atividades, sem os riscos de incorrer em desgaste político, junto à população, com a cobrança de tributos. A política tributária proposta no PDDI-RMBH (2011) visa ao fortalecimento e ampliação da autonomia financeira dos municípios, através do incentivo, dentro da realidade de cada município; ao crescimento de suas receitas próprias, variável sobre a qual estes dispõem de relativa autonomia, com o objetivo de revitalizar suas fontes de financiamento e aumentar sua capacidade de contribuir para o fortalecimento do Fundo de Participação dos Municípios (FDM).

Quanto aos Conselhos de Meio Ambiente, a integralidade dos municípios os possuem, mesmo os de pequeno porte, o que demonstra uma maior estruturação e politização da temática ambiental; resta, contudo avaliar a qualidade desua estruturação e forma de atuação.

É preciso ressaltar, ainda, que a proposição desses grandes projetos pelo Governo do Estado serviu, de certo modo, como mote para revigorar o planejamento metropolitano, consubstanciando a aprovação do conjunto de dispositivos legais que cria o novo sistema de gestão para a RMBH e que culminou na elaboração do PDDI-RMBH. Isso significa dizer que mesmo sendo resultado de uma mudança democrática, discutida na Assembleia Legislativa do Estado desde 2000, a reemergência institucional do planejamento metropolitano (pelo mesmo ex-Governador Aécio Neves) sugere que a intenção prévia de se criar uma nova estratégia de crescimento para a região metropolitana, materializada em boa medida no Vetor Norte, veio acompanhada da ideia de se consolidar uma ação coordenada de planejamento e regulação no nível estadual¹⁹⁴.

No que diz respeito ao processo de aprovação dos empreendimentos já implantados (no caso, a Linha Verde e a Cidade Administrativa) pode-se dizer que, mesmo cumprindo as etapas do trâmite legal, o processo foi fortemente orientado pela negociação, para que fosse possível uma “agilidade” na sua implantação e para que a estratégica idealizada fosse de fato concebida. Assim, se esses novos projetos têm uma dimensão posta aos governos municipais, as formas de pactuação social também são impostas. Em que pesem as alianças embutidas, a CAMG e a Linha Verde, que já tiveram seus processos de aprovação concluídos, passaram pelos procedimentos regulatórios habituais de aprovação municipal e licenciamento ambiental, no nível estadual.

No que se refere à implantação da Cidade Administrativa, por exemplo, em razão da magnitude do projeto e por sua implantação em área limítrofe de município, seu licenciamento ambiental foi realizado pelo estado. A empresa empreendedora, a Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais (CODEMIG), apresentou um abrangente estudo sobre a área de influência¹⁹⁵, consubstanciado no EIA/RIMA, realizado pela empresa LUME Estratégia Ambiental Ltda.

¹⁹⁴ Enquanto os grandes projetos são concebidos na escala do espaço abstrato e são atinentes à criação de novas possibilidades de dinamização econômica da região, a elaboração do PDDI visa recuperar as rugosidades locais (SANTOS, 1978), as possibilidades de fortalecimento do espaço social e criar alternativas socioeconômicas para reverter esse quadro de disparidades.

¹⁹⁵ Na metodologia utilizada a área de influência é analisada em duas escalas: a da *área de referência* que compreende os municípios do Vetor Norte (Lagoa Santa, Confins, Santa Luzia, São José da Lapa, Pedro Leopoldo, Belo Horizonte, Vespasiano, Ribeirão das Neves e Jaboticatubas) e a da *área de influência* que inclui a área mais imediata à CAMG, mais diretamente afetada pelo projeto (Belo Horizonte, Ribeirão das Neves, Santa Luzia e Vespasiano).

QUADRO 4 – Resultado do questionário aplicado nas Prefeituras Municipais: previsão de instrumentos da reforma urbana no Estatuto da Cidade

	IPTU Progressivo no tempo	Outorga Onerosa	Contribuição de melhoria	Operações urbanas consorciadas	ZEIS	EIV	Conselhos Municipais		Plano Diretor	LUOS	Lei de Parcelamento
							De Política urbana	De Meio Ambiente			
Santa Luzia	Sim _{*1}	Sim _{*1}	Sim _{*1}	Sim _{*1}	Sim _{*1}	Sim _{*2}	Habitação	Sim	2699/2006	2835/2008	2835/2008
Vespasiano	Sim _{*1}	Sim _{*1}	Não	Sim _{*1}	Sim _{*1}	Sim _{*1}	Cidade*5	Sim	02/2006	03/2007 010/2007	03/2007 017/2011
São José da Lapa	Não	Sim _{*1}	Não	Não	Sim _{*1}	Sim _{*1}	Não	Sim	575/2006	422/2001	422/2001
Confins	Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Não	Sim	02/1999	07/1999	06/1999
Pedro Leopoldo	Sim _{*1}	Sim _{*1}	Sim _{*1}	Sim _{*1}	Sim _{*1}	Sim _{*1}	Sim	Sim	3.034/2008	3034/2008	3034/2008
Ribeirão das Neves	Sim _{*1}	Sim _{*1}	Não	Sim _{*1}	Não	Sim _{*1}	Desenvolvimento urbano	Sim	036/2006	037/2006	082/2009
Jaboticatubas	Sim _{*1}	Sim _{*1}	Não	Sim _{*1}	Sim _{*1}	Sim _{*1}	Habitação	Sim	1905/2006	1036/88	1036/88
Lagoa Santa	Não	Sim _{*2}	Sim _{*2}	Não	Sim _{*3}	Sim _{*4}	Sim	Sim	2633/2006	2862/2008	2759/2007

Fonte: Questionários aplicados pela autora aos setores competentes das Prefeituras Municipais.

*1 – O instrumento está previsto no Plano Diretor, mas não regulamentado por lei específica.

*2 – O instrumento não foi regulamentado por lei específica, mas conforme informado pelo município aparece de forma indireta através da cobrança de contrapartidas.

*3 – Ocorreu apenas uma vez através do Programa Minha Casa Minha Vida.

*4 – Regulamentado pela Portaria Municipal 23/2011.

*5 – Atualmente existe o Conselho de Desenvolvimento Urbano e de Habitação.

No EIA/CAMG (LUME, 2006) foram discutidas todas as alternativas locais identificadas para o empreendimento, culminando com a decisão de sua implantação na área do antigo Jockey Clube¹⁹⁶, no Bairro Serra Verde.

Dentre elas, segundo o EIA (LUME, 2006), foi cogitada a possibilidade de localização no Bairro Carlos Prates, perto de um aeroporto existente; entretanto as análises apontaram que o local não comportaria a sobrecarga do sistema viário. Além disso, Souki e Filgueiras (2012) lembram que essa alternativa envolveria uma negociação mais demorada desse terreno junto à União, tendo em vista que pertence à INFRAERO. Foi pensada, também, a possibilidade de ocupar um terreno na Avenida dos Andradas, no centro da capital, pertencente em parte ao governo federal e em parte ao município, no entanto, a área também exigiria negociação demorada, envolvendo as três esferas de governo e, provavelmente, requereria um período maior para se concretizar (SOUKI; FILGUEIRAS, 2012).

Isso posto, as autoras concluem que houve uma opção pela alternativa que proporcionaria uma maior agilidade e um menor número de negociações para a concretização do projeto. De fato, a velocidade com que os acontecimentos se desdobraram, considerando principalmente o seu porte e complexidade de realização, confirmam essa intenção – a decisão foi tomada em 2006, a desapropriação iniciada em 2007 e a obra teve início em dezembro de 2007, com conclusão em março de 2010.

Como parte do processo de licenciamento ambiental, foi solicitada pela empreendedora e pela Associação Mineira de Defesa do Ambiente (AMDA) a realização de uma audiência pública sobre o projeto, que aconteceu em maio de 2007, no Sesc de Venda Nova. Faria (2012) registra que as principais preocupações manifestadas na ocasião foram aquelas relativas às transformações que ocorreriam no bairro e na região, dentre elas o provável adensamento construtivo e populacional, a perda de áreas de lazer e de relações sociais de vizinhança, o incremento da violência, etc., ainda segundo o autor, na oportunidade, a população reiterou antigas demandas da região, tais como a necessidade de despoluição dos cursos d'água e a melhoria no quadro de saúde.

O autor avalia que, depois dessa audiência, o EIA/RIMA passou a privilegiar mais a abordagem microrregional e menos a metropolitana. Souki e Filgueiras (2012) destacam que, em uma audiência pública, realizada em março de 2010, em Vespasiano, foi relatado, por uma vereadora, o fraco nível de mobilização dos cidadãos em torno do projeto para conseguir garantir seus direitos e assegurar-se dos riscos “de estarem sendo atropelados pelo governo estadual” (SOUKI; FILGUEIRAS, 2012).

Outras discussões, que assumiram uma posição central nos debates foram àquelas referentes aos impactos na valorização dos imóveis, ao aumento do IPTU e à consequente pressão para a expulsão da população. Além da possibilidade de aumento do custo de vida,

¹⁹⁶ Essa decisão, conforme lembram Souki e Filgueiras (2012), visa a uma alternativa que representa maior facilidade de negociação para o Governo do Estado, “agilizando” assim o processo de consolidação.

à possibilidade de segregação social na apropriação dos espaços do entorno, à geração de sobrecarga de trânsito e pessoas. Na ocasião das discussões públicas do PDDI, por exemplo, foi amplamente manifestado o temor das populações e dos municípios da região frente aos problemas, e à ameaça de gentrificação, no sentido de que fossem gradativamente transferidos de um município para o outro mais distante.

Em última instância, todos esses impactos ocasionaram um progressivo aumento da pressão sobre o sistema cárstico; nesse contexto, vale registrar que a Licença de Operação da CAMG, concedida em maio de 2010, ocorreu em caráter *ad referendum* e posteriormente à sua ocupação. Essa ação foi motivo de várias discussões, levantadas por algumas entidades, dentre elas a AMDA – que considerou que, frente à importância do patrimônio ambiental e científico da região cárstica, o assunto deveria ter sido levado ao COPAM, não podendo ter sido concedido de forma alguma *ad referendum*.

A entidade alega ainda que algumas condicionantes da licença ambiental, tais como a implantação do SAP Vetor Norte (aprofundado no item 4.3.6), têm enfrentado dificuldades de execução. Assim, segundo a manifestação da AMDA, “quando protestamos, o governo assumiu compromissos, mas enquanto a construção da Cidade Administrativa andou no tempo esperado, não faltou dinheiro, o processo de criação e implantação do SAP, principal compromisso assumido, mal começou” (CARTA ABERTA AMDA, 2010 *citada por* SOUKI; FILGUERIAS, 2012).

Concernente à implantação da Linha Verde, houve uma audiência pública, organizada pelo Departamento de Estradas de Rodagem de Minas Gerais (DER-MG), em abril de 2010, em Vespasiano. No evento, segundo Pereira e Campos (2010):

A Associação Espaço Sócio Cultural Diadorim reivindicava segurança para os usuários da rodovia MG 010, através das seguintes solicitações: redutores de velocidade no trecho entre os Kms 19 a 22 da MG 010, em Vespasiano, para diminuição/eliminação dos acidentes; uma passarela com escadas no Km 22 e uma marginal, a fim de facilitar a entrada e saída de veículos da via. Essas reivindicações foram atendidas e, por isso, tidas como conquistas pela associação (...). Outra entidade civil, a Associação Linha Verde Humana, que congrega mais de 60 associações de bairros no entorno da Avenida Cristiano Machado, deixou transparecer que sua preocupação consistia apenas em tornar a Linha Verde (sic) um espaço articulado, e não um obstáculo entre os bairros: ‘garantir a civilidade, a segurança para o pedestre, porque a Associação considera as intervenções, do ponto de vista da engenharia de trânsito, um presente para o cidadão’. Suas inquietações restringiam-se aos atropelamentos e a questões ligadas aos acessos, como passarelas e sinalizações, cruzamentos com semáforos e faixas de pedestre, já que muitos desses últimos tinham sido suprimidos. A Associação (Linha Verde Humana) via o trânsito como um unificador de todas as pessoas, ressaltando a nossa dependência do automóvel. Não foi feita nenhuma declaração a respeito de remoções e indenizações (PEREIRA; CAMPOS, 2010. p.56).

Se o licenciamento da CAMG pôde ser mais ágil, em função dos menores conflitos associados ao terreno, na implantação da Linha Verde foi necessária a remoção de cinco vilas do entorno, para a construção de algumas obras de arte e obras de acesso, totalizando cerca de 2000 pessoas removidas e 974 imóveis desapropriados.

Costa e Lopes (2012) colocam que, para isso, foi firmado um convênio entre o Governo do Estado e a Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (URBEL), de modo que esta se compromettesse com a elaboração de um Plano de Remoção e Reassentamento como forma de atender condicionante da Licença Prévia – as cinco vilas estavam situadas em ZEIS. Os autores pontuam que, após encerradas as etapas de selagem, cadastro social e avaliação física dos imóveis a serem retirados, desencadeou-se um intenso processo de negociações individualizadas, entre os representantes do governo e as famílias, quanto aos valores das indenizações. Ao final, conforme os autores, a distribuição percentual entre as três modalidades de pagamentos, realizadas em 2006 e 2007 foram respectivamente: indenizações (28,9% e 31,5%), reassentamento (42,9% e 42,5%) e financeiro (28,3 e 26%).

Os autores assinalam ainda que a maior parte desses documentos já estava pronta no início da participação orientada da comunidade das vilas a serem removidas, observando-se uma prática “heterônoma”, caracterizada por um tipo de participação em que os cidadãos são convidados pelo poder público a se reunirem com ele, para discussão e sugestão de caminhos a serem traçados para projetos cuja concepção já está posta¹⁹⁷ (COSTA; LOPES, 2012).

Nesse sentido, Oliveira (2012), citando Novais *et al.* (2007), observa:

A regra da agilidade e do aproveitamento de oportunidades tende a isentar (os grandes projetos urbanos) de formas efetivas de controle social, o que faria a “legislação urbanística que regula o projeto, passar a ser um elemento da negociação direta entre o poder público e capitais envolvidos no projeto”. (...) A regra da agilidade e do aproveitamento de oportunidade em um mundo onde o capital privado tem grande mobilidade implica, quase sempre, a diminuição das formas de controle social sobre os projetos e a assunção, pelo poder público, dos riscos financeiros relacionados à sua implantação¹⁹⁸. (NOVAIS *et al.*, 2007. p.17 *apud* OLIVEIRA, 2012. p.83 e 86).

De fato, a experiência brasileira dos grandes projetos urbanos tem revelado que a opacidade das decisões e a diminuição/direcionamento da participação popular predominam nas definições acerca de sua implantação e na criação/negociação de contrapartidas. No caso dessas obras estaduais descritas, boa parte das negociações se estabelece paradoxalmente entre o poder público com ele mesmo.

No caso da CAMG, particularmente, observou-se um baixo nível de mobilização dos grupos sociais e/ou de populações tradicionais diretamente afetadas; acredita-se que há o entendimento de que a inexorável valorização dos imóveis permitirá que essas populações apropriem uma renda fundiária, ainda que seja para negociar o seu valor de troca, para

¹⁹⁷ Costa (2011) avalia que as remoções desencadeadas pela implantação de grandes projetos trazem perdas de caráter simbólico e afetivo, associadas ao espaço vivido (Lefebvre, 1993) e perda de acesso aos bens, cujo pagamento tem sido através do valor econômico, por vezes subdimensionado em relação ao preço do empreendimento; entretanto, os valores de uso e às relações sociais existentes nos lugares, dificilmente podem ser compensáveis em termos materiais, ainda que o custo de reconstrução possa até ser estimado em termos financeiros (COSTA, 2011).

¹⁹⁸ Paiva e Paiva (2012) lembra ainda a frequente adoção do regime diferenciado de contratações públicas para a contratação das obras da Copa do Mundo de 2014 e dos Jogos Olímpicos de 2016.

relocalizar-se no tecido urbano, ou talvez pela já comentada dificuldade de mobilização e articulação social na escala metropolitana.

As formas de participação popular tentam uma política de consenso, pois como lembra Vainer (2000), “sem consenso não há qualquer possibilidade de estratégias vitoriosas”. Com isso, apesar da CAMG embutir um significado de *práxis* social transformadora, ela ainda não se concretizou no que se refere ao atendimento das demandas populares e nem, suficientemente, na geração de postos de trabalho capazes de absorver efetivamente a mão-de-obra local.

4.3.4 A dimensão arquitetônico-urbanística

A dimensão de impacto arquitetônico-urbanístico dos projetos já implantados no Vetor Norte (a CAMG, a Linha Verde e o AITN), decorre do fato de eles terem sido propostos para inserirem-se em grande escala, diferente daquela conformada pelo tecido urbano e social da região, ou seja, marcando fortemente a paisagem, mas sem estabelecer relação com o entorno social e construído. Esses projetos, pensados na escala do espaço abstrato, ao se inserirem na escala do espaço social (o espaço vivido), deparam-se com uma série de “rugosidades” (SANTOS, 1978) e com tecidos urbanos diferentes, resultando em uma inserção desarmônica tanto do ponto de vista arquitetônico-urbanístico, como também do social.

Nesse sentido, a implantação desses projetos representa uma ruptura com a escala urbanística e arquitetônica do entorno – verificada tanto no que se refere ao descompasso entre as características e hierarquias dos elementos morfológicos existentes e as dessas grandes obras, quanto pela expressividade e dimensão simbólica de sua arquitetura em meio a um contexto popular. Sendo assim, os mesmos são implantados como “eixos” ou “ilhas” de modernidade (altamente equipados), em meio a um contexto de precariedade sócio-urbanística (concernente aos espaços da “urbanização incompleta”).

Além disso, é preciso ressaltar que esses grandes equipamentos foram pensados e concebidos como “autossuficientes”, no tocante à oferta de serviços (e, em menor proporção, a de mão-de-obra), o que reforça o descomprometimento com seu entorno urbanístico e ambiental.

No que se refere à CAMG, por exemplo, Costa (2011) assinala que o projeto, de expressivo conteúdo simbólico, resulta em uma forte “dominância” na paisagem urbana da região, ao justapor uma grandiosa arquitetura modernista, assinada por Oscar Niemeyer, a um território nitidamente popular (COSTA, 2011). O projeto concebido inclui o Palácio Tiradentes, sede do Governo, e os dois blocos que acolhem as Secretarias de Estado, intermeados por um centro de convivência que acolhe os serviços. Souki e Filguerias (2012) descrevem a dimensão simbólica da arquitetura através da explicação do projeto por um dos arquitetos representantes de Niemeyer:

Niemeyer decidiu que esse prédio precisava mostrar ao Brasil (sic) que em Minas, em Belo Horizonte, houve uma civilização que foi capaz de levar a

tecnologia do concreto da construção ao limite supremo da audácia inigualável por nenhum povo do mundo. Esse prédio tem que traduzir a majestade do Estado de Minas Gerais, não menos do que isso (SOUKI; FILGUEIRAS¹⁹⁹, 2012. p.15).

Do ponto de vista urbanístico, a CAMG foi concebida como um projeto que volta para si mesmo, produzindo uma ruptura com os tecidos físicos e sociais das áreas de sua influência direta, o que impede o estabelecimento de espaços de transição mais contínuos, que possibilitem uma aproximação mais direta para a mistura de classes. Vale ressaltar que o empreendimento possui várias restrições de acesso e um sistema de vigilância (policial e eletrônica) que inibe seu uso de forma mais universal, principalmente nos fins-de-semana.

De certo modo, a CAMG internaliza em sua concepção a figura do empreendimento “autossuficiente”, que abarca os principais serviços e funções necessários para acolher uma população trabalhadora heterogênea e que passa em seus espaços boa parte do dia. Assim, o espaço compreende serviços de saúde (atendimento de urgência e alguns consultórios privados), lojas, restaurantes, padaria, farmácia, salão de beleza, etc. Tendo em vista essa questionável “autossuficiência”, observa-se a proliferação, em seu entorno, principalmente ao longo da Linha Verde, de certos serviços suplementares, tais como o novo *Shopping Center* Estação, unidades de ensino superior com cursos de pós-graduação, entre outros. Isso mostra que sua implantação produz uma apropriação mais rápida e efetiva pelo capital (produtivo e de serviços) do que pela economia popular.

Em relação à sua inserção urbana/metropolitana, a CAMG tende a se constituir-se como centralidade principal do Vetor Norte, como elemento catalisador e articulador das centralidades secundárias na região.

No que tange à Linha Verde, observa-se, também, que sua inserção se dá como uma intervenção concebida na escala maior, visando à priorização da circulação rápida (associada à matriz rodoviária) em relação aos demais usos. Desse modo, a proposta se implanta como um eixo “rasgando” o tecido urbano em vários trechos da metrópole e marcando fortemente a paisagem urbana através de um grande número de obras de arte, passarelas de pedestres (sem avaliar o conforto do usuário) e o corredor do BRT no centro.

No que diz respeito ao AITN, sua dimensão de impacto urbanístico-arquitetônico é mais significativa no que tange à sua função e ao contexto de sua implantação em um município de pequeno porte. Desse modo, a sua escala em relação ao núcleo urbano do município e a forma de sua implantação no sítio físico faz com que adquira grande visibilidade para a paisagem urbana da cidade, sem avaliar os impactos diretamente associados às funções de um aeroporto desse porte. Em paralelo, a ideia de criação do Aeroporto-Indústria, conforme defende Kasarda, implica na criação de uma *aertrópolis*, que consiste no espraiamento de suas funções sobre o espaço local, incorporando além dos terminais (de passageiros e cargas) e dos serviços (de apoio e logística), a atração e articulação de uma constelação de empresas de alto valor agregado (atreladas ao modal aéreo).

¹⁹⁹ Citado no site: www.lagoasanta.com.br/mg10-serraverde-centroadministrativo-adm-gov-mg. Consultado em 11/11/2011.

4.3.5 A dimensão fundiária e econômico-financeira

A dimensão de impactos fundiários e econômico-financeiros talvez seja a mais determinante para a região e para o exercício da regulação do uso do solo. Inexoravelmente, esse conjunto de projetos, ainda que em diferentes tempos (dadas as suas distintas temporalidades), e em diferentes escalas (dadas as escalas de influência de cada um e seus efeitos sinérgicos), traz grandes impactos, de ordem fundiária e econômico-financeira, para a dinâmica socioespacial do Vetor Norte, apropriados em diferentes intensidades e proporções.

Nesse sentido, Costa (2011) assinala que, ao concentrar um volume considerável de investimentos públicos e privados em uma região, a implantação desse conjunto de projetos desencadeia uma desestruturação das formas de uso e ocupação do espaço, de organização da vida cotidiana, alterando valores estabelecidos, materiais e simbólicos. Em contraste, esses grandes projetos dispõem também para o mercado áreas antes desvalorizadas comercial e socialmente, devido a processos de degradação ambiental, com pouca ou nenhuma regularização e com ausência de serviços urbanos básicos (COSTA; LOPES, 2011).

Desse modo, tais projetos vêm resultando na significativa valorização do solo na região, implicando em variações já observadas no curto prazo (determinada por uma grande especulação em torno do preço da terra, sobretudo em áreas estratégicas), mas também em diferentes efeitos cumulativos de médio e longo prazo. Nas palavras de Costa (2011), essas novas fronteiras de localizações deslocam os patamares de incidência da renda da terra urbana para mais a frente, incorporando todo este território ao processo de valorização fundiária e imobiliária.

O PPDI já apontava que a forte valorização dos imóveis nas áreas mais próximas à CAMG faria com que o mercado na área ainda não encontrasse uma demanda solvável para o nível de preços praticados, gerando uma paralisia. Por outro lado, os municípios mais distantes já anunciavam uma imigração de grupos advindos destas áreas de maior valorização (UFMG, Volume I, 2011).

Sendo assim, a incorporação de valor ao seu patrimônio vista no primeiro momento como vantagem, torna o solo inacessível à população de baixa renda, resultando em processos de gentrificação.

Com isso, a dinâmica de valores do solo na região, antes estabelecida pela relação hierárquica centro-periférica, ou pela presença de usos industriais significativos e dos eixos viários, fica mais confundida e difusa, resultando em um mosaico (ou “caleidoscópio”) de preços do solo, que leva em consideração (de forma definitiva ou efêmera) fatores diversos, como: proximidade de grandes equipamentos, proximidade dos eixos viários, proximidade dos usos industriais, proximidade de áreas carentes ou violentas, possibilidades pela legislação de maior “fertilidade do solo” e de “rendas diferenciais”, restrições da legislação ambiental e cárstica.

Isto resulta na crescente decisão de se aproveitar os terrenos até então vazios, dando-lhes algum uso produtivo/imobiliário, com a finalidade de apropriação ao máximo dos diversos tipos de rendas fundiárias criadas. Dentre os usos, a transformação de uso rural para uso urbano, talvez um dos mais praticados e vantajosos da região, vem resultando na criação de um grande banco de terrenos rurais, oferecidos para negociação junto às empresas imobiliárias que passaram a atuar na região.

Outro tipo de uso é apropriação das rendas fundiárias advindas dos investimentos nas infraestruturas viárias e econômica, ou seja, o “urbanismo” – utilizando expressão de Soja (1993) para sintetizar a espacialidade criada a serviço da valorização do capital, de sua reprodução ampliada, da aceleração do ciclo do capital-dinheiro – aparece como fonte de lucro. Esses tipos de renda são moldados pelos aspectos da legislação urbanística.

Costa (2011) coloca que há uma culturalização desses processos, uma vez que o rentismo e a cultura da propriedade da terra, e não de sua posse ou usufruto, é um valor extremamente arraigado na sociedade brasileira.

Dentre esses novos empreendimentos atraídos para o local, o parcelamento do solo através de várias tipologias – projetos complexos, “condomínios fechados”, loteamentos convencionais – tem sido um dos mais recorrentes, conforme será analisado no Capítulo 5. Nesse fito, presença de servidores públicos torna-os um dos públicos-alvo – afinal nada melhor para dinamizar a área do que atrair diariamente para o local 16.000 pessoas, que passam no local boa parte do dia, mas que precisam conciliar as demais funções da vida diária, dificultadas pela restrição de acesso.

Outro público-alvo desses loteamentos, ainda dentro da persistente vocação periférica da região, é a população de baixa renda, tendo em vista a já discutida conjuntura do alargamento da demanda solvável verificada nos últimos anos. Nessa conjuntura, as empresas imobiliárias precisam de novos terrenos populares, os quais o Vetor Norte tem em abundância, o que contribui também para o aumento do preço do solo.

Em outra análise, a região acumula uma demanda histórica de loteamentos precários, que precisam ser regularizados, tendo em vista os quadros de precariedade sócio-urbanística já fartamente reconhecidos pelos dispositivos legais e Planos Diretores.

Em termos concretos, as transformações espaciais ligadas à implantação da Cidade Administrativa já começam a influenciar todo o Vetor Norte, inclusive o município de Belo Horizonte, especialmente através dos investimentos na região do Isidoro²⁰⁰ e na Pampulha – resultando na dinamização imobiliária e na rápida atualização de preços de imóveis.

No caso do Contorno Viário Norte, há preocupação do governo em proteger as áreas do entorno da especulação imobiliária e reservar as faixas marginais protegidas dos riscos de

²⁰⁰ O PDDI (UFMG, Volume I, 2011) avalia que, se concretizada, a operação urbana proposta pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte para o local deverá atrair até 250.000 novos moradores, criando uma demanda em potencial, que poderá ser atendida pela centralidade Norte, evitando assim o desnecessário deslocamento desse enorme contingente para o núcleo central de Belo Horizonte.

ocupação irregular, como vistos em rodovias federais que abrangem alguns trechos da região metropolitana.

4.3.6 A dimensão socioambiental

No tocante à dimensão dos conflitos socioambientais dessas obras estruturantes três abordagens se sobressaem: a progressiva pressão da dinâmica produtiva/imobiliária sobre uma área ambientalmente frágil – o ecossistema cárstico e, por tabela, as demais unidades de conservação existentes na região –; a questão do saneamento, materializada, sobretudo, no problema de poluição ambiental nas bacias hidrográficas do Vetor Norte e pelas diferentes apropriações em torno da natureza pelos atores envolvidos – as populações tradicionais, as populações de baixa renda (dentro da faceta da pobreza como indutora de desequilíbrios ambientais) e pelo capital imobiliário que se apropria da renda diferencial atribuída aos recursos naturais da região.

Desse modo, no tocante à primeira abordagem, em termos geomorfológicos, o Vetor Norte apresenta as seguintes unidades geoambientais (figura 5):

Nas encostas da Serra do Cipó, unidade protegida por legislação ambiental específica, iniciam-se de forma mais visível as feições geomorfológicas da Serra do Espinhaço, denominada localmente de Serra do Cipó. Tais feições são, na verdade, escarpas escalonadas do Supergrupo Espinhaço, situadas sobre as rochas do Grupo Bambuí, que acompanham o ocidente da Serra do Espinhaço e o oriente do Rio São Francisco. Destaca-se também a presença do Parque Nacional da Serra do Cipó e da APA Morro da Pedreira, cujas áreas abrangem grande parte do território desta unidade geoambiental. (UFMG, Volume I, 2011. p.104).

A unidade geoambiental do grupo Bambuí, localizada na porção Norte-Noroeste da RMBH, entre a Serra do Cipó (Espinhaço) e o vale do Ribeirão da Mata, é formada por rochas carbonáticas metassedimentares conhecidas como Grupo Bambuí, onde se localiza a grande área cárstica. Destacam-se nessa unidade dois conjuntos paisagísticos, um primeiro que contempla a diversidade social e ambiental do Carste e outro que abrange a área do Vale do Ribeirão da Mata e o Parque do Sumidouro. Assim, conforme o PDDI, Volume I, (2011):

O primeiro conjunto integra o denominado relevo cárstico, resultante da dissolução da rocha carbonática que produz uma paisagem com características peculiares, de relevo relativamente aplainado. Grutas, sítios arqueológicos, lagoas, paredões calcários são elementos marcantes dessa unidade (...).

Outra paisagem identificada tem como eixo principal o vale do Ribeirão da Mata, onde o relevo é movimentado, entrecortado por diversos talwegues e cursos de água que constituem a drenagem superficial contribuinte da bacia do Ribeirão da Mata, afluente da margem esquerda do Rio das Velhas. Localizam-se aí os núcleos urbanos mais adensados que surgiram em função do sistema ferroviário, onde se desenvolveram as sedes municipais e as atividades industriais que fortaleceram o processo de ocupação da região na primeira metade do século XX. (UFMG, Volume I, 2011, p.104).

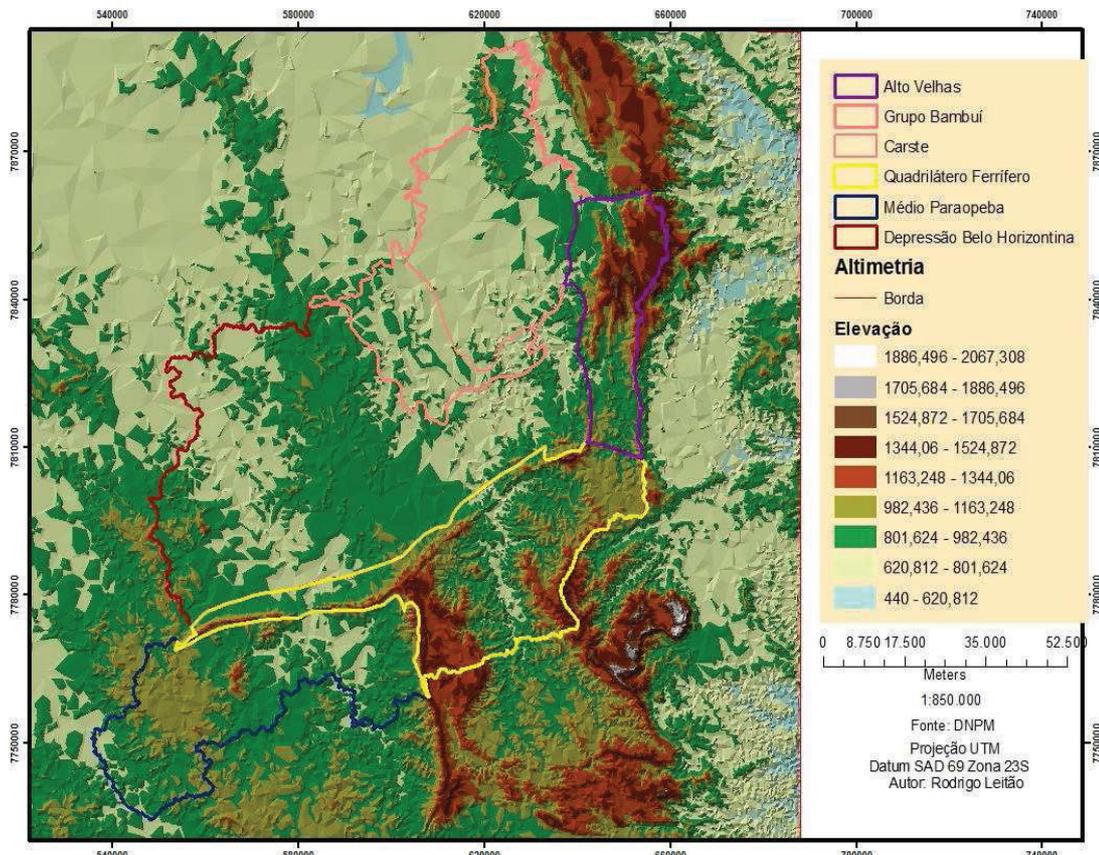


Figura 5 – Unidades Geoambientais da RMBH.
Fonte: UFMG, 2011. Volume 1.p.101.

Nesse contexto, toda essa crescente dinâmica demográfica/imobiliária estabelecida na região do Vetor Norte se depara com uma questão singular: a presença de uma extensa área cárstica – a APA Carste²⁰¹ Lagoa Santa. A APA possui área total de 35.600 hectares e engloba grande parte dos municípios da região.

A APA Carste foi instituída pelo Decreto Federal 98.881/1990 com o objetivo de conciliar a preservação do rico patrimônio natural e científico espeleológico, que contém significativos registros arqueológicos e paleontológicos, com as condições de intenso desenvolvimento urbano e industrial próprias à região (IBAMA; CPRM, Volume 1, 1997). Ou seja, a APA Carste foi criada logo após a implantação na região do AITN, tendo em vista também as possibilidades de incremento da atividade industrial em função do aeroporto.

O Zoneamento Ambiental da APA foi realizado pelo Ministério do Meio Ambiente em parceria com a Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais (CPRM) e aprovado pela Instrução Normativa do IBAMA 01/1997. Atualmente o órgão gestor da unidade de conservação é o Instituto Chico Mendes de Biodiversidade (ICM Bio).

Segundo ele, a APA Carste possui uma das mais importantes províncias rupestres do país, além de uma infinidade de recursos cênicos, com destaque para as grutas, as dolinas,

²⁰¹ É importante ressaltar, conforme a Lei Federal 9985/2000, que a APA é uma unidade de conservação de uso sustentável, cuja principal função é agir como instrumento de ordenamento e controle do uso do solo em locais de especial interesse para a conservação dos recursos naturais, preservando-se, contudo, o uso particular da propriedade.

os lagos e as formações de “mata seca” (florestas decíduais que se desfolham nos períodos de estiagem). Ainda conforme o Zoneamento Ambiental (IBAMA; CPRM, 1997), essa região apresenta um denso conjunto de feições tipicamente dissolutivas, em associação a uma hidrografia com componentes fluviais (subaéreos) e cársticos (subterrâneos), desenvolvidos em calcarenitos puros da formação Sete Lagoas (Grupo Bambuí), cobertos, em sua maior parte, por formações pedológicas significativas. O ambiente cárstico, desenvolvido em rochas carbonáticas, possui uma grande propensão à erosão na superfície do terreno (exocarste). Ainda segundo o IBAMA e CPRM (1997):

O relevo superficial (exocarste) evoluiu a partir da configuração primordial de redes hídricas subterrâneas (endocarste) e de uma dinâmica intensa na interface rocha-solo (epicarste), cuja integração favoreceu o aparecimento de múltiplos pontos de captura de águas superficiais segundo bacias primárias e secundárias (dolinas e uvalas). Em paralelo, tem-se a conformação de um relevo rochoso encoberto fortemente irregular como atestam torres residuais e verrugas aparentes em áreas dissecadas. Outras feições comuns são os grandes paredões lineares - geralmente resultantes da evolução das dolinas - canyons, vales cegos e dolinas de abatimento instalados em segmentos fluviocársticos, bem como grandes planícies rebaixadas alagadas sazonalmente (poljés). A trama de condutos subterrâneos, estruturalmente controlados, está hoje em grande parte diretamente conectada à superfície, constituindo centenas de cavernas. A este ambiente estão associados sítios paleontológicos de grande valor, com componentes da megafauna pleistocênica extinta e vestígios muito importantes da ocupação humana pré-histórica no Brasil, entre os quais, painéis rupestres, utensílios e ossos de cerca de 12 mil anos descritos por Lund como o “Homem de Lagoa Santa” (IBAMA; CPRM, 1997, p.52).

O Zoneamento Ambiental da APA inclui as seguintes modalidades:

- a *Zona de Conservação do Equilíbrio Ambiental Metropolitano* que tem como principal função ambiental propiciar o equilíbrio entre o sistema cárstico e o vetor de expansão norte da metrópole. De acordo com o Zoneamento Ambiental, (IBAMA; CPRM, Volume 1, 1997) essa zona visa estabelecer o bloqueio aos grandes vetores metropolitanos de Vespasiano/Lagoa Santa e Pedro Leopoldo/Sete Lagoas, em direção à APA, e disciplinar sua expansão sobre áreas de maior fragilidade (IBAMA; CPRM, 1997. p.15);
- A *Zona de Conservação e Desenvolvimento Urbano e Industrial* engloba a área ao longo do vetor de expansão urbana Pedro Leopoldo/Matozinhos/Sete Lagoas e do subvetor Pedro Leopoldo/Mocambeiro, caracterizada pela alta permeabilidade das estruturas cársticas, por abrigar maciços de calcário e depressões cársticas (dolinas, uvalas). Dentre os principais pontos de conflitos destacados pelo Zoneamento para essa área tem-se o problema da ausência de esgotamento sanitário, dada a maior propensão à dissolução do solo;
- A *Zona de Conservação e Desenvolvimento Agrícola* inclui as áreas onde se situam as formas cársticas residuais de pequeno porte, tais como torres, dolinas e uvalas. O Zoneamento propõe disciplinar o uso agrícola no local;

- *A Zona de Conservação do Planalto das Dolinas* se caracteriza pela presença das feições cársticas mais significativas, sítios arqueológicos e paleontológicos, grutas representativas do Patrimônio Espeleológico e remanescentes de formações vegetacionais. O Zoneamento prevê para o local formas para disciplinar as já existentes atividades agropecuárias e de extração mineral e proibir o parcelamento e indústrias de potencial poluidor;
- *A Zona de Proteção do Patrimônio Cultural* tem por objetivo proteger o conjunto paisagístico e a cultura regional, representados pelos sítios arqueo-paleontológicos do Sistema Ambiental do Sumidouro, pelo Sítio Arqueológico da Lapinha e pelo patrimônio histórico de Fidalgo, bem como o ecossistema úmido e a biota, remanescentes em ambiente lacustre, em especial a avifauna associada à lagoa do Sumidouro (IBAMA; CPRM, Volume 1, 1997). Para essa zona é prevista a necessidade de disciplinar o parcelamento do solo, especialmente na região da Lapinha, Fidalgo e Sumidouro, controlando a expansão em direção às áreas de maior vulnerabilidade e evitando a proliferação de loteamentos sem a devida infraestrutura de saneamento;
- Por fim, a *Zona de Proteção das Paisagens Naturais do Carste* tem por função proteger os recursos ambientais e a biodiversidade dos ecossistemas representativos das paisagens e da biota, associados às matas decíduais e semi-decíduais da APA (IBAMA; CPRM, Volume 1, 1997). Novamente, a principal estratégia apontada é o controle da proliferação de loteamentos, no caso pelo município de Matozinhos, com alto potencial de poluição do aquífero cárstico e de riscos de instalação de processos de erosão e de escorregamentos, dada a propensão à dissolução. Além disso, prevê os controles para as pastagens em áreas com relevo muito acidentado, ocasionando erosão e assoreamento e os conflitos de usos minerários e de extração mineral irregular.

De uma forma geral, sobressai no Zoneamento a preocupação – ao lado da já tradicional atividade de extração de calcário – com a proliferação dos novos parcelamentos, especialmente sem a devida infraestrutura de esgotamento sanitário. Algumas regiões dentro da área cárstica, conforme apontado, possuem grande propensão à dissolução e abatimento²⁰², o que torna os riscos de contaminação do lençol freático maiores.

Todavia, é preciso frisar que mesmo havendo a anuência prévia do ICMBio, tem ocorrido uma rápida ocupação das áreas mais frágeis da APA por novos parcelamentos; isso ocorre porque a anuência do ICMBio leva em consideração as restrições legais do Zoneamento e as recomendações técnicas para evitar efeitos negativos sobre o ambiente cárstico, principalmente no que se refere ao direcionamento dos efluentes sanitários, mas não consegue fazer uma avaliação mais sistemática da capacidade suporte de adensamento.

²⁰² Popularmente, a estrutura do maciço cárstico é assemelhada a um “queijo suíço”.

Paralelamente à criação da APA, foi previsto e está em fase de implantação o SAP Vetor Norte, que compreende uma série de unidades de conservação – de proteção integral e de uso sustentável – interligadas entre si por corredores ecológicos, determinadas, conforme já apontado, como medidas compensatórias à implantação dos grandes empreendimentos na região, em especial a Cidade Administrativa. Dentre as unidades de conservação que incorporam o SAP, as principais já existentes são, além da APA Carste, o Parque Nacional da Serra do Cipó, a APA Morro da Pedreira (ambas federais e geridas pelo ICM Bio) e o Parque Estadual do Sumidouro (que é estadual e gerido pelo IEF).

O Parque Nacional da Serra do Cipó, criado em 1984, pelo Decreto Federal 90.223, situa-se na Serra do Espinhaço, região central de Minas Gerais, e é divisor entre duas bacias a do Rio Doce, concentrando o Bioma de Mata Atlântica, e do Rio Jequitinhonha, abrangendo o Bioma Cerrado. Toda essa região além do significativo patrimônio arqueológico, internacionalmente reconhecido e estudado pela presença de registros de pinturas rupestres entre os mais antigos das américas (PROUS, 2000 *apud* ICMBio, 2009), forma um bioma endêmico de significativa relevância ecológica e beleza cênica. A área é caracterizada como de tensão ecológica devido à transição dos biomas Mata Atlântica e Cerrado, além de abrigar grandes extensões de campos rupestres, com belas paisagens e alta riqueza e endemismo da flora.

A criação da APA Morro da Pedreira pelo Decreto Federal 98.891/1990 tem por objetivo a conservação da tipologia florestal dos campos rupestres que tem significativa ocorrência na região. A APA se situa no entorno do Parque Nacional e tem servido como uma espécie de Zona de Amortecimento do mesmo. O Plano de Manejo conjunto dessas duas unidades foi realizado em 2009, no entanto o Zoneamento Ambiental da APA não foi aprovado, o que tem sido motivo de conflitos entre o propósito de sua criação – a proteção dos campos rupestres – e a disseminação de diversos usos turísticos na região e principalmente de loteamentos, tendo como renda diferencial ligada aos atrativos paisagísticos e turísticos da região, como se discutirá no Capítulo 5.

A ideia concebida pelo ICMBio no Plano de Manejo das unidades é que ambas funcionem de forma sinérgica criando-se diferentes níveis hierárquicos de preservação, no qual o Parque acolheria as “áreas núcleo” (para a preservação *stricto sensu*) e as “áreas tampão” (com as funções ecológicas e turísticas), ao passo de que a APA funcionaria como “zona de transição”, disciplinando os usos do solo no seu entorno.

O Parque Estadual do Sumidouro foi criado através do Decreto Estadual 20.375/1980, com o objetivo de preservar o patrimônio cultural e natural existente na região, especialmente devido à ocorrência de grutas como a da Lapinha e da Lapa do Sumidouro, de painéis e pinturas rupestres e de lagoas como a do Sumidouro (a mais importante da região) e a do Poço Azul. O Parque hoje está situado dentro da área da APA Carste, sua área abrange terras dos municípios de Lagoa Santa, Pedro Leopoldo e Matozinhos.

Sua criação foi desencadeada como compensação ambiental para o AITN, ainda nos anos 1980, como resultado das pressões de grupos conservacionistas, notadamente da

AMDA e do Centro de Conservação da Natureza, Sociedade Ornitológica Mineira, além de outras entidades da sociedade civil, que temiam o comprometimento do patrimônio arqueológico e espeleológico da região.

Não obstante, do total de quinze unidades de conservação propostas para o SAP Vetor Norte, até o momento, apenas sete foram efetivamente criadas, sendo que para outras três já foram realizados os estudos iniciais. Embora o SAP articule a temática de trabalho de diversas Secretarias de Estado, notadamente da SEGEM e SEMAD, a implementação das unidades propostas se esbarra em uma série de dificuldades, sendo alvo de debates e pressões dos movimentos ambientalistas, sobretudo da AMDA. Segundo depoimento espontâneo da representante da entidade, Maria Dalce Ribas, "apesar do compromisso do governo, o processo de criação do SAP sempre foi cheio de problemas e até hoje não foi concluído. Por outro lado, para ampliação do Aeroporto e de empreendimentos diversos, sendo os loteamentos o melhor exemplo, o Estado tem se mostrado bem mais ágil e comprometido"²⁰³.

De fato, a velocidade da implantação de novos empreendimentos na região não tem sido acompanhada da prévia, embora planejada, implementação de condições que assegurem a ocupação do solo, compatível com as finalidades de proteção efetiva do patrimônio arqueológico, espeleológico, paleontológico, natural e paisagístico existente; tendo em vista que os tempos de decisão do capital são diferentes dos tempos de decisão do Estado.

Outra grande dificuldade apontada nas entrevistas realizada junto ao setor público, é a articulação com os proprietários de terrenos nos locais de interligação das unidades, pois apesar das determinações do Decreto Estadual 45.097/2009, vetando usos nas áreas previstas para a interligação das unidades, há uma grande pressão para a transformação dessas áreas em novos loteamentos.

Além disso, apesar das medidas balizadas pelo Decreto, não há diálogos mais efetivos entre a elaboração do SAP e o licenciamento ambiental, inclusive no estabelecimento de condicionantes, a partir das diretrizes de preservação e sistemas de controles ambientais dos empreendimentos em processo de implantação na região.

Por fim, no que se refere ao saneamento ambiental, grande proporção dos municípios do Vetor Norte, excetuando Jaboticatubas, está situada na sub-bacia do Ribeirão da Mata, afluente do Rio das Velhas, que concentra elevado grau de poluição ambiental. Nesse contexto, a despoluição das águas do Ribeirão da Mata assume importância estratégica para o desenvolvimento sustentável da região, resultando na realização de vários esforços de forma mais ou menos articulada entre os diferentes órgãos e escalas de poder públicos relacionados à temática.

No que se refere à abordagem do saneamento ambiental, as sub-bacias hidrográficas do Vetor Norte concentram grande parte da carga poluidora da região metropolitana, devido principalmente à disseminação de loteamentos sem a correspondente infraestrutura de

²⁰³ Retirado de Souki e Filgueiras (2012).

esgotamento sanitário²⁰⁴, tendo em vista que a maior parte da poluição de rios é de origem doméstica.

Assim, considerando o passivo de ausência de sistema de tratamento de efluentes e poluição ambiental das últimas décadas, a bacia do Rio das Velhas tem sido objeto de uma série de medidas sistemáticas realizadas pelo Governo do Estado, a COPASA e as Prefeituras Municipais. Conforme apontado no Plano da FEAM (2010), os esforços estão concentrados em enquadrar o trecho metropolitano do Rio das Velhas na “Classe 2”²⁰⁵, melhorando a qualidade das suas águas através do Plano para Incremento do Percentual de Esgotamento Sanitário da Bacia do Rio das Velhas.

Desse modo, a política de saneamento tem sido assumida através da execução de obras de nas principais sub-bacias da região, com o objetivo de ampliar a rede de coleta de efluentes e criação de Estações de Tratamento de Efluentes (ETEs), conforme ilustrado na figura 6. Os resultados da meta de despoluição do Rio das Velhas (Meta 2010, assumida como “projeto estruturador” do estado) começaram a apontar resultados positivos, com a melhoria da qualidade ambiental das águas e retorno de peixes (FEAM, 2010).

Na RMBH, a partir dos dados da FEAM (2010) observa-se que há uma evolução na construção recente de ETEs, resultando em um quadro de que a maioria das estações previstas estão implantadas, no entanto, há necessidade de ampliação da rede pública de efluentes lançada nas estações, retratando mais uma vez, que o poder público passa a assumir um passivo gerado pelo empreendimento urbanístico.

No entanto, como o ambiente e os próprios recursos hídricos compreendem um todo indiviso, a ação efetiva para a melhoria da qualidade ambiental requer o tratamento conjugado em diversas escalas e com as contribuições dos diversos atores envolvidos: poder público, usuários, etc. Desse modo, a política de saneamento – encarada aqui, sobretudo na vertente do tratamento de efluentes – requer a compatibilização dos diferentes Planos, Programas e ações propostos pelos diversos órgãos envolvidos na temática.

Na bacia do Rio das Velhas, destaca-se a estruturação do Comitê da Bacia e o Plano Diretor de Recursos Hídricos da Bacia do Rio das Velhas, cujo sistema é gerenciado junto ao Projeto Manuelzão na UFMG.

No nível supramunicipal, vários municípios têm realizado consorciamento na matéria de saneamento, com destaque para o Consórcio do Ribeirão da Mata, que tem por objetivo solucionar problemas comuns de saneamento na sub-bacia.

Desse modo, apesar da elaboração de um grande número de Planos e Programas na área de saneamento, é necessário somar esforços para compatibilização das ações, especialmente em relação à expansão urbana e uso do solo.

²⁰⁴ Pontua-se que saneamento é um serviço público de caráter essencial, cuja universalização, permite a redução de riscos à saúde pública, a proteção ambiental dos recursos hídricos e a qualidade ambiental PDDI (UFMG, Volume 5, 2011).

²⁰⁵ O enquadramento dos cursos d’água do estado pelos seus padrões de qualidade ambiental é definido pela Deliberação Normativa Conjunta COPAM/CERH-MG 01/2008.

Acredita-se que seja na etapa de planejamento do empreendimento, especialmente dos novos parcelamentos do solo, que a melhor alternativa para o esgotamento sanitário, tendo em vista a compatibilização com o Plano Municipal de Saneamento e demais planos, deve ser definida. No entanto, o critério adotado no licenciamento ambiental para a definição do sistema de tratamento de efluentes tem sido apenas o do tamanho de lotes, não considerando, por exemplo, a articulação do empreendimento com a matriz de infraestrutura da região.

No que se refere à abordagem das diferentes apropriações do meio ambiente, o Vetor Norte, principalmente em municípios como Jaboticatubas, possui vários núcleos de populações tradicionais vinculadas ao lugar, de tal modo que a implantação de parcelamentos, inclusive no propósito de apropriar dos modos de vida local como renda diferencial (concernentes à modernização ecológica descrita no Capítulo 3), pode representar uma pressão sobre a estrutura fundiária (com riscos de gentrificação) e ambiente cultural da região.

Nesse processo, populações tradicionais (fortemente vinculadas às relações de vida e trabalho no lugar) são também ameaçadas nessa dinâmica de preços do solo pelo mercado. Comprometendo formas tradicionais de uso da terra (COSTA, 2011).

Além disso, essa região como tradicionalmente ocupada por loteamentos precários, possuem um passivo socioambiental, parcialmente tratado pela matéria do saneamento, alguns deles se situam na área cárstica (em Pedro Leopoldo), em áreas geologicamente frágeis, e em áreas de APPs diversas.

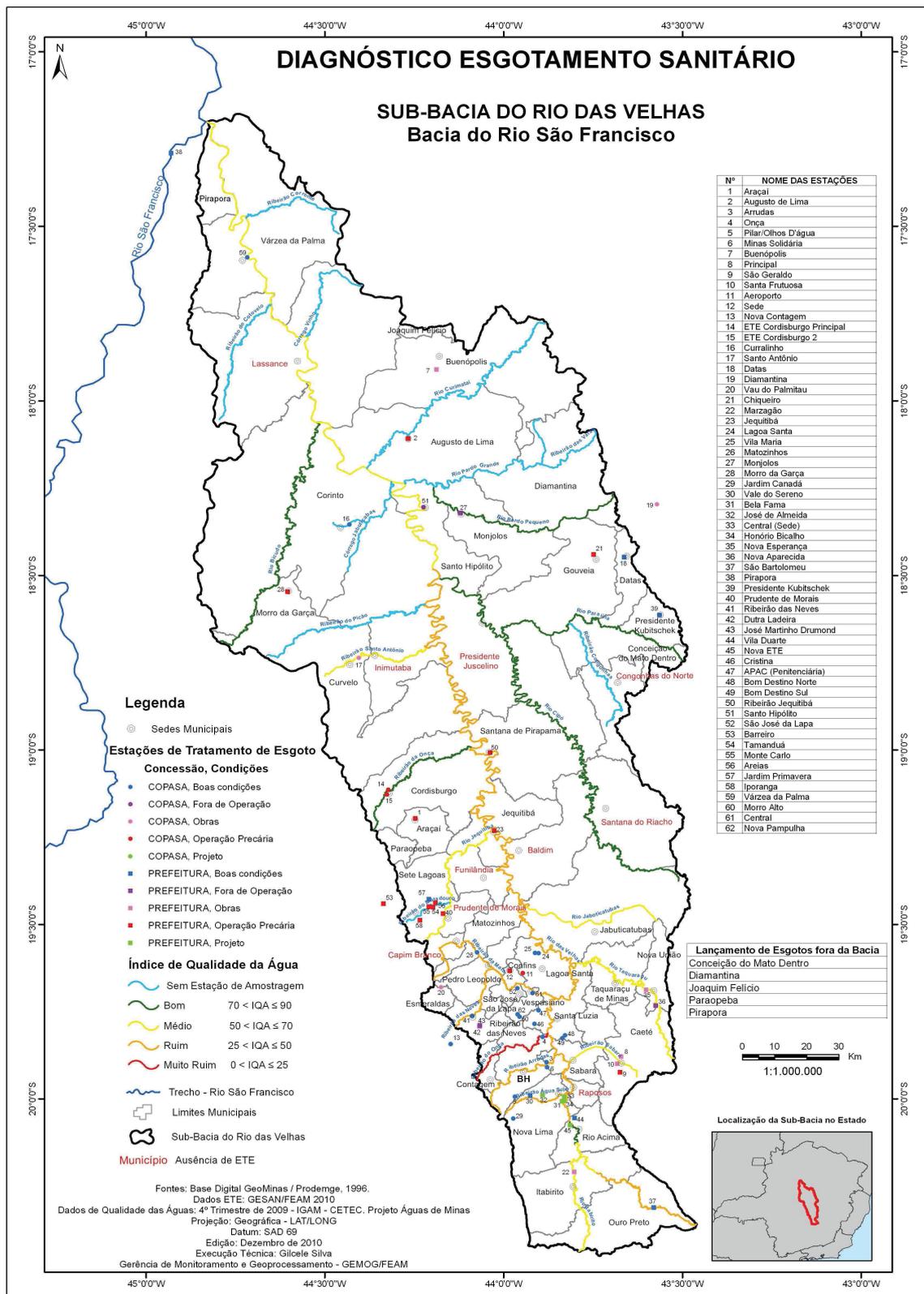


Figura 6 – Diagnóstico do esgotamento sanitário na sub-bacia do Rio das Velhas.
 Fonte: FEAM, Plano de incremento do percentual de tratamento de esgotos, 2010. p.25.

Capítulo 5

Limites e possibilidades da regulação urbana-ambiental a partir do contexto do Vetor Norte da metrópole belo-horizontina

Este capítulo tem por objetivo discutir os limites e as possibilidades da regularização urbanística e ambiental na RMBH, sobretudo no Vetor Norte, a partir da análise dos parcelamentos do solo implantados nos oito municípios que compõem a área de estudo (tendo a CAMG como ponto de confluência), a saber: Santa Luzia, Ribeirão das Neves, Vespasiano, Jaboticatubas, Lagoa Santa, Pedro Leopoldo, São José da Lapa e Confins.

Montou-se um banco de dados quali-quantitativo dos parcelamentos do solo existentes nesses municípios. As informações produzidas foram georreferenciadas e sistematizadas em diversos mapas temáticos, o que possibilitou formar uma radiografia dos parcelamentos no que tange a suas diversas características e à forma como se distribuem no espaço. Os dados permitiram refletir também sobre o quadro de continuidade da dinâmica periférica estabelecida nos ciclos anteriores da metropolização fordista – destacando as condições dos parcelamentos precários e o passivo sociourbanístico e ambiental resultado nesses momentos –, bem como as rupturas introduzidas por novos tipos de parcelamentos, inclusive aqueles com concepção mais complexa e os que estão ainda em fase de estudos. O banco de dados produzido possibilita, também, um olhar perspectivo das mais de três décadas de aplicação da Lei Federal 6766/1979 e da concessão do exame de anuência prévia no contexto da metrópole belo-horizontina.

Em termos metodológicos, os dados foram obtidos por meio de uma pesquisa exploratória e quantitativa em cada um das Prefeituras Municipais que compõem a área de estudo. Para isso, realizou-se, inicialmente, o levantamento dos parcelamentos do solo existentes no município, a partir das informações registradas nas Prefeituras (geralmente, na forma de listagens), encontrando para cada um delas levantamentos mais ou menos completos das informações necessárias à composição do banco de dados da tese. Em seguida, procedeu-se a conferência e complementação das informações, mediante análise das plantas e dos documentos de aprovação existentes para cada um dos parcelamentos.

Cumprido ressaltar que essa não foi uma tarefa fácil, haja vista que muitas informações acerca das aprovações urbanísticas foram perdidas nos bancos de dados municipais, tendo sido necessário, em alguns casos, recorrer aos Cartórios de Registro de Imóveis para a conferência de dúvidas da própria Prefeitura e a atualização de algumas das informações faltantes. Além disso, como o parcelamento do solo é uma atividade muito dinâmica, em vários casos houve modificações do projeto aprovado, notadamente do quadro de áreas e de lotes, resultando em retificações, revalidações e reprovações, casos em que se procurou registrar as informações referentes, pelo menos, à primeira e à última aprovação.

Sempre que a Prefeitura informava uma situação atípica para o parcelamento, esta era registrada no campo de observações do banco de dados da tese. Dentre elas, têm-se a não correspondência entre o projeto aprovado e a realidade, dada as modificações nas fases de

consolidação do parcelamento ou pelo fato de o loteador não o implantar conforme aprovado, e os casos em que não houve a entrega definitiva do loteamento para o município.

Considerando o grande número de desmembramentos observados, seja em glebas remanescentes, aproveitando-se do sistema viário já existente, ou do grande número de desdobramento de lotes, procurou-se registrar também alguns desses dados. Consideraram-se, contudo, apenas aqueles que resultaram em mais de sete lotes. Nos municípios onde a informação dos desdobramentos não estava disponível não foi possível registrá-los.

Como os dados das Prefeituras Municipais contemplam, basicamente, os parcelamentos regulares e irregulares, com o registro de apenas alguns dos parcelamentos clandestinos e invasões, procurou-se complementar o banco de dados com os resultados do mapeamento de áreas irregulares/clandestinas contratado pela SEDRU, com o apoio do Ministério das Cidades, para fins de de regularização fundiária sustentável na RMBH. Tal trabalho, cuja etapa de levantamento e diagnósticos ocorreu entre 2009 e 2010, foi realizado por empresas especializadas, a partir de Termo de Referência elaborado pela SEDRU.

Conforme evidenciado no Termo de Referência, a elaboração dos Planos de Regularização Fundiária (Produto 6, apresentado na forma de minutas de decreto ou projeto de lei, instruindo o Programa Municipal de Regularização Fundiária) seria o objetivo último do trabalho, tendo por base o levantamento e o diagnóstico das situações de irregularidade realizadas no produto 2²⁰⁶.

Conforme preconizado no Termo de Referência, a metodologia para o desenvolvimento dos trabalhos deveria contar com a participação das Prefeituras Municipais envolvidas e das populações diretamente interessadas. No tocante ao desenvolvimento do produto 2, especificamente, as Prefeituras relataram que o levantamento das situações de irregularidades partiu das informações municipais, por meio, seja da identificação das ZEIS nos Planos Diretores, ou de entrevistas com os técnicos municipais, para a identificação dos casos de irregularidades. A partir daí o trabalho foi complementado com etapa de campo, na qual, em alguns casos, contou-se com a participação dos técnicos municipais.

Apesar de ter havido essa troca de informações, observou-se, a partir dos relatos de alguns servidores das Prefeituras, que o nível de envolvimento delas na elaboração do diagnóstico não foi desejável, visto, inclusive, como um trabalho externo à Prefeitura, preponderando-se os trabalhos técnicos das equipes contratadas.

Em vários municípios, houve o relato de divergências entre as divisões e as nomenclaturas de vilas adotadas pelas Prefeitura e aquelas reconhecidas no estudo

²⁰⁶ Os dados utilizados na tese, constantes no Produto 2, conforme Termo de Referência assinado pela SEDRU, são: para Confins (FIP, julho de 2009), para Jaboticatubas (Ambiens Cooperativa, julho de 2010), para Lagoa Santa (FIP, julho de 2009), para Pedro Leopoldo (FIP, julho de 2009), para Ribeirão das Neves (FIP, Volumes I e II, outubro de 2009), para Santa Luzia (FIP, julho de 2009), para São José da Lapa (Ambiens Cooperativa, julho de 2010) e para Vespasiano (FIP, novembro de 2010).

contratado pela SEDRU, o que é também aceitável para um trabalho dessa envergadura. Mesmo consciente dos impasses existentes, optou-se por utilizar a base de dados da SEDRU, que tem servido também como ponto de partida para os trabalhos de regularização fundiários assumidos atualmente pela Agência Metropolitana.

O trabalho das equipes também contou com a complementação das informações em Cartórios de Registros de Imóveis e diversos outros órgãos e concessionárias de serviços públicos. Ademais, como a metodologia utilizada pelas equipes foi a mesma para todos os municípios, pôde-se padronizar as informações acerca das ocupações irregulares/clandestinas. No entanto, como os trabalhos nos municípios analisados foram assumidos por duas empresas diferentes e como a própria subjetividade dos técnicos nos trabalhos de campo (especialmente na descrição da infraestrutura), isso pode ter resultado em variações. Alguns municípios alertaram ainda que em alguns casos os dados do levantamento da SEDRU já estavam desatualizados, tendo em vista investimentos recentes, notadamente com verbas do PAC 2, preponderando, assim, as atualizações dadas pelas Prefeituras Municipais.

Com isso, foi possível incorporar ao banco de dados as informações acerca de vilas e favelas, ocupações antigas, ocupações clandestinas e invasão de áreas públicas (institucionais e verdes) ou *non aedificandis* de algum loteamento já aprovado. Para esta última, buscou-se atrelar essa informação no campo de observações do loteamento aprovado. O resultado final foi um banco de dados mais completo e atualizado do que aqueles existentes nas Prefeituras, tendo em vista as contribuições dos servidores municipais e a conferência de algumas informações pelos Cartórios de Registro de Imóveis. Os resultados foram condensados no quadro apresentado no apêndice e aparecem na tese, nas discussões e nos mapas temáticos produzidos.

Os dados levantados compreendem três abordagens distintas: regularidade urbanística; condições da infraestrutura básica; e existência de licenciamento ambiental, levantado à parte.

No que se refere à aprovação urbanística, foram levantados os seguintes dados:

- *Anuência prévia*: identificando-se como marco legal a Lei Federal 6766/1979 (que preconiza, inicialmente, a obrigatoriedade da anuência), atribuiu-se para os parcelamentos implantados antes dessa data a informação “não possui”.²⁰⁷ Para os parcelamentos posteriores a ela, atribui-se para os casos em que a Prefeitura e/ou o Cartório confirmaram a irregularidade a informação “não possui”. Para aqueles parcelamentos em que não foi possível confirmar a situação de regularidade nem no banco de dados da Prefeitura, nem nas informações dos

²⁰⁷ Embora se tenha localizado no banco de dados atualmente pertencente à Agência Metropolitana alguns exames de anuência prévia antes de 1979, não se encontrou nenhum desses casos para a área de estudo.

Cartórios e nem na conferência do banco de dados da anuência²⁰⁸, optou-se por colocar “sem informação”, embora possivelmente se trate de ocupação clandestina.

- *Decreto de aprovação urbanística*: antes da Lei Federal 6766/1979, a maioria dos parcelamentos foi aprovada apenas com o carimbo e assinatura do prefeito na planta. Observou-se, também, que era comum expedir, no ato de aprovação, apenas uma certidão do prefeito, certificando-se da aprovação. Em geral, os decretos de aprovação só vão aparecer após 1979. Em alguns casos, como em Santa Luzia, não se conseguiu identificar nem na Prefeitura, nem no Cartório o decreto de aprovação de nenhum dos parcelamentos;
- *Data de aprovação*: nos casos de ocupações irregulares/clandestinas, quando foi possível identificar a data de início da ocupação, tendo por base o estudo da SEDRU, acrescentou-se essa informação. Para os demais casos em que não foi possível identificá-la, colocou-se “sem informação”.
- *Área total*: em alguns casos em que há áreas remanescentes, procurou-se distinguir a área total da área parcelada. Nos casos das ocupações irregulares/clandestinas, foi utilizada a área total estimada identificada no estudo da SEDRU.
- *Número de lotes*: em alguns casos, o número total de lotes precisou ser contado. Tais casos são distinguidos no quadro do apêndice com um asterisco (*) ao lado da informação do total de lotes. Ressalta-se, também, que no estudo da SEDRU foi identificado apenas o número de domicílios existentes nas ocupações irregulares/clandestinas, utilizando-o como referência no banco de dados, na ausência de informações sobre o número de lotes.
- *Tamanho médio de lotes*: buscou-se definir um padrão médio de lotes, tomando como referência, por exemplo, os lotes regulares. Para os parcelamentos com tamanhos médios muito variados, procurou-se registrar as várias tipologias de tamanho médio.

No que se refere à infraestrutura básica, utilizaram-se como base de dados as informações verbais prestadas pelos setores técnicos da Prefeitura, geralmente, confirmadas por mais de um técnico do setor ou por outros setores (por exemplo, Secretaria de Planejamento e Secretaria de Obras), da COPASA²⁰⁹ (para conferência dos dados de abastecimento de água e esgotamento sanitário) ou advindas e/ou confirmadas por relatórios de fiscalização recentes realizados por diversos órgãos: Prefeituras, SEMAD/SUPRAM Central Metropolitana, Agência Metropolitana RMBH, ICMBio, etc. No caso específico de Jaboticatubas, foram utilizados os dados dos relatórios de vistoria nos

²⁰⁸ O banco de dados de anuência disponibilizado pela Agência Metropolitana inclui processos desde a época do PLAMBEL. Entretanto as informações não foram processadas pelo corpo técnico e nem sistematizadas em banco de dados, possuindo um efeito muito limitado para a pesquisa. Por isso, optou-se por colher essa informação preferencialmente dos processos de aprovação municipais. Nos casos necessários, fez-se também uma conferência nos arquivos físicos da Agência Metropolitana.

²⁰⁹ Companhia de Saneamento de Minas Gerais.

parcelamentos, realizados em dezembro de 2012. Para os casos de invasões de loteamentos regulares, procurou-se distinguir a infraestrutura básica existente em cada uma das porções. Para os demais casos, registrou-se “sem informação”.

No que se refere ao licenciamento ambiental, os dados foram levantados do Sistema Integrado de Informação Ambiental (SIAM), que é o banco de dados informatizados da SEMAD. Para isso, foram levantados apenas os loteamentos que têm processos de licenciamento ou concedidos ou em análise. Além disso, procurou-se registrar alguma informação importante, como as eventuais anuências existentes ou a realização de audiências públicas.

Desse modo, no item 5.1 buscou-se discutir esses resultados a partir de várias temáticas distintas: a distribuição dos parcelamentos por décadas, por tipologias, em relação à situação de regularidade urbanística e ambiental, em relação às unidades de conservação existentes e no que tange às condições da infraestrutura básica. Isso possibilitou refletir sobre as *nuances* das continuidades e rupturas verificadas pelos vários ciclos macroeconômicos e das dinâmicas de produção do espaço metropolitano na sua vertente norte, relacionando a abordagem teórica delineada nos Capítulos 1 e 2.

No item 5.2, adentra-se nas instâncias de aprovação urbanística e ambiental, refletindo mais detalhadamente sobre seus limites e possibilidades. Essas discussões são tecidas nosubitem 5.2.1, a partir dos resultados dos questionários padrões aplicados em vários segmentos envolvidos com atividade de parcelamento do solo: a entidade metropolitana, o órgão ambiental, o setor empresarial especializado e as consultorias ambientais. Com base na discussão particularizada de dois casos mais significativosde regulação urbanística e ambiental: o Parcelamento Reserva Real, subitem 5.2.2.1, e o Loteamento Gávea II, no subitem 5.2.2.2.

5.1 Resultados exploratórios dos parcelamentos do solo: mudanças e continuidades no Vetor Norte da metrópole belo-horizontina

Os dados obtidos mostram o total de parcelamentos/ocupações, distribuídos da seguinte forma: 148 em Lagoa Santa, 103 em Jaboticatubas, 161 em Santa Luzia, 29 em Confins, 52 em São José da Lapa (fato justificado pelo número de desmembramentos pequenos), 182 em Ribeirão das Neves, 98 em Vespasiano e 96 em Pedro Leopoldo, além das invasões, que foram registradas dentro de cada um dos parcelamentos, não totalizadas nesse montante.

Os dados reproduzidos na figura 7 mostram a localização desses parcelamentos e a época de sua implantação.

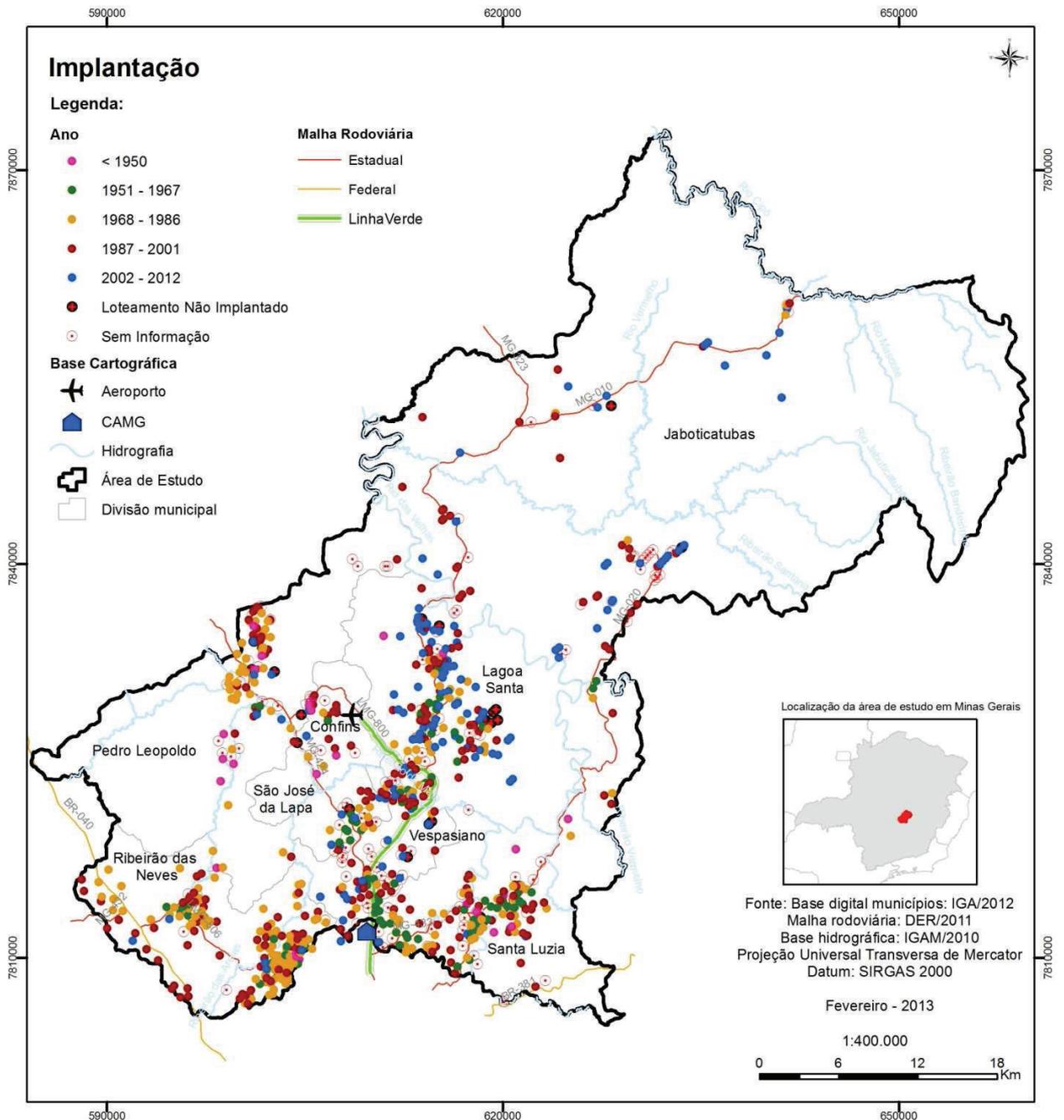


Figura 7– Dados levantados, distribuídos por épocas de aprovação/implantação.
 Fonte: Elaboração do Núcleo de Geoprocessamento da FEAM, a partir dos dados coletados.

Para a análise das manchas de ocupação por intervalo de tempo, apresentadas na figura 8 a seguir, realizou-se a interpolação dos resultados obtidos com o uso de ferramentas de *Sistema de Informação Geográfica*, utilizando-se o método geoestatístico da Krigagem (KRIGE, 1951).

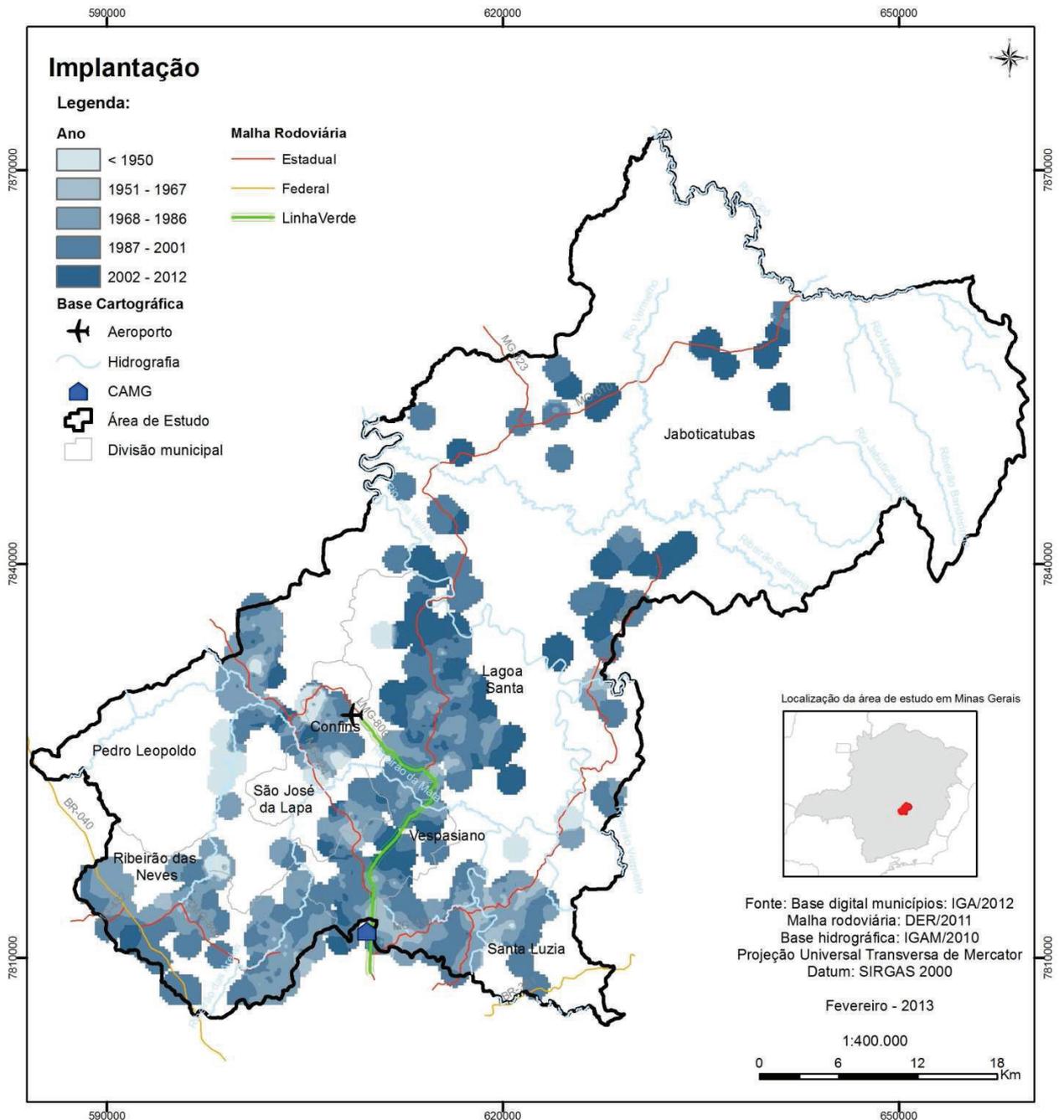


Figura 8 – Dados levantados, distribuídos por época de aprovação/implantação.
 Fonte: Elaboração pelo Núcleo de Geoprocessamento da FEAM, a partir dos dados coletados.

A figura 7 mostra que Santa Luzia, seguida por Ribeirão das Neves, abrem as primeiras frentes de conurbação com Belo Horizonte ainda nos anos 1950, data em que se verificam os primeiros parcelamentos na região. A maioria deles se caracteriza pela precariedade da infraestrutura básica, embora alguns tenham sido propostos como segunda residência. Nesse momento, foram implantados (em etapas) grandes loteamentos, dentre os quais se destacam: o de São Benedito (1954 e 1955), o de São Cosme (1955) e, no lado de Vespasiano, o de São Damião (1955 e 1961). Estes três loteamentos juntos, que se situam no entorno imediato da CAMG, representaram à época uma oferta de cerca de 9.000 lotes.

Santa Luzia registra ainda outros parcelamentos implantados no período, localizados, principalmente, na área central e na zona de contato com Belo Horizonte.

Em Ribeirão das Neves, a ocupação começa na zona de contato com Belo Horizonte, na região da Pampulha, e tem sua explosão nos anos de 1970, quando o município se torna a principal escolha locacional para o loteamento de baixa renda, com baixa oferta da infraestrutura básica, sobretudo na região de Justinópolis, seguida pela área central. Depreende-se da figura 7 que o período de maior expansão de parcelamentos foi a década de 1970, em que os fenômenos registrados em Ribeirão das Neves contribuíram significativamente.

Analisando esse processo, Costa (1994) destaca:

Com apenas 10 mil habitantes em 1970, Ribeirão das Neves oferecia lotes suficientes para acomodar 220 mil pessoas, mais de 50% dos lotes populares produzidos no período 1975/78 em toda a RMBH. (...) Dos 103 loteamentos identificados, 96% não tinham pavimentação, 97% não tinham esgoto, 91% não tinham água encanada e 71% não tinham acesso a transporte coletivo. Entretanto, as condições de compra e financiamento, com até 60 prestações crescentes pré-fixadas, fortaleciam os sonhos de inserção metropolitana a partir da casa própria (COSTA, 1994. *apud* LUME, 2006. p. 95).

Costa (1994) aponta que esses loteamentos eram realizados por poucas empresas, que monopolizaram o mercado de baixa renda na região. Embora vários deles tenham sido regularizados (por exemplo, um dos locais onde mais houve anuência do PLAMBEL), predomina-se um quadro de baixa qualidade da infraestrutura básica e de precariedade geral. Nesse contexto, as decisões eram dominadas pelo capital imobiliário e apenas normatizadas pelo município, traduzindo-se em um processo de aprovação mais cartorial do que técnico.

Se os loteamentos periféricos registraram nesse momento uma rápida proliferação, as décadas seguintes vão revelar a ocupação de suas áreas públicas e *non aedificandis* por invasões. Ainda que a qualidade da infraestrutura básica dessas áreas seja ainda pior do que a da parte regular, quem olha de fora não consegue diferenciar o que é o loteamento “regular” e o que são as invasões, assemelhando-se tudo a uma favela.

Os dados coletados indicam que houve invasão de áreas públicas em 29,62% dos loteamentos de Ribeirão das Neves e em 15,60% dos de Santa Luzia. Em vários loteamentos, a invasão resultou em mais de um aglomerado, o que a torna a dimensão do processo ainda maior, levando a concluir que a ocupação de áreas públicas e *non aedificandis* reservadas em cumprimento aos dispositivos legais tem sido uma das principais formas de produção de habitação informal nesses municípios periféricos.

Destaca-se também nesse momento, sobretudo nos fins da década de 1970 e começo da década de 1980, a produção dos conjuntos habitacionais pela COHAB e INOCOOP, que vão se instalar, notadamente em Ribeirão das Neves (Conjuntos Nova Pampulha e Henrique Saporì), Santa Luzia (Conjuntos Morada do Rio, Palmital, Carreira Comprida e Cristina),

Vespasiano (Conjuntos Morro Alto e Caieras) e Pedro Leopoldo (Conjuntos Romero Carvalho Filho, Claret Vieira, Cesar Julião Cece de Sales e Adelisa Issa).

Esse processo, já analisado no Capítulo 4, indica que esses municípios absorveram boa parte da demanda habitacional de baixa renda da metrópole. Ademais, dos conjuntos habitacionais produzidos pela COHAB/INOCOOP, vários deles, dos quais se destacam o Cristina e o Palmital, passaram a receber populações favelas removidas de Belo Horizonte. Cabe ressaltar que as áreas públicas desses conjuntos foram integralmente invadidas, formando com as demais ocupações clandestinas do entorno, tais como a Vila Três Corações, a Vila Cristina, a Vila Sesc e a Vila Nova Conquista, um dos núcleos mais preconizados e socioambientalmente fragilizados da região.

Durante as décadas de 1950 e de 1960, alguns municípios, como Vespasiano e Pedro Leopoldo, caracterizam-se por uma dinâmica de crescimento muito vinculada à existência das plantas industriais. Os primeiros loteamentos desses municípios estão situados no entorno das indústrias. Nas décadas subsequentes, esses municípios passaram a registrar maior número de parcelamentos.

Outros municípios se caracterizam, nessas décadas, por um baixo relacionamento com a metrópole, como é o caso de Lagoa Santa, que mantém seu caráter de cidade pequena, mas já marcada pela presença da Base Aérea, firmando-se como área de lazer de alta renda de Belo Horizonte, com residências de luxo e classe média alta em volta da Lagoa (LUME, 2006). Os primeiros condomínios aparecem no município no final de 1979. Confins era nesse momento um distrito de Lagoa Santa e São José da Lapa, um distrito de Vespasiano. Jaboticatubas mantém-se como um município marcado pela dinâmica rural, começando a registrar os primeiros condomínios e loteamentos, alguns já para baixa renda, no início dos anos 1980.

Nos anos de 1980 e de 1990, os municípios mais afetados por essa primeira frente de conurbação da metrópole passam a registrar um menor número de aprovações de novos parcelamentos, mostrando que o seu crescimento foi mais em termos construtivos (por meio dos reparcelamentos e coabitações). Outros municípios começam a registrar maior número de parcelamentos, tais como Pedro Leopoldo (fins dos anos 1970 e começo dos anos 1980) e Vespasiano (anos de 1990).

A dinâmica imobiliária estabelecida nos últimos anos forja um quadro de continuidade, com a vocação anterior de atração/consolidação de loteamentos precários, e de rupturas, mediante a implantação de novas tipologias de parcelamentos, que incorporam vários tipos de rendas diferenciais. Consolida-se em vários municípios uma situação paradoxal, representada pela coexistência de áreas modernizadoras e precarizadas, o que estabelece uma dinâmica de preços do solo ainda mais opaca e difusa. A figura 9 mostra as diversas tipologias de parcelamentos instalados na região.

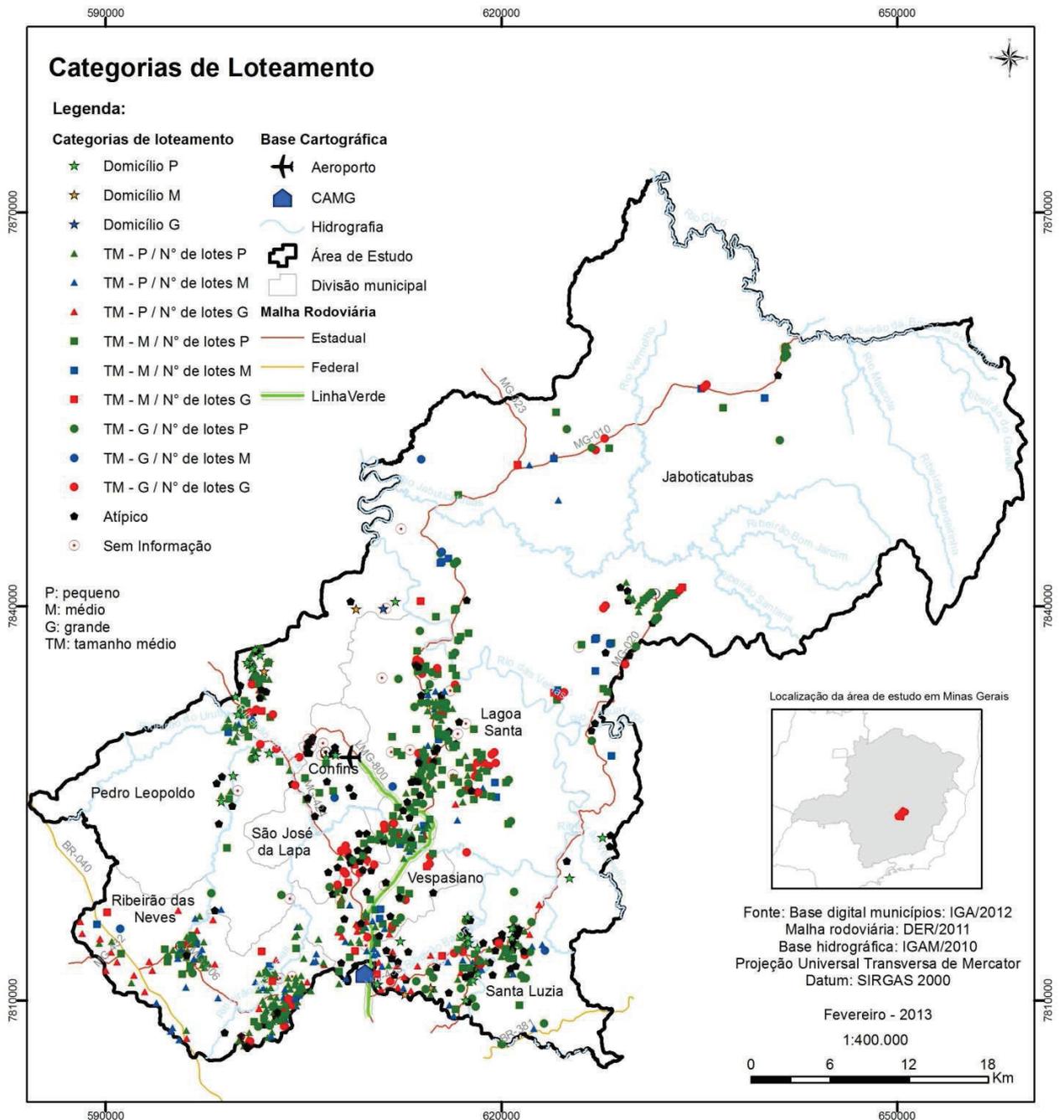


Figura 9 –Tipologias de parcelamentos dadas pela conjugação das áreas totais com tamanhos de lotes.

Fonte: Elaboração pelo Núcleo de Geoprocessamento da FEAM, a partir dos dados coletados.

A figura 7 mostra que, nos anos recentes, aumenta o número de parcelamentos em vários municípios do Vetor Norte, sobretudo em Lagoa Santa, Jaboticatubas e, em menor proporção, Pedro Leopoldo e Vespasiano.

Antes de apontar como esses parcelamentos se distribuem nos contextos municipais, corroborando o argumento de continuidades e rupturas anunciado anteriormente, distingue-se como a tipologia de loteamentos de grande porte se distribui na região.

Os grandes loteamentos destinados às populações de média e de alta renda, nos quais se incluem aqueles com concepção complexa – representados na figura 9 pela tipologia

com área total, número de lotes e tamanho de lotes grandes –, vêm crescendo expressivamente, sobretudo em Jaboticatubas (MG-020 e MG-010) e Lagoa Santa (região central e MG-10) e, em menor proporção, em Vespasiano (entre Rodovia MG-424 e MG-010).

Esses novos empreendimentos de grande porte, conforme se discutirá, consolidam tipologias até então inéditas na região, resultando em conflitos na estrutura fundiária, no ambiente natural e construído e nos modos de vida. O efeito cascata²¹⁰ se manifesta pelo número de novos parcelamentos de grande porte previstos para a região, dentre os quais se destacam em Jaboticatubas: o Loteamento Quintas da Jaguará (3.000 lotes), Vitória Polo *Residence* (1.231 lotes), Portal Estrada Real (1.056 lotes, em aprovação), KST VN3 (990 lotes), Reserva Real (4.895 lotes, em implantação), além de vários outros que vinham sendo implantados em anos anteriores. Para se ter uma noção da dimensão de impacto desses empreendimentos, apenas o Reserva Real, quando integralmente ocupado, possui uma previsão demográfica de atingir 30.055 pessoas (EIA, MYR, 2006), o que equivale a 1,75 vez a população atual do município.

Se Jaboticatubas parece ter sido mais dominada pelos “condomínios fechados” de grande porte, dada à grande oferta de terrenos rurais baratos para a expansão urbana, Lagoa Santa, por apresentar uma estrutura fundiária mais repartida e valor do solo mais expressivo, tem atraído um número maior de parcelamentos, porém com áreas totais menores, dentre os quais se destacam: *Gran Royale* Lagoa Santa (659 lotes, recentemente aprovado), Parque dos Buritis (376 lotes, em processo de aprovação) e Estâncias da Lagoa (222 lotes, recentemente aprovado). Entretanto, em razão da menor área territorial do município em relação ao número de novos loteamentos, tem-se um efeito cumulativo maior sobre uma área que já apresenta fragilidades em seu quadro natural, dada à presença da APA Carste Lagoa Santa e do Parque Estadual do Sumidouro.

Na outra ponta, os loteamentos com áreas totais grandes e tamanhos de lotes pequenos se situam principalmente em Ribeirão das Neves e Santa Luzia, dentre os quais se destacam: Loteamento Veneza (3.451 lotes), Loteamento Florença – 1ª seção (2.932 lotes), Residencial Porto Seguro (2.505 lotes), Jardim Colonial (1.994 lotes), Jardim Verona (1.924 lotes), San Marino (1.910 lotes). Em Santa Luzia, destacam-se: Conjunto Habitacional Palmital (4.260 lotes), Conjunto Habitacional Cristina (2.453 lotes), Liberdade (1.365 lotes), Londrina (1.315 lotes).

Ao se contrapor as dinâmicas imobiliárias verificadas em Jaboticatubas e Lagoa Santa daquelas verificadas em Santa Luzia e Ribeirão das Neves, por exemplo, mais do que representar um quadro de continuidades e rupturas entre as lógicas popular e modernizadora, observa-se o estabelecimento de dinâmicas separadas, sugerido o já comentado “zoneamento invisível” na região. Assim, Santa Luzia e Ribeirão das Neves²¹¹,

²¹⁰ Compreendido dentro da abordagem schumpeteriana pela tendência concorrencial à homogeneização.

²¹¹ Em Ribeirão das Neves, os loteamentos periféricos tendem a se situar, basicamente, em três setores: Justinópolis, o centro e ao longo da BR-040, que são mais novos, conforme pode ser

inexoravelmente, permanecem absorvendo uma demanda habitacional de baixa renda e ficam excluídas dessa nova onda de investimentos em grandes projetos, enquanto Lagoa Santa e Jaboticatubas atraem grande parte dos novos loteamentos (na forma de “condomínios fechados”), tendo em vista a apropriação dos diversos tipos de rendas diferenciais criadas.

Se a distinção entre vocações aparece de forma dualizada entre esses municípios, verifica-se que essa mesma dicotomia se estabelece no espaço intraurbano da maioria dos demais municípios.

O município de Confins, por exemplo, possui 29 parcelamentos, 25 deles irregulares e 1 em processo de regularização, o que revela uma grande demanda por regularização fundiária e provimento da infraestrutura básica. Em contraste, a expectativa de atração do Aeroporto-Indústria para o seu território resulta em grande valorização fundiária nas áreas de seu entorno imediato e na atração de loteamentos de média e alta renda, nos quais se incluem o *Gran Royale* Aeroporto e o empreendimento “Precon Park” que, devido a sua abrangência, será descrito em detalhes a seguir.

O município de Pedro Leopoldo passa também a receber alguns loteamentos fechados mais elitizados, tais como: Vitória Tênis *Residence* (recém-aprovado), Residencial Portal das Acácias (em aprovação) e Vila Hípica Casa Branca (recém-aprovado), bem como loteamentos de baixa renda, executados no âmbito do Programa MCMV, como o Parque da Lagoa (seções 1 e 2). Cabe ressaltar que o licenciamento ambiental deste último integrou, em uma só etapa, as fases de LP + LI + LO em consonância com a Resolução CONAMA 412/2009 e a DN COPAM 141/2009, específicas para o licenciamento ambiental em empreendimentos do Programa MCMV.

Essa mesma situação paradoxal se reflete no município de Vespasiano, que passa a atrair também alguns loteamentos mais elitizados, notadamente o Alphaville (em fase de construção), situado às margens da MG-010, próximo à Cidade Administrativa, que tem como público-alvo os servidores estaduais que aí trabalham. Além de possuir vários assentamentos precários, principalmente ao longo da Rodovia MG-424, onde se situa o loteamento irregular Jardim da Glória, e na região do Nova Pampulha, destacada a seguir.

Essa tensão entre espaços modernizadores e precários que se tocam sem se misturarem se faz mais presente em alguns setores, principalmente aqueles que se tornaram alvos principais da atração de empreendimentos, mas que incorporam também a herança dos espaços da urbanização incompleta dos anos anteriores e que atraem consigo funções complementares de apoio.

A CAMG é por excelência o reflexo dessa dicotomia. Seu entorno imediato se caracteriza pela presença de loteamentos já consolidados de baixa renda em Belo

observado na figura 9. A ausência de alternativas econômicas mais significativas o caracteriza como um município-dormitório. Já Santa Luzia possui uma ocupação muito desconcentrada, mas, ao mesmo tempo, concentrada em torno de alguns eixos viários. Ainda que o município se destaque no uso industrial, a presença de usos habitacionais de baixa renda é expressiva.

Horizonte, Vespasiano e Santa Luzia, vários dos quais com situações de invasões de áreas públicas, favelizações, conjuntos habitacionais adensados, alto índice de violência e precariedade socioambiental em geral.

Dentre esses espaços, destacam-se: São Benedito, em Santa Luzia, que concentra vários tipos de serviços e áreas comerciais, consolidando-se como uma centralidade para a região; Distrito Industrial e Conjunto Morro, em Vespasiano, prolongando-se até o Loteamento Nova Pampulha, onde predominam usos industriais e ocupações precárias. Além dos exclusivos de habitação de baixa renda, como o Conjunto Serra Verde, em Belo Horizonte, prolongando-se até o Loteamento Nova Iorque (que possui partes nesse município e partes em Vespasiano) e, na margem oposta da Linha Verde (Rodovia MG-010), a zona de contato entre Vespasiano e Santa Luzia.

Essa dinâmica de ocupação estabelecida nos últimos anos demonstra, ainda, que os novos empreendimentos imobiliários tendem a se implantar, geralmente, em torno dos principais equipamentos urbanos e nos eixos viários existentes. Nesse sentido, alguns setores da região tendem a se constituir como escolha locacional para a atração de novos empreendimentos imobiliários, dentre os quais têm destaque:

- *Loteamentos ao longo dos eixos viários das rodovias MG-424 e MG-010 (Linha Verde)*, que se implantam de forma pontual no entorno do AITN, principalmente em Pedro Leopoldo e Confins. A proposta desses empreendimentos, geralmente destinados à primeira residência, internaliza como atributos diferenciais a acessibilidade pela Linha Verde e a proximidade do aeroporto, visando atrair também os servidores da Cidade Administrativa. Nessa tipologia de parcelamentos, tem destaque pela envergadura da proposta o “Precon Park”, que abrange áreas em Pedro Leopoldo e Confins. O empreendimento situa-se no interior da APA Carste Lagoa Santa, em uma área de maior fragilidade cárstica, com a ocorrência de grutas no seu entorno imediato. Encontra-se atualmente em fase de licença prévia, já tendo passado por etapa de audiência pública. O parcelamento embute uma concepção complexa que inclui usos residenciais, industriais e de serviços. Possui uma área total de 500,00 hectares e se situa às margens da rodovia que liga a MG-424 à MG-010, que será duplicada, como forma alternativa de acesso ao aeroporto, tornando-se um “diferencial” a mais para o parcelamento. Sua proposta, conforme destacado pelo Instituto Horizonte (2006), é “estratégica” para o desenvolvimento que se pretende no Vetor Norte, conforme descrito:

O projeto é composto de dois setores, o Norte e o Sul (...). O Setor Norte tem um Parque de Negócios e dois parques residenciais. O Setor Sul tem previsto um Parque de Ciência e Tecnologia e mais dois parques residenciais. No Parque Tecnológico haverá um Núcleo Empresarial, um Núcleo Central e um Núcleo Educacional (no qual já funciona a Faculdade de Pedro Leopoldo). O Parque de Negócios contará com um Centro Internacional de Convenções e Exposições, um Centro de Comércio Exterior, um Centro de Cargas e um Condomínio Industrial. Junto aos Núcleos Residenciais, que são dotados de Centros de Convivência, estarão localizados um Clube Rural e um Clube de Golfe. Haverá ainda um Centro

- *Loteamentos na área central de Lagoa Santa*, destinados, geralmente, à primeira residência, devido ao acesso viário facilitado pela Linha Verde à CAMG e a Belo Horizonte e, também, pela maior infraestrutura de serviços aí instalada. Assim, o município parece ser aquele que melhor reúne as diversas tipologias de “rendas diferenciais” da região, pois, de um lado, oferece atrativos ecológicos e turísticos, devido à proximidade com a Serra do Cipó e à presença de atributos naturais em seu território, principalmente no entorno da Lagoa Central e das demais lagoas existentes, e, de outro, tira partido de sua proximidade com os grandes equipamentos existentes ou previstos para o Vetor Norte, situando-se entre a CAMG e o AITN. Ademais, é aí que se concentram os serviços mais especializados da região: empresas imobiliárias, hotéis de apoio ao aeroporto, lojas de materiais de construção, serviços de paisagismo e jardinagem, empresas administrativas, etc. É aí também que reside a população que trabalha nos condomínios da região, notadamente os situados ao longo da MG-010. Isso pode ser verificado, por exemplo, pelo maior nível de adensamento construtivo de alguns bairros populares situados no acesso à MG-010, principalmente Palmital e Santa Maria, que têm recebido nos últimos anos novas áreas habitacionais dentro do Programa MCMV. Entretanto, os efeitos negativos da sobrecarga de loteamentos começam a se materializar no local por meio, por exemplo, dos engarrafamentos periódicos, especialmente nos finais de semana em direção à Serra do Cipó, do aumento nos níveis de violência e do próprio adensamento construtivo, o que começa a colocar em xeque a acepção de qualidade de vida atribuída à cidade, que foi seu grande diferencial para atrair segmentos de populações de média e alta renda até lá.
- *Loteamentos ao longo da Rodovia MG-010, nos trechos de Lagoa Santa e Jaboticatubas*, que tendem a concentrar parcelamentos, geralmente, na forma de “condomínios fechados”, para segunda residência, tendo como “atrativos diferenciais” os espaços de veraneio da Serra do Cipó e os circuitos da Estrada Real e das Grutas. Estes parcelamentos tendem a se concentrar em diversas “ilhas” ao longo da rodovia. No trecho em Lagoa Santa, por exemplo, eles se localizam, sobretudo, na região do Campinho e utilizam, principalmente, os serviços de apoio da área central. Em Jaboticatubas, estes parcelamentos se situam, basicamente, em quatro locais: próximo ao Rio das Velhas, onde predominam os chacreamentos, tais como Recanto Beija-Flor e Morada do Lago; concentração de condomínios mais consolidados, implantados ainda no início dos anos de 1980, entre os quais se destacam: Vale do Luar, Aldeia da Jaguará, Vila Monte Verde, etc., sendo que próximo a eles se instalaram alguns serviços de apoio com bar, mercadinho, loja de materiais de construção, etc.; concentração de loteamentos em São José do Almeida, mais destinando à população de baixa renda do município, dentre eles o Novo Belo Horizonte e o Juscelino Kubitschek; e, já nas proximidades da Serra do

Cipó (Parque Nacional), dentro dos limites da APA Morro da Pedreira, incluindo os “condomínios fechados”, chacreamentos e loteamentos com precariedade de infraestrutura.

- *Loteamentos ao longo da Rodovia MG-020, em Jaboticatubas*, também no formato de “condomínios fechados”, destinados à segunda residência, caracterizando-se pela presença de um núcleo de parcelamentos mais consolidados, tais como o Recanto das Araras e o Recanto do Sabiá. Poucas atividades comerciais se instalam próximo a esses condomínios, dos quais predominam lojas de material de construção. Os demais serviços de apoio se concentram na sede de Jaboticatubas, onde a disseminação desse tipo de atividade traz uma inserção paradoxal na dinâmica metropolitana: é um município ao mesmo tempo integrado e afastado do núcleo metropolitano, possui pouco mais de 17.000 habitantes e 102 parcelamentos. Enfim, é, ao mesmo tempo, rural e urbano, concentra populações tradicionais e condomínios sofisticados. Aí, a presença de grandes estoques de terrenos rurais baratos, facilmente transformados em zona urbana pela fragilidade da legislação²¹², associadas às já descritas rendas diferenciais dos espaços turísticos/ecológicos do entorno, fez com que o capital imobiliário de média e de alta renda encontrasse condições ótimas para operar, tornando-se uma das principais áreas de atração de novos parcelamentos na metrópole. O resultado é um crescente acréscimo de novos parcelamentos ao tecido urbano do município, resultando no seu alastramento em ilhas dispersas e fragmentadas, em meio à sua vastidão territorial, enquanto seu espaço natural vai sendo progressivamente substituído por usos urbanos. Essa expansão provoca também grande dificuldade para o município gerir os serviços públicos estendidos por uma área tão extensa, o que se agrava diante do *déficit* já acumulado de serviços públicos, dada a sua recém-saída vocação de município rural. Consequentemente, as possibilidades de usos agrícolas no município se restringem.

No que tange ao produto imobiliário oferecido nessa nova dinâmica verificada no Vetor Norte, geralmente, tem sido o empreendimento exclusivo, de boa qualidade ambiental e urbanística, afastado das áreas centrais. A proposta concebida investe, geralmente, em programas temáticos para seduzir os clientes, dentre os quais o mais recorrente tem sido a incorporação de um estilo de vida ligado à natureza ou à presença de determinados equipamentos, como campos de golfe, espaços de hipismo, SPAs e centros *gourmet*.

Aliado a esse programa temático, há o maciço investimento em *marketing*, para garantir a rápida transferência de propriedade dos lotes, vendendo-os a preços elevados, em terrenos que foram adquiridos por baixo preço. Em última instância, o investimento em *marketing* tenta fabricar um estilo de vida almejado como objeto de consumo generalizado ou como ótima condição de investimento.

²¹² O zoneamento municipal vai criando uma “concha de retalhos”, incorporando essas áreas rurais transformadas em loteamentos.

O perfil das empresas que disputam as fatias do mercado imobiliário na região se distingue pela ação de grupos monopolistas, mais concentradamente em Lagoa Santa e ao longo da Linha Verde; ou seja, onde as infraestruturas estão mais presentes. Jaboticatubas, apesar de começar a receber os primeiros “condomínios fechados”, realizados por empresas monopolistas, caracterizava-se até então pela atuação de empresas especializadas em loteamentos, mas necessariamente de capital aberto, além de ter sido espaço de atuação dos loteadores clandestinos de condomínios, cuja atuação será destacada posteriormente.

Várias empresas, algumas com envolvimento de grupos econômicos mistos, vêm adquirindo grandes terrenos na região, com a intenção de se criar empreendimentos imobiliários. O resultado verificado para essa dinâmica, vista como favorável pelos municípios, faz com que o espaço urbano-metropolitano fique a serviço do capital imobiliário em sua necessidade de reprodução ampliada, colocando em xeque os paradigmas da matriz da reforma urbana.

Vainer *et al.* (2012) observam que esses empreendimentos conectados aos circuitos do capital financeirizado exigem a elaboração de projetos cuidadosamente detalhados, para permitir o controle da produção, e planos gerais flexíveis, para assegurar respostas rápidas diante das mudanças de mercado.

As estratégias econômico-urbanísticas do capital imobiliário são diferentes para os empreendimentos de baixa e de média/alta renda. Assim, enquanto para o empreendimento de alta renda a localização e o programa de usos com investimento de *marketing* em públicos-alvo são importantes para extrair a renda fundiária, para o empreendimento de baixa renda a localização importa menos. O atrativo é, geralmente, a capacidade de financiamento das unidades, aliado à estratégia de ganhos de espaço, com maior aproveitamento da área total do terreno, traduzindo-se no maior número de lotes, e com a tendência à minimização dos custos da infraestrutura.

O parcelamento de baixa renda tende, portanto, a ser um produto mais requisitado no mercado, pois visa suprir uma demanda mais imediata, comprado, às vezes, em regime de coabitação. Já o parcelamento para a média e a alta renda, geralmente para a segunda residência, tem uma ocupação mais lenta, já que são adquiridos, comumente, como investimento/patrimônio.

Do ponto de vista urbanístico, os parcelamentos de segunda residência resultam em uma grande vacância de lotes, havendo um descompasso entre a aprovação do empreendimento e sua efetiva consolidação como um “bairro”, mediante ocupação dos lotes por residências, o que sugere que a atividade possui impactos que se transbordam no tempo.

Do ponto de vista do capital, os questionários conduzidos com o setor empresarial revelaram que a estratégia direcionada a esses segmentos tem sido a de investir em tipologias de parcelamentos para primeira residência, para serem comercializados mais rapidamente:

A pesquisa de mercado a gente já tem. O loteamento popular é um grande negócio, tem demanda, sai muito rápido, a classe média está endividada, então se for condomínio tem que insistir para ser de primeira residência. O loteamento popular que eu me refiro é aquele que sai por 200 a 300 reais o m², abaixo disso não adianta insistir, tem que ser Minha Casa Minha Vida tem que ser feito pelo poder público. E aí veja só como esses programas são inteligentes, o apartamento é a coisa mais inteligente que tem: você pode colocar a quantidade de pessoas que quiser em 48,00 m² que não vai ter puxadinho. Agora você sabe muito bem, se tiver algum problema, com seu filho, por exemplo, é claro que você vai colocar para morar com você, faz um puxadinho, aí vira uma favela (Setor empresarial).

Para esse sai rápido tem demanda, a inadimplência por incrível que pareça não é alta, mas se eles têm algum problema (de saúde, perda de emprego, se querem começar a construir no lote) param de pagar e aí eu tenho uma bomba relógio na mão. O condomínio parece que você não perde o vínculo nunca, tem sempre problemas para resolver (Setor empresarial).

O resultado dessas dinâmicas tem sido o espraiamento sem controle do tecido urbano-metropolitano, seguindo ao longo dos eixos viários e gerando espaços fragmentados e dispersos, aos quais disseminam esses condomínios em enclaves isolados. A paisagem urbana rebate a lógica dessa organização clusterizada (COSTA, 2006).

Esses empreendimentos demandam também maciços investimentos na ampliação da infraestrutura (viária, abastecimento, energia, recolhimento de resíduos) e demais serviços coletivos (educação, saúde, cultura) até os locais onde se inserem, o que gera a privatização dos benefícios e a socialização dos custos.

Devido à sobrecarga de veículos já prenunciada nas rodovias estaduais MG-020 e MG-010, os últimos processos de anuência prévia têm exigido a incorporação de um Relatório de Impacto de Circulação (RIC), como indicação do DER-MG. Também, o município de Lagoa Santa incorpora em sua rotina de aprovação a exigência do RIC.

De uma forma mais ampla, se os investimentos previstos para o Vetor Norte se concretizarem diante do crescimento demográfico e espacial que se prenuncia, essa sobrecarga nos meios de consumo coletivos trará impactos cumulativos dos níveis locais para os níveis metropolitanos. No que se refere ao sistema viário, por exemplo, a atualização da pesquisa de origem e destino permitirá compreender com maior clareza a relação estruturada entre esses loteamentos e o núcleo metropolitano, possibilitando avaliar a sobrecarga no sistema viário.

Esse espraiamento e essa densificação da mancha urbana tendem a atingir ou comprometer cada vez mais as áreas frágeis e de preservação da região, notadamente instituídas pelas unidades de conservação existentes.

A população residente nesses condomínios movimenta um fluxo de turístico de final de semana em direção à Serra do Cipó, direcionado durante o dia às trilhas, cachoeiras e esportes de aventura e durante à noite aos bares da região de Santana do Riacho (situado fora da área de estudo).

Por outro lado, como o SAP – Vetor Norte ainda não foi integralmente implementado, há uma progressiva pressão para se parcelar as áreas onde estão previstas as conectividades ecológicas das unidades de conservação.

No âmbito da ideia de capacidade de suporte do meio físico, conforme destacado por Peixoto (2005), uma crítica direcionada à política ambiental mineira pelos movimentos ambientalistas, notadamente a AMDA, tem sido a progressiva ameaça de extinção de biomas de raridade e a irreversibilidade de determinadas intervenções. Desse modo, em que pese a necessidade de preservação *stricto sensu*, defende-se que a etapa de aprovação deveria estar articulada à criação de critérios compatíveis com o uso sustentável do empreendimento, a partir de uma análise locacional que leve em consideração a sobrecarga cumulativa ao ambiente e a conservação (e integração à proposta) de fragmentos florestais existentes na área.

A figura 10 identifica a proliferação dos parcelamentos nas áreas das unidades de conservação.

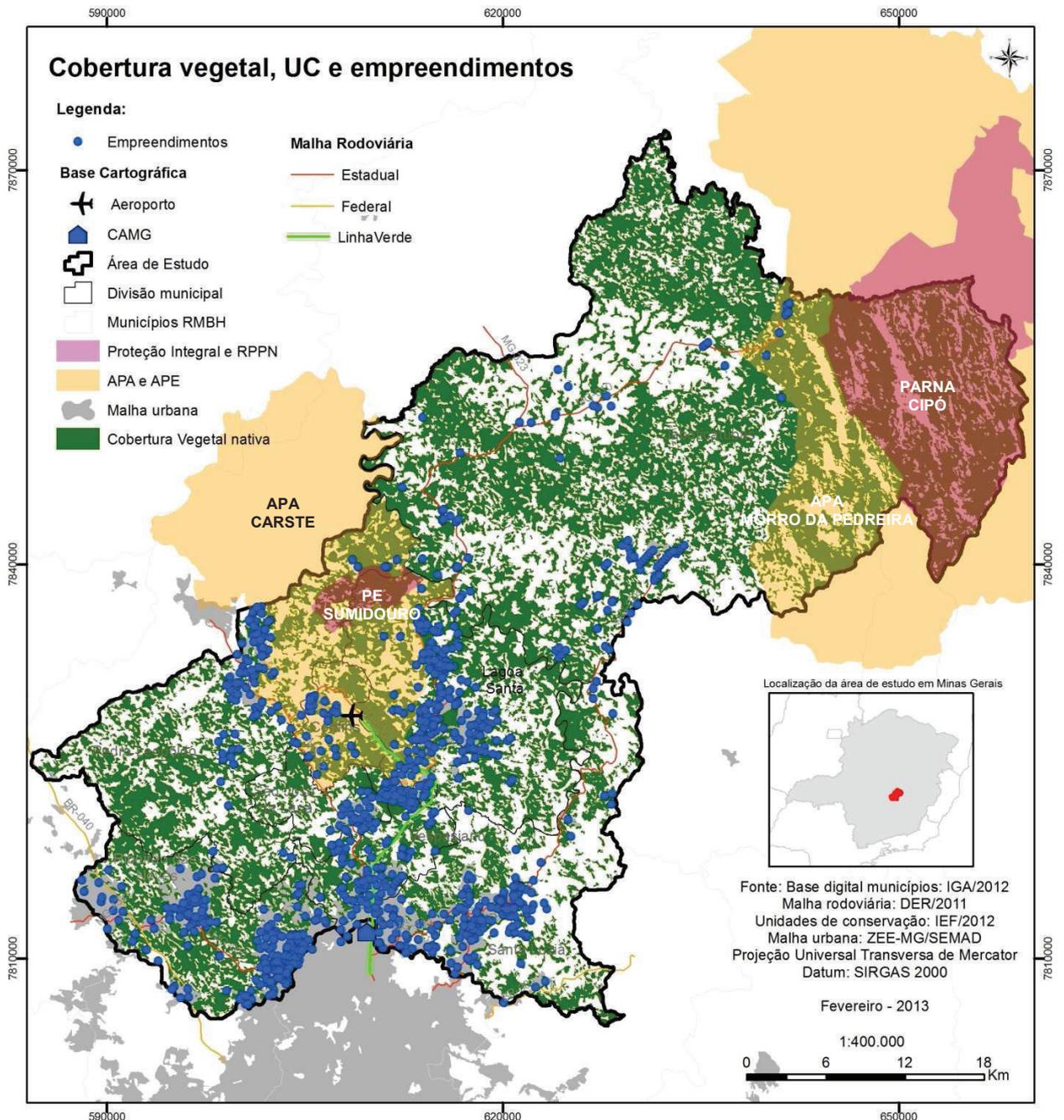


Figura 10 – Unidades de conservação existentes na região e parcelamentos identificados.
 Fonte: Elaboração pelo Núcleo de Geoprocessamento da FEAM, a partir dos dados coletados.

A figura 11 mostra os dados de regularidade urbanística dos parcelamentos. Assim, a análise acerca da regularidade urbanística e ambiental se desenvolve em torno de algumas abordagens específicas, a saber: reflexão sobre o significado dos dados coletados no que tange à trajetória da legislação urbanística e dos tipos de irregularidades identificadas; e discussão da problemática do “condomínio fechado” de forma específica, dos parcelamentos em áreas rurais e dos passivos de regularização fundiária verificados.

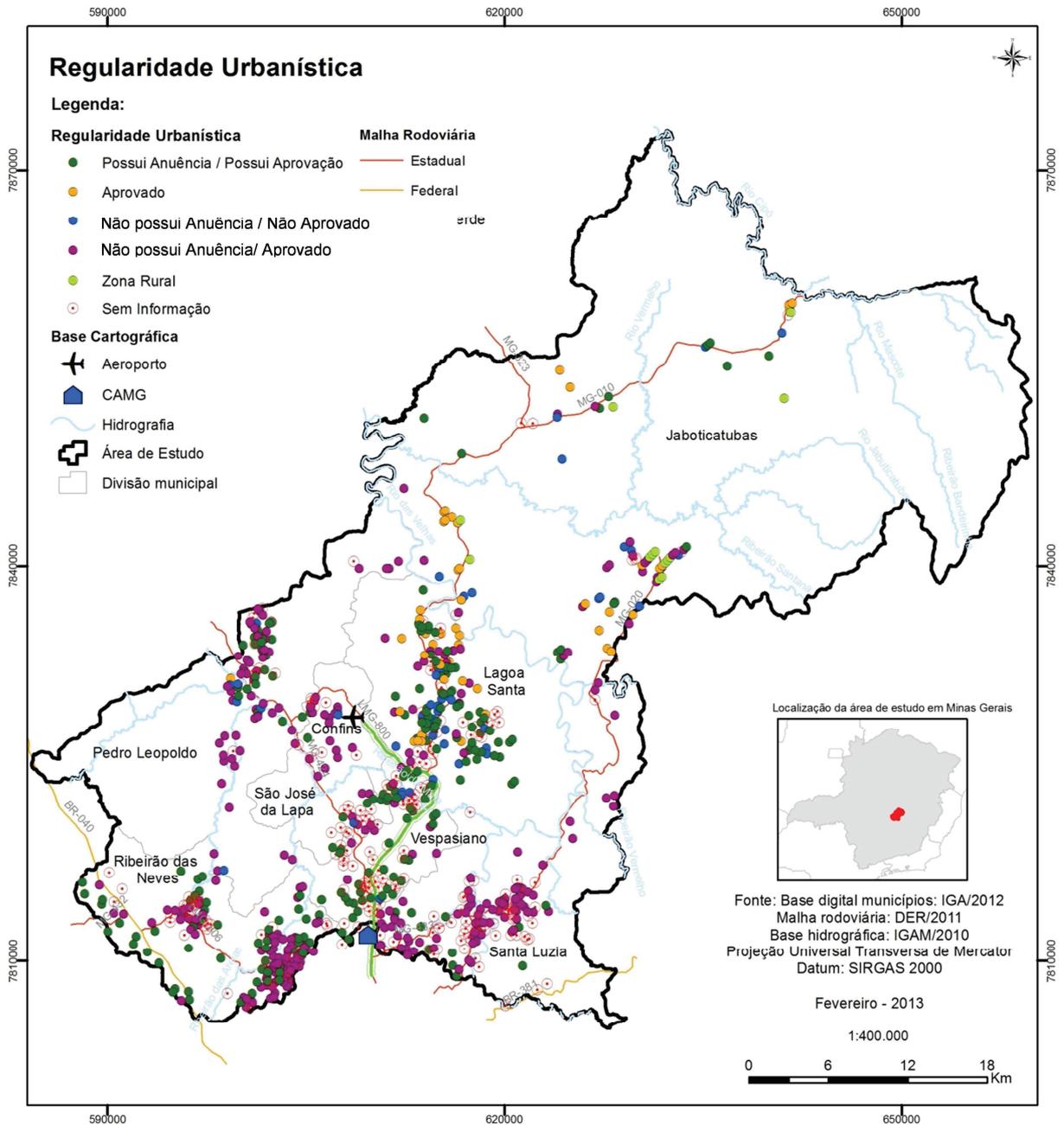


Figura 11 – Regularidade urbanística dos parcelamentos.

Fonte: Elaboração pelo Núcleo de Geoprocessamento da FEAM, a partir dos dados coletados.

No que se refere aos dados, de uma forma geral, as situações mais recorrentes em termos de irregularidades urbanísticas foram a ocorrência de parcelamentos clandestinos, de parcelamentos aprovados mas não anuídos, de parcelamentos registrados como “condomínio imobiliário”, de parcelamentos com características urbanas situados na zona rural e de parcelamentos não entregues para a Prefeitura, dentre outros.

De certo modo, a existência de mais de três décadas do exame de anuência prévia na RMBH já favoreceu o estabelecimento de uma rotina legal nos municípios no sentido de internalizar a participação do estado como parte do processo, principalmente nos municípios onde se verifica maior número de pedidos de aprovação. Em contraste, a maior

vulnerabilidade pela aprovação de parcelamentos sem anuência prévia ocorre nos municípios pequenos.

Na figura 11, a recorrência da ausência do exame de anuência prévia se justifica pela grande proliferação de loteamentos na região, sobretudo em Ribeirão das Neves, nos anos anteriores à entrada em vigor da Lei Federal 6766/1979.

No que se refere às situações de clandestinidade e invasões, relacionando também os dados vinculados ao trabalho da SEDRU, verifica-se que Santa Luzia é o município que concentra o maior registro de parcelamentos clandestinos. Pedro Leopoldo também registra elevado percentual de parcelamentos/ocupações clandestinas. No caso de Ribeirão das Neves, destacam-se as já comentadas invasões de áreas públicas e *non aedificandis* de loteamentos já existentes, além da existência de loteamentos aprovados mas não recebidos pela Prefeitura, em virtude da incompletude das obras de infraestrutura básica. *Grosso modo*, cabe ressaltar que as invasões atuam como uma espécie de reserva de cotas habitacionais às avessas. Esses espaços não têm as infraestruturas dimensionadas para receberem a demanda habitacional adicional.

Em Jaboticatubas, observou-se um número mais expressivo de parcelamentos irregulares, caracterizados pela existência de aprovação urbanística municipal, mas não da anuência prévia pela entidade metropolitana, mesmo considerando o fato de o município ter passado a integrar a região metropolitana apenas em 2000. No tocante a São José da Lapa, grande parte do município, constituída por parcelamentos das décadas de 1960, não foi aprovada, sendo identificada no trabalho da SEDRU para fins de regularização fundiária, ainda que a completude da infraestrutura básica tenha sido realizada nos anos posteriores. Cabe ressaltar que o município se emancipou em 1993 de Vespasiano, sendo que muitos processos foram identificados nesse município.

Em Lagoa Santa, tem destaque um percentual significativo de “loteamentos fechados”, realizados, sobretudo, nos anos 1990, sem a aprovação urbanística e anuência prévia, com base nas informações existentes, enquadram-se nesse caso oito parcelamentos. Alguns são resultados da criação de condomínios em áreas chacreadas nas décadas anteriores. Por exemplo, a Fazenda Jaques Villes, que resultou em 71 chácaras, encontra-se atualmente recortada por vários “condomínios fechados”, identificados também pela SEDRU para fins de regularização fundiária, embora a infraestrutura esteja existente.

Em Vespasiano, a maior parte dos parcelamentos aprovados e não anuídos é anterior à Lei Federal 6766/1979. Dentre as áreas clandestinas, destacam cerca de 18 ocupações e loteamentos clandestinos, identificados também pela SEDRU para fins de regularização fundiária.

Como a Lei Federal 6766 entrou em vigor no final de 1979 e a década de 1980 foi caracterizada por uma conjuntura macroeconômica de retração do número de novos parcelamentos, fica difícil fazer uma avaliação percentual mais correlacionada do efeito da Lei na proliferação de situações regulares e irregulares. Em alguns casos, como o de Pedro Leopoldo, a Prefeitura relatou que, nesse período, os parcelamentos que não obtiveram a

anuência prévia foram implantados da mesma forma. De fato, os dados do município mostram que nas décadas de 1980, 1990 e 2000 foram registrados, respectivamente, cinco, oito e três loteamentos sem qualquer tipo de aprovação, além de 18 ocupações clandestinas – todos esses identificados no estudo da SEDRU.

A todos esses casos de irregularidades relatados somam-se aqueles sobre os quais não se obtiveram informações, o que já é em si um indício de que são clandestinos.

A avaliação possibilitada pelo maior número de parcelamentos aprovados nos últimos anos, dentro do já destacado *boom* de novos empreendimentos, mostra que o trâmite legal se tornou mais arraigado. Por exemplo, o maior número de anuências verificado em Lagoa Santa (figura 11) se justifica pelo maior número de aprovações registradas nesses últimos anos, assim como em Jaboticatubas.

A partir desse panorama, possibilitado pelos dados coletados, destacam-se as problemáticas específicas: os “condomínios fechados”, os parcelamentos em área rural e a regularização fundiária.

A disseminação de “condomínios fechados”, generalizada em diversos municípios, mas “vocacionalmente” preponderante em Jaboticatubas e Lagoa Santa, traz à tona a discussão sobre o tipo de cidade que está sendo produzido, com o aval do Poder Público, na medida em que vários deles possuem a concessão municipal para o cercamento, apesar de existir em vários a incidência de uma dupla irregularidade, fundiária e de restrição de acesso, revelando a também ilegalidade dos ricos. Esses municípios já vivenciam mais particularmente o paradigma das cidades clusterizadas. Tais usos, geralmente, não estabelecem nenhum tipo de contato com o entorno e com o município.

Acredita-se que o tema do “condomínio imobiliário”, polêmico no Projeto de Lei 3057/2000, conforme se discutiu no Capítulo 3, e problematizado no PDDI-RMBH, no qual se definiu, conforme visto no Capítulo 4, a sua regulamentação, em consonância com o Projeto de Lei, deve ser objeto de muita discussão no âmbito de um macrozoneamento metropolitano, avaliando sua concentração quantitativa e qualitativa, as formas para se exigir contrapartidas urbanísticas que possibilitem uma transição mais harmônica entre os espaços fechados/privatizados e os espaços abertos/públicos e a cobrança de contrapartidas revertidas para a coletividade, mas principalmente para resolver gargalos infraestruturais criados por eles mesmos.

Na medida em que assumo Vetor Norte (e na metrópole) uma dimensão que transborda os limites municipais, a questão dos “condomínios fechados” transforma-se em um problema metropolitano, definido por um “zoneamento implícito” metropolitano. Tal zoneamento reserva a certos municípios a vocação para sua atração, enquanto sua implantação resulta em impactos que ultrapassam os limites municipais, principalmente no caso dos empreendimentos complexos, na medida em que, no conjunto, sua concentração em determinadas áreas, especialmente em áreas ambientalmente frágeis, resultam nos impactos cumulativos maiores, que precisam ser melhor definidos à luz de uma capacidade suporte (ainda não foisistemizada). Em contraste, é interessante observar que nos

registros do PLAMBEL a questão do condomínio não era tocada no rol dos problemas metropolitanos.

Antes da Lei Federal 6766/1979, alguns parcelamentos foram registrados como “condomínios imobiliários”, no qual as áreas públicas, das quais se inclui o sistema viário, são registradas como “frações ideais” pelos adquirentes dos lotes. Ou seja, utilizou-se da previsão do condomínio dentro do direito civil para registrar o parcelamento. Apesar de não ter sido possível fazer uma avaliação mais aprofundada dos parcelamentos assim registrados, verificou-se sua ocorrência em Pedro Leopoldo, Confins e Lagoa Santa.

No que se refere aos parcelamentos em áreas rurais, verificados principalmente em Jaboticatubas, identificou-se que alguns deles foram implantados regularmente, atendendo à fração média de parcelamento (o módulo rural do INCRA), que na região equivalente a dois hectares, apesar de nem todos possuírem a aprovação do INCRA como chacreamento. Em outros casos, contudo, verificou-se que os parcelamentos implantados na zona rural possuem características urbanas, tais como lotes abaixo de dois hectares e maior ou menor grau de infraestrutura instalada. Observou-se, também, que a transformação do solo rural em solo urbano não incorpora, em muitos casos, a manifestação do INCRA.

Verificou-se, ainda, a inexorável tendência à subdivisão das frações ideais em novos parcelamentos, dando origem a assentamentos irregulares, nos quais as frações vão sendo recortadas em lotes, comercializados separadamente com contratos de compra e venda, e as infraestruturas vão sendo ajustadas à medida que a ocupação se consolida, como é o caso das Chácaras do Maquiné, em Santa Luzia, ou dando origem a novos “condomínios fechados”, no já comentado caso do Chacreamento Jaques Ville em Lagoa Santa.

A atuação de loteadores clandestinos resultou na conformação de um grande passivo nos municípios do Vetor Norte. Em Jaboticatubas, por exemplo, foram identificados “condomínios fechados”, direcionados à população de média e baixa renda, tendo em vista o desejo de consumo de um “pedaço de terra”, no qual as ruas eram abertas e os lotes comercializados sem que a infraestrutura básica fosse implantada. Conforme os relatos, complementando a ilegalidade, a comercialização dos lotes era realizada por empresas imobiliárias, que ofereciam, geralmente, os terrenos mais planos e, depois de fechado o negócio, os terrenos mais acidentados e com restrições ambientais. Também foi relatada a criação de um submercado clandestino de venda de lotes já vendidos a outros, ancorados apenas em contratos de compra e venda.

Com isso, talvez a mais importante e inequívoca constatação registrada seja o imperativo da regularização fundiária sustentável, tendo em vista os diversos tipos de irregularidade apontados – em consonância, inclusive, com a abertura a novos tipos de regularização preconizados pelo Projeto de Lei 3057/2000 – o que evidencia que as mesmas não estão necessariamente ligadas aos assentamentos de baixa renda, embora nestes o problema atinja maiores proporções, dadas a precariedade da infraestrutura e a vulnerabilidade da posse.

A irregularidade observada envolve uma miscelânea de situações que devem ser avaliadas caso a caso, para fins de regularização fundiária. A invasão de áreas públicas dos parcelamentos regulares requer que se pense no reforço das infraestruturas comprometidas na porção regular, nas quais se incluem, por exemplo, a compensação das áreas públicas perdidas. Em alguns loteamentos fechados não aprovados e nos quais a figura do empreendedor já não é mais presente, preponderam desentendimentos entre adquirentes de lotes (condôminos) que tornam a regularização mais conflituosa. Em vários casos, há litígios fundiários. Citam-se, também as avaliações de riscos e demais restrições ambientais. Outros, contudo, se restringem a problemas cartoriais, dada a existência da infraestrutura, o que torna o procedimento mais simples.

Não obstante, em que pese os limites, a maior parte desses parcelamentos já foi fiscalizada pelo Poder Público em uma de suas instâncias atuantes na região e/ou foi objeto de Ações Cíveis Públicas, articuladas em Termos de Ajustamento de Condutas (TAC) firmados com o Ministério Público, notadamente a Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo. Entretanto, embora o procedimento administrativo seja o ponto de partida legal, ele é apenas o começo de uma longa trajetória rumo à regularização fundiária, que não tem sido assumida “em escala” na região metropolitana.

A figura 12 mostra os parcelamentos licenciados ou em processo de licenciamento ambiental no nível estadual.

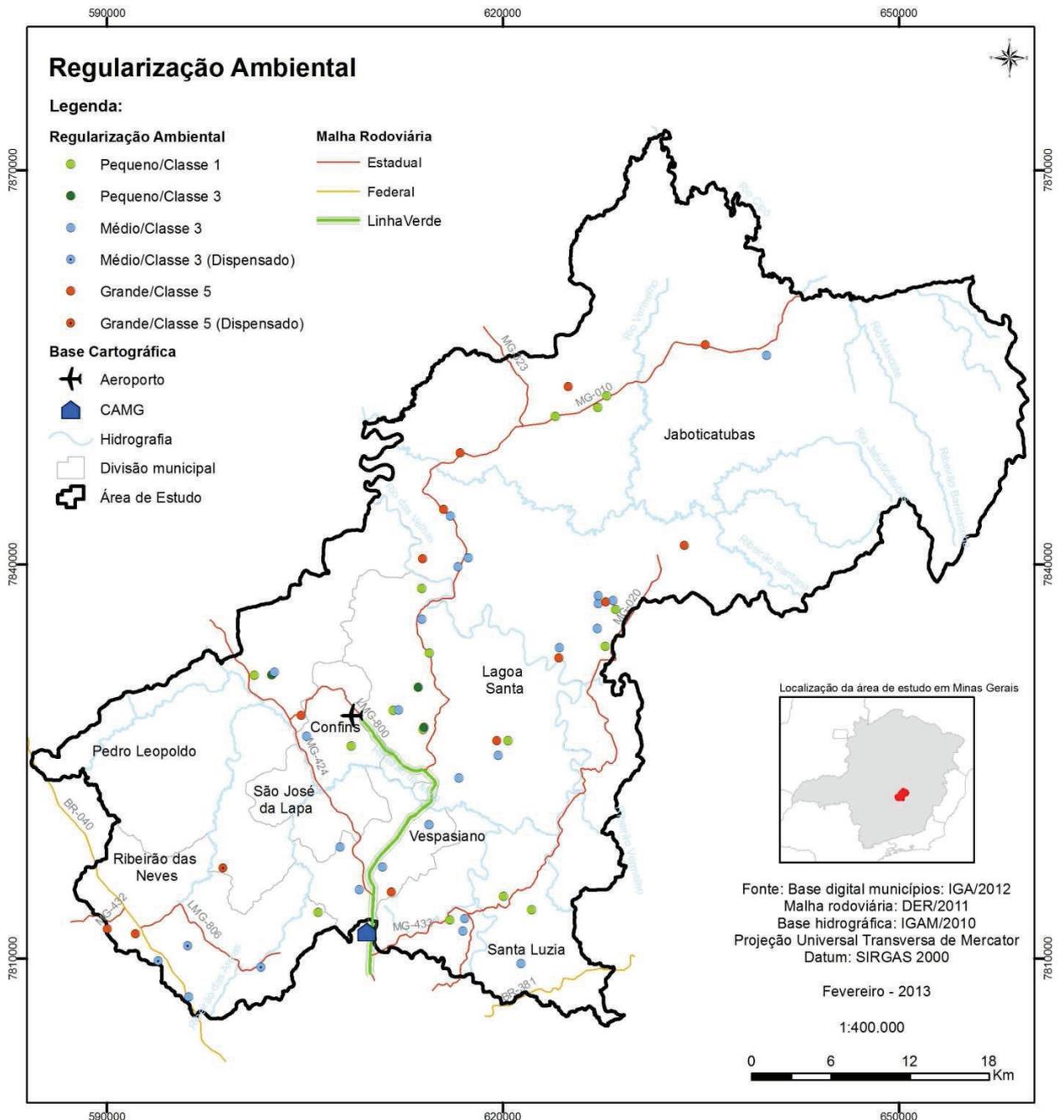


Figura 12 – Loteamentos licenciados ou em processo de licenciamento ambiental no nível estadual. Fonte: Elaboração pelo Núcleo de Geoprocessamento da FEAM, a partir dos dados coletados.

No que se refere ao licenciamento ambiental, se, de um lado, introduziu um procedimento mais tutelado, carregando consigo todo um conjunto de mecanismos de regulação vindos das atividades produtivas e possibilitando um ganho maior de qualidade do empreendimento como um todo, de outro, significou a incorporação de uma maior burocracia ao processo, o que acaba refletindo no preço final do lote e na mudança de postura do capital imobiliário.

Esse procedimento introduz um jeito novo de fazer regulação, com o acompanhamento e a autorização por fases e com publicização das decisões, diferentemente do disciplinamento de anuência prévia realizado até então, que se restringia a dar diretrizes no início do processo, destituído da ideia de planejamento. Entretanto, a sua previsão legal, notadamente na DN COPAM 74/2004, e a legislação de exceção introduzida posteriormente na DN COPAM 156/2010 limitam sua aplicação de forma mais disseminada, orientando também as escolhas do mercado imobiliário em relação às tipologias de empreendimentos.

Em contraste, o procedimento revela a grande dificuldade do órgão ambiental estadual de conceder licença (cujo sentido implica que os controles ambientais estão devidamente implantados) ao loteamento de baixa renda já ocupado, havendo certa postura implícita de entendê-lo como um passivo ambiental, a ser assumido pela municipalidade. Esse casamento difícil entre o “precário” e o ambiental é verificado pela quantidade e pela característica do trâmite do licenciamento dessa tipologia de empreendimento, que tende a se prolongar por anos, alguns deles culminando com a anistia dada pela DN COPAM 156/2010, conforme pode ser visto pela figura 11.

Em consonância com o Programa Habitacional MCMV, o licenciamento ambiental de empreendimentos de baixa renda passa a incorporar as três fases juntas. Quando a empresa possui capital de giro, esse processo é pertinente, pois garante que as etapas transcorram mais rapidamente. Mas se a empresa não finaliza as obras antes da consolidação do empreendimento, tende a produzir situações extremamente conflituosas, conforme se discutirá no subitem 5.2.2.2. Isso permite aos adquirentes de lotes começarem a construir ainda nas fases de instalação da infraestrutura e diminui os custos de burocracia, refletindo no preço final da mercadoria.

Assim, se, de um lado, os empreendimentos de alta renda se proliferam em propostas complexas nas periferias da metrópole “como fogo nas matas” (DAVIS, 1990), de outro, o loteamento popular precário revela uma quase impossibilidade de casamento entre o urbano e o ambiental, como se discutirá no item 5.2.1.

As discussões apresentadas nas figuras seguintes se referem à infraestrutura identificada para os parcelamentos.

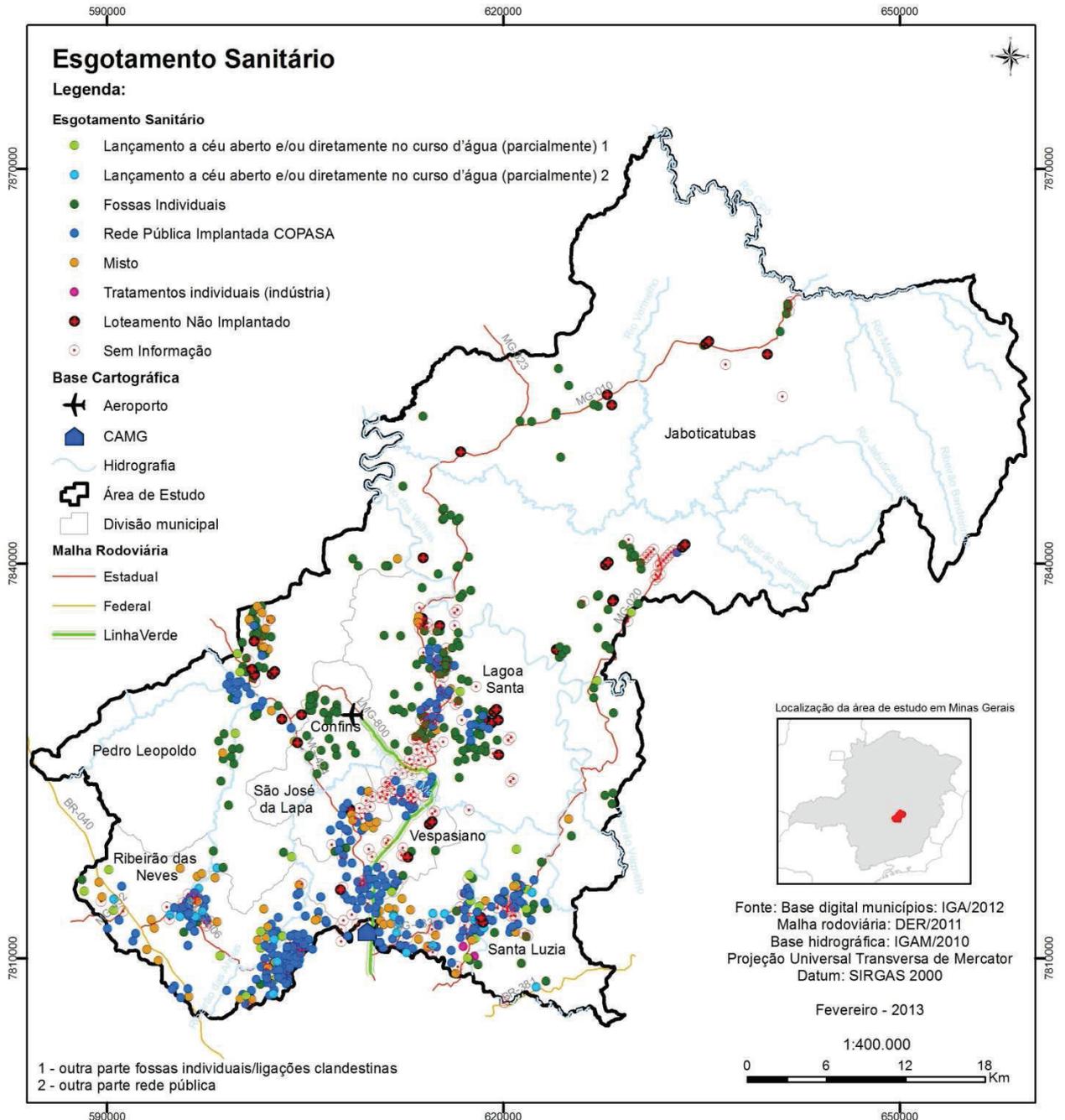


Figura 13 – Situação em termos de esgotamento sanitário dos parcelamentos.
Fonte: Elaboração pelo Núcleo de Geoprocessamento da FEAM, a partir dos dados coletados.

No que se refere à infraestrutura básica, conforme discutido no Capítulo 4, a existência de um grande passivo ambiental, principalmente em matéria de esgotamento sanitário, manifestada pela elevada carga de poluição hídrica de origem doméstica nos trechos em que os cursos d'água atravessam as áreas mais densamente ocupadas do Vetor Norte, mostra que os custos envolvendo a despoluição sem levar em consideração os prejuízos à saúde pública são mais elevados do que construir de forma certa.

Buscando uma simplificação das obras de infraestrutura, vários loteamentos foram implantados utilizando-se fossas sépticas individuais, a serem executadas pelos moradores, individualmente. Contudo à medida que esses parcelamentos se tornam mais consolidados, a municipalidade tende, geralmente, a assumir a execução da rede pública de esgotamento sanitário, resultando em uma sociabilização dos custos advindos da implantação do loteamento.

O Decreto Estadual 45.097/2009, que tem balizado as ações do estado na implantação de novos loteamentos no Vetor Norte, traz como referência para a definição entre fossas sépticas individualizadas ou implantação da rede pública de esgoto o critério tamanho de lote²¹³, se acima ou abaixo de 1.000,00 m². Com isso, predomina-se nos loteamentos fechados do Vetor Norte o perfil de oferta de lotes com área total acima de 1.000m², o que resulta na simplificação das obras de infraestrutura sob responsabilidade do loteador, transferindo aos proprietários de lotes a obrigatoriedade de execução das fossas com base nas normas específicas²¹⁴. Ironicamente, ocorre a proliferação de parcelamentos com uso de fossas na área cárstica, seja pela região de atração de condomínios em Lagoa Santa, seja pelo caso de municípios, como Confins, onde prepondera o uso de fossas individuais.

No que se refere ao abastecimento de água (figura 14), observa-se que, em geral, a rede de pública de abastecimento de água está mais proliferada, sobretudo nas áreas mais consolidadas. Os loteamentos fechados situados em “ilhas” dispersas do município de Jaboticatubas têm, geralmente, nas captações em poços artesianos ou individuais nos lotes, a alternativa de abastecimento que, no conjunto, traz uma sobrecarga ao nível do lençol freático, cuja disponibilidade hídrica é avaliada no processo de outorga do uso da água.

Como a Lei Federal 6766/1979 traz uma previsão genérica sobre a infraestrutura, alguns loteamentos tendem a ser entregues apenas com os poços perfurados em outros, além da perfuração, há a implantação da rede de distribuição. Entretanto, quando o empreendedor não resolve a infraestrutura, o adquirente dos lotes tende a resolvê-la à sua maneira, podendo resultar em conflitos como a perfuração de cisternas próximas de fossas negras, por exemplo. Nas invasões de áreas públicas, observou-se a recorrência de ligações clandestinas. Em poucos casos, um em Santa Luzia e dois em Jaboticatubas, há o abastecimento de água com uso de caminhão-pipa.

²¹³ O que se tem discutido é que outros critérios trazem uma correspondência muito maior com a questão, como o próprio nível do lençol freático e o tipo de solo (há solos como maiores fissuras, especialmente na área cárstica, que permitem a maior infiltração do efluente). Para isso, o estudo hidrogeológico tem sido utilizado no licenciamento ambiental para definir as características da fossa séptica e dos sumidouros a ser utilizados.

²¹⁴ Apesar de evitar o lançamento do efluente “in natura” para o corpo d’água, o modelo utilizado de fossa séptica (com filtro anaeróbio seguido de sumidouro) possibilita apenas o tratamento primário do efluente. Além disso, outros problemas se desdobram, como a dificuldade de controle, caso a caso, da implantação do modelo correto de fossa séptica (bem como seu dimensionamento para o número de contribuintes), da sua manutenção e da destinação ambientalmente correta do lodo estabilizado, resultando em problemas ambientais e abrindo espaço para que o Poder Público arque, futuramente, com a implantação da rede de esgotos.

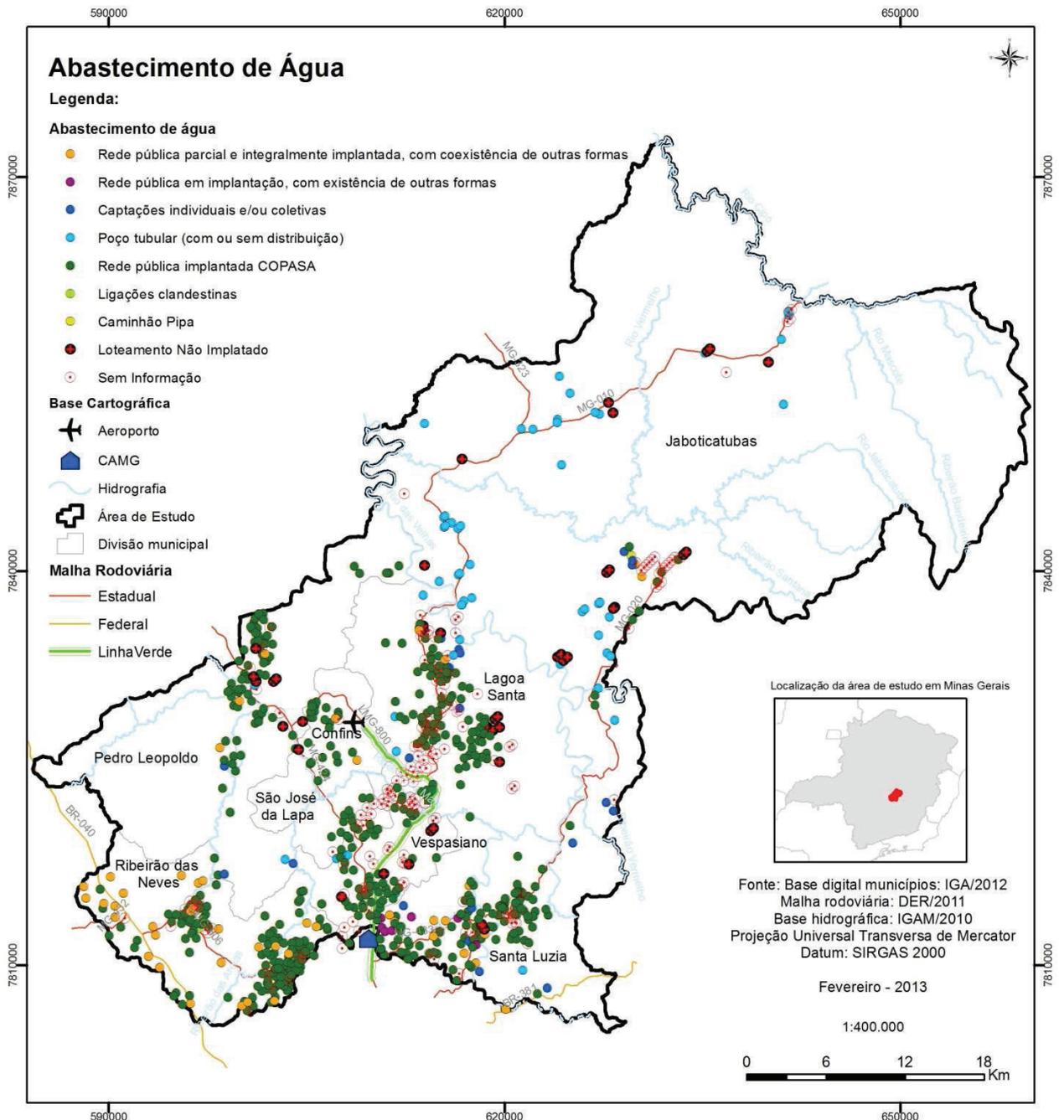


Figura 14 – Situação em termos de abastecimento de água dos parcelamentos.
 Fonte: Elaboração pelo Núcleo de Geoprocessamento da FEAM, a partir dos dados coletados.

A figura 15 apresenta a condição do sistema de drenagem pluvial dos empreendimentos.

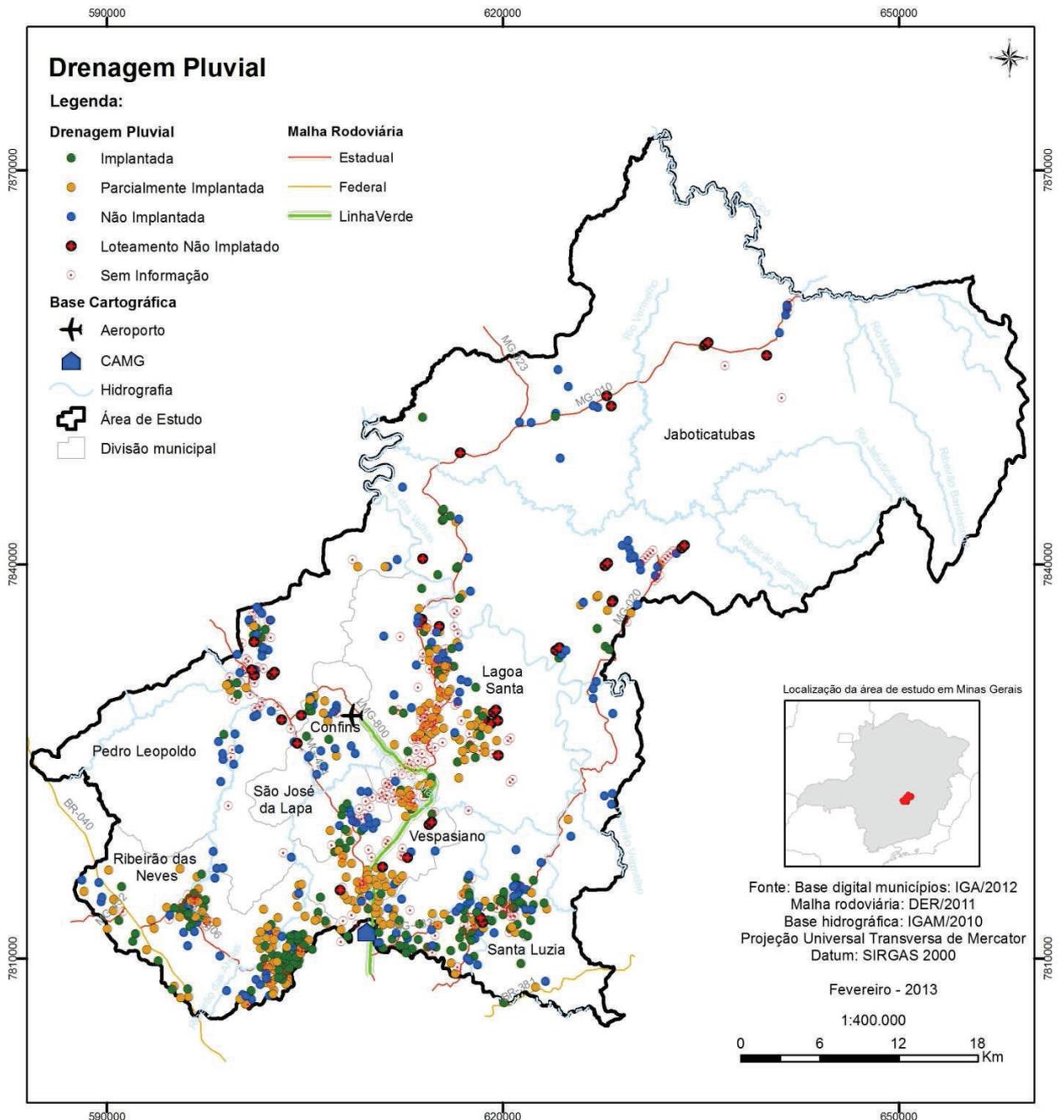


Figura 15 – Situação em termos de drenagem pluvial dos parcelamentos.
 Fonte: Elaboração pelo Núcleo de Geoprocessamento da FEAM, a partir dos dados coletados.

Em termos metodológicos, considerou-se a drenagem pluvial implantada quando da existência do sistema superficial e profundo e parcialmente implantada quando da existência apenas da drenagem superficial. Na ausência de qualquer dispositivo de drenagem pluvial, considerou-se como não implementada. Conforme pode ser observado na figura 15, a drenagem pluvial completa está mais presente nas áreas já consolidadas, muitas vezes executada pela municipalidade. Verifica-se que, em geral, os investimentos neste sistema tendem a ser simplificados. Dentre os problemas atribuídos à insuficiência do sistema de drenagem pluvial têm-se o acúmulo de água nas redes pluviais projetadas e o

direcionamento de contribuições para os pontos de deságua acima da capacidade dos leitos dos cursos d'águas e locais de acumulação.

A figura 16 apresenta a distribuição da rede de energia elétrica.

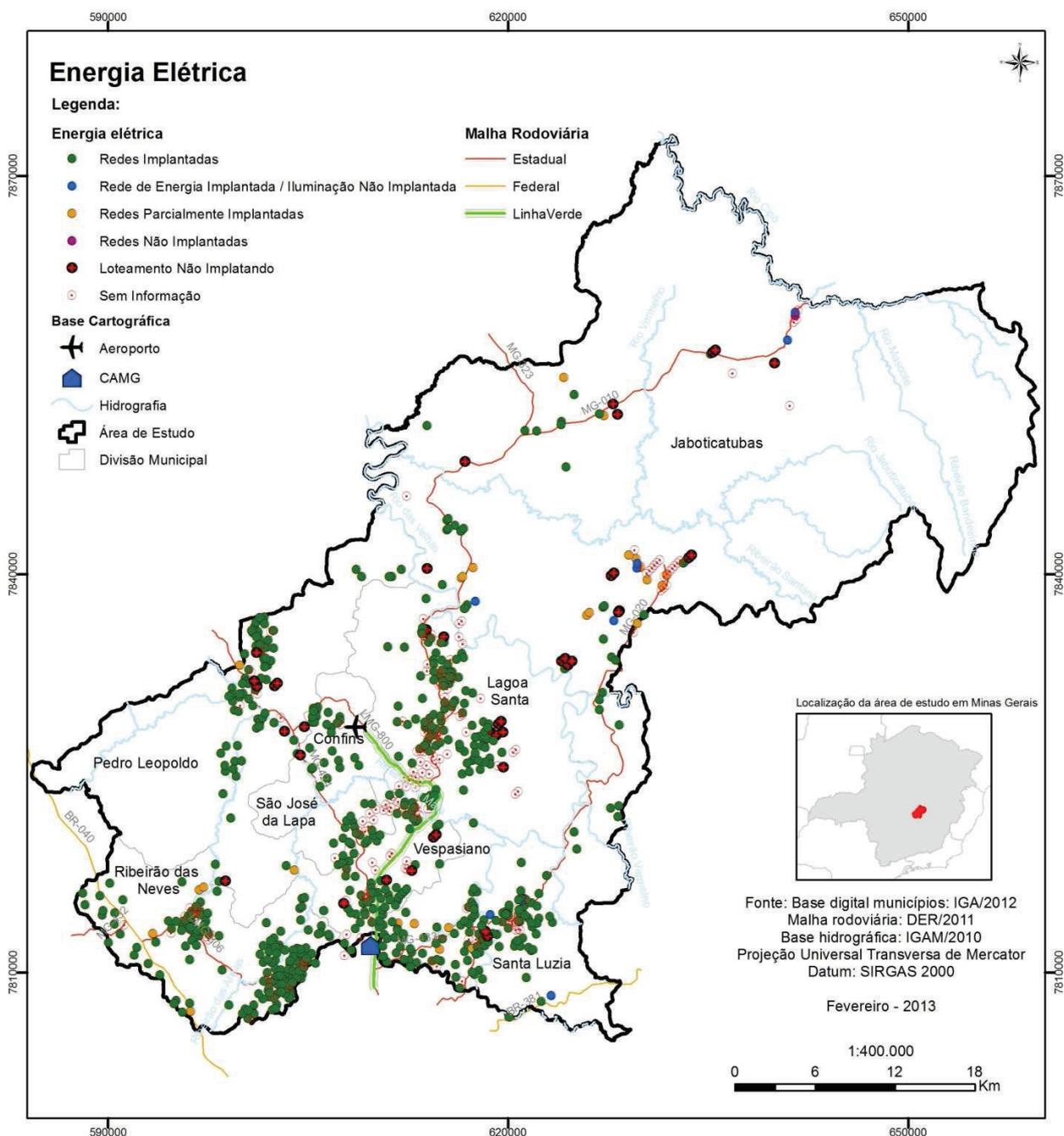


Figura 16 – Situação dos parcelamentos em termos de energia elétrica.

Fonte: Elaboração pelo Núcleo de Geoprocessamento da FEAM, a partir dos dados coletados.

No que se refere à rede de energia elétrica, apresentada na figura 16, observa-se que a energia está invariavelmente mais presente. Contudo, foi difícil obter informações mais precisas acerca da inexistência de iluminação pública nos parcelamentos, que, embora incomuns, são registrados em alguns casos. Nas invasões, a infraestrutura de energia também está instalada, porém com grande recorrência de ligações clandestinas.

A figura 17 mostra a situação em termos de recolhimento de resíduos sólidos.

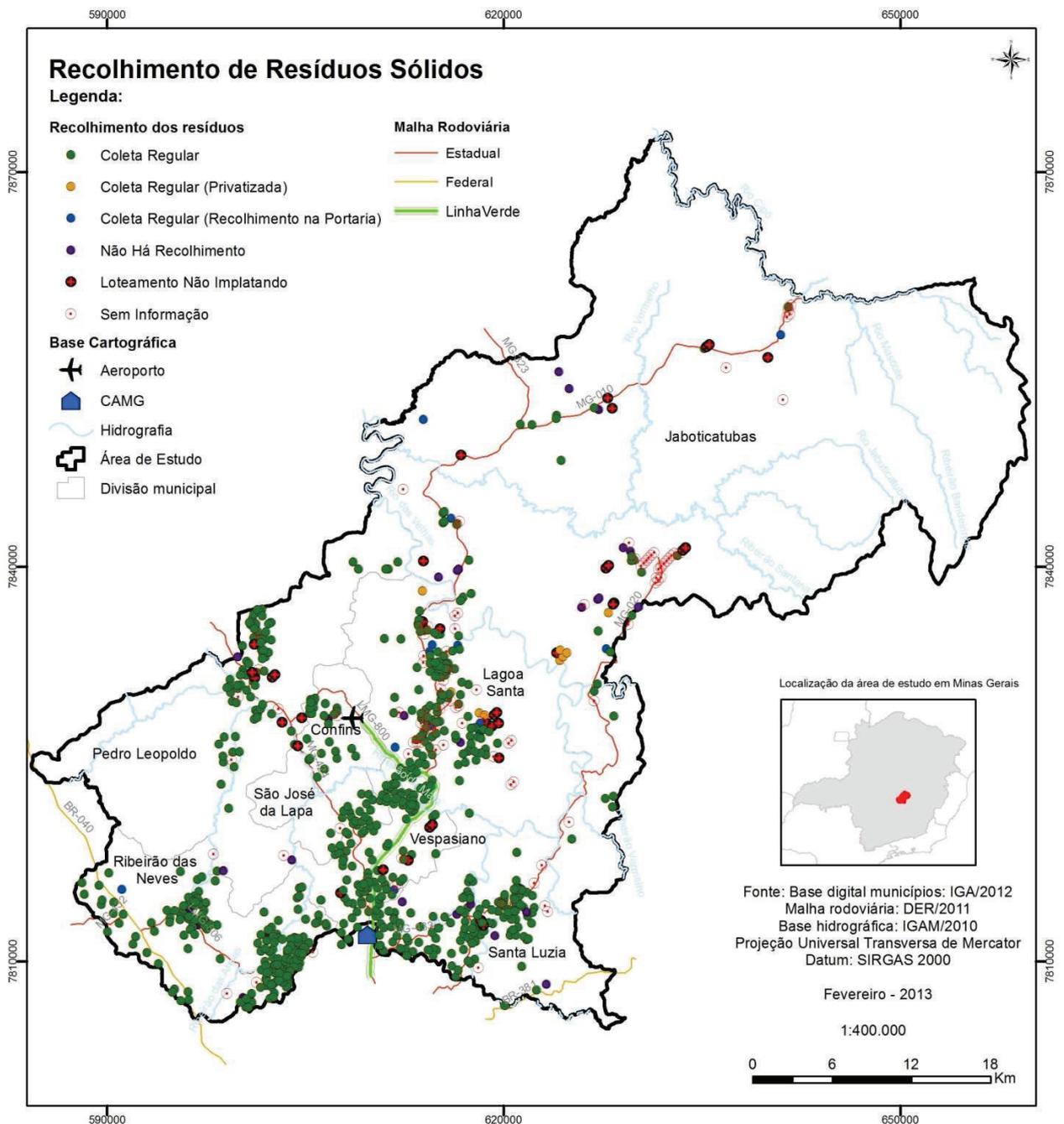


Figura 17 – Situação dos parcelamentos em termos de energia elétrica.

Fonte: Elaboração pelo Núcleo de Geoprocessamento da FEAM, a partir dos dados coletados.

O serviço de recolhimento e destinação final de resíduos sólidos (figura 17) está também mais disseminado dada a conotação de saúde pública envolvida. Entretanto, vários municípios do Vetor Norte ainda não implantaram aterros sanitários para a disposição final ambientalmente adequada dos resíduos domésticos, o que tem sido um ponto de conflito no licenciamento ambiental dos novos parcelamentos, o que tem sido resolvido, pontualmente, através da privatização do serviço.

Há, ainda, os casos atípicos, como as invasões de áreas públicas ou os assentamentos precários, em que as características do sistema viário não permitem o acesso do caminhão

de coleta. Nesses casos, registrou-se que o recolhimento é realizado em local próximo. Em loteamentos distantes, tais como alguns das Rodovias MG-010 e da MG-020, o recolhimento só é realizado em alguns pontos específicos. Alguns loteamentos fechados têm o serviço de coleta e destinação privatizados. Na maioria deles, a coleta é realizada somente na portaria. A ausência da coleta em loteamentos precários leva a algumas práticas, como a queima do lixo e o lançamento em terrenos, o que traz, obviamente, efeitos nocivos ao ambiente e à saúde pública.

5.2 Resultados exploratórios das entrevistas e casos de estudos: limites e possibilidades da regulação urbanística e ambiental no Vetor Norte da metrópole belo-horizontina

No subitem 5.2.1, avaliam-se os limites e as possibilidades do processo de regulação urbanística-ambiental, com base nas entrevistas produzidas em cada um dos segmentos envolvidos com a atividade. Os questionários possibilitaram apreender como esse procedimento é percebido por quem, em cada um dos segmentos, vivencia no cotidiano a expansão do Vetor Norte por meio da atividade de parcelamento.

No subitem 5.2.2, avalia-se o procedimento regulatório de dois casos particularizados, o que permite refletir sobre os limites e as possibilidades do processo.

5.2.1 Limites e possibilidades da regulação de parcelamentos do solo no Vetor Norte. O que as entrevistas têm a dizer?

As questões levantadas nos questionários buscam esclarecer os limites e as possibilidades do trâmite legal atualmente existente no estado e nos municípios para a regulação da atividade de parcelamento do solo e abarcam também a avaliação da sua evolução ao longo dos anos. Para isso, as questões contemplam os diversos temas e os vários segmentos envolvidos na atividade de parcelamento.

A reflexão acerca do exame de anuência prévia foi realizada com os técnicos da SEDRU, ainda em 2011, quando a concessão da anuência estava vinculada a esse órgão. Posteriormente, foi feita nova sondagem com os técnicos da Agência RMBH. A avaliação desse procedimento também foi realizada pelos consultores especializados na atividade e pelos empreendedores de loteamentos.

Na avaliação acerca do licenciamento ambiental, foram ouvidos os analistas ambientais da SUPRAM, do ICMBio, os consultores ambientais e os empreendedores de loteamentos. A reflexão contou com questões acerca dos limites e possibilidades do licenciamento e da avaliação do papel do COPAM e das audiências públicas no processo.

Na avaliação da atuação municipal no procedimento regulatório, foram ouvidos a Agência RMBH, os consultores especializados e os empreendedores de loteamentos. Pesquisou-se a capacidade operacional dos municípios de abarcarem o licenciamento ambiental e

urbanístico integrado, além de tratar de gargalhos procedimentais entre as etapas regulatórias estaduais e municipais.

Primeiramente, em relação à concepção dos empreendimentos, buscou-se apreender dos empreendedores os pré-requisitos geralmente utilizados na definição das tipologias de projeto e como a noção dos impactos urbanísticos e ambientais é internalizada nas propostas concebidas. As respostas obtidas apontaram:

Os estudos de viabilidade são contratados antes da realização dos contratos de permuta/venda dos terrenos. São esses estudos que irão nos informar a demanda do mercado: área de lotes, áreas de lazer, tipologia, classe social e etc. Todo empreendimento precisa ter um diferencial para chamar a atenção de seus clientes. Mas, lógico que sempre verificando o que a legislação ambiental/urbanística permite. Como ponto positivo, temos que o empreendimento irá gerar rendas para o município e criar novos empregos, tanto na fase de obras quanto na fase de operação (Setor empresarial).

A gente, ao comprar um terreno para lotear, olha primeiro as restrições ambientais. A primeira coisa que eu pergunto: Tem água? Tem nascente? Porque, você sabe, é uma complicação só. Sem dúvida, as restrições ambientais pesam muito na definição do projeto (Setor empresarial).

No que se refere ao questionamento da capacidade dos procedimentos regulatórios em internalizar a avaliação dos impactos, quanto ao ambiente ou às infraestruturas instaladas, preponderaram visões de que eles não são suficientemente bem abarcados. No caso do exame de anuência prévia, os limites apontados dizem respeito à ausência de instrumentos de planejamento metropolitano, consubstanciada em um macrozoneamento metropolitano que auxilie na definição de marco-diretrizes a serem seguidas. Isso pode ser percebido, por exemplo, na fala abaixo:

A gente tem dificuldade de olhar o todo, e a análise fica restrita ao caso a caso. Faltam macro-diretrizes metropolitanas para possibilitar a análise. O PDDI indica que tem que fazer o macrozoneamento metropolitano, mas não fez. Temos que lembrar também que o uso do solo é uma função pública de interesse comum (Órgão estadual: anuência prévia).

No caso do licenciamento ambiental, as dificuldades de avaliação dos impactos exteriores foram atribuídas à falta de metodologias e de expertise na análise da capacidade suporte e às limitações legais e institucionais. Algumas falas expressam essas limitações:

Nosso modelo é pontual não só para loteamento como para as demais atividades. Não foi realizado com a interferência do ZEE.²¹⁵ O órgão ambiental trabalha com os documentos fornecidos pelo empreendedor. Fazer análise combinada é difícil porque são empreendimentos diferentes. São tempos diferentes, empreendedores diferentes. Não existe um banco de dados com informações de monitoramento processadas para servir de usual no licenciamento. Você tem a avaliação ambiental estratégica para o caso de rodovia e energia, que faz um pouco esse papel. Na LP, tentamos fazer uma análise mais abrangente. A oferta hídrica, por exemplo, é avaliada conjuntamente. Nas restrições do Vetor Norte, tem a análise de cavidades (Órgão Ambiental Estadual).

²¹⁵ Zoneamento Ecológico-Econômico do estado.

A grande maioria dos processos concentra-se na avaliação da Área Diretamente Afetada (ADA). Falta, sim, um controle maior para além do empreendimento (Setor Empresarial).

Tenho dito que o licenciamento de loteamento olha pelo porte, e aí eles recebem dispensa. Mas eles todos juntos têm um impacto muito maior. Outra coisa é o condomínio. Na região, tem um monte, e o estado não fica nem sabendo porque ele não é previsto nem no licenciamento nem na anuência prévia. (Órgão Público Federal).

A gente analisa o empreendimento pontualmente. Não temos ferramenta de análise para avaliação exterior. Eu considero também que não abarca satisfatoriamente, porque não há um acompanhamento efetivo do órgão ambiental do cumprimento das condicionantes ambientais, em virtude da quantidade insatisfatória de servidores (Órgão Ambiental Estadual).

O setor empresarial e as empresas de consultorias pontuaram algumas evoluções na metodologia de análise da anuência prévia, com vistas a internalizar os impactos nas infraestruturas instaladas que extrapolam os limites do empreendimento. Essas mudanças foram apontadas, principalmente, pela transferência da concessão da anuência prévia para a Agência RMBH, o que pode ser um indício de que, mesmo não tendo sido realizado o macrozoneamento metropolitano, as questões discutidas no PPDI-RMBH ajudam a tecer diretrizes de expansão e controle metropolitanos. Algumas falas abaixo destacam essa avaliação positiva:

A Agência RMBH prevê os impactos sinérgicos da instalação de empreendimentos na Região Metropolitana. Contudo, o problema é a fiscalização. Grande parte dos empreendimentos não implantam sua infraestrutura e programas previstos de acordo com o aprovado em planta (Consultoria Especializada).

Houve evolução, principalmente, quando a anuência saiu da mão da SEDRU e passou para a Agência. Hoje, o maior problema que ainda percebemos no processo é a não compatibilização com as licenças ambientais emitidas pela SUPRAM. A LI já avalia os projetos e emite a licença. Após isso, o processo entra na Agência, que, normalmente, pedem várias alterações e não são compatibilizadas com a LI. Aí começa o problema. Deve-se voltar na SUPRAM, em alguns casos, para rever condicionantes e aprovações de projeto (Consultoria Especializada).

A anuência está fazendo isso agora. Agora quando você pede as diretrizes, eles fazem vistoria. Pensam mais o projeto. Está dando mais moralidade para a coisa. Por exemplo, em um empreendimento que eu fiz ela pediu para deixar uma avenida de 18 metros de pista, e aí disse que era para conectar com os outros empreendimentos. Isso para a gente também é importante. Agregava valor. Se você faz um loteamento e não procura pensar a interligação, aí é complicado. Tem que pensar em conjunto (Setor Empresarial).

No que tange à avaliação do papel do exame de anuência prévia para a melhoria do projeto urbanístico, foi destacado, em todos os setores, a sua importância na definição de soluções para resolver os projetos urbanísticos, embora tenham sido apontados gargalhos advindos da falta de integração das temáticas, que prejudicam essa etapa do processo. Essas discussões são cristalizadas nas visões retratadas abaixo:

O papel da anuência é positivo, pois evita erros de parcelamento. O projeto tem que "bater" com a lei. Não adianta insistir contra a natureza. Se você quiser desafiar um morro, por exemplo, o problema vai ficar ali para o resto

da vida. Não resolve. Fazer certo é muito melhor. Evita problemas futuros (Setor Empresarial).

Sim, principalmente na distribuição e localização de áreas institucionais e espaços públicos dentro dos empreendimentos. É comum os empreendedores destinarem as “piores áreas” para os espaços públicos. A Agência RMBH regulamenta esse tipo de ocupação (Consultoria Especializada).

A avaliação dos limites do procedimento de anuência prévia foi realizada principalmente pelos técnicos envolvidos e dizem respeito às dificuldades de articulação com as demais etapas do processo regulatório. Em relação à articulação com a aprovação municipal, por exemplo, destacaram que é difícil rebater as decisões regulatórias já tomadas no nível municipal e, ainda, a pontualidade de sua participação nas etapas do processo, já que o caráter prévio da anuência não abrange as fases subsequentes do trâmite:

Quando recebemos o processo para o exame de anuência prévia, já houve a modificação do zoneamento e a expedição das diretrizes municipais pela Prefeitura Municipal. Embora a gente perceba incoerência entre a vocação do lugar e a permissão para a instalação do loteamento, temos dificuldade de nos opor ao município em sua autonomia municipal. Apenas se o caso for muito discrepante (Órgão estadual: anuência prévia).

A gente nem tem condições de saber se a planta anuída foi de fato aprovada pelo município e implantada. Solicitamos no ofício²¹⁶ que o município apresente posteriormente cópia do Termo de Aprovação, mas nem sempre ele nos envia. Só vamos ter conhecimento de alguma irregularidade se houver fiscalização (Órgão Estadual: anuência prévia).

A avaliação dos limites da anuência prévia pelos demais setores identificou conflitos como:

Destaco primeiro o tempo de análise; depois, a rotatividade de equipe técnica e a falta de alinhamento entre questões anteriormente resolvidas. Destaco também a falta de compatibilização com a emissão da LI da SUPRAM (Consultoria Especializada).

Na avaliação do procedimento de licenciamento ambiental, foram destacados, dentre os limites, as questões vinculadas a problemas institucionais do órgão, como a insuficiência de corpo técnico para a análise do grande volume de processos e a burocracia envolvida. No entanto, nos setores empresarial e de consultoria foi destacada a importância do papel da etapa de licenciamento na regulação da atividade. Essas constatações podem ser apreendidas nas seguintes falas:

A legislação regulamenta os procedimentos necessários. O problema é que ela não prevê as exceções. Existem casos que precisam ser discutidos pontualmente, e a equipe técnica tem que ter autonomia para essa tomada de decisões. Mas o que acontece no cotidiano é uma rigidez absoluta, sem autonomia e com prejuízo ao processo de planejamento urbano (Consultoria Especializada).

Não concordo, por exemplo, em ter que deixar as áreas acima de 47% livres. Precisam ser preservadas, mas deveriam ser agregadas ao lote. Se ficarem como áreas remanescentes, correm o risco de serem invadidas (Setor Empresarial).

²¹⁶ Ofício encaminhado à Prefeitura Municipal informando acerca da concessão da anuência prévia.

Além das dificuldades operacionais – falta de veículo, de corpo técnico, etc. –, o loteamento é uma tipologia que não tem como lacrar. Se uma empresa estiver poluindo, é fácil suspender as atividades, mas quando é loteamento fica difícil. As pessoas precisam morar. Tem também a dificuldade de definir o empreendedor. Às vezes, chega uma comissão de moradores querendo licenciar, mas a gente entende que eles não são empreendedores. Temos, por exemplo, o caso do Vila Castela²¹⁷ (Órgão Ambiental Estadual).

Em relação aos principais ganhos da etapa de licenciamento, as respostas mais recorrentes foram: a possibilidade do melhor aproveitamento ambiental dos espaços internos do empreendimento, a observância às restrições legais e a garantia da implantação da infraestrutura básica. Isso pode ser constatado pelos seguintes pontos de vista:

Internamente, a gente consegue trabalhar. Podemos exigir melhorias no projeto e benfeitorias. Acho que a gente faz um pouco o trabalho de consultoria e os empreendedores geralmente fazem *marketing* em cima do bom projeto. Ele é importante para impedir lotes em APP, para mudar a posição de áreas verdes, resolver as travessias de curso d'água. Ou seja, para melhoria da infraestrutura básica como um todo. Só que não tem controle para o cumprimento de condicionantes (Órgão Ambiental Estadual).

Os pontos positivos do licenciamento são: a preservação das áreas verdes, de recursos naturais, o melhor remanejamento das áreas, a garantia do cumprimento de infraestrutura básica. Ou seja, o atendimento à legislação ambiental como um todo (Órgão Ambiental Estadual).

Paradoxalmente, apesar de haver a tendência de o setor empresarial tentar escapar do licenciamento ambiental, dada à burocracia envolvida, as sondagens de opiniões colhidas nos setores empresarial e de consultorias especializadas reconhecem sua importância para a melhoria do projeto urbanístico, servindo como uma espécie de “selo verde” para o empreendimento. Predominou entre eles a visão de que a legislação ambiental e o licenciamento ambiental “são na medida”.

Acreditamos que os impactos e controles ambientais são abarcados satisfatoriamente nos estudos ambientais, mas que nem sempre são bem assimilados pelo empreendedor. Entretanto, quando assimilados pelo órgão analisador e tratados como condicionantes e medidas compensatórias, os impactos e controles ambientais são efetivamente abarcados no empreendimento (Consultoria Especializada).

Muitas vezes, durante a fase de licença de instalação, a SUPRAM solicita algumas alterações no projeto urbanístico que trarão maior ganho ambiental para a região, como, por exemplo, a criação de corredores ecológicos (Setor Empresarial).

Em relação ao papel da instância decisória colegiada, pertencente ao COPAM, e das etapas de audiência pública, preponderou a visão de que elas são importantes para publicizar e colocar em discussão certos conflitos, que, quando bem concertados entre as partes envolvidas e internalizados na licença ambiental, resultam em ganhos importantes. Mas, de outro lado, questionaram a isenção de algumas decisões e procedimentos

²¹⁷ O conflito associado ao Villa Castella, inserido em Nova Lima, Vetor Sul, é que dois grupos rivais de associação dos moradores – constituídos pelas partes implantada e não implantada do parcelamento, essa última embargada pelo poder público por estar situada no Bioma Mata Atlântica – entram em conflito sobre a continuidade das obras, já que a primeira parte não deseja a implantação da segunda, mas o licenciamento ambiental precisa ser realizado para a integralidade do empreendimento.

colocados em discussão nessas instâncias. Com isso, o papel decisório do COPAM amarga visões dualizadas:

O problema do COPAM é que o nível de exigência entre as tipologias e os perfis das empresas é diferente. Por exemplo, a atividade de mineração não pode ser avaliada da mesma forma que um loteamento. Também, vejo uma avaliação subjetiva em relação a cada tipo de empresa, como se que se criasse dois pesos e duas medidas (Setor Empresarial).

A grande maioria dos envolvidos não tem capacidade técnica ou interesse em compor a bancada do COPAM. São poucas as entidades que possuem real interesse em contribuir no processo ou que emitem uma opinião pertinente, ou vem a requerer alterações em condicionantes (Setor Empresarial).

O COPAM possui, talvez, o papel mais positivo de todo o processo, pois é quando ele é aberto para discussão e sugestões de representantes de vários setores. Entretanto, este papel pode se tornar negativo quando a política atravessa no meio (Consultoria Especializada).

Essa divergência de pontos de vista se reflete também na avaliação do papel das audiências públicas:

As audiências têm o papel de discutir os projetos de modo que se possa aumentar os pontos positivos e mitigar os negativos. Mas os projetos elaborados visam trazer também melhorias para a população da AID e AII²¹⁸ do empreendimento, tentando conciliar o desenvolvimento urbano com a conservação ambiental (Consultoria Especializada).

A audiência pública é importante para os empreendimentos de grande porte e com impactos relevantes no entorno. A audiência é o momento pré-URC²¹⁹, importante para o empreendedor poder avaliar se o empreendimento será “aceito” pelas comunidades do entorno e se está em conformidade com a legislação ambiental (Setor Empresarial).

É toda manipulada. É uma brincadeira de faz-de-conta. As pessoas são mal informadas. Não querem nem saber. Só vão se manifestar se aquilo interessar a elas. As audiências são muito mal divulgadas. As pessoas nem ficam sabendo que elas vão acontecer. (Setor Empresarial).

Um ponto unânime avaliado como positivo por todos os segmentos se refere à unificação de temáticas dentro do processo de licenciamento, tendo em vista que anteriormente à criação das SUPRAMs cada agenda – a verde, a marrom e a azul²²⁰ – emitia seus documentos autorizativos de forma separada. De outro lado, foi dado pouco relevo à melhoria da qualidade do processo.

Houve evolução, sim. Primeiro motivo: o processo é integrado. Não sai sem outorga. Antes, a gente tinha que buscar um documento lá no IEF depois ir à FEAM para apresentar. Agora ficou mais fácil. Agora, tem também maior diálogo entre o técnico e o jurídico no parecer único (Setor Empresarial).

²¹⁸ Área de Influência Direta e Área de Influência Indireta do empreendimento.

²¹⁹ Unidade Regional Colegiada do COPAM.

²²⁰ A criação desses órgãos separadamente está associada à forma como a questão ambiental foi sendo assimilada ao longo das décadas. Com isso primeiro houve a criação do IEF, nos anos 1960, ligado à conservação de recursos florestais, em seguida, nos anos 1980, houve a criação da FEAM, com as atribuições de licenciamento ambiental das atividades produtivas, e posteriormente, nos anos 1990, houve a criação do IGAM, no tocante à evolução dos conflitos em torno da água. A evolução da problemática ambiental demonstrou que não fazia sentido mais tê-los separados.

Apesar de pouca, houve, sim, evolução. Atualmente, estão tentando padronizar a análise dos processos de licenciamento para empreendimentos de parcelamento de solo. Existe, ainda, um projeto para alterar o termo de referência para os estudos ambientais de loteamentos, para complementar os estudos em aspectos imprescindíveis para o licenciamento (Consultoria Especializada).

Houve uma evolução pontual: a necessidade de apresentar a anuência metropolitana para os processos de AAF na SUPRAM, foi uma decisão acertada. Como a AAF trata-se de uma regularização mais simplificada, muitas vezes, sem uma análise técnica (apenas jurídica), a passagem prévia pela Agência permite que a AAF seja mais eficaz, tendo em vista que o projeto urbanístico não irá sofrer maiores alterações (Setor Empresarial).

Urbanisticamente, não houve muita evolução, pois a velocidade dos acontecimentos impede o rigor das análises. Antes tínhamos mais condição de aprofundar em cada um dos projetos. Mas, em termos ambientais produzimos uma massa crítica ambiental interessante, e hoje temos um procedimento mais consolidado (Órgão Ambiental Estadual).

Houve evolução, especialmente no que se refere à burocracia do processo. Entretanto, quando se trata de termos de referência e da própria legislação, acredito que não houve evolução ou que esta não acompanhou a evolução da demanda (Consultoria Especializada).

Na avaliação sobre a setORIZAÇÃO das temáticas urbanas e ambientais no procedimento regulatório, as respostas foram unânimes em apontar as falhas da fragmentação dos procedimentos e a necessidade de integração do Licenciamento Urbanístico e Ambiental no nível estadual:

O procedimento de regularização ambiental é muito burocrático e confuso, o que, muitas vezes faz com que empreendedores optem pelo caminho da clandestinidade. Por exemplo, nos casos da atividade de parcelamento do solo, o momento da licença de instalação se confunde com o momento da licença de operação, pois não se trata de uma atividade industrial, em que estas fases são nitidamente apartadas. Por outro lado, a licença prévia, destinada à viabilidade do empreendimento, é analisada e concedida após diretrizes municipais e metropolitanas. Entretanto, a anuência prévia da Agência RMBH é concedida após a licença de instalação. Após anuência prévia, a Prefeitura aprova o loteamento e a licença de operação. Neste caso, fica sem sentido. Ou seja, vai dar a LP a alguma coisa que o mesmo estado já deu viabilidade locacional (Órgão Ambiental Estadual)²²¹.

O projeto deveria sair com a LI e a anuência prévia concomitantemente. A equipe técnica também poderia ter autonomia nas decisões, do caso a caso. A rigidez da legislação é necessária, mas as exceções devem ser tratadas como tal. Isso traria ganhos ao processo (Consultoria Especializada).

Acredito que deveria haver uma maior comunicação entre a SUPRAM e a Agência RMBH, de forma a otimizar o processo de regularização. Após a

²²¹ Por exemplo, tem o caso do Loteamento Vitória em Lagoa Santa, que, depois de obtida LI na SUPRAM Central Metropolitana, o pedido de anuência prévia foi indeferido pela Comissão Mista, alegando que a área era estratégica para o estado por situar-se na zona de previsão de expansão do AITN. Após várias negociações de ambos os lados, o projeto foi aceito com várias modificações. Nesse mesmo caso, a anuência da APA Carste exigiu que fosse executada rede de esgotamento sanitário, para assegurar proteção do ambiente cárstico. Mas como se tratava de um projeto com lotes de 1.000,00 m² o órgão ambiental estadual permitiu a destinação às fossas sépticas individuais.

emissão da licença ambiental, DAIA²²², averbação da reserva legal e etc., fica inviável fazer qualquer alteração no traçado de vias ou posicionamento dos lotes, que possam vir a ser solicitados pela Agência. Desta forma, o ideal seria se a Anuência Metropolitana fosse emitida concomitantemente com a licença ambiental (Setor Empresarial).

É importante a integração, para facilitar os prazos e colocaras determinações de forma concomitante. Se não, você fica com a dificuldade de honrar as coisas com os outros órgãos. Por exemplo, eu assino o Termo de Compromisso com a Prefeitura. Mas se a LI não sair,²²³ como que eu vou honrar o Cronograma de Obras que eu firmei? Outra coisa: quando você registra o loteamento já pode comercializar os lotes enquanto executa as obras de infraestrutura, mas enquanto não sair a LO não pode construir nos lotes. Agora, como é que eu vou impedir isso em um loteamento de baixa renda? Eu seria ameaçado de morte (Setor Empresarial).

Alguns entrevistados lembram alguns gargalhos pontuais dentro dessa setorização de temáticas:

Tem o caso, por exemplo, de um empreendedor que apresentou uma planta para anuência diferente daquela que foi licenciada pela SUPRAM. A planta que ele nos apresentou reconhecia bem mais nascentes para o local. Em outro caso, recebemos o processo de um loteamento que tinha vários pés de pequis, e precisávamos reordenar o projeto para impedir o corte de espécies, mas a anuência precisava se resguardar de que a decisão estava correta em termos ambientais (Órgão Estadual: anuência prévia).

A gente treina o olhar para as questões ambientais, mas não somos especialistas e nem temos corpo técnico especializado em meio ambiente. A SUPRAM tem uma equipe completa para fazer análise multidisciplinar. Também não possuímos instância colegiada como é o COPAM. Na anuência prévia, sempre que necessário pedimos algumas anuências, mas a gente não pede todos os tipos de documentos como faz a SUPRAM (Órgão Estadual: anuência prévia).

A regularização urbanística e ambiental deveria ser realizada concomitantemente, pois, muitas vezes, os interesses (dos dois órgãos) são conflitantes, sendo que deveriam ser complementares. Teve um processo em que os técnicos da Agência RMBH estavam solicitando a construção de uma ponte para transpor um rio, tendo em vista a lógica do traçado urbanístico. No entanto, o empreendedor se recusava a atender aos critérios técnicos, sob a justificativa de que o mesmo estava proibido a intervir em área de preservação permanente, conforme parecer técnico expedido pela SUPRAM em processo de licença de instalação. Dessa forma, as visões ambientais e urbanísticas devem ser discutidas antes da concessão da licença de instalação ou anuência prévia (Órgão Ambiental Estadual).

A visão do arquiteto que trabalha na SEMAD é distinta do arquiteto que trabalha na Agência RMBH, pois um está analisando o processo sob a ótica de proteção do meio ambiente e o outro sob a ótica do melhor traçado para o município. Dessa forma, entendo que a setorização é positiva no aspecto da análise, pois demonstra a reflexão sob o aspecto ambiental e sob o aspecto urbanístico. Entretanto, se não há uma discussão prévia, pode ocorrer conflito de interesses, que devem ser resolvidos internamente pelo

²²² É Documento Autorizativo de Intervenção Ambiental, ato administrativo do órgão ambiental estadual para conceder autorização de supressão vegetal e intervenção em APP. Vem acompanhado de medidas mitigadoras e compensatórias e de Termo de Compromisso de sua execução.

²²³ Vale reforçar que para a RMBH a aprovação urbanística está vinculada à anuência prévia, que está vinculada, por sua vez, à LI. Mas para os demais municípios a aprovação urbanística e a LI são, de fato, concedidas separadamente.

Estado antes de expedirem seus atos autorizativos (Órgão Ambiental Estadual).

Por fim, foram realizados alguns questionamentos sobre o procedimento regulatório instituído nas Prefeituras Municipais e a avaliação da capacidade técnica dos municípios de avocarem para si o licenciamento ambiental e urbanístico integrado. As respostas evidenciam a fragilidade dos municípios de abarcarem as questões:

A grande maioria dos municípios não tem um Plano Diretor efetivo e muito menos um corpo técnico adequado para analisar os empreendimentos (Setor Empresarial).

Desde que avaliados com coerência e por equipe técnica capacitada, sim. Alguns municípios possuem corpo técnico com capacidade de avaliar detalhadamente os impactos gerados por esses tipos de empreendimento, sendo que outros não possuem equipe técnica capaz de avaliar essas situações. Acontece que, muitas vezes, os municípios e a legislação municipal não são suficientes para se aprovar projetos visando benefícios futuros para o município (Consultoria Especializada).

Dentre os limites, destaca-se a falta de profissionais qualificados para a análise dos processos de licenciamento ambiental. Os ganhos a serem mencionados com a análise a nível municipal está relacionada ao tempo de aprovação, que provavelmente, seria menor (Consultoria Especializada).

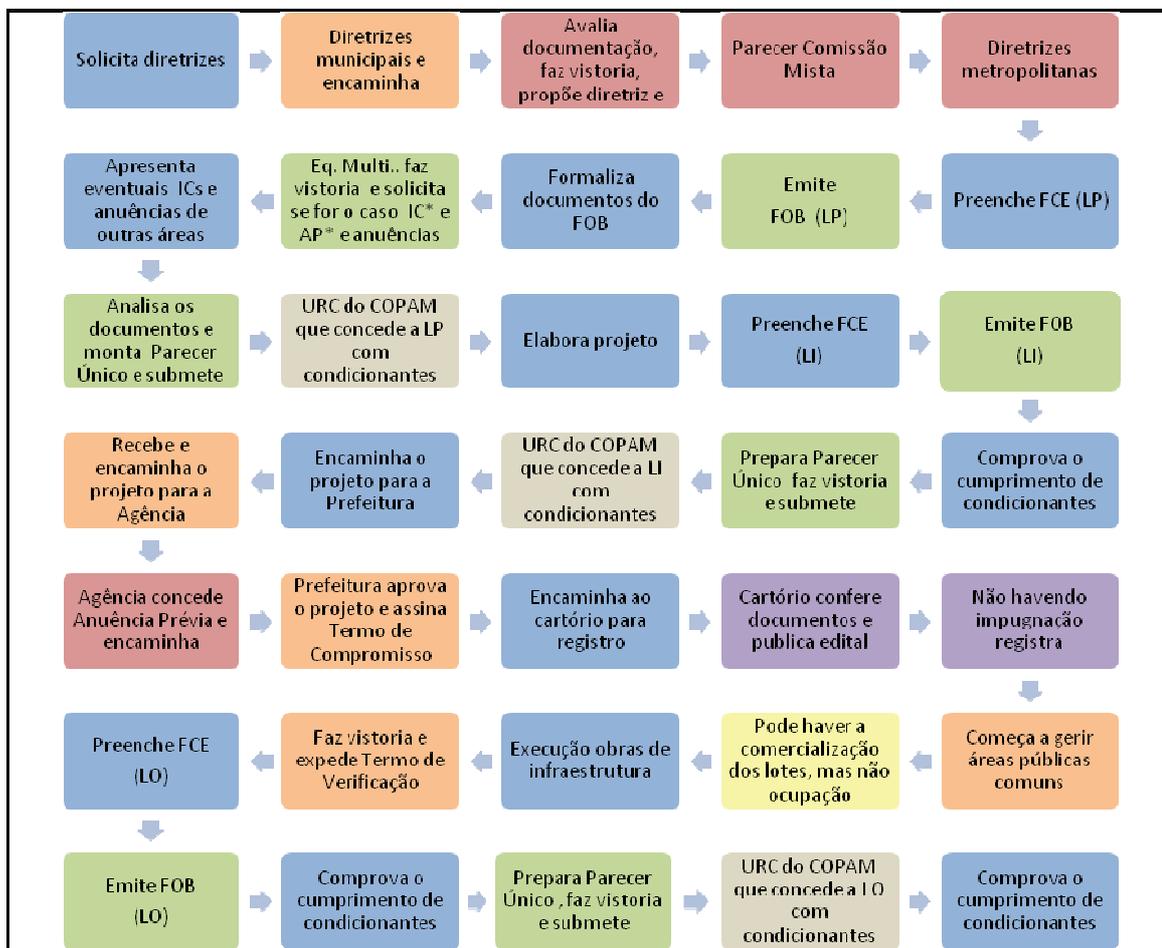
Os municípios não estão preparados. Por exemplo, se passar para o nível municipal, para mim, seria mais fácil. O tratamento é mais personalizado, mas não resolve o problema. A pessoa que quer te favorecer não é a pessoa que vai resolver o problema técnico do loteamento. É uma agilidade que lá na frente vai comprometer. Tudo o que possa favorecer a ilegalidade é péssimo. No estado é mais profissional, mas impessoal. No município, muda a gestão, muda tudo. A gestão anterior poderia estar até boa, mas não pode haver continuidade. Tem que fazer diferente, porque senão fica parecendo que está concordando, que está tudo bom. Se o município estiver disposto a levar a coisa a sério, aí, tudo bem. Aprovar, fiscalizar, fazer *as-bluit*, não só passar o olho e achar que está bom (Setor Empresarial).

O licenciamento no nível municipal possui como principal limite a falta de técnicos capacitados para a análise dos estudos e do processo propriamente dito, especialmente em cidades menores e com menos recursos. Assim, o município perde a chance de ter ganhos ambientais em cada projeto. Entretanto, em cidades mais bem estruturadas, como capitais, o licenciamento ambiental municipal passa a ser bastante pertinente e necessário, pois assim o município, que é quem possui mais conhecimento de causa, poderá opinar com muito mais propriedade no processo, agregando maiores ganhos ambientais e urbanísticos ao projeto (Consultoria Especializada).

Pode-se perceber que os diferentes segmentos analisam que o trâmite regulatório em vigor (esquematizado na figura 18), apesar de trazer procedimentos importantes em cada temática especializada – a urbana e a ambiental –, resulta na sobreposição de ações, muitas vezes, com decisões atravessadas, e na existência de várias lacunas, principalmente no tocante à avaliação da capacidade de suporte e ao processo de planejamento metropolitano.

A busca por um procedimento mais enxuto parece ser visto por todos os segmentos como imperativo, apontando-se para isso, conforme se viu, a necessidade de criação do

Licenciamento Ambiental e Urbanístico Integrado, em nível estadual. No tocante à avaliação da capacidade das estruturas municipais para a realização desse tipo de procedimento, as visões pertinentemente se dividem entre reconhecer a importância local com escala apropriada das decisões de implantação dos empreendimentos e salientar para a fragilidade dos corpos técnicos, principalmente nos municípios periféricos, de assumir essas atribuições sozinhas.



IC – informações complementares e AD – audiência pública

- Empreendedor
- SEGEM / Agência RMBH
- Prefeitura
- SEMAD/ SUPRAM Central Metropolitana
- COPAM
- Cartórios
- Imobiliária

Figura 18 – Fluxo com as etapas da regularização urbanística e ambiental do empreendimento. Fonte: Elaboração pela Agência RMBH, com adaptações da autora.

Em suma, os diversos setores reconheceram a importância de cada uma das etapas do procedimento regulatório de loteamentos, mas pontuaram a necessidade de estabelecer um ponto ótimo entre a maior agilidade e a eficiência do processo, conforme sintetizado nessa

fala: “as decisões precisam ser rápidas, mas não se pode queimar etapas para não se criar problemas futuros” (Setor Empresarial).

5.2.2 Limites e possibilidades da regulação de parcelamentos no Vetor Norte: o que os casos particularizados têm a dizer?

5.2.2.1 O Parcelamento Reserva Real em Jaboticatubas

O Parcelamento Reserva Real, um empreendimento complexo, foi implantado por um grupo português que possui outros grandes projetos em várias partes do Brasil e em outros países, com apoio em uma infiltrada rede de empresas especializadas no desenvolvimento e suporte de projetos na área de turismo imobiliário.

O empreendimento, com assustadores de 1.404,70 hectares, possui uma concepção complexa, que envolve uma diversidade de usos, a serem discutidos a seguir. A proposta concebida é um projeto “autossuficiente” que, além de abarcar os atrativos delineados no seu conceito, é imprescindível para a estratégia de dinamização da ocupação do complexo, tendo em vista a incompletude da prestação de serviços e comércios do município. A ideia visa, ainda, não onerar a Prefeitura Municipal com gastos extras oriundos de sua implantação. Entretanto, essa presumida autossuficiência será rebatida posteriormente.

O projeto visa inserir-se estrategicamente no Vetor Norte, articulando-se, de um lado, aos grandes projetos previstos para a região, tendo como referência a proximidade com o AITN (e o aeroporto-indústria) e a CAMG e, de outro, aos atrativos turísticos, naturais e culturais do município e da Serra do Cipó.

O conceito delineado incorpora princípios de sustentabilidade e a agregação dos valores culturais e naturais locais no projeto. Apoiar-se, também, na retórica do empreendimento bem pensado e comprometido com o “bom desenvolvimento” da região, cristalizado em responsabilidade com os entornos ambiental e construído e com os impactos para o município. Com isso, adota como premissas de projeto a preservação ambiental, a baixa densidade de ocupação, a reintrodução do conceito de comunidade, a qualidade de vida e a sustentabilidade (MYR, 2008).

No que tange à escolha locacional por Jaboticatubas, quando da audiência pública do empreendimento, realizada na SUPRAM Central Metropolitana, o gestor do processo de licenciamento da empresa iniciou a explicação do projeto com essa indagação: “Mas por que Jaboticatubas?” Passou, então, a argumentar sobre as estratégias locacionais que a definiram como ponto ótimo para a atração de um empreendimento como esse: “Porque o município está ‘perto e longe’ do Aeroporto, da Cidade Administrativa, de Belo Horizonte”²²⁴. Ainda no tocante à definição locacional, o EIA (MYR, 2008) destaca que foi pensada também a possibilidade de instalação em Lagoa Santa, mas o município não oferecia mais muitos atrativos/benesses, pois já estaria assumindo as consequências e os ônus da uma

²²⁴ Ata de Audiência Pública transcrita constante do Processo administrativo 12026/2006 SEMAD.

atração de loteamentos sem controle. Argumentou, ainda, que foram avaliadas também outras fazendas situadas em Jaboticatubas, escolhendo-se esse terreno com amplas áreas, entre as rodovias MG-010 e a MG-020, entrecortadas pelo Rio das Velhas.

O empreendimento, que vem sendo construído em etapas, prevê, de acordo com a estratégia de vendas e *marketing* da empresa, uma pista de pouso particular com hangaragem de aviões, dois campos de golfe profissionais, um centro hípico, cinco biovilas sustentáveis, uma área para abrigar habitações para a população trabalhadora do complexo e um centro de serviços e comércios, destinados a atrair funções gerenciais e dar suporte à fixação da população local. Esses usos são assim descritos no EIA (MYR, 2008):

- A *comunidade aeroportuária*, como o próprio nome indica, prevê um loteamento residencial unifamiliar, com pista de pouso particular, onde os moradores possam “atterrisar e estacionar os seus próprios aviões com comodidade e segurança” (MYR, 2008). Segundo MYR (2008), o projeto de uma comunidade aeroportuária completa em serviços, moradias, opção de lazer e hangaragem particular é a primeira da América Latina²²⁵.
- As *biovilas*, por sua vez, compõem parcelamentos que internalizam os conceitos de sustentabilidade, convívio coletivo e qualidade de vida. O objetivo é estimular aí o uso para primeira residência, como estratégia de dinamizar a ocupação do complexo. A proposta se apoia na disseminação de cinco valores principais: natureza, saúde e esporte, comunidade, conforto e segurança e harmonia (MYR, 2008). Esses valores devem ser refletidos na adoção de práticas de construção sustentáveis e com eficiência energética, na integração paisagística e comunitária (os lotes, por exemplo, não podem ter muros²²⁶) e na adoção de hábitos saudáveis, associados, por exemplo, à utilização de um “Cartão *Biovilas*”, com parcerias de fornecedores uma vida mais saudável e desenvolvimento de programas antiestresse (MYR, 2008).
- O *Golf Resort*, conforme apontado, busca os mesmos padrões de sustentabilidade e qualidade de vida preconizados nas Biovilas (MYR, 2008), acrescidos, contudo, de dois campos de campo de golfe, com 18 buracos, clube social, campo de futebol, quadra poliesportiva, quadra de tênis, sede social, piscinas, playground, academias, SPA e quiosques.
- O *Centro Hípico*, por sua vez, prevê, além desse equipamento, áreas residenciais unifamiliares com controle de acesso.
- O *Viver* concentra os espaços reservados para a moradia da população prestadora de serviços no local, incluindo os funcionários das casas particulares e todos aqueles

²²⁵ Para isso, o desenvolvimento da proposta partiu de dados que apontam que a Belo Horizonte possui a terceira maior frota de aviões particulares e a terceiro maior número de helicópteros do país e que os custos de hangaragem no Aeroporto da Pampulha (que concentra esse tipo de atividade), custam cerca de R\$ 600,00 por dia (para uma aeronave monomotor) e de R\$1.200,00 (para modelos maiores com o Fokker 27) (MYR, 2008).

²²⁶ O EIA aponta, por exemplo, que haverá uma comissão de estética no empreendimento para aprovar os projetos arquitetônicos e ‘as arquiteturas’, que devem ser concebidas a partir de um leque de projetos sugeridos (MYR, 2008).

que trabalham na manutenção dos jardins, piscinas, campo de golfe etc. (MYR, 2009). Para tanto, foram propostos vinte e cinco módulos de habitações multifamiliares.

- Por fim, o *Downtown*, concentra uma zona de comércio e serviços, uma zona de escritórios, áreas destinadas a serviços públicos, uma escola internacional, hospital, posto de saúde, posto policial etc., além de uma área com hipermercado.

Esses usos são apresentados na figura 19. ATABELA 4 reproduz o quadro de áreas do empreendimento.

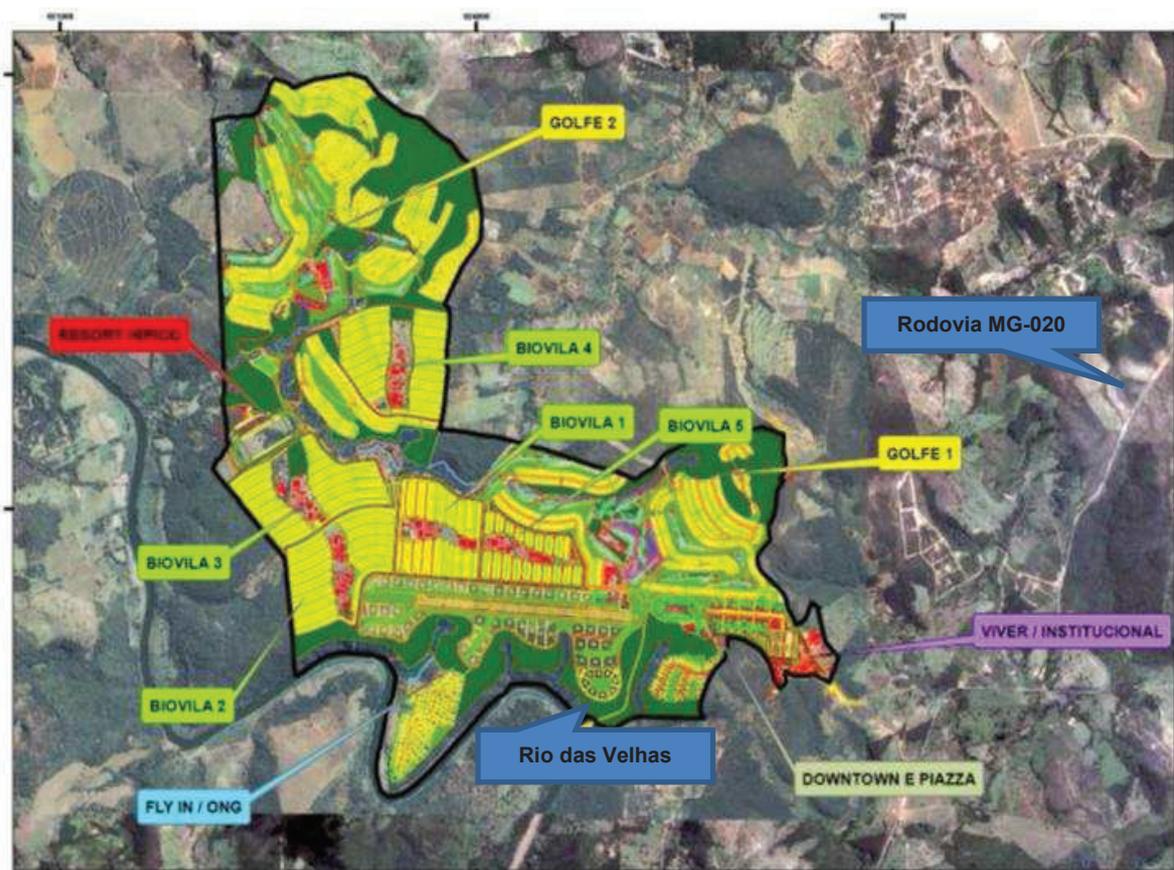


Figura 19 – Implantação das unidades do Empreendimento Reserva Real.
Fonte: MYR, 2008.

TABELA 4 – Áreas do empreendimento

Unidades	Número de lotes	Tamanho médio dos lotes	Número de lotes
Biovilas	3.118	360 m ²	262,7780 ha
Golfe Resort	1.273	1.000 m ²	413,5635 ha
Fly-in Comunity	131	2.000 a12.000 m2	181,8794 ha
Viver	213	25 módulos multifamiliares	16,4071 ha
Resort Hípico	160	1.000 m ²	80,2215 ha
Outros	---	---	31,6303 ha
Total	4.895	---	1044,71 ha

Fonte: produzido a partir do EIA MYR, 2008.

O projeto conta ainda com uma série de funções coletivas de lazer distribuídas ao longo das áreas do empreendimento, áreas de festas e eventos, parques de lazer e serviços de hotelaria “que poderão ser solicitados pelos moradores do empreendimento através de uma central telefônica interna” (MYR, 2008). Além disso, a proposta prevê a disponibilização da

prestação de vários tipos de serviços, tais como jardineiros, babás, encanadores, empregados e cozinheiros.

O empreendimento está previsto para ser implantado em um período de até dez anos, no qual os módulos seriam lançados acompanhando o panorama de expansão (e vocações) do Vetor Norte. Nesse intuito, o projeto aposta inicialmente nos focos do turismo e lazer, com predominância de segunda residência, para, depois, à medida que os grandes projetos da região forem se consolidando, apostar nos usos empresariais e na primeira residência. Assim, as previsões de crescimento demográfico do empreendimento, que deverá ter ocupação razoavelmente lenta, apostam que após 25 anos o parcelamento estará com 50% de sua capacidade ocupada (MYR, 2008). Com isso, a previsão de disponibilidade de empregos só viria no longo prazo. Estima-se que serão criados pelo empreendimento entre 6.000 a 6.200 empregos diretos (MYR, 2008).

No que se refere ao trâmite de regulação, o processo se iniciou em 2006, quando o zoneamento municipal classificava o local como Zona Rural (atividades agrícolas 1), enquanto, conforme a legislação municipal, o empreendimento só poderia implantar-se nas Zonas de Atração de Empreendimentos (ZAE). Daí, após a apresentação da proposta à Prefeitura, mudou-se o zoneamento do local para ZAE 3, a princípio, apenas no perímetro do parcelamento. Com isso, a Prefeitura pode emitir as diretrizes municipais para dar continuidade à aprovação em outras instâncias.

O empreendimento foi submetido ao licenciamento ambiental na SUPRAM Central Metropolitana. A LP foi definida para o complexo todo. Depois, as licenças de instalação e suas respectivas licenças de operação vêm sendo dadas para as etapas separadamente²²⁷. Foi nessa fase que a viabilidade ambiental do empreendimento foi colocada em discussão, expondo-a ao conflito e ao consenso materializado em torno das condicionantes ambientais definidas. Obviamente, um projeto dessa envergadura implica grandes impactos, sobretudo nos meios socioeconômicos e bióticos, que precisaram ser internalizados nas discussões do licenciamento.

No que se refere aos impactos bióticos, por exemplo, esses impactos dizem respeito aos riscos de perda de biodiversidade florestal e faunística, dada as alterações em uma área tão extensa. No tocante à flora, a área situa-se em uma região de transição entre os biomas do cerrado e da mata atlântica, com ocorrência de tipologias florestais características de cada um deles (área ecótone).

No tocante à fauna, o risco maior se refere à grande área de cobertura vegetal, que passa a ser exposta, causando a mortandade de animais nos trabalhos de limpeza

²²⁷ Os estudos apresentados preveem quatro escalas diferentes de impactos: a área de referência, que contempla o Vetor Norte, relacionando as transformações em cena na região; uma área de influência indireta (AII), compreendida pelo município de Jaboticatubas e também os municípios de Lagoa Santa e Santa Luzia, devido à questão da proximidade, devido, sobretudo à questão do acesso; depois, a área de influência direta (AID), compreendida pelas comunidades rurais do entorno: Açudinho, Boa Vista e Bamburral, que, territorialmente, encontram-se instaladas no entorno imediato da área prevista para a implantação do empreendimento; e, por fim, a área diretamente afetada, que é a área circunscrita ao perímetro do empreendimento.

(supressão vegetal) do terreno e a diminuição dos espaços, considerando, principalmente, que a região incluía espécies na listagem do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA) de ameaças de extinção do bioma cerrado. Para isso, os subprogramas desse grupo, constantes da licença prévia, incluem técnicas de redirecionamento dos indivíduos representativos em direção às áreas que serão preservadas e, em locais em que não tem rota de fuga e área que será suprimida, prevê-se a captura; os mesmos foram levados para o Laboratório da PUC Minas²²⁸.

No que se refere ao meio socioeconômico, toda essa região tem vestígios de ocupação indígena pré-histórica. Para isso, foi realizado, no âmbito de seu EIA, um estudo preliminar de prospecção arqueológica na região, com anuência e submissão dos resultados ao IPHAN²²⁹, que comprovou o potencial arqueológico tanto da ADA quanto da AID, apesar de indicar o comprometimento de material arqueológico. Ademais, a região abriga populações tradicionais, vinculadas ao lugar, com fortes relações sociais, assentadas, sobretudo, em laços de religião, vizinhança e amizade e também o patrimônio histórico-edificado. Essa população possui, em geral, baixa escolaridade e deficiente qualificação profissional, o que poderia dificultar, conforme salientado no Parecer Único do licenciamento, o seu envolvimento com o empreendimento, apesar de o EIA prever a qualificação da mão de obra local para o trabalho no complexo.

Nota-se certa atuação antecipada do empreendimento de tentar se precaver os ânimos em relação a essas duas esferas de impactos. Procurando, de um lado, discutir as *nuances* do projeto com as entidades ambientalistas, notadamente a AMDA, que pontuou a necessidade de que a empresa compensasse a obra de grande vulto com a criação de corredores ecológicos conectando as UCs do entorno: Parque Nacional da Serra do Cipó/APA Morro da Pedreira até o Parque Estadual do Sumidouro/APA Carste Lagoa Santa, e, por tabela, integrando o SAP Vetor Norte.

De outro, procurando uma aproximação com a comunidade do entorno, colocando-os do lado do empreendimento, com base em sistemáticas apresentações do projeto e dos programas socioambientais propostos e procurando estabelecer uma “política de boa vizinhança”, fundamental para a aceitabilidade do projeto. Também, essa aproximação com a população embute outra estratégia, que é a incorporação de práticas e estilos culturais locais ao projeto, materializada na ideia de criação de um “Barracão do Produtor”, criando-se um simulacro dos hábitos de vida do local, como atrativo turístico, concernente à ideia da modernização ecológica preconizada no Capítulo 3, além de resguardar o projeto de sua responsabilidade socioambiental.

Assim, o projeto pode ir para a audiência pública mais enrijecido em relação a sua percepção pelo outro lado. As primeiras discussões foram realizadas em audiência pública

²²⁸ De fato, os analistas ambientais gestores de projeto relataram que quando do início das obras de instalação, com a supressão vegetal para a limpeza dos terrenos, o impacto na fauna era um dos mais significativos. Nas obras, que foram realizadas em regime intensivo, deparou-se com várias espécies de animais: veados, onças, vários tipos de cobras, etc.

²²⁹ Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

realizada em julho de 2009, a pedido da SUPRAM. Nessa ocasião, foram colocados em discussões principalmente os efeitos sobre a comunidade do entorno, na medida em que o empreendimento significa um novo vetor de crescimento para a região, os impactos específicos para o meio biótico e as questões do acesso viário.

Na ocasião, a população presente manifestou-se favorável ao projeto, destacando-se, por exemplo, a fala do representante dos moradores da comunidade de Bambural:

É muito importante a gente saber de um empreendimento tão milionário como esse chegar em Jaboticatubas. Isso é importante demais pra um crescimento do município. Mas vem também a preocupação da gente com as violências, com o mundo que a gente vê lá fora. Isso é importante demais. E, ao mesmo tempo, a gente preocupa com a vida digna que nós temos, com a vida que nós temos e talvez nós podemos ter que mudar esse hábito, ter que mudar esse jeito de viver. Então, a gente preocupa muito com esse lado também, porque viver num ambiente milionário é importante, mas viver também num ambiente de tranquilidade é mais ainda (Sr. Deusdete Taciano da Silva, Comunidade de Bambural²³⁰).

Queremos, sim, esse empreendimento. Somos a favor. Torcemos para que ele aconteça, mas que aconteça cumprindo tudo que tá sendo prometido, dentro das normas, dentro da lei, para que possa é... trazer maior tranquilidade para nós e para que nós não sejamos, de certa forma, obrigados, talvez, de sair de nossa terra, por motivo de não poder mais ter aquela convivência que tínhamos antes (Sr. Vladimir, Associação Comunitária de Bambural).

A lógica que prevalece entre os moradores é a possibilidade de geração de postos de trabalho e, principalmente, de agregação de valor aos seus patrimônios, mesmo conscientes da progressiva pressão para a substituição de uso pelo avanço do mercado imobiliário na região.

No que tange aos impactos sobre o meio biótico, as discussões tangenciaram justamente as discussões já tecidas com a AMDA, mas incorporaram também a necessidade de preservar um corredor ecológico de aves migratórias no Rio das Velhas, garantindo seu fluxo gênico, conforme manifestado na fala do chefe do Parque Nacional da Serra do Cipó.

Quanto aos impactos no sistema viário, foi discutida a necessidade da ponte sobre o Rio das Velhas e da sobrecarga do sistema viário em Lagoa Santa, que receberia os ônus da sua implantação, dado que os principais acessos são por Santa Luzia, através da MG-020, e por Lagoa Santa, através da MG-010. Dessa forma, mesmo se instalando em Jaboticatubas, para onde vão os ônus, como a arrecadação de IPTU e geração dos postos de trabalho, os impactos, principalmente no tocante ao sistema viário, se dão nos municípios de vizinhos de Lagoa Santa e Santa Luzia.

De fato, a audiência foi importante para a incorporação de algumas condicionantes à LP, cujo cumprimento foi mais avaliado quando da solicitação da LI para o primeiro módulo e que já obteve atualmente a LO. Esse primeiro módulo abrange uma área de 503 hectares (sendo 4 deles do aeroporto).

²³⁰ Ata de Audiência Pública transcrita, extraída do Processo Administrativo 12026/2006 SEMAD.

No tocante ao cumprimento das quinze condicionantes estabelecidas na LP, uma delas determinava que fosse resolvido o acesso viário, procurando uma solução externa à Santa Luzia, tendo em vista que a solução proposta no EIA ocasionaria sobrecarga em Santa Luzia e Lagoa Santa. Para isso, o empreendedor informou que assinou acordo com o governo estadual, que promoveria as obras de pavimentação da Rodovia MG-010 dentro do Projeto Macroestruturador do Vetor Norte²³¹. Nesse estabelecimento, caberia ao empreendedor fazer a ligação entre as duas rodovias, conectando o empreendimento. Com isso, verificam-se a sociabilização dos custos e a privatização dos lucros.

Outra condicionante diz respeito à apresentação dos estudos do corredor ecológico, abordando seus aspectos técnicos e operacionais, tudo devidamente acertado com o IEF/Áreas Protegidas e ICMBio. Para tanto, o empreendedor apresentou um abrangente mapeamento de áreas de reservas legais identificadas entre as unidades de conservação a serem conectadas, bem como das áreas degradadas da mata ciliar que precisavam ser recuperadas nesse percurso.

Uma condicionante era a continuidade dos estudos arqueológicos. A esse respeito, o empreendedor esclareceu que, apesar da confirmação de vestígios arqueológicos, seu aproveitamento não seria adequado, dado à qualidade das peças. Desse modo, o IPHAN considera a questão atendida em termos de proteção do patrimônio cultural.

As condicionantes relativas a projetos tem um cumprimento mais rápido. Uma delas, por exemplo, determinava rever os projetos urbanísticos já aprovados pelo município, enquadrando-os às restrições da legislação municipal, já que a área total dos lotes maiores não se enquadrava na área total máxima e a área total no *Viver* não se enquadrava à área mínima do zoneamento local.

Uma das condicionantes diz respeito à necessidade de supressão de pequizeiros para a pista do aeroporto. Como a espécie é protegida por lei, sua intervenção deveria ser de baixo impacto e/ou relevante interesse social. Para isso, o empreendimento apresentou ofício da Prefeitura Municipal de Jaboticatubas que reconhece o caráter de relevante interesse social do empreendimento. Comprometeu-se, também, a realizar a reposição dos indivíduos dessa espécie afetados.

Uma condicionante dizia respeito ao policiamento e outra à construção de posto de saúde. Para isso, o empreendedor comunicou que foi firmado convênio com a Polícia Militar visando ao acréscimo dos serviços de segurança pública durante o primeiro ano da fase de implantação, tanto na sede municipal de Jaboticatubas como nas comunidades rurais da AID, com acompanhamento das ações constantes no Programa de Monitoramento Socioeconômico.

²³¹ Programa do atual governo, no qual a estratégia de dinamização do Vetor Norte é reforçada com políticas delineadas de forma mais concreta. No que tange ao sistema viário, as mudanças agora incluem a customerização das obras de acordo com as necessidades. As obras, orçadas em R\$ 97,7 milhões, incluem intervenções viárias do contorno norte de Lagoa Santa e ponte sobre o Rio das Velhas, além do planejamento da ocupação e atração de investimentos para a região, agilizando ainda mais o acesso dos moradores do empreendimento ao aeroporto e Cidade Administrativa.

O parecer foi fechado sem resposta sobre a disponibilidade hídrica, anuída pelo Comitê de Bacia Hidrográfica do Rio das Velhas. As demais condicionantes relativas a estudos, apresentação de automonitoramentos e de modificação de projetos, consideradas de fácil cumprimento, foram atendidas.

Após ter sido considerado o cumprimento de condicionantes da LP, o empreendimento recebeu a LI com novas condicionantes, incluindo algumas consideradas insatisfatoriamente cumpridas na etapa anterior. O cumprimento dessas condicionantes foi verificado na etapa de concessão da LO. Nesse momento, as condicionantes foram se tornando mais suaves e a ideia de criação do SAP, atendida pelo empreendedor através da elaboração de estudos técnicos de identificação das áreas, não foi mencionada mais. Cabe ressaltar que o empreendedor prevê, dentre seus diversos programas, uma Proposta Paisagística de Conectividade das paisagens dentro de empreendimento, ligando-as aos espaços naturais exteriores, com o enriquecimento florístico das áreas e no trecho de sua fronteira com a mata ciliar do Rio das Velhas.

A legislação urbanística local prevê que as áreas verdes devem ficar cercadas. Mas, a pedido do empreendedor, a Prefeitura analisou o caso e emitiu declaração isentando o empreendedor da obrigação de cercamento das áreas verdes²³², lembrando que a área de reserva legal passa a integrar a área verde do empreendimento, após a sua urbanização.

Apenas na etapa de LI é que foi solicitada a realização do caminhamento espeleológico, para identificação de cavidades, tendo em vista a proximidade com o ambiente cárstico. A condicionante determinava que, caso encontradas cavidades, deveria ser realizado novo caminhamento. O empreendedor solicitou, contudo, a revisão dessa condicionante, cujo mérito continua em análise.

No que tange aos resíduos sólidos, foi apresentada pelo empreendedor uma comunicação de desistência da ideia de se criar uma usina de compostagem no local para o direcionamento dos resíduos gerados no empreendimento. Na nova opção negociada, a solução foi a utilização do insuficiente aterro controlado do município, projetado para atender a população municipal de 17.000 habitantes. Para isso, a Prefeitura emitiu manifestação aceitando essa alteração para o recebimento dos resíduos sólidos no atual aterro controlado do município e a condicionou à futura instalação de novo aterro em Matozinhos. Sabendo da impossibilidade de o aterro comportar, mesmo no curto prazo, essa demanda adicional, o empreendedor se prontificou a terceirizar o serviço de coleta e destinação até ele e fazer campanha de coleta seletiva para redução do volume gerado, o que tende a gerar uma sobrecarga adicional nos serviços públicos municipais, diferentemente do preconizado em suas premissas iniciais.

A velocidade com que essa primeira etapa licenciada foi concluída é impressionante. O empreendimento recebeu LP em dezembro de 2009. Já em setembro de 2010, obteve a LI para a unidade hípica, que compreende Campo de Golfe (*Golfe Resort*), Centro Hípico

²³² O objetivo dessa determinação legal é resguardar as áreas verdes de invasões, o que representa uma perda do ponto de vista de integração da paisagem e dos habitantes com as áreas naturais.

(*Hypica Resort*), Comunidade Aeroportuária (*Fly-in*) e Área comercial (*Downtown*). Recebendo a LO em maio de 2012. Solicitou a LI para a segunda etapa em outubro de 2012 e já requereu, em janeiro de 2013, LO para essa etapa.

As condicionantes impostas à LO já são mais leves e dizem respeito mais ao automonitoramento. As questões relativas ao SAP não aparecem.

Foi apenas após a LI que o empreendimento passou para a etapa de anuência prévia. No julgamento pela Comissão Mista, foram colocadas em discussão, principalmente, questões acerca da sobrecarga do sistema viário. Posteriormente, o empreendimento retornou ao município para a aprovação. Nessa esfera, conforme relatado em discussões na Prefeitura, montou-se uma equipe interna, formada por um engenheiro, um técnico na área de meio ambiente, a equipe da Procuradoria do município, alguns secretários e o prefeito. Segundo relatado por membro do processo, na discussão não foi oferecida nenhuma contrapartida urbanística para a instalação do empreendimento. Definiu-se apenas a necessidade de construção de uma escola no município.

Atentando-se ao significado dessa aprovação, sem a cobrança de contrapartidas, os relatos defendem que as únicas ações prévias do município no processo regulatório foram no tocante à mudança de legislação na fase inicial e à emissão de diretrizes, mas que quando o processo retornou para a aprovação municipal, todas as decisões já haviam sido tomadas no nível estadual. Cabe ressaltar que o empreendimento possui 4.895 lotes e que seu valor inicial girava em torno de R\$ 300.000,00.

Observa-se que há certa confiança da esfera municipal sobre aquilo que vem aprovado pela esfera estadual. Ao mesmo tempo, o órgão ambiental, que deu o *start* no processo dentro do desenho institucional, não é afeto às questões urbanísticas, apesar de ter uma equipe multidisciplinar de análise. Nesse momento, a avaliação pela Comissão Mista de anuência prévia ainda não era antecipada, tendo ficado comprometida com uma avaliação mais abrangente dos impactos urbanísticos advindos da instalação de um empreendimento dessa envergadura.

Apenas depois, em 2011, o representante do empreendedor foi convocado a ir no Ministério Público/Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo para discutir os impactos advindos da implantação do empreendimento. A intenção da Promotoria, valendo-se dos dispositivos constitucionais e do Estatuto, é que, diante da envergadura do empreendimento, a empresa deveria arcar com os custos de elaboração de novo Plano Diretor para o município. O empreendedor se dispôs a atender tal solicitação, mas entendeu que ela deveria ser compartilhada com os demais empreendimentos já implantados. Desde então o empreendimento vem se mobilizando para atender à solicitação da Promotoria.

A segunda etapa licenciada, que inclui as biovilas, recebeu LI em 29/10/2012 e já protocolizou pedido de Licença de Operação. Quando do último pedido de LI, o empreendedor ressaltou que todo o trabalho foi desenvolvido seguindo as principais diretrizes de: a) sempre incorporar variáveis de sustentabilidade ao empreendimento, b)

proporcionar uma análise integrada das diversas disciplinas envolvidas e c) proporcionar um ganho ambiental, social e econômico para a região.

5.2.2.1 O Parcelamento Gávea II em Vespasiano

O loteamento Gávea II se assemelha a qualquer um dos demais loteamentos destinados à população de baixa renda, com deficiência de infraestrutura básica e restrições do sítio físico no qual o empreendedor – uma empresa imobiliária não monopolista e com baixo capital de giro – deseja obter a licença ambiental em caráter corretivo (já com ocupação). Ou seja, o loteamento reúne um conjunto de fatores que tornam seu licenciamento ambiental, nos moldes como o instrumento é apropriado para o setor produtivo e imobiliário, quase que uma impossibilidade.

O loteamento Gávea II está situado no município de Vespasiano, próximo à Linha Verde e à Cidade Administrativa, dentro da APA Carste Lagoa Santa (pertencente à Zona de Conservação do Equilíbrio Ambiental Metropolitano). Foi escolhido como caso de estudo justamente por caracterizar as dificuldades de se promover o licenciamento ambiental para um parcelamento de baixa renda.

O loteamento tem uma área total de 82,38 há e 2.181 lotes, classificando-se para fins de licenciamento ambiental como Classe 5. Foi anuído pela SEPLAN e aprovado pela Prefeitura Municipal em junho de 1999. A anuência prévia ocorreu ainda em um contexto em que sua concessão não estava vinculada à apresentação de licença ambiental para o empreendimento. Além disso, dada a sua natureza prévia, sem a existência de nenhum outro ato autorizativo vinculado às fases posteriores, decorreu-se uma trajetória de mais de uma década de regularização ambiental do empreendimento, com vários conflitos decorrentes, sem que a entidade metropolitana tomasse conhecimento. Na ocasião de sua implantação, o empreendimento recebeu autorização do IBAMA para intervir em APP, com a finalidade de abertura do sistema viário.



Figura 20 – Vista geral do loteamento Gávea II.
Fonte: Processo Administrativo 1722/2002, SEMAD.

Entretanto, o conflito se iniciou em 2002, quando o loteamento foi infracionado e embargado pelo IBAMA por intervir em trechos de APPs não autorizados, acarretando o soterramento de nascentes e assoreamento de um curso d'água existente, para aproveitamento da área. Em função disso e da abertura de processos erosivos acentuados, o IBAMA solicitou a realização de um Plano de Recuperação de Área Degradada (PRAD), para subsidiar os trabalhos de recuperação ambiental do local.

Na mesma época, o empreendedor deu início ao processo de regularização ambiental corretiva estadual. Para tanto, a equipe técnica do licenciamento solicitou informações complementares aos estudos inicialmente apresentados, sobretudo para esclarecimento da ocorrência de lotes em áreas com declividade acentuada. Entretanto, diante da incompletude das informações apresentadas, a licença ambiental foi indeferida pelo COPAM.

Em seguida, o empreendedor iniciou novo processo de regularização ambiental, sendo solicitadas novas informações complementares pela equipe técnica do licenciamento, das quais se inclui a manifestação da Prefeitura em relação à redução do percentual de áreas verdes no loteamento, tendo em vista que houve invasão por ocupações irregulares e que elas seriam decrescidas do empreendimento para fins de prosseguimento da regularização ambiental. Como vários dos questionamentos não haviam sido justificados tecnicamente, a equipe fez reunião com o IBAMA, para saber da condição do embargo, antes de preparar novo parecer sugerindo indeferimento ao COPAM.

Em fevereiro de 2008, foi assinado um TAC entre o empreendedor e a SUPRAM Central Metropolitana. Logo após, o Ministério Público/ Promotoria de Justiça de Habitação

e Urbanismo solicitou reunião para acompanhamento do caso. O TAC incorporava as cláusulas referentes ao PRAD aprovado pelo IBAMA e acrescentava outras obrigações para fins de continuidade do licenciamento ambiental. O empreendimento recebeu também anuência da APA Carste Lagoa Santa e do Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico atestando que a área não possui patrimônio cultural com fins de preservação.

Em julho de 2009, o empreendedor solicitou vistoria para encerramento do TAC, considerando seu cumprimento. Entretanto, na vistoria realizada, a equipe técnica do licenciamento considerou que não houve o efetivo cumprimento de algumas cláusulas do TAC, que já havia sido aditado para prolongamento do prazo de cumprimento.

A equipe técnica, dando prosseguimento ao processo de regularização, preparou Parecer Único indicando que o loteamento possuía várias pendências, tais como incompletude da infraestrutura básica e ausência da rede de esgotamento sanitário incompatível com o perfil do loteamento com lotes de 200,00 m²²³³, excluiu do parecer a área remanescente 4²³⁴ (que seria área institucional) e outras dez áreas remanescentes (que foi sugerido transferir à Prefeitura). Ou seja, a estratégia da equipe técnica foi a transferência para as condicionantes da licença das questões consideradas ainda não satisfatoriamente cumpridas, tendo em vista um longo histórico de negativas do órgão.

A legislação ambiental concede prerrogativa para concessão de licença ambiental *ad referendum* em em situações emergenciais desde que haja o parecer técnico elaborado. Diante disso, o empreendedor solicitou a concessão de licença *ad referendum*, alegando a necessidade de contrair empréstimo bancário para dar continuidade às obras de instalação, o que foi concedido pelo Secretário de Estado, em agosto de 2009.

Essa decisão foi motivo de um grande conflito, uma vez que, de um lado, o Ministério Público engrossou vistas ao caso e encaminhou Recomendação Conjunta à SEMAD, solicitando ao secretário revogar a licença, considerando sua lesão à ordem jurídica, e, de outro, o empreendedor entrou com mandado de segurança no Judiciário considerando a ameaça de anulação da licença já obtida, inclusive com custos elevados para sua obtenção.

Em sua recomendação, o Ministério Público solicitou ainda, que se retirasse o procedimento de licenciamento de pauta na reunião subsequente (que teria por finalidade referendar a decisão tomada *ad referendum*), baixando-o em diligência para corrigir as ilegalidades apontadas, principalmente no que tange aos lotes em áreas com declividade acentuada. Indicava ainda, que o empreendimento fosse objeto de duas ações civis no Tribunal Regional Federal.

Pelo fato de as diretrizes metropolitanas terem apenas definido questões genéricas sem vistoria no local, e em razão de modificações posteriores, o loteamento tem ocupações em áreas com declividade acentuadas. No processo de licenciamento, o mapa de risco

²³³ Havia um compromisso da COPASA de implantar a rede a partir dos canais abertos pelo empreendedor, o que não ocorreu.

²³⁴ Essa área, em que houve soterramento de nascente e de curso d'água, era também era objeto de ação civil pública pelo Ministério Público Federal.

apresentado não foi considerado satisfatório. Para minimizar os problemas decorrentes da ocorrência de lotes em terreno de declividade acentuada, o empreendedor fez algumas correções topográficas pontuais.

Tendo sido mantida a decisão pela LO, o Ministério Público avocou o caso para si, tentando, dentro de uma política de consenso, remediar a situação, chamando ao diálogo e ao alinhamento de ações todos os envolvidos no caso: o município, o IBAMA, a SUPRAM Central Metropolitana e o empreendedor. Todos assinam um Termo de Acordo Ambiental agora para o cumprimento das cláusulas da LOC.

Depois da assinatura do Termo de Acordo, foi realizada vistoria conjunta com analistas do Ministério Público, do ICMBio, da SUPRAM Central Metropolitana, inclusive com a presença da Promotora, sendo indicado que algumas cláusulas ainda não haviam sido cumpridas. O conflito ainda se prolonga nessas instâncias, decorrida mais de uma década de seu início.

Outra providência indicada foia necessidade de compensar a APP que sofreu intervenção, conforme a Lei Federal 9985/2000, adquirindo uma Reserva Particular do Patrimônio Natural em outro local da bacia hidrográfica, o que ainda não foi executado.

O resultado é uma ocupação cheia de irregularidades – com lotes em declividades acentuadas, lançamento de esgoto a céu aberto, invasão de áreas verdes, aterramento de nascentes e assoreamento de cursos d'água (o volume de sedimentos em alguns pontos atingiu 1,5 metro de altura) e processos erosivos, tudo isso acobertado por uma aprovação municipal, uma anuência estadual e um licenciamento ambiental estadual. E, mesmo embargado pelas diversas entidades, o loteamento continua sendo consolidado dia a dia.

Percebe-se, com isso, a dificuldade do licenciamento ambiental de assumir e conceder, nos mesmos moldes do procedimento convencional, a Licença Ambiental para os loteamentos já consolidados de baixa renda, havendo certo entendimento frente à necessidade de resolvê-los pela via da regularização fundiária pela municipalidade.

O balanço conclusivo dos resultados da pesquisa empírica serão discutidos ao final da Parte 2. Neste item faz-se também uma interlocução entre os resultados obtidos para o caso belo-horizontino (Capítulo 5) e aqueles encontrados para o caso francês, notadamente para a região metropolitana de Lille, conforme será apresentado no Capítulo 6, a seguir.

Capítulo 6

Uma abordagem da experiência francesa de planejamento metropolitano: o caso da metrópole lilloise

O Capítulo, cuja realização foi possível através da bolsa sanduíche de quatro meses e meio, na Universidade de Lille 1, no Instituto de Planejamento de Lille, tem como objetivo analisar as mudanças socioespaciais dessa área metropolitana, diante dos ciclos macroeconômicos, da emergência da globalização e da queda das barreiras espaciais, conforme analisado no item 6.1.

No item 6.2 discutem-se os instrumentos de regulação urbanístico-ambientais instituídos no caso francês para lidar com o controle do uso do solo. No item 6.3 aborda-se, de forma específica, a influência dos instrumentos de regulação para o caso da metrópole lilloise.

Ao final deste capítulo tem-se um balanço conclusivo que visa refletir, de forma comparativa, sobre os limites e possibilidades de gestão metropolitana e instrumentos urbanísticos existentes nas duas realidades – a metrópole belo-horizontina e a metrópole lilloise. Busca-se, também, refletir sobre algumas contribuições da experiência francesa que possam auxiliar a construção da ideia de “responsabilidade territorial” que se apresenta no Capítulo de Conclusões.

A França foi escolhida como objeto de estudo por constituir-se um caso em que o Estado possui uma tradição de controle mais efetivo sobre o uso do solo, ao mesmo tempo em que as transformações da economia e das formas de institucionalização da questão metropolitana trouxeram novos contornos à governança metropolitana.

6.1 A metrópole lilloise: da concepção da metrópole de equilíbrio norte à Eurometrópole

A experiência francesa de planejamento metropolitano foi analisada a partir do caso da metrópole *lilloise*, que se situa na porção norte do país, na região fronteira com a Bélgica, conforme mostra a figura 21. A área metropolitana de Lille (*l'aire métropolitaine de Lille* – AML) compreende: o núcleo conurbado de Lille-Roubaix-Tourcoing-Villeneuve d'Asq – a centralidade principal; a área da antiga bacia mineira, composta principalmente pelas comunas de Béthune, Lens, Douai e Valenciennes, denominada “arco sul metropolitano”; e a vertente belga da metrópole, que inclui principalmente as comunas de Courtrai (região *flamande*, de língua holandesa) e Tournai (região *wallonne*, de língua francesa), conformando o chamado “arco norte metropolitano”.

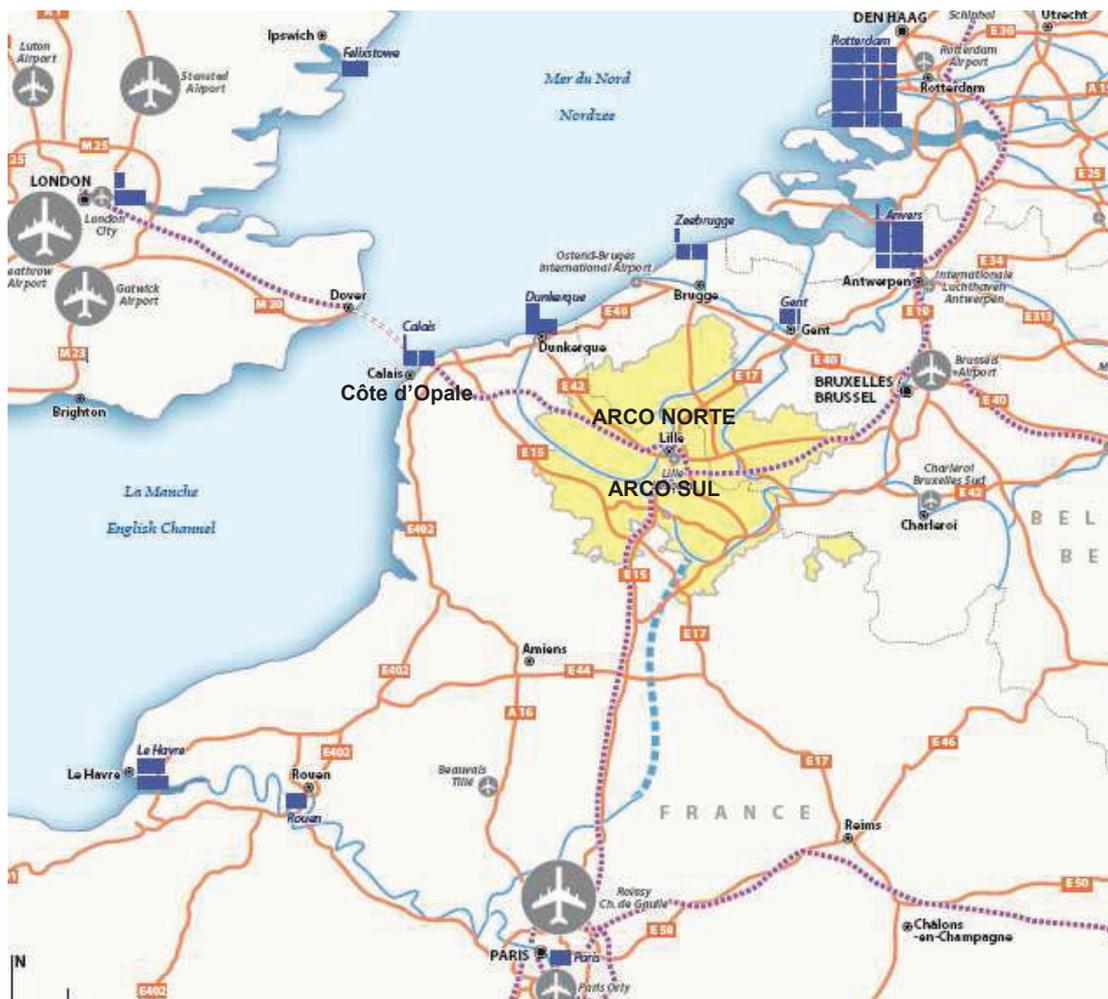


Figura 21 – Inserção da AML no território francês e na Europa do nordeste.
 Fonte: adaptado da l'agence d'urbanisme de Lille.

A AML constitui um sistema funcional regional de grande densidade urbana (PARIS, 2002), concentrando uma população de 3,8 milhões de habitantes em 2006²³⁵, sobre um território de apenas 7.200 Km², o que corresponde à 15ª região metropolitana do *ranking* europeu (PARIS, 2002). Paris (2002) define a metrópole *lilloise* através da sobreposição de diferentes escalas, “*embouteillage d'échelles*”²³⁶, que materializam as estruturas do fato metropolitano – notadamente o espaço econômico, político, sócio-urbanístico, etc.

Desse modo, o espaço econômico da metrópole é definido por sua articulação sobre a região de Nord-pas-de-Calais²³⁷ até o litoral norte (denominado Côte d'Opale, que engloba,

²³⁵ Sendo as comunas mais populosas Lille, com 220.000 habitantes, Roubaix, com 97.000 habitantes, Tourcoing, com 94.000 habitantes, Villeneuve d'Ascq, com 65.000 habitantes e Armentières, com 25.000 habitantes. A parte belga da metrópole totaliza aproximadamente 733.000 habitantes.

²³⁶ A referência a um “*embouteillage d'échelles*” aproxima da figura de um caleidoscópio, capaz de organizar diferentes arranjos, bastando para isso mudar as posições do jogo (metropolitano) em cena.

²³⁷ A estrutura administrativa francesa é bastante fragmentada, como resultado da sobreposição de um sistema político-administrativo antigo a um sistema contemporâneo. O sistema antigo, herdado ainda do período napoleônico, inclui as comunas – que são numerosas, totalizando cerca de 36.000, tendo cada uma delas um “*maire*”, eleito pelo sufrágio universal – e os departamentos (definidos a partir dos limites das antigas províncias), cada um como um prefeito; no caso da região Nord-pas-de-

principalmente, as comunas de Dunkerque, Calais, Boulogne, Saint-Omer) e, também, a Eurometrópole²³⁸ (ou AML) – correspondente ao território transfronteiriço, onde se concentram os esforços de inserção competitiva da metrópole na Europa do nordeste e no bloco europeu.

Paris (2002) aponta que as articulações entre Lille e a Côte d’Opale ocorrem, sobretudo em função dos deslocamentos de fins-de-semana, seja da população *lilloise* em direção ao litoral, seja no sentido oposto, da população do departamento de Pas-de-Calais rumo aos atrativos da metrópole. Esses deslocamentos são facilitados pelo transporte rodoviário e, principalmente, pela rota de passagem do trem de alta velocidade de Bruxelas e Paris até Londres/Canal da Mancha. O autor cita, ainda, que não é por coincidência que, nos anos 1960-1970, o grupo OREAM Norte²³⁹ já havia compreendido a região de Nord-Pas-de-Calais como perímetro de estudo da área metropolitana de Lille. Nesse momento, o grupo OREAM vislumbrou o papel estratégico da região como grande entroncamento (*carrefour*) internacional, viabilizado, anos mais tarde, com a construção do Canal da Mancha.

O espaço político da metrópole é representado pelo perímetro de reflexão do Esquema de Coerência Territorial (*Schéma de cohérence territoriale* – SCOT), que engloba o *arrondissement* de Lille, composto por oito territórios e 85 comunas, totalizando 1,2 milhões de habitantes. Paris (2009) destaca que este é o espaço do desafio da governança metropolitana, onde a problemática coletiva é discutida de forma compartilhada.

Por fim, tem-se um território um pouco menor, com 1,1 milhões de habitantes, perímetro de atuação da *Lille-Métropole Communauté Urbaine* (LMCU) – instituição intercomunal, uma espécie de “superprefeitura”, imposta pelo Estado Central em 1968, no âmbito da política das metrópoles de equilíbrio. Nessa escala, tem-se a área da conurbação de Lille – a “bacia de vida” – onde ocorre grande parte dos deslocamentos diários habitação-trabalho.

Paris (2002) salienta que esse espaço urbano denso, que resulta na sobreposição de diferentes escalas, não retorna o modelo metropolitano polarizado clássico centro-periferia

Calais, por exemplo, há dois departamentos: do Nord e de Pas-de-Calais. O sistema contemporâneo compreende as estruturas intercomunais, materializadas pelo crescente transferência de competências do planejamento à escala intercomunal; para cada região há também um prefeito. Os prefeitos de departamento e região são também os presidentes dos respectivos Conselho Geral e Conselho Regional e são definidos por indicação do Presidente da República.

²³⁸ A criação da Eurometrópole – binacional e bilíngue –, dentro da perspectiva de abertura da União Europeia em 1993, teve como ponto de partida a cooperação transfronteiriça, iniciada em 1991, através da Conferência Permanente Intercomunal Transfronteiriça (*Conférence Permanente Intercommunale Transfrontalière*) entre *Lille Métropole Communauté Urbaine* e as *intercommunalités* belgas vizinhas. Por outro lado, a cooperação entre os arcos norte e sul foi formalizada em 2005 e conduziu à criação, em 2007, da Associação Área Metropolitana de Lille. A cooperação no âmbito do Grupo Europeu de Cooperação Territorial (*Groupement Européen de Coopération Territoriale*) representou o primeiro esforço de cooperação transfronteiriça europeia.

²³⁹ *L’organisation d’études d’aménagement des aires métropolitaines* (OREAM) foi um órgão técnico, criado pelo Governo Central, na mesma época de criação das metrópoles de equilíbrio. O órgão foi criado sob tutela do Ministério do Planejamento do Território (*Ministère du Plan et de l’aménagement du territoire*) e da *Délégation à l’aménagement du territoire et à l’action régionale* (DATAR), com o objetivo de estudar e fornecer proposições de planejamento, no âmbito dos novos esquemas diretores para as áreas metropolitanas.

(do tipo *toulosiana*), mas sim um sistema urbano complexo, através de uma rede de cidades com diferentes trocas entre elas e do desenvolvimento em lugares políticos (PARIS, 2002).

A metrópole *lilloise* possui uma localização estratégica no triângulo conformado pelas grandes metrópoles europeias – Londres, Paris e Bélgica (figura 21) – o que a possibilita, por um lado, tirar proveito dessa vantagem locacional (lugar de convergência de fluxos trocados entre essas estruturas); porém, por outro lado, a metrópole perde competitividade para as atividades polarizadas nesses três pólos mais dinâmicos (ATLAS DE L'AIRE METROPOLITAINE DE LILLE, 2012). *Lille* se situa quase equidistante dos quatro grandes eixos articuladores da Europa do nordeste: Londres, Paris, Holanda e a Bacia do Rhin-Ruhr.

Toda essa região, que hoje conforma, real ou virtualmente, um espaço integrado/metropolizado polinucleado, nos moldes do urbano de Lefebvre (1999), experimentou, a partir do século XVIII, um fenômeno de industrialização/urbanização. Desse modo, quatro fases são determinantes para formar a atual estrutura da metrópole-região: a primeira caracterizada pela urbanização precoce e pela decisão, no início do século passado, de criar um *boulevard* em “Y” ligado às três principais comunas industriais – Lille-Roubaix-Tourcoing; a segunda, determinada pela criação, pelo Estado Central, de um projeto metropolitano (a metrópole norte), dentro da política das metrópoles de equilíbrio; a terceira, caracterizada pela transição multidimensional da aglomeração Lille, frente ao processo de desindustrialização da indústria tradicional, denominada por Paris (2002, 2009) de bifurcação da metrópole; a quarta, caracterizada pela transformação em metrópole-região, em função da reestruturação produtiva e da queda das barreiras internacionais com a criação do bloco europeu.

A partir do século XVI, Lille passou pela difusão da indústria têxtil, dentro de um amplo espaço agrícola circundante. O período de desenvolvimento da grande indústria (do século XIX ao começo do século XX) modificou profundamente a organização urbana inicial.

A criação do *boulevard*, em 1909, em formato de “Y”, ligando Lille à Roubaix e Tourcoing, foi decisiva para a conurbação dessa ampla área, antecipando as feições da metrópole ao norte (PARIS, 2002).

Em 1720, teve início a exploração de carvão vegetal, na região da bacia mineira (através de minas subterrâneas), cujo desenvolvimento demandou a atração de mão-de-obra especializada e operária. Com isso, foram criadas várias vilas operárias pelas companhias mineiras²⁴⁰; a implantação das mesmas seguiu uma dependência em relação aos pontos de extração (algumas, por exemplo, ficaram isoladas em pleno campo).

²⁴⁰ Do período de 1720 a 1946, a atividade de extração foi conduzida por companhias privadas e, posteriormente, nacionalizada, ficando sob responsabilidade da empresa pública *Charbonnage de France*.

Com o declínio da atividade, o estoque habitacional foi adquirido por uma sociedade habitacional privada, a SOGINORPA²⁴¹, para fins de aluguel social; isso intensificou a ocupação da antiga bacia mineira (principalmente pela população de média e baixa renda), contribuindo para intensificar a relação entre o território conurbado de Lille e o arco sul, em função dos deslocamentos habitação-trabalho, e para criar, cada vez mais, uma única “bacia de vida e trabalho” para cerca de 2,2 milhões de habitantes (PARIS, 2002).

Na década de 1960, o Estado francês iniciou sua política de criação das metrópoles de equilíbrio, como resposta às diferenças interregionais, às disparidades campo-cidade e, principalmente, como forma de contrabalancear a macrocefalia parisiense na rede urbana francesa²⁴². Nesse intuito, o Ministério do Planejamento do Território, juntamente com o DATAR, conduziu a criação de oito metrópoles de equilíbrio²⁴³ e de quatro *Communautés Urbaines* (as já referidas estruturas políticas intercomunais) em Lille, Lyon, Bordeaux e Strasbourg. Paris (2002) aponta que, nesse momento, a denominação metropolitana era inacreditável para algumas dessas cidades.

Segundo Paris (2002), a implantação da *Communauté Urbaine de Lille* (CUL) foi decisiva para elaboração de um projeto metropolitano, articulando especialmente a área conurbada Lille, Roubaix e Touroing. O autor completa que, após a criação da *Communauté Urbaine*, o perfil industrial da metrópole mudou significativamente para receber a indústria fordista do século XX.

A criação das metrópoles de equilíbrio corresponde ao período de expansão econômica (os Trinta Gloriosos) e demográfica (crescente desde o pós-guerra). Nesse momento, a generalização do automóvel e o desejo da casa individual (ATLAS L’AIRE MÉTROPOLITAINE DE LILLE, 2011) intensificou o crescimento periférico da metrópole e, pouco a pouco, os espaços intersticiais foram sendo transformados, as zonas residenciais foram tornando-se centros urbanos e os deslocamentos cotidianos tornaram-se cada vez mais intensos.

No bojo desse crescimento, o Estado Central coordenou a criação de cidades novas, como forma de estruturar o crescimento urbano do período. No caso de Lille, tem-se a criação da comuna de Villeneuve-d’Ascq²⁴⁴, onde se situa também a Universidade de Lille 1, o que contribuiu para formar a conurbação ao sul da metrópole lilloise.

Paris (2009) coloca que os primeiros anos da CUL foram conflituosos, pois, de um lado, beneficiava o centro da metrópole (Lille) e a cidade nova (Villeneuve d’Ascq) e, de outro, lidava com a problemática das antigas comunas têxteis de Roubaix e Tourcoing, abatidas

²⁴¹ Sociedade de gestão imobiliária de Nord-Pas-de-Calais (*Société de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais*—SOGINORPA).

²⁴² Em 1947, o geógrafo Jean François Gravier publica o livro “Paris e o deserto francês”, explicitando de forma emblemática a hiperconcentração parisiense no território francês.

²⁴³ Sendo elas: Lyon-Saint-Étienne-Grenoble, Marseille-Aix, Lille-Roubaix-Tourcoing, Toulouse, Bordeaux, Nantes-Saint-Nazaire, Strasbourg e Nancy-Metz.

²⁴⁴ Foi criado um zoneamento tutelar e um Estabelecimento Público Fundiário para coordenar os trabalhos de implantação da nova cidade e, após a conclusão, houve a institucionalização da mesma como comuna.

pela crise da indústria tradicional. Essas disparidades são mais claramente materializadas entre 1983/1984, quando a construção do metrô privilegiou a conexão entre a cidade nova e Lille, deixando a ligação Roubaix e Tourcoing para um segundo momento.

A partir da metade dos anos 1970 e início da década de 1980, a metrópole sofreu o processo de desindustrialização da indústria têxtil tradicional. Paris (2002, 1993) destaca que os efeitos locais da reestruturação do capital industrial foram terríveis ao norte da França, e a metrópole lilloise não escapou a esse processo. Segundo ele, em poucos anos, as empresas têxteis foram fechadas ou englobadas por empresas maiores, e os empregos industriais declinaram-se. Paris (2002) cita, por exemplo, que em algumas comunas, como Roubaix e Tourcoing, a taxa de desemprego atingiu 17%, passando de 30% em alguns de seus bairros.

O entorno da aglomeração de Lille também sofreu o declínio das atividades produtivas, notadamente o da siderurgia em Valenciennese o fechamento das minas de carvão mineral no arco sul, o que fez com que toda região apresentasse, nesse período, uma taxa de desemprego superior à da França.

A última mina do arco mineiro foi encerrada em 1990. Posteriormente, a área passou por um grande projeto de reconversão social, econômica, ambiental e urbana, elaborado pela Missão Bacia Mineira (*Mission Bassin Minier Nord-Pas-de-Calais*), após discussões com a população. O projeto concebido foi a construção de uma extensa trama verde e azul, com um zoneamento multiuso. No entanto, mesmo que o processo de reconversão (ambiental e urbano) estivesse em pleno curso, as mudanças econômica, social e cultural (frente ao inexorável passado mineiro) ainda não estavam efetivamente engajadas.

Desse modo, a crise econômica, refletida também em crise social (desemprego e precariedade do quadro de vida²⁴⁵) e a crise urbanística-ambiental (dada a degradação física dos antigos bairros e usinas têxteis) deram o pontapé para o processo de recomposição do tecido urbano, definido o momento que Paris (2002, 2009) denomina de bifurcação da metrópole. Paralelamente, a partir de 1975, a região passou por um crescimento demográfico fraco (contexto de mutação sem crescimento).

Nesse sentido, a metrópole reinicia seu processo de reconstrução sobre ela mesma. Vários bairros industriais foram objeto de transformação física e social (diante da pauperização conjuntural), com a reconversão de antigas usinas industriais em *lofts* em Roubaix, Tourcoing e Lille. Alguns programas sociais foram elaborados em Lille, destacando os contratos urbanos de coesão social (*Contrats urbains de cohésion sociale*) e programas de renovação urbana (*Programmes de rénovation urbaine*).

²⁴⁵ O desemprego e a consequente degradação do quadro de vida foi mais grave nos bairros habitados por imigrantes africanos, que migraram para o local para suprir a necessidade de mão-de-obra têxtil.

Paris (2002)²⁴⁶ aponta que a bifurcação para uma via metropolitana foi decisiva a partir da criação do Canal da Mancha em 1975, passando por Calais. Em consequência disso, a cidade se tornou um grande entroncamento internacional, através da implantação da estação ferroviária (*gare*) internacional de Lille-Europe, em 1994, e com a movimentação dos trens de alta velocidade (*trains à grande vitesse* – TGV)²⁴⁷. Desse modo, Lille deixaria de ser o *cul-de-sac* francês para se tornar o grande cruzamento internacional (PARIS, 2009). É importante ressaltar que o período de construção das ligações internacionais de Lille coincide com a abertura de fronteiras europeias.

Sequencialmente ao processo de desindustrialização da antiga indústria têxtil, a metrópole passa pelo processo de realocização da indústria fordista, como consequência da reestruturação produtiva e da instituição da União Europeia, dando origem a uma organização econômica na escala regional – a metrópole-região.

A produção industrial em Lille e no seu entorno imediato, caracteriza-se pela permanência de um setor têxtil que se modernizou e sobreviveu ao processo de desindustrialização da indústria tradicional e de um pequeno número de empresas têxteis, as quais não se modernizaram e sobrevivem “agonizantes”. Estão presentes também os setores metalúrgico e automobilístico, que se caracterizam pela presença da fábrica de montagem da Peugeot e de empresa ferroviária em Lille; há, ainda, o setor químico. No arco mineiro, destacam-se as indústrias automobilística (Toyota em Valenciennes), ferroviária (também em Valenciennes), metalúrgica e agroalimentar em Sambre-Aves e os serviços de transportes e de apoio operacional às empresas (sobretudo segurança e limpeza) em Lens-Hénin (ATLAS L’AIRE MÉTROPOLITAINE DE LILLE, 2011). Contudo, ainda hoje, grande parte do território da metrópole é destinado ao uso rural.

O processo de reestruturação produtiva incluiu a migração de alguns setores da indústria fordista, especialmente da montadora Peugeot, para o território regional, aproveitando-se dos menores custos de implantação. Assim, com a dispersão das indústrias no território firma-se, pouco a pouco, um sistema funcional regional que reforça a estrutura polinuclear (PARIS, 2009), fornecendo a dimensão regionalizada para a economia metropolitana.

Paralelamente, Lille se especializa na prestação de serviços avançados do terciário superior e no comando de grandes grupos, tornando-se o polo urbano de uma região industrial em mutação. Lille também é um importante polo de formação universitária e colegial da França – o terceiro maior do país, com 95.000 estudantes na aglomeração e 150.000 na região (PARIS, 2002) –, atraindo um público estudantil de diversas partes do mundo.

²⁴⁶ O autor lembra que a bifurcação metropolitana de Lille ocorre em uma época de crescimento nacional fraco, engendrado por um poder centralizado.

²⁴⁷ De uma forma mais ampla, mesmo que a iniciativa tenha partido do *lobby* dos engenheiros ferroviários franceses, a concepção original do TGV embutia a estratégia de interligação rápida entre as metrópoles de equilíbrio e Paris, com o objetivo de encurtar as distâncias dentro do território.

Nas últimas décadas, Lille passa a receber grandes projetos estratégicos, tendo como objetivos fortalecer o seu papel de comando na região metropolitana e mudar sua posição na escala da França e depois da Europa (do nordeste, sobretudo). Nas palavras de Paris, a “metrópole entra no seu novo desafio europeu” (PARIS, 2009). Com isso, a área conurbada de Lille torna-se um verdadeiro “laboratório de renovação urbana” (PARIS, 2002; 2009).

Essa mudança se caracterizou, de um lado, pela requalificação de tecidos urbanos antigos, dentro da dupla estratégia de reverter a imagem da cidade deteriorada e valorizar o patrimônio construído. E, por outro lado, pela criação de projetos urbanos estratégicos, mais precisamente de seis polos de excelência, dotados de serviços e infraestruturas para atrair os empregos do terciário superior e de alta tecnologia e biotecnologia.

O bairro de Euralille é o principal polo de excelência, que caracteriza material e simbolicamente a renovação da metrópole. O projeto foi desenvolvido em duas etapas, sobre área *non aedificandi* de uma antiga fortificação militar e através de uma operação urbana que, no caso francês, denomina-se ZAC²⁴⁸. A primeira parte (Euralille 1) compreende 70 hectares e teve início em 1994 com a construção da estação ferroviária internacional de Lille-Europe. No entorno, foram criados os serviços avançados complementares à atividade, através de um programa de usos múltiplos que inclui escritórios, comércios, hotéis, *shopping center*, edifícios de apartamentos, sede de órgãos públicos e um parque urbano, desenvolvendo aí a “turbina terciária” da metrópole.

Como toda grande operação urbana, a área foi objeto de concurso de arquitetura. O projeto concebido inclui torres, que têm por função prolongar o skyline da cidade (o cartão de visitas) e uma grande esplanada central, que serve como parque urbano. O projeto contou com grandes arquitetos, como Christian de Portzamparc (centro empresarial principal) e Jean Nouvel (*shopping center*).

A proposta de Euralille 1, embora prevista como área de ZAC no SCOT e, portanto, objeto de discussão coletiva, não contou com participação popular direta na etapa de sua concepção. Desse modo, a parceria estabelecida entre o capital privado e público, resultou no equipamento de uma grande área pública (terreno *non aedificandi*) para usufruto do capital privado. Por outro lado, a operação é interpretada como “o meio termo possível”, no qual o espaço reservado ao capital privado fica adensado (ou seja, verticalizado através das grandes torres) e a área equivalente é compensada pela presença da esplanada central de uso coletivo e público.

Posteriormente, Euralille 2 foi concebida na forma de um ecobairro (no qual as áreas construídas estão separadas por áreas verdes coletivas) e recebeu um programa mais heterogêneo, do ponto de vista da mistura social, que inclui edifícios de apartamentos (para

²⁴⁸ A Zona de Planejamento Concertado (*Zone d'aménagement Concerté* – ZAC) é um zoneamento destinado à realização das grandes operações urbanas, nos moldes das operações urbanas consorciadas, previstas no Estatuto da Cidade e será descrita, com maiores detalhes, no item a seguir.

populações de média e alta renda), edifícios destinados à habitação social (aluguel social), escritórios, espaço cultural e sede de órgãos públicos.

Mons (2009) sintetiza que a renovação da cidade, nos anos 1990, embute um “urbanismo de projeto” em substituição a um “urbanismo de planejamento”. Na verdade, essas grandes estruturações do território possuem uma concepção na qual o planejamento e projeto estão articulados.

Outro polo de excelência é a *Eurosanté* (Eurosaúde) que concentra laboratórios, serviços médicos e de biotecnologia, com o objetivo de tornar-se polo de pesquisa e desenvolvimento na área da saúde e biologia.

O polo de excelência de *Eurotechnologie* (Eurotecnologia), localizado próximo ao porto de Lille (Rio Haute-Deûle), acolhe empresas de alta tecnologia no edifício principal (concebido com estratégias de sustentabilidade) e nos edifícios residenciais, no entorno. O projeto, concebido dentro do paradigma da cidade renovada, contrasta com a permanência de um estoque residencial antigo no entorno, ocasionando uma pressão fundiária sobre estes imóveis.

O Parque Científico de Haute-Borneé também um polo de excelência em implantação, localizado próximo ao campus da Universidade de Lille 1 (*Cité Scientifique*) em Villeneuve-d’Ascq. O projeto parte de uma concepção ecológica (ecobairro) para atrair empresas de pesquisa e tecnologia, nos segmentos da tecnologia da informação, químico, energia, agroalimentar, médico, estudos econômicos e sociais e habitações (edifícios e residências individuais).

O polo de excelência da União, ainda não implantado, situa-se na área de uma antiga cervejaria, na parte nordeste da metrópole, entre as comunas de Roubaix, Tourcoing e Wattrelos. A União situa-se na área mais populosa e pobre da conurbação urbana de Lille. Nos anos 1970, o local começou a ficar abandonado em função do declínio da atividade industrial; inclusive o canal de Roubaix, que passa nas proximidades, foi progressivamente deteriorado.

No início dos anos 1990, foi decidida a reestruturação urbana do local – zoneado como ZAC em 2006. A discussão sobre o futuro da área foi longamente debatido, inclusive com maior abertura à participação popular, através de oficinas e enquetes. A partir daí, foi lançada a *démarche* de um ecobairro que se organiza em torno de dois grandes eixos: o primeiro, centrado sobre a imagem, a cultura e as mídias e o segundo dedicado à inovação têxtil. O programa inclui ainda a criação de 1400 habitações – individuais e coletivas – com previsão de acolhimento de três mil pessoas, sendo que 30% das habitações serão destinadas ao aluguel social. A LMCU deu ao Estabelecimento Público Fundiário (*Établissement Public Foncier – EPC*) o direito de preempção para uma área de 150.000 m², a ser requalificada.

Por fim, a plataforma multimodal Delta 3, localizada na bacia mineira e próxima a Lille, é um projeto que visa desenvolver o transporte logístico multimodal na região, combinando os

sistemas hidroviário, rodoviário e ferroviário. A ideia é usufruir da localização estratégica de Lille, tornando-a centro de conexão de cargas da Europa, sobretudo do nordeste europeu.

Paralelamente, a Grande Lille desenvolve a estratégia de renovação de bairros antigos, reforçando a ideia de cidade renovada, “verde”, em oposição à imagem da cidade industrial, poluída. Mons (2009) aponta que em menos de 20 anos a metrópole lilloise transformou sua paisagem, passando de uma conurbação industrial para uma metrópole terciária.

Além desses projetos, a conurbação de Lille busca, na valorização de seu capital cultural, sobretudo de seu patrimônio arquitetônico – herança do passado comercial e industrial –, uma estratégia de inserção competitiva²⁴⁹.

Quando analisada de perto, a metrópole (simbolizada pelos seus espaços estratégicos) expõe as contradições e heterogeneidades de seu território – refletindo a dificuldade de criar um projeto político compartilhado. Nesse sentido, mesmo com os pressupostos legais de solidariedade urbana e de participação coletiva, a área metropolitana enfrenta o desafio de portar um projeto único. Isso porque há uma grande concentração de recursos materiais e humanos na área conurbada, enquanto a bacia mineira ainda sofre as dificuldades de redinamizar sua economia e grande parte do território metropolitano se destina à atividade rural, não afinada ao discurso urbano centralizado em Lille.

A aglomeração urbana enfrenta a dualização social entre a parte rica – renovada, estratégica – e a parte pobre – degradada, fruto da desindustrialização –, ainda que pesem as já relatadas misturas sociais, reconversões espaciais no território e o acesso mais universalizado aos meios de consumos coletivos. Ademais, o progressivo agravamento do quadro de pobreza e exclusão social, que abate os países desenvolvidos, aumenta a complexidade da questão urbana na França, refletida na crise da habitação, no aumento do número de desempregados e sem-tetos, no problema da imigração.

No que se refere à área metropolitana mais larga – a AML –, os desafios são ainda maiores, tendo em vista que os arcos norte e sul metropolitanos portam projetos políticos diferentes (PARIS, 2009), cuja integração se torna frágil diante da ausência de uma institucionalização efetiva que dê conta de integrar o planejamento metropolitano como um todo. Atualmente, o arco norte metropolitano possui uma economia mais dinamizada, motivo pelo qual a área conurbada de Lille tende a se articular para esse lado. Enfim, todos esses aspectos revelam a dificuldade da governança metropolitana em Lille.

²⁴⁹ Nesse contexto, a revitalização de edifícios simbólicos também contribuiu para reforçar a imagem da cidade contemporânea. Dentre as edificações revitalizadas têm-se: a usina Motte-Boussut em Roubaix, transformada no centro nacional de arquivo do mundo do trabalho; a antiga piscina Arte-Déco de Roubaix, transformada em museu e a Velha Bolsa de Lille – símbolo da cidade comercial –, transformada em espaço cultural. Além disso, em Lenz, na antiga bacia mineira, está em construção uma filial do Museu do Louvre, que vai receber obras complementares ao acervo de Paris.

6.2 A metrópole lilloise e a regulação: trajetórias, limites e potencialidades

Em 1943, com a aprovação da lei que trata das bases políticas da centralização, instaurou-se no país um urbanismo centralizado pelo Governo Central, cujos princípios vigoraram até 1983 – data das leis de descentralização. Groux (2011) destaca que essa lei traz os princípios do urbanismo regularizador contemporâneo, que foram indispensáveis ao país no período de reconstrução pós-guerra. Segundo ela, até esse momento, embora existente, a centralização não era percebida²⁵⁰.

A lei de 1943 refletiu na criação dos Planos Diretores Intercomunais, de 1959, que representou a primeira iniciativa de planejamento no nível intercomunal. Groux (2011) destaca que esses planos assumiram um papel importante na reconstrução pós-guerra.

A explosão demográfica que sucedeu a 2ª Guerra Mundial fez com que o Estado Central desenvolvesse um urbanismo mais centralizador (globalizante) e uma política habitacional em massa, como forma de conduzir o crescimento urbano que se estabelecia. Assim, em 1958, surge o urbanismo operacional francês, que se materializou, sobretudo no zoneamento, como estratégia para antecipar-se ao crescimento urbano – conduzindo a estruturação fundiária e o equipamento dos espaços (seja através da implantação da infraestrutura, seja através da renovação urbana).

Nesse bojo, em 1958, foram criadas as Zonas de Urbanização Prioritária (*Zones d'Urbanisation Prioritaires* – ZUPs) e as Zonas de Renovação Urbana (*Zones de Rénovation Urbaines*). As ZUPs tinham por objetivo reorganizar a implantação dos novos conjuntos nas periferias das cidades, enquanto as Zonas de Renovação tinham por objetivo a intervenção nas áreas urbanas insalubres e degradadas. O que significa dizer que, por um lado, criaram-se meios para o controle da expansão urbana das novas áreas e, por outro, desenvolveu-se uma política de tratamento dos tecidos urbanos degradados.

Posteriormente, em 1962, foram criadas as Zonas de Planejamento Diferenciado (*Zones d'Aménagement Différé* – ZADs), resguardadas pelo direito de preempção pelo Estado, com o objetivo de promover o planejamento fundiário das operações de urbanismo e evitar as consequências sobre a alta de preços.

Até esse momento, mesmo havendo os *Masters Plans*, o zoneamento era o procedimento mais usual para o ordenamento do crescimento urbano, para reserva fundiária e promoção das transformações setoriais. A partir daí, Groux (2011) destaca que o zoneamento se torna insuficiente para o controle da expansão urbana, sendo necessárias

²⁵⁰ Os primeiros Planos franceses (os *Mater Plans*) foram criados no período entre guerras. Nesse contexto, a primeira lei é a *Cornudet* de 1919 que impõe a criação de planos de ordenamento, embelezamento e extensão para as comunas com mais de 10.000 habitantes (5.000 se comunas de crescimento rápido). Esses primeiros planos foram pouco utilizados, com exceção do plano produzido para a região de Paris. Posteriormente, em 1924, foi criada a lei de loteamentos, com o objetivo de controlar a proliferação descontrolada dos mesmos nas áreas periféricas. Nesse intuito, a lei impôs que a aprovação de novos loteamentos deveria estar acompanhada de um plano técnico de elaboração e viabilidade, antes da venda dos lotes.

novas ferramentas de planificação que são instituídas pela Lei de Orientação Fundiária²⁵¹ (*Loi d’Orientation Foncière – LOF*), de 1967. Os efeitos da reconstrução tornaram necessária uma visão mais global, e a planificação, inclusive na escala intercomunal, assume, cada vez mais, um caráter prospectivo.

A LOF impôs a necessidade de criação dos Esquemas Diretores de Planejamento e Urbanismo (*Schémas directeurs d’aménagement et d’urbanisme – SDAU*), na escala intercomunal e os Planos de Ocupação do Solo (*Plan d’occupation des sols – POS*), na escala comunal. Esses planos preveem a elaboração conjunta entre o Estado Central e as coletividades locais, ou seja, as atribuições de urbanismo saem do nível central, mas são ainda diretamente controladas por ele. Groux (2011) salienta que esse modelo permite conciliar os objetivos do Estado com os interesses das comunas.

É nesse mesmo contexto que o Estado Central realiza a sua política de metrópoles de equilíbrio²⁵², criando, além dos SDAUs/POSs, as estruturas administrativas intercomunais – as “superprefeituras” –, nas quatro maiores metrópoles de equilíbrio. Essas instâncias de poder supracomunais cumprem o objetivo de diminuir a fragmentação territorial através do gerenciamento de serviços comuns e da integração de políticas de planejamento urbano, econômico e social do conjunto intercomunal. Nesse período, são criadas também as primeiras agências de urbanismo, no nível intercomunal.

O SDAU tem por objetivo fornecer a política de planejamento na escala intercomunal – é o documento de planejamento por excelência, ou seja, de orientação futura –, enquanto o POS tem por objetivo fixar as regras de utilização do solo no nível comunal – é o documento de uso e ocupação do solo a ser seguido pela coletividade. Nasce, então, um sistema de planejamento territorial conformado por dois planos: um de orientação futura e prospectiva e um de orientação presente com os direitos de uso do solo.

A LOF cria também a ZAC em substituição, *grosso modo*, à antiga ZUP. A partir da ZAC, o Estado passa a não ser mais o único ator do planejamento, articulando-se também com os atores privados.

Na década de 1980, mais particularmente após 1983, a França passa pela descentralização da política de planejamento, o que resulta na transferência de competências, em matéria de urbanismo e habitação social, às comunas. Com isso, o planejamento, que a partir da lei de 1967 era feito entre o Estado Central e as comunas, passa, a partir da descentralização, a ser realizado apenas sob responsabilidade das comunas/intercomunais. O uso das competências de urbanismo é controlado por um representante do Estado Central, que se ocupa do controle de legalidade das decisões, conforme a Lei de 1982.

²⁵¹ A lei foi responsável também por oficializar o Esquema Diretor Parisiense de 1965.

²⁵² Além da criação das quatro *comunautés urbaines*, em 1964 tem-se a instituição de vinte e um prefeitos de região e a organização administrativa da metrópole parisiense.

A descentralização foi reforçada por três leis: de 7 de janeiro e 22 de julho de 1983 – sobre a realização das operações de urbanismo – e de 18 de julho de 1985 – sobre os instrumentos de planejamento urbano.

Uma das consequências imediatas da descentralização é que algumas comunas não dispunham de meios nem de fundos suficientes para a condução do planejamento no nível local. Desse modo, o Estado reage rapidamente criando serviços de urbanismo desconcentrados e promulgando novas leis que vão reparar as arestas da descentralização.

Essas novas leis somam-se a outras aprovadas nos anos 1990 e 2000, que buscam atualizar conteúdos no tocante ao planejamento comunal e intercomunal, introduzindo questões que entram no bojo da agenda urbana (e da União Europeia). Dentre as questões têm-se os esforços de construção de uma “solidariedade coletiva”, diante do desafio de integrar um crescimento urbano cada vez mais desigual e a busca de um crescimento urbano durável, dada a progressiva atribuição de responsabilidade da questão urbana na problemática ambiental.

Em relação às lacunas da descentralização, Groux (2011) salienta que as principais reações foram a criação da Lei de “Aeroportos, litoral, montanha” – direcionada à proteção das áreas frágeis e de grandes equipamentos –; da lei de orientação para a cidade (*loi d'orientation pour la ville*), de 1991 e da Lei Pasqua, que introduz as Diretrizes de Planejamento do Território (*Directives d'Aménagement du Territoire* – DTAs). Todas essas leis visam reforçar o conjunto de leis de conteúdo supracomunal.

Em junho de 1999 foi promulgada a Lei Voynet que traz os princípios gerais – ecológicos, culturais e econômicos – do desenvolvimento durável do território. A lei é responsável também pela criação de novas ferramentas e instâncias de planejamento, instituindo, por exemplo, os esquemas regionais de planejamento e desenvolvimento durável do território (*Schémas régionaux d'aménagement et de développement du territoire* – SRADTs) e as diretrizes territoriais de planejamento (*Directives territoriales d'aménagement* – DTAs).

Os SDRATs são documentos criados pelos Conselhos Regionais com as diretrizes de planejamento da região; no entanto não são dotados de validade jurídica, servindo apenas como orientação para o planejamento territorial. Os DTAs, por sua vez, são documentos criados pelo Estado Central para o planejamento regional de áreas frágeis como as litorâneas, minerárias, etc., mas que têm se generalizado, como documentos de orientação em algumas aglomerações urbanas maiores – como Lyon (região Rhône-Alpes), por exemplo.

Em 2010, com a Lei Grenelle 2, as DTAs tornam-se Diretrizes Territoriais de Planejamento e Desenvolvimento Durável (*Directives territoriales d'aménagement et de développement durables* – DTADDs), incluindo-se a componente durável no planejamento regional, como adaptação também aos paradigmas da Agenda Europeia.

De forma suplementar, foram instituídos os Programas de Interesse Geral (*Programme d'Intérêt Général* – PIG), que são documentos de planejamento também em escala regional, desenvolvidos pelo Estado Central com o objetivo de fornecer os critérios de ocupação em áreas frágeis, como entorno de usinas nucleares, etc.

A Lei Voynet é responsável também por criar os Conselhos de Desenvolvimento que são uma espécie de assembléia consultativa formada na escala intercomunal, como será descrito mais adiante para o caso de Lille.

Em seguida, a Lei Chevènement, aprovada em julho de 1999, institui a organização intercomunal das comunas francesas. Conforme a lei, cada aglomeração com mais de mais de 50.000 habitantes deverá seguir a aglomeração intercomunal, constituindo as *Communautés Urbaines*, para aglomerações com populações acima de 500.000 habitantes; *Communautés d'Agglomération*, para aglomerações com mais de 50.000 habitantes e *Communautés de Communes*, para as aglomerações rurais.

A Lei Chevènement impõe também alguns modelos de associações intercomunais, como os sindicatos de vocação única (*syndicats à vocation unique*) para a resolução de problemas intercomunais comuns; os sindicatos de vocação múltipla (*syndicats à vocation multiple*), responsáveis por gerir as atividades diferentes no território intercomunal e os sindicatos mistos, para a elaboração dos Esquemas Diretores.

Aguiar (2011) aponta que existem atualmente na França 26.111 intercommunalités, englobando 34.164 municípios (dos 36.782 municípios existentes no país), significando um índice superior a 90% de agrupamento sob esses formatos institucionais.

Desse modo, o modelo de aglomeração intercomunal francês busca suprir as dificuldades de um modelo urbano compartimentado, herança do período napoleônico. A tradição de planejamento intercomunal, precedida por uma política de condução do planejamento pelo Governo Central, resultou em um quadro de enfraquecimento da estrutura municipal francesa. O planejamento intercomunal esbarra no desafio de construir um projeto compartilhado para comunas que, por vezes, possuem características urbanas diferentes, resultando em contextos de cooperação e competição entre elas.

Em 13 de dezembro de 2000 é promulgada a Lei de Solidariedade e Renovação Urbana (*Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain* – SRU), cujo amplo conteúdo visa reparar as lacunas deixadas pelas leis anteriores e introduzir instrumentos direcionados à solidariedade urbana e à utilização racional dos espaços, desencorajando a urbanização periférica.

A lei institui o SCOT (já citado), nonível intercomunal e o Plano Local de Urbanismo (*Plan local d'urbanisme* – PLU) no nívelcomunal. Diferentemente dos esquemas diretores propostos pela LOF, o SCOT e o PLU são executados apenas pelas coletividades locais através de sindicatos mistos criados, desvinculados do Estado Central. Desse modo, seguindo a divisão administrativa proposta pela Lei Chevènement, para cada tipologia de aglomeração formada há um SCOT comum.

O SCOT é o grande documento de planejamento intercomunal, proposto para um horizonte temporal de 10 a 20 anos. O seu resultado é um documento político – o Projeto de Planejamento e Desenvolvimento Durável (*Projet d'Aménagement et de Développement Durable* – PADD) – e um macrozoneamento em escala intercomunal. Esse macrozoneamento age de forma antecipativa, determinando as áreas que serão objeto de operações urbanas, através de ZACs, as áreas onde é necessário fazer reserva fundiária e através de ZADs, as áreas onde é necessário proteger o uso agrícola/florestal, etc.

Posteriormente, o PLU – que pode ser realizado na escala comunal ou intercomunal – dará os detalhamentos do direito de uso do solo, em consonância com as macrodiretrizes propostas pelo SCOT. O PLU resulta em um zoneamento orientado para o presente e afeto aos interesses das propriedades coletivas. Para as comunas menores, o PLU pode ser substituído pelas Cartas Comunais.

O PLU é composto por documentos temáticos que vão dar as orientações detalhadas sobre o planejamento urbano. Esses documentos compõem o Programa Local de Habitação (*Programme local de l'habitat* – PLH), o Plano de Deslocamentos Urbanos (*Plan de Déplacements urbains* – PDU) e o Esquema Departamental de Equipamento Comercial (*Schéma Départemental d'Équipement Commercial* – SDEC)²⁵³.

Desse modo, há uma hierarquia definida entre os instrumentos de planejamento, conforme pode ser visto na figura 22, com uma coerência e articulação entre eles. A ideia geral é a de uma pirâmide, na qual há propostas de planejamento em diferentes escalas: do bairro, da cidade, da aglomeração intercomunal; cada uma dessas escalas corresponde também a estratégias fundiárias diferentes.

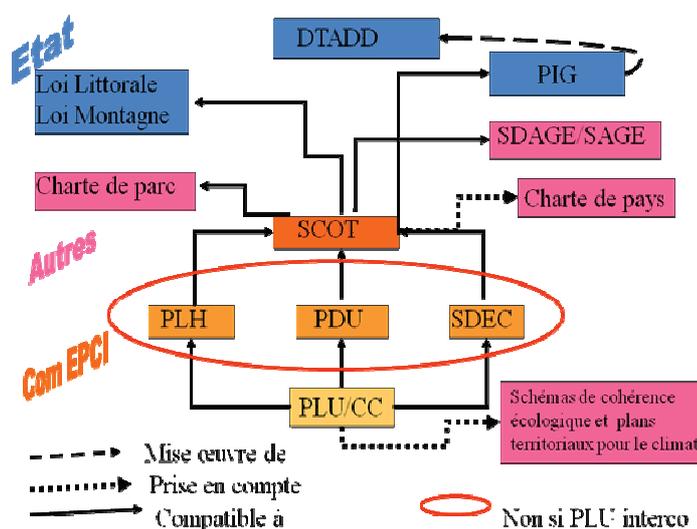


Figura 22 – representa a hierarquia existente entre os planos.
 Fonte: notas de aula de Annette Groux, 2011.

A SRU visa também propor/atualizar alguns instrumentos urbanísticos de cunho tributário, dentro de seus objetivos de solidariedade urbana e de utilização mais racional do

²⁵³ Isso está previsto na Lei Grenelle 2, de orientações mais amplas sobre promoção da qualidade ambiental.

espaço urbano. Dentre os principais instrumentos incorporados têm-se: a taxa local de equipamento (*Taxe local d'équipement*), as taxas fundiárias impostas sobre terrenos construídos (*Taxe foncière sur les propriétés bâties* – TFPB) e não construídos (*Taxe foncière sur les propriétés non bâties* – TFPNB).

A *Taxe local d'équipement* foi instituída originalmente com a LOF, em 1967, e visa a tributação sobre os custos de implantação de equipamentos públicos necessários à urbanização (uma espécie de contribuição de melhoria) para ajudar as comunas, ou grupamento delas, na construção de infraestruturas necessárias e/ou de novas habitações coletivas. A taxa é proporcional ao custo da construção, variando de 1% a 5%, paga juntamente com o direito de construir.

As TFPB e TFPNB constituem as maiores fontes de receitas para as comunas e EPCI. A TFPB se refere ao imposto anual pago sobre os imóveis urbanos, equivale ao IPTU no caso brasileiro. A TFPNB, também paga anualmente, aplica-se aos terrenos não construídos, situados na zona urbana e está vinculada a uma majoração da alíquota para evitar a retenção especulativa, equivale, *grosso modo*, ao IPTU Progressivo no caso brasileiro. No caso da venda, incide também sobre ambas as taxas uma alíquota diferencial, dada pela valorização imobiliária, denominada de mais-valia.

Além disso, a SRU incentiva, através da redução da taxa de urbanismo, a construção de habitações adaptadas a pessoas com deficiência.

A lei determina, ainda, a obrigatoriedade de reservar uma porcentagem mínima de 20% de habitação social dentro de cada comuna, como mecanismo de garantia de uma mistura social²⁵⁴. Essa obrigação pode ser dirigida também ao Estado, através de um Fundo de Planejamento Urbano (*Fonds d'Aménagement Urbain*), gerenciado no nível regional.

A Lei de Compromisso Nacional pelo Meio Ambiente (*Loi Engagement National pour l'environnement*, dita Lei Grenelle 2), de julho de 2010, é responsável pelas orientações ambientais nos planos de urbanismo. A lei incorpora princípios como: o compromisso com aquecimento global e gases do efeito estufa, a busca por um modelo de ocupação urbana racionalizado em termos de espaços e recursos, o controle de densidade para melhoria da eficiência energética, a preservação da biodiversidade e continuidade ecológica, etc.

A partir do exposto, ressalta-se que o planejamento territorial francês apresenta uma lacuna na escala do planejamento metropolitano propriamente constituído. Assim, vários documentos, como os DTAs, DTADDs e PIGs, coordenados pelo Governo Central, são impostos na escala do espaço regional, ou seja, são pensados de “cima para baixo”. Outros documentos, como o SCOT, PLU, PLH, PDU e SDEC são pensados na escala comunal/intercomunal, ou seja, de “baixo para cima”. No entanto, a totalidade metropolitana, que transcende a escala intercomunal, não é objeto de um projeto urbano específico. Desse

²⁵⁴ Essa proposição já havia sido instituída anteriormente pela Lei de Orientação sobre a Cidade, de 1991, para as comunas com mais 1500 habitantes, se em Ilê-de-France, ou com mais de 3500, nas demais regiões.

modo, as áreas periféricas da aglomeração urbana, não contempladas diretamente pelo SCOT, ficam mais vulneráveis aos interesses econômicos.

6.2.1 A expansão urbana e os instrumentos de planejamento urbano franceses: limites e potencialidades

De um modo geral, a lógica da expansão urbana francesa é orientada para um modelo de ocupação compacto, que valorize as áreas já urbanizadas, em detrimento da ocupação espraiada. Nesse intuito, as premissas de planejamento incluem, de um lado, a priorização de ocupação das habitações vagas no tecido urbano já existente e a valorização de seu patrimônio construído (a cidade como obra) e, por outro, a manutenção das áreas agrícolas e florestais – entendidas por sua função produtiva, complementares ao sistema urbano, e também como cumpridoras de um papel ecológico.

Há, também, um diálogo bem estabelecido entre os instrumentos de planejamento²⁵⁵, notadamente os diagnósticos e estudos (PADD, PLH, PDU), os zoneamentos (PLU e SCOT) e os instrumentos operacionais (ZADs, ZACs e *Espaces Naturels Sensibles* – ENS).

No que se refere à questão habitacional, há uma amarração entre a política urbana e a política habitacional. O PLH é o instrumento que faz essa ligação, tendo em vista as cifras habitacionais (por tipologias, faixas etárias, níveis de renda), o modelo de ocupação proposto (premissa de renovação da cidade sobre ela mesma e priorização de ocupação das áreas centrais em oposição ao espraiamento urbano) e o controle da especulação imobiliária e fundiária (nas áreas centrais e de expansão urbana, respectivamente²⁵⁶).

Em termos gerais, de um lado, a política habitacional francesa está ligada a um controle mais efetivo do uso do solo, através de instrumentos antiespeculativos como as ZADs, por exemplo, e, por outro lado, através de instrumentos tributários como as taxas fundiárias, taxas de equipamento, etc. aplicados na etapa de aprovação de novos loteamentos e habitações.

A política habitacional é gerida pelo sistema HLM (*Habitat à Loyer Modere* – Habitação a Aluguel Moderado²⁵⁷) que tem por objetivo fornecer auxílio habitacional para a população

²⁵⁵ As entrevistas conduzidas nos meios acadêmicos e técnicos (notadamente na Agência de Urbanismo, no Conselho de Desenvolvimento, no EPF/NPDC e na Bassin Minier) sinalizaram que há uma relativa bem constituída articulação entre as diretrizes de planejamento e sua implementação, que pode ser visualizada em Lille e na região do arco sul metropolitano, pelo grande número de operações urbanas e de reconversões espaciais.

²⁵⁶ Há, por exemplo, um contrabalanceamento entre a preservação de um modelo de crescimento urbano compacto e a criação de novas áreas de expansão para controlar a escassez de terrenos e, por consequência, a especulação imobiliária na área central.

²⁵⁷ Com o crescimento populacional do pós-guerra, foi criado em 1952 o programa HLM, dentro de um contexto em que a produção fordista marca os Trinta Gloriosos, o Modernismo marca a produção arquitetônica em massa e a Carta de Atenas fornece os ditames da reconstrução urbanística. Anteriormente, a primeira política habitacional na França foi definida em 1894, pela companhia Habitação a Bom Preço (*Habitat à Bon Marché* – HBM), que possibilitava a aquisição da moradia para a população operária, construção de cidades novas e reconstrução bairros insalubres. Groux (2001) destaca que essa política habitacional se desenvolve no contexto de emergência na França de

de baixa renda; essa subvenção é realizada através de duas tipologias básicas: a ajuda à construção (*l'aide à la pierre*) e a ajuda à pessoa (*l'aide personnalisée au logement*). A política é composta ainda por um sistema de financiamento habitacional, através da Caixa de Depósitos e Consignações (*Caisse de Dépôts et Consignations*).

De forma sintética, a primeira tipologia consiste no auxílio financeiro direto para a construção ou melhoramento de uma habitação social. Esse formato, que possui uma orientação keynesiana (SANTANA; NOWERSTERN, 2006), foi mais recorrente no início da política HLM, entre as décadas de 1950 e 1970.

A segunda tipologia consiste no auxílio financeiro direto dado a diferentes grupos (familiares ou pessoas individualmente) com o objetivo de reduzir o custo do aluguel (para locatários, no caso do aluguel social) ou pagamento mensal das hipotecas (para financiamento habitacional de uma habitação social). Esse formato, de orientação mais liberal (SANTANA; NOWERSTERN, 2006), torna-se o mais recorrente depois da década de 1970, o que gera consequências diretas ao mercado imobiliário francês, na medida em que se atrela diretamente ao circuito de produção habitacional privada.

A partir da década de 1980, o sistema de provimento habitacional HLM começa a dar seus sinais de colapso, diante da crise do emprego e da habitação; desse modo, o parque habitacional social passa a não ser mais residual, e sim estrutural (GROUX, 2011).

Cada vez mais, a construção de habitações sociais, feita principalmente via mercado imobiliário, favorece o provimento das classes médias e altas, enquanto resulta no aumento de preços de imóveis (bolha especulativa). À margem desse sistema oficial, estruturam-se outros mecanismos autônomos de provimento habitacional para as populações de baixa renda (demanda não solvável).

Desse modo, o sistema habitacional francês, que propôs universalizar o acesso à habitação (direitos do homem²⁵⁸), acumula uma demanda crescente e um *déficit* habitacional estimado em cerca de um milhão de moradias; cresce também o número dos sem domicílios fixos (*sans domiciles fixes*). Nesse contexto, as críticas ao HLM incluem a resolução de problemas no interior do sistema, na relação entre os atores institucionais participantes e os grupos sociais excluídos. É importante ressaltar que a França tem uma política de eliminação de favelas (*bidonvilles*) e consequente relocação.

O PDU faz também a articulação entre a política setorial de mobilidade e o planejamento urbano (SCOT). Para tanto, a mobilidade urbana é amarrada ao uso do solo – através da valorização das centralidades existentes, da criação de uma estratégia fundiária

um modelo socioliberal, que se qualifica em oposição ao modelo fascista e, sobretudo, soviético do período entre 1945 e 1980. O modelo prevê uma política de extensão do salário com vistas à estabilização da classe operária, subida da dita classe média, equilíbrio das gerações: escolarização em massa, crescimento da população idosa, migrações importantes, etc.; é um período marcado pelas duas grandes guerras, pela revolução de 1917 e pelo movimento de descolonização.

²⁵⁸ A declaração francesa dos direitos do homem e do cidadão, de agosto de 1789, funde os direitos de propriedade no artigo 2. O choque entre essas duas legitimidades, uma de interesse geral e outra de interesse individual é, portanto, observada na Revolução Francesa. Ela durou, com várias oscilações, até hoje.

prévia à implantação das grandes infraestruturas de transporte, da articulação do plano de transportes com os espaços públicos existentes, etc. Tais fatores atrelados às orientações ambientais (premissa da cidade compacta que reduza os deslocamentos, proposição de um modelo de transportes multimodal²⁵⁹).

O controle fundiário, por sua vez, é realizado através dos instrumentos do urbanismo operacional, notadamente o zoneamento e de instrumentos tributários como os impostos. O zoneamento tem o poder também de agir na escala do território intercomunal. Os zoneamentos vão basicamente proteger – através das ZADs – ou incitar – através das ZACs.

A ZAC é o procedimento urbanístico para a realização das grandes operações urbanas, com a finalidade de estruturação ou reabilitação de determinadas áreas. Elas devem estar previstas no SCOT (ou seja, partir de uma decisão coletiva) e podem abranger mais de uma comuna, o que facilita a sua inserção mais harmônica no território supracomunal. As ZACs podem ser executadas pelo Estado (geralmente através do EPF) ou de forma privada; a lei de criação da ZAC é que irá definir o modo de sua realização.

Não há um procedimento geral de realização da ZAC. Cada uma, a partir da lei de criação, vai legislar sobre a sua execução. Algumas ZACs são decididas pelo Estado, embora previstas no SCOT, sem concepção compartilhada com a coletividade, outras, contudo, são concebidas a partir de consultas públicas (enquetes), oficinas comunitárias, etc. Embora seja fruto de um procedimento jurídico-urbanístico-social-ambiental complexo, a França já possui uma longa tradição de execução das ZACs.

A ZAD é o procedimento urbanístico para promover a reserva fundiária (congelar determinadas áreas por algum tempo) em função de algum objetivo específico, como a proteção contra especulação fundiária, formação de banco de terras ou de criação de programas específicos, manutenção de áreas verdes, etc.

Os proprietários de terrenos de ZADs só podem utilizá-los conforme o definido no PLU, que segue, por sua vez, em consonância com os objetivos estabelecidos para a ZAD. Desse modo, o Estado estabelece uma natureza tutelar/antecipativa ao uso do solo, tornando a propriedade privada vinculada ao cumprimento de uma função coletiva. Do mesmo modo que a ZAC, a ZAD é um instrumento que pode ser utilizado na escala intercomunal, desde que em consonância com o SCOT, e que possui também um procedimento já consolidado, o que facilita sua utilização.

Na França, o direito de preempção é exercido sobre todo o território, conforme três tipologias distintas. A primeira é o direito de preempção urbano, gravado sobre toda zona urbana e de expansão urbana, conforme estabelecido no PLU. A segunda direciona-se à proteção das áreas naturais sensíveis (*Espaces Naturels Sensibles* – ENS), o denominado

²⁵⁹ Na França o estímulo a modelos alternativos de transportes, que não o automobilístico, é um pressuposto forte, tendo em vista que o país é dependente de petróleo; para os cidadãos o combustível é caro.

direito de preempção ambiental, que na França é realizado no nível do departamento²⁶⁰. A terceira é o direito de preempção antecipativo, diretamente vinculado à ZAD.

O controle do Estado sobre a produção imobiliária do capital privado é praticado mediante instrumentos tributários de controle das valorizações imobiliárias (conforme já citado no item anterior) e mediante a concessão das permissões de construir, como no caso de execução de novos loteamentos propriamente ditos.

No que se refere à etapa de aprovação de loteamentos, as permissões de construir são dadas no nível comunal, por meio de um ato administrativo do “mairie” (prefeito). Assim, apesar de seguir as determinações do SCOT e do PLU – definidos no nível supracomunal –, o direito de construir é dado no nível comunal. Isso resulta em conflito, pois quem aprova as permissões de construir não é quem elabora as orientações de uso do solo; essa situação é mais conflituosa nas realidades comunais com corpos técnicos mais despreparados.

A permissão do direito de construir está vinculada à análise dos direitos (legalidade do uso do solo, conforme o SCOT/PLU-Carta Comunal) e de riscos (conforme carta de riscos ambientais) – desse modo, apesar de não se exigir a licença ambiental para as atividades urbanísticas, o projeto pressupõe estar de acordo com os mapas de riscos. Após essas etapas, tem-se a aprovação. É importante ressaltar que a natureza dos estudos de impactos dos empreendimentos urbanísticos deve comportar os efeitos sobre o meio natural (entre eles o bioma e as capacidades suportes) e o meio construído (entre eles o mercado fundiário e as infraestruturas disponíveis).

No processo de aprovação, se a *Mairie* (prefeitura comunal) é favorável à implantação do empreendimento, ela informa aos representantes do Governo Central e à *Communauté Urbaine* (a Superprefeitura Comunal) de sua decisão; se ela não é favorável, ela toma sua decisão após a realização de enquete pública (LEXIQUE D’URBANISME, 2009).

As Associações Fundiárias Urbanas (*Associations Foncières Urbaines*) são uma possibilidade de realização de uma estruturação coletiva do território – uma espécie de loteamento coletivo – para fins de desmembramentos ou remembramentos, de manutenção e melhoria coletiva das obras de infraestrutura, reestruturação fundiária de algumas áreas sensíveis, entre outros. A gestão das AFUs é pública e pode ser direcionada a um EPF.

A França é dotada também de um órgão importante para promover a política fundiária e a implementação das operações de urbanismo: o Estabelecimento Público Fundiário²⁶¹ (*Établissement Public Foncier* – EPF) criado geralmente no nível da região. Existem na França vinte e sete EPFs. Os mesmos são tutelados pelo prefeito da região e pela câmara regional de contas.

O EPC tem por objetivo fazer a reserva fundiária (a partir do direito de preempção e através das ZADs) e as operações urbanas (através das ZACs). O órgão trabalha

²⁶⁰ Nesse âmbito, há uma agência pública denominada Sociedade de planejamento fundiário de estabelecimentos rurais (*Sociétés d’aménagement foncier et d’établissement rural*), nos moldes dos EPFs que faz a gestão do mercado de terras rurais.

²⁶¹ O EPF conta ainda com um grupo teórico atuante, com grande tradição em estudos fundiários.

basicamente na renovação urbana de tecidos industriais degradados, habitação social²⁶² e recuperação de áreas naturais degradadas.

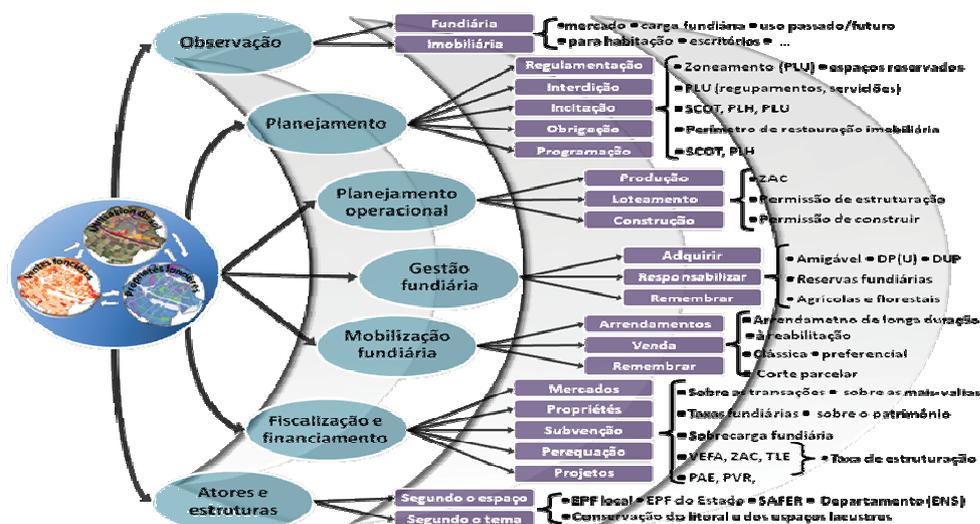


Figura 23 – Instrumentos urbanísticos franceses e suas diferentes estratégias.
 Fonte: Groux (adaptado e traduzido), 2011.

6.3 O caso dos instrumentos urbanísticos da metrópole lilloise

Em termos de planejamento regional não há, para a região de Nord-pas-de-Calais, um documento como o DTADD, instituído pelo Estado. Com isso o planejamento na escala regional fica prejudicado. No entanto, o Conselho Regional de Nord-pas-de-Calais elaborou um SRADT para a região, que não possui validade jurídica, servindo apenas de documento de orientação.

A AML articula um território de confluência de oito SCOTs diferentes (figura 24), quais sejam o de Lille, Flandre interior, Artois, Lens-Liévin/Hénin-Carvin, Arrageois, Douaisis, Valenciennes, Cambrésis e Avesnois, estando os dois últimos em fase de elaboração. Do lado belga, destacam-se dois planos: o Plano Regional de 1997 (*Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*), no território flamande e o Esquema de Desenvolvimento do Espaço Regional de 1999 (*Schéma de Développement de l'Espace Regional*), no espaço wallonne (ATLAS DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE DE LILLE, 2011).

²⁶² Essa reciclagem de uso e seu direcionamento às populações de baixa renda diminui e ajuda a conter a pressão da especulação imobiliária.

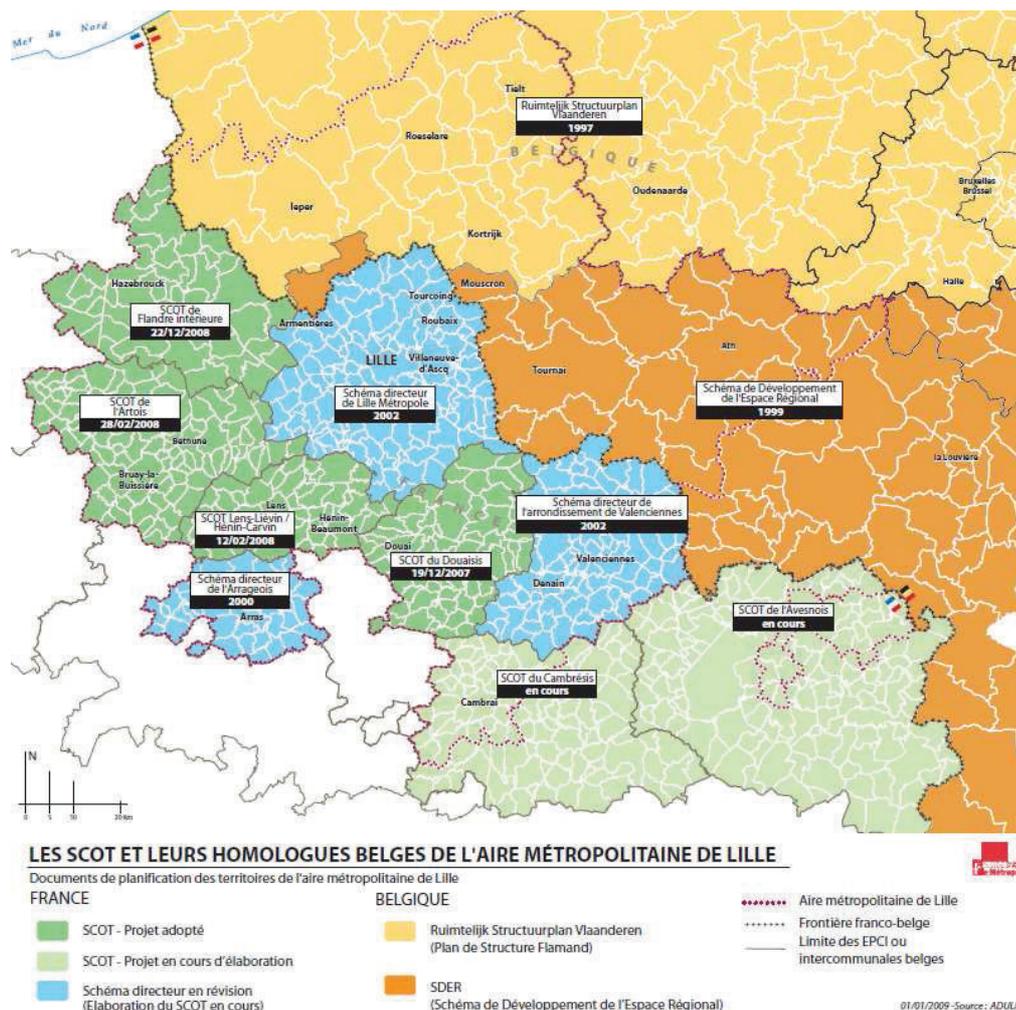


Figura 24 – A região de Lille e os SCOTs existentes.
 Fonte: Atlas de l'Aire Métropolitaine, 2011.

O SCOT de Lille foi aprovado em 2003 e teve a sua elaboração conduzida por um Sindicato Misto, composto por representantes das comunas participantes e por representantes do Conselho Geral do Norte e do Conselho Regional de Nord-Pas-de-Calais.

O diagnóstico do SCOT parte da seguinte indagação: “como projetar a metrópole lilloise em 2030?” Assim, sobressai-se o objetivo de alcançar um horizonte de planeamento de longo prazo, ao mesmo tempo em que a totalidade metropolitana – muito maior que a área do SCOT – é eleita como escala analítica, dentro também da abordagem de uma problemática comum com os territórios vizinhos.

Dentre os pressupostos do SCOT, enumeram-se: melhor posicionar a metrópole na rede de metrópoles europeias, reforçando, sobretudo, a sua atratividade no território da Europa do nordeste; desenvolver o setor de turismo, no que concerne a uma ambição cultural e turística; melhor integrar as disparidades do território; gerir as heranças históricas de uma grande região industrial em mutação para uma economia de excelência; resolver a dinâmica habitação-mobilidade, tendo em vista o papel fundamental desempenhado pela mobilidade de pessoas e mercadorias; preservar a agricultura periurbana e, por fim, promover a constante adaptação e revisão do SCOT.

O Sindicato Misto do SCOT tem a função de gerenciador de todas as dimensões do plano e auxilia na sua constante aplicação e atualização. As proposições de modificações do SCOT podem ser encaminhadas por meio do Conselho de Desenvolvimento de Lille Métropole, descrito a seguir.

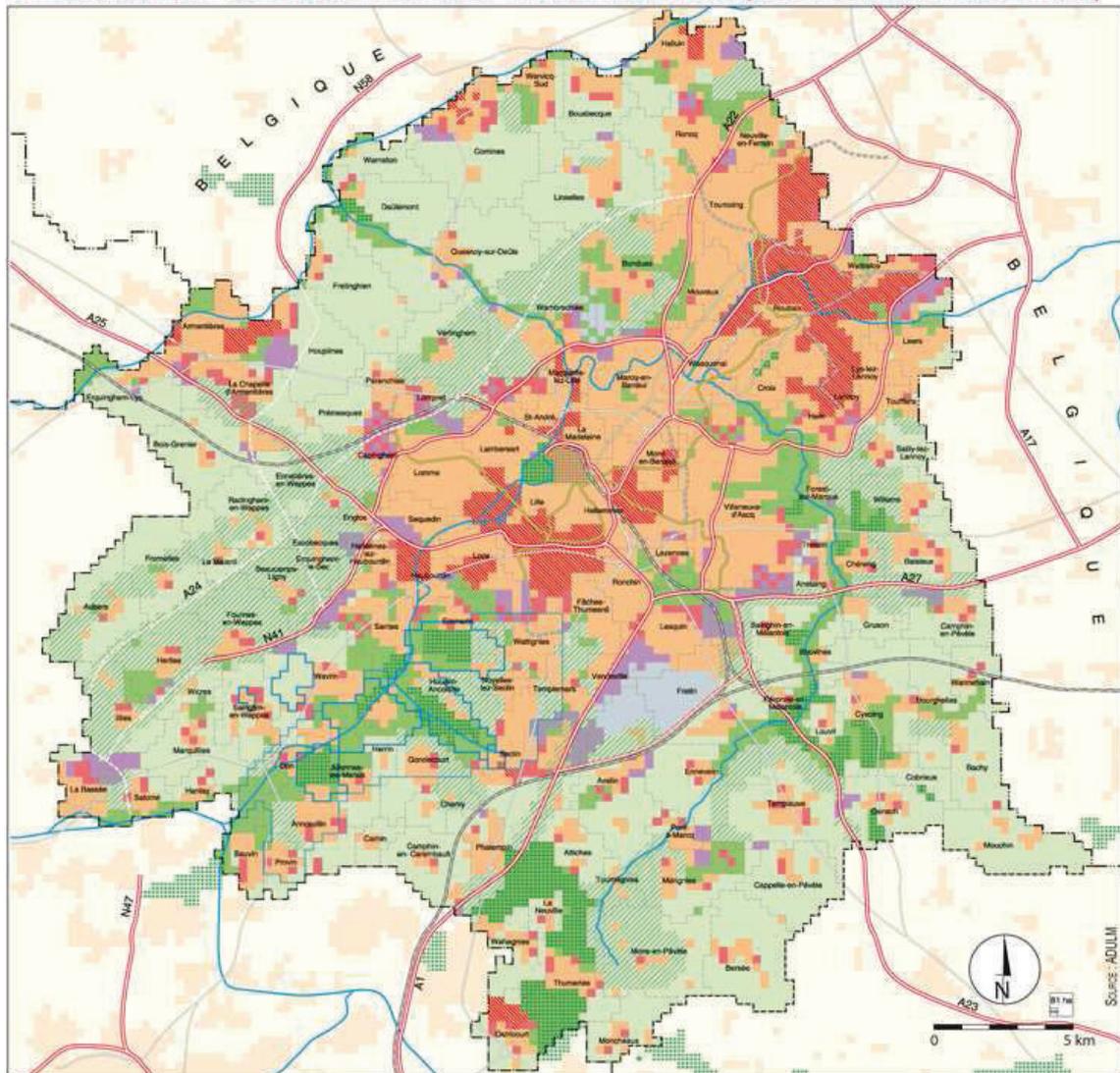
O PLU de Lille foi aprovado em outubro de 2004 e é um documento intercomunal – abrangendo todo território do SCOT. A parte mais importante do PLU é o detalhamento dos direitos de uso do solo, a partir das macrodiretrizes definidas no SCOT e dos documentos temáticos acompanhados por ele que são o PLH, o PDU e o SDEC.

O primeiro PLH de Lille foi aprovado em 2005, vigente para o período entre 2005 e 2011, e abrange a área do SCOT de Lille. O segundo PLH, em elaboração, compreende o período de 2012 a 2016. Concernente aos objetivos do SCOT, o PLH de 2005 visa desenvolver uma estratégia fundiária para orientar o planejamento da metrópole. Dentre suas premissas tem-se a criação de 2/3 das construções novas no tecido urbano existente, deixando apenas 1/3 para a urbanização periférica, o aumento da oferta e a qualidade das habitações (PLH DE LILLE METRÓPOLE, 2005).

Em Lille, a maior demanda é por habitação locativa, sobretudo social e estudantil. Tal demanda é responsável por 49% do estoque habitacional existente. O aluguel social (HLM) corresponde a 24,5% do parque habitacional de Lille. Segundo dados do PLH de 2005, 46% do estoque locativo da região é privado e 54% é público, sendo que 25% desse estoque está situado em Lille, 12% em Roubaix, 9% em Villeneuve d'Ascq e 9% em Tourcoing.

Os problemas de deslocamentos diários domicílio-trabalho é também um desafio na área da metrópole lilloise, sobretudo na área conformada pelo arco sul metropolitano.

■ **DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS À L'HORIZON 2015 (SCHEMA DIRECTEUR 2002, CARTE 3)**



OCCUPATION DOMINANTE DES SOLS

- Zone urbaine
- Extension urbaine multifonctionnelle
- Extension urbaine à dominante économique
- Espace à dominante naturelle et récréative
- Espace agricole protégé
- Aéroport ou aérodrome

QUALIFICATION DE L'ESPACE

- Requalification urbaine et ville renouvelée
- Site urbain à protéger
- Espace boisé à préserver ou à créer
- Préservation et développement de la qualité du paysage
- Périmètre de protection rapprochée (DUP), tracé simplifié
- Zone de très forte vulnérabilité de la nappe phréatique, tracé simplifié

INFRASTRUCTURES

- Autoroute et voie rapide
- Autoroute et voie rapide en projet
- Voie d'eau
- T.G.V.
- Voie ferrée
- Tramway
- Métro
- Extension transport en commun en site propre
- Frontière
- Limite de l'arrondissement
- Limite communale

Figura 25 – SCOT de Lille.
Fonte: Groux (2011).

A Agência de Desenvolvimento e de Urbanismo de Lille (*Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole*), criada em 1990, é o órgão responsável pela elaboração dos estudos de toda a região metropolitana – inclusive no lado belga da metrópole.

O EPF de Nord-pas-de-Calais foi criado em 1991 e é responsável pela aquisição de bancos de terras e estruturação de espaços diversos.

No que se refere às instâncias de participação popular, a Lei Voynet estabeleceu a obrigatoriedade de implantação de Conselhos de Desenvolvimento para as aglomerações comunais com mais de 50.000 habitantes. No caso de Lille, foi criado em 2002 o *Conseil de Développement de Lille Métropole*, na qual são compostos grupos de trabalhos para discutir as proposições diversas para a aglomeração urbana (área da LMCU). A decisão final é dada por voto; os demais cidadãos podem participar, mas não votar. Os resultados são transferidos ao Sindicato do SCOT, à LMCU e aos demais órgãos responsáveis pela elaboração das políticas urbanas e públicas.

O Conselho é composto por 180 representantes, sendo 116 mandatários – divididos em dois colégios: o econômico e o social, cada um com 58 representantes –; 64 não mandatários – que compõem o colégio social, dentre os quais 20 são representantes dos territórios vizinhos (Bélgica e Bacia Mineira) e 15 representantes são jovens menores de 30 anos. Os membros mandatários são eleitos para um mandato de quatro anos, renováveis por uma vez. O conselho é renovado em sua metade a cada dois anos.

* * *

Confrontando as duas experiências empíricas: o que elas podem contribuir para a ideia da responsabilidade territorial urbana?

A partir dos resultados apresentados no Capítulo 5 pode-se concluir que apesar da existência de um processo regulatório da atividade de parcelamento do solo já consolidado há décadas, vários entraves se estabelecem para que os instrumentos resultem, de fato, na melhoria dos espaços regulados e ação sobre os espaços não regulados. Estas lacunas, conforme apreendido, se explicam pela falta de integração das temáticas (urbanísticas e ambientais) e das escalas de atuação (municipalidade, entidade metropolitana e demais órgãos envolvidos).

No nível municipal, a principal dificuldade percebida se refere à sujeição dos espaços urbanos às decisões do capital imobiliário, apesar da existência de uma legislação que preconiza os instrumentos de reforma urbana. A concorrência entre os capitais e a disputa entre os municípios para a atração de investimentos tende a tornar esse paradigma ainda mais difícil de ser alcançado.

O capital monopolista, em sua necessidade de reprodução ampliada, precisa criar sempre novos empreendimentos, o que representa o progressivo acréscimo de novas áreas ao tecido urbano não necessariamente vinculadas às diretrizes de crescimento urbano-metropolitano. Para as municipalidades, esses empreendimentos são vistos como positivos porque atraem recursos e tributos. Somado a isso, principalmente nos municípios periféricos, a insuficiência de corpo técnico, de uma legislação consolidada ou mesmo de uma maior mobilização popular em torno das decisões urbanísticas e seus efeitos socioespaciais, dificultam a implementação da matriz da reforma urbana. Ademais, os

projetos municipais instituídos nos Planos Diretores não possuem, geralmente, continuidade de médio e longo prazo.

Em última instância, essas questões evidenciam o arcaico jogo político de favorecimento de determinados grupos alimentado pelas administrações municipais, o que resulta em benefícios que são apropriados por uma minoria e em impactos que são absorvidos pela coletividade. Pois “o ônus da urbanização errada não recai somente sobre o comprador, e raramente sobre o empreendedor, porém mais pesadamente sobre a comunidade em geral” (DAVIS, 1990).

Não adianta criar a legislação e preservar velhas práticas, pois como coloca, Souza (2003, p.321), instrumentos e planos, mesmo quando respaldados em leis, são, em princípio, apenas recursos, que só se converterão em riquezas efetivas quando houver condições de implementação eficaz desses mesmos instrumentos e planos. Romper esse ciclo vicioso municipalista e criar limites mais rigorosos para a atuação do capital imobiliário, indicando, por um lado, que dado uso em dado lugar não é possível, não é desejável, e, por outro, incitando outros usos, outras formas de crescimento, é ainda muito difícil.

Por exemplo, a figura do parcelamento compulsório, estimulando a ocupação das áreas mais desejáveis, tem ainda uma utilização limitada, ao passo que, as contrapartidas oferecidas à implantação de parcelamentos em áreas não prioritárias para a expansão urbana, que requereria o acréscimo dos serviços públicos para atendê-los, também não são suficientemente abordadas.

Desse modo, o Plano Diretor precisa ser consolidado como um documento forte e não como um documento fraco (analogia de Souza, 2003) para que possa ser efetivo no direcionamento da mancha urbana (coibindo ou estimulando, por meio do zoneamento e demais instrumentos urbanísticos) os usos que se deseja. Permitindo assim, a otimização do tecido urbano, com a implementação de contrapartidas (maiores, por exemplo, em área onde o parcelamento seria indesejável); incentivando, mediante a figura do parcelamento compulsório, o uso e ocupação de determinadas áreas prioritárias; protegendo as áreas rurais, entendendo-as como mecanismos de controle do crescimento urbano e cumpridoras de uma função ecológica, pois enquanto essas atividades ficarem enfraquecidas economicamente elas serão estoque de terras para a expansão urbana. O caso de Jaboticatubas é o mais exemplar disso.

No caso francês, por exemplo, a aprovação de loteamentos é realizada no nível da *Mairie* (Prefeitura Municipal), mas a partir dos documentos de orientação (SCOT e PLU), tecidos no nível intercomunal. E mesmo que não haja o licenciamento ambiental para esse tipo de empreendimento, sua aprovação requer estar em consonância com os direitos (PLU) e riscos (mapa de riscos ambientais), ressaltando que os instrumentos urbanísticos têm uma aplicação intercomunal.

A França, de um modo geral, possui um quadro urbano/ambiental em que a noção do direito coletivo em torno da propriedade privada²⁶³ encontra-se mais amadurecida, tanto no senso coletivo quanto na *práxis* urbana. Isto é causa e consequência da existência de um amplo leque de instrumentos urbanísticos mais consolidados no controle do uso do solo (através das ZADs, ENSs, etc.) e na recuperação de mais-valias fundiárias. Essa natureza tutelar sobre a terra urbana é reforçada, no modelo francês, pela presença de um órgão forte – o EPC – que faz a gestão do banco de terras e executa as operações urbanas.

Mesmo com a maior tradição de aplicação de instrumentos antecipativos no controle do mercado fundiário/imobiliário, a França vivencia, cada vez mais, o embate entre os interesses coletivos e os dos grupos hegemônicos. Esses embates são mais visíveis nas áreas de convergência entre os SCOTs e, principalmente, na maior aglomeração urbana do país, a metrópole parisiense. Apesar dessas dificuldades, os Esquemas Diretores têm uma forte equivalência com as vocações das áreas, sobretudo na preservação das áreas rurais/naturais.

No tocante à questão habitacional, na metrópole belo-horizontina assim como no caso brasileiro, não há uma boa articulação entre essa política habitacional e a política urbana, o que dificulta pensá-las articuladamente, sobretudo no que se concerne à habitação de interesse social. Por exemplo, a reserva de cotas habitacionais nos loteamentos aprovados poderia ser uma importante estratégia complementar às ZEIS. Na política urbana francesa há uma amarração entre o Plano (o SCOT) e a política habitacional (o PLH).

No tocante ao planejamento metropolitano, Aguiar (2011) observa que se na França o planejamento intercomunal é uma forma de rever a fragmentação em pequenas comunas, no Brasil, os arranjos institucionais supramunicipais são formas de superar as grandes lacunas deixadas pela forte autonomia municipalista.

No caso brasileiro há uma dificuldade de implementação do planejamento na escala metropolitana. Além disso, nas últimas décadas, a crescente integração dos fluxos metropolitanos com as áreas do entorno regional, conforme discutido, requer pensar as ações de planejamento na escala inter-regional – como no caso do CODAP e a RMBH, por exemplo. No caso francês, de Lille em particular, apesar da existência de um documento de planificação na escala regional (o SDRAT), o mesmo não possui validade jurídica.

Como se depreendeu dos questionários do Capítulo 5, apesar da tentativa da Agência Metropolitana RMBH de introduzir, paulatinamente, uma análise dos impactos urbanísticos que extrapole os limites do empreendimento, a ausência de diretrizes de planejamento metropolitanas, consubstanciadas em um macrozoneamento metropolitano, torna essa empreitada uma tarefa muito difícil, fazendo com que o alcance do exame de anuência seja pontual, dificultando a articulação do novo parcelamento com a totalidade metropolitana. Por

²⁶³ As áreas centrais da cidade, onde se concentram boa parte de seu patrimônio construído, também tendem a ser mais valorizadas (a ação de um mercado imobiliário especulativo é maior nessa área), o que nos remete a uma maior compreensão da cidade como obra – dentro da relação entre os valores de uso e os valores de troca.

exemplo, o crescimento do tecido urbano criado a partir da lógica municipalista não é necessariamente o mais desejável para a lógica metropolitana.

Ademais, o Estatuto da Cidade é frágil para lidar com as questões metropolitanas, assim, mesmo direcionado para a grande cidade, ele não menciona a necessidade de articulação dos instrumentos urbanísticos na escala supralocal e não indica, de forma específica, formas de gestão para a totalidade metropolitana.

No tocante ao licenciamento ambiental estadual, viu-se que, apesar da proliferação de loteamentos em áreas mais sensíveis, a limitação quantitativa de seu alcance (devido às legislações de exceção e seu enquadramento por porte) impossibilita uma ação mais incisiva.

O licenciamento ambiental não lança mão de um ferramental compatível com a análise da capacidade suporte ecológica, limitando sua atuação à área de influência direta do empreendimento. Algumas condicionantes estabelecidas no licenciamento, que conseguem extrapolar para o entorno, tem potencial para produzir ganhos importantes para o espaço, como a compensação, mediante preservação de fragmentos florestais na região, ampliação do sistema viário de acesso, adequação das áreas finais de disposição de resíduos sólidos e esgotamento sanitário, não vinculadas diretamente ao empreendimento.

Percebeu-se também, sobretudo no caso do Parcelamento “Reserva Real”, que os problemas decorrentes da mudança de zoneamento são, em boa medida, transferidos para o licenciamento, como órgão que inicia o processo regulatório, mas, apesar de o instrumento conseguir prever algumas condicionantes multidisciplinares, há uma dificuldade de abarcar os impactos urbanísticos. Por outro lado, o Parcelamento “Gávea II” mostrou a dificuldade do órgão ambiental estadual em fornecer a licença ambiental para os loteamentos precários de baixa renda, havendo certa tendência a compreendê-los como passivos ambientais a serem tratados pela regularização fundiária municipal.

No que se refere à proliferação de loteamentos na área cárstica, apesar de a etapa de licenciamento ambiental exigir a instalação dos sistemas de controles ambientais e de estar condicionada à anuência prévia do órgão gestor, as discussões sobre a capacidade suporte do meio físico e construído não são abordadas, resultando na superposição de atribuições e dispositivos legais sobre a área – fornecidos tanto pelo órgão gestor da unidade de conservação quanto pelo órgão ambiental estadual – que, além de contraditórios, em alguns casos (como se viu), não possibilitam a melhor qualidade dos espaços reproduzidos. Os questionários mostram, de forma incisiva, a necessidade de alinhamento interno das ações do Estado (nas suas três instâncias) antes de emitir os documentos autorizativos, para evitar recomendações opostas.

Com isso, o resultado é um processo regulatório que se estabelece através de uma lógica truncada – pensada no caso a caso – sem a correspondência com o planejamento, resultando na sobreposição de temáticas e criação de várias lacunas. Ou seja, o Estado, em seu papel regulatório, tem sido ineficiente para abarcar a complexidade da instalação desses empreendimentos, muito embora forneça um amplo aparato legal para isso.

No caso francês, apesar de não haver o licenciamento ambiental para os novos parcelamentos, há uma preocupação com a racionalização do modelo de ocupação, o que pode ser visto no SCOT e seus documentos correlatos, e também nas leis nacionais, sobretudo SRU, Grenelle 2, etc.

Depreende-se do *Capítulo 6* que várias características do planejamento urbano francês ajudam na construção da ideia de responsabilidade territorial. Dentre elas, destacam-se: a ideia de compreender o Plano como um pacto coletivo (e não como um documento sugestivo); a da existência de harmonia e hierarquia entre as políticas temáticas e suas diversas escalas de articulação; a da aplicação de instrumentos urbanísticos tutelares; a da maior compreensão da propriedade privada como um bem coletivo e, por fim, a maior responsabilidade sobre o modelo de ocupação.

Diante desse panorama, o modelo de regulação urbanística e ambiental que se defende para o caso da metrópole belo-horizontina é a sua articulação com o planejamento, sobretudo com o Plano Metropolitano. Para tanto, acredita-se que caberia ao planejamento metropolitano a função de articulação entre as escalas, atores e temáticas envolvidas na regulação urbanística e ambiental da atividade de parcelamento.

As conclusões desdobradas dos resultados – seja através do levantamento quali-quantitativo dos parcelamentos existentes, seja através da reflexão sobre o procedimento regulatório adotado – corroboram aquelas já diagnosticadas e concertadas no PDDI, através da Política de Regulação do Uso do Solo Metropolitano, das quais se incluem as seguintes necessidades:

- Criação de um macrozoneamento metropolitano que possa servir como documento de ação para o planejamento;
- Fortalecimento da legislação urbanística, adquirindo-se uma acepção de planejamento forte e articulado à matriz da reforma urbana;
- Promover, em escala suficiente, a regularização fundiária sustentável dos parcelamentos clandestinos e irregulares existentes;
- Criação de um procedimento único de aprovação, consubstanciado no “Licenciamento Ambiental e Urbanístico Integrado” em escala estadual, com a articulação direta do município.

Desse modo, argumenta-se que o primeiro passo para a construção de um modelo de regulação mais eficaz é a existência do macrozoneamento metropolitano que forneça as diretrizes a serem seguidas, a partir da sobreposição das políticas dos diversos órgãos e temáticas que se entrelaçam na atividade de parcelamento: sistema viário e de controle da mobilidade urbana, concessionárias de serviços, gestores de unidades de conservação, uso e ocupação do solo, etc.

Os problemas de zoneamento identificados na área de estudo, explicitam diversos tipos de conflitos de usos existentes entre o espaço municipal e o supramunicipal: loteamentos, usos industriais, equipamentos complexos, usos rurais, atividades minerárias, ZEIS, áreas

de risco, preservação de mananciais, unidades de conservação, preservação do patrimônio histórico-cultural, etc.

O segundo passo é a necessidade de fortalecimento da legislação urbanística. Para isso, o Estado tem o dever de fazer a regulação urbanística, o que implica também em dizer “não”, em negar as tentativas de implantação de usos do solo não compatíveis com as vocações locais. Ou seja, conforme se defenderá nas conclusões, amarrando-a com a ideia da “responsabilidade territorial” a normativa precisa ser maior do que o jogo político.

Para isso, é necessário criar metodologias e instrumentos que permitam a análise dos impactos exteriores e cumulativos dos empreendimentos, associando-os às cobranças de contrapartidas, pois acredita-se que a etapa da aprovação do loteamento é a fase ideal para que todas essas questões sejam pensadas, implementadas e fiscalizadas.

Ainda que a tese não apresente de maneira mais elaborada a forma de recuperação das mais-valias fundiárias, defende-se que a definição das contrapartidas deva ocorrer em função dos impactos e da apropriação das “rendas diferenciais”. Defende-se ainda que elas devam ser incorporadas na etapa de aprovação integrada, tendo em vista os estudos de impactos e as características de cada empreendimento, vinculando a sua aplicação aos fundos de desenvolvimento municipal e metropolitano, para posterior investimento de forma compartilhada e redistributiva.

O terceiro passo indica-se a unificação do modelo de aprovação urbanística e ambiental – necessidade que ficou patente nas falas dos entrevistados. Porém, o que se defende é que esse “Licenciamento Ambiental e Urbanístico Integrado” deva ser realizado no nível estadual, mas com a participação direta, na composição da equipe técnica licenciadora, do(s) técnico(s) municipal(is) e com aprovação final vinculada à decisão do órgão colegiado, que poderia ser o COPAM ou outro criado no âmbito da nova estrutura de governança metropolitana. A integração dos procedimentos também poderia conduzir a uma tendência à integração dos instrumentos de planejamento urbano.

Nessa concepção, mais que um “licenciamento integrado” o que se defende é a elaboração de um novo processo decisório orientado para a ideia de “governança metropolitana”. Assim, a hipótese defendida pela tese é o de que a etapa de aprovação de um novo parcelamento – um fragmento de cidade – é a fase ideal para que as articulações com a política urbana sejam pensadas. O que rompe, com o modelo regulatório atual que tem concentrado esforços para dentro dos limites do empreendimento, sem conseguir abarcar sua relação com o meio físico e construído que lhe dá suporte. Rompendo também com as fragilidades de pensar o parcelamento apenas dos seus limites para dentro e com o modelo “cartorial” que tradicionalmente significou a aprovação urbanística no Brasil.

Essa fusão de procedimentos, também foi indicada no PDDI-RMBH, que também o propôs de forma “estadualizada” e com o Projeto de Lei 3057/2000 que o propõe de forma municipalizada.

Em última instância, o que se defende é a adoção de um modelo de regulação, pelo estado e municípios, mais comprometido com o planejamento e projetos urbanos e não meramente como instância burocrática de obtenção de selos de aprovação. Assim, a aprovação de loteamentos poderia representar uma etapa muito mais importante, através da qual a decisão da implantação das infraestruturas, da reserva de espaços públicos (conforme preconizado na Lei Federal de Parcelamento do Solo), da localização e preservação de espaços verdes e da aplicação de instrumentos urbanísticos ou reserva de cotas habitacionais para a população de baixa renda estaria vinculada a um documento de coerência metropolitana.

Por fim, e perpassando todas as demais abordagens, os resultados da tese mostraram que é imperativo assumir uma política de regularização fundiária “em escala”, que, como se viu, não está ligada somente aos espaços de moradia da população de baixa renda. Entende-se que a regularização fundiária sustentável cumpriria um duplo objetivo: a melhoria da qualidade socioambiental e urbanística dos espaços existentes – possuindo inclusive uma faceta ambiental, articulada nas conclusões em torno da ideia de uma “responsabilidade territorial”– e no aumento do estoque de lotes regularizados nas áreas já ocupadas, em detrimento ao acréscimo de novas áreas.

É necessário, contudo, o desenvolvimento de projetos de regulação urbanística e fundiária que garantam a permanência da população de baixa renda nos locais, evitando sua expulsão pelos mecanismos usuais de valorização imobiliária e substituição do uso do solo (UFMG, Volume I, 2011).

Para isso, propõe-se sua elaboração com o envolvimento de dois elementos operacionais: os conselhos municipais e metropolitanos e a tentativa de resgate de companhias urbanizadoras que auxiliasse no planejamento e execução da regularização fundiária. O caso do *Établissement Public Foncier* francês essa ideia de uma estrutura pública (no caso francês também com a participação privada) é um caso bem sucedido, porque, paralelamente às estruturas de poder, adquire os bancos de terras, promove as infraestruturas básicas e já entrega a nova área pronta, desvinculando-se das alternâncias de poder político e das diferentes modalidades de se pensar a regularização fundiária, em cada governo.

Conclusões

O Estado, em seu papel planejador, provendo as CGPs necessárias à abertura de novas “frentes de localizações” para a valorização do capital produtivo e imobiliário, e, em seu papel regulatório, através da criação de uma ampla normativa urbanística e ambiental – dois pontos discutidos ao longo da tese – revelam, ao se fundirem na atividade de parcelamento do solo, a complexidade e contradição de sua atuação no processo de produção do espaço.

A hipótese levantada na introdução é a de que a etapa de regulação urbanística-ambiental do parcelamento do solo é a *fase ideal* para que os preceitos da matriz da reforma urbana e os instrumentos de governança metropolitana sejam efetivamente implementados, servindo de ponte entre o planejamento urbano e a gestão metropolitana. Tal hipótese coloca em xeque o modelo de anuência/aprovação urbanística e de licenciamento ambiental, atualmente adotado pelo estado e municípios da RMBH que, conforme mostrado, concentram esforços para dentro dos limites do empreendimento, sem conseguir abarcar sua relação com o meio físico e construído, o qual lhes dão suporte, e o processo de planejamento urbano-metropolitano mais amplo.

Nesse inuito, aceitando-se a atuação do capital imobiliário como pressuposto inexorável, o paradigma que se buscou alcançar na tese foi o da proposição de possibilidades – depois do diagnóstico dos problemas (limites) – para que o Estado-regulador tenha um controle mais efetivo sobre o capital em suas investidas no espaço, produzindo uma força contra-hegemônica a favor do planejamento democrático, consubstanciado na matriz da reforma urbana. Dito de outro modo, foram discutidas alternativas, para que, do embate de forças no bojo do processo de planejamento, a matriz democrática se fortaleça como instância de definição das regras do jogo, em detrimento de sua sujeição às decisões já preconcebidas pelo capital.

O embate de forças dentro do processo de planejamento apresenta a ideia de um Estado em crise, que passa a ser desafiado pela direita e pela esquerda (cise do planejamento compreensivo, com emergência do planejamento democrático e com o planejamento estratégico). Dessa forma, de um lado, esse ideário aparece através da adoção de uma postura schumpeteriana (inovadora) pelo Estado e pelo capital, na qual a criação de novos espaços para a expansão é imperativo. Por outro lado, através do questionamento social da capacidade do Estado na garantia da regulação dos espaços, tendo em vista as injustiças produzidas e um grande passivo de ocupações irregulares, demandando a ampliação da participação popular, a fim de aproximar outros atores das instâncias decisórias de planejamento e gestão. Esse embate de forças e suas *nuances* foram explorados nos Capítulos 1 e 2.

O debate acerca de possibilidades (Capítulo 5) teve como contribuições a abordagem teórica estruturada ao longo dos capítulos, notadamente do Capítulo 3 – no qual se analisou as *nuances* dos procedimentos regulatórios em vigor, no controle da atividade de parcelamento –, bem como o novo paradigma, inaugurado pelo Projeto de Lei 3057/2000,

que abre um leque de possibilidades para a regularização fundiária, consubstanciada em torno do município de “gestão plena”.

Ademais, as contribuições do caso francês, estudadas *in loco*, por se destacarem como uma experiência na qual o Estado tem o controle mais efetivo sobre o espaço, através dos instrumentos urbanísticos, abriram algumas possibilidades para a discussão do planejamento e gestão metropolitanos. Dentro dessas possibilidades estão cristalizados os conceitos: do controle do crescimento da mancha urbana, da compreensão do uso do solo agrícola como cumpridor de uma função ecológica, da reserva de cotas habitacionais, da utilização de um Plano orientado para o uso do solo, em consonância com um Plano pensado no longo alcance. Também, os limites do caso francês evidenciam as dificuldades de se executar um projeto metropolitano compartilhado.

Os resultados obtidos, sobretudo a partir dos casos de estudo e dos questionários aplicados, corroboram a necessidade de um procedimento regulatório atinente à articulação do planejamento urbano-metropolitano com a regulação urbanística-ambiental. A partir da hipótese e dos objetivos levantados, o que se defende é a criação de um processo de regulação urbanística-ambiental integrado – que envolva a participação direta das várias escalas atuantes, a articulação dos instrumentos de planejamento, a decisão publicizada e vinculada a um órgão colegiado (que estabelecesse, inclusive, a ligação com a estrutura de governança metropolitana). Ademais, acredita-se que a proposição de um procedimento regulatório pactuado possibilita ao Estado (e a sociedade) um controle mais eficaz à ação do capital imobiliário no espaço (colocando limites à propriedade privada). Propõe-se ainda que o procedimento regulatório seja atrelado ao macrozoneamento metropolitano, à definição de contrapartidas e à avaliação de impactos urbanísticos-ambientais que extrapolam os limites do empreendimento.

A proposição desse modelo regulatório alinha-se aos preceitos do Estatuto da Cidade e do Projeto de Lei 3057/2000. Entretanto, a linha de raciocínio seguida pela tese, a qual objetiva delinear possibilidades para a implementação de um modelo de regulação urbanística e ambiental mais exitoso no tocante ao espaço (re)produzido, propõe um alcance para além desses instrumentos, tentando trabalhar lacunas operacionais, as quais dificultam sua articulação com a realidade municipal.

Construído em um campo de lutas e com formulações emanadas do saber técnico-acadêmico, o Estatuto da Cidade revela, durante sua consolidação, o quanto é difícil romper com o ciclo vicioso de produção de iniquidades no espaço, reafirmando que a simples existência da lei não é o suficiente para colocá-la em prática, como em um “passe de mágicas”.

No caso do Projeto de Lei 3057/2000, estudado na tese, ainda que se direcione a preencher importantes lacunas no tocante ao parcelamento do solo e à regularização fundiária, ele se pauta no fortalecimento do município de “gestão plena”; entretanto, a fragilidade operacional (técnica, jurídica e fiscal) de grande parte dos municípios brasileiros coloca em xeque a possibilidade de se garantir uma “gestão plena” de qualidade.

Sendo assim, argumenta-se que as dificuldades de implementação desses dispositivos legais estão relacionadas ao fato de que objetivam a proposição de ações urbanístico-jurídicas, mas não consideram, como parte do problema, a fragilidade das estruturas operacionais municipais – especialmente dos municípios menores – para fazer valer os preceitos instituídos. Isso se torna mais difícil na medida em que as diretrizes do Estatuto, de cunho técnico apurado, não são auto-executáveis, dependendo, pois, de uma trajetória de consolidação técnico-jurídica nas estruturas municipais. Soma-se a isso o fato de que o Estatuto dá ênfase à elaboração do Plano Diretor Participativo, mas não o aprofunda em diretrizes para a consolidação da gestão urbana.

Nesse contexto, a tese alinha as suas conclusões à formulação de uma ideia de responsabilidade territorial que abarque um conjunto de mecanismos operacionais que possibilitem às municipalidades se estruturarem para alcançar os objetivos da política urbana. Em outras palavras, busca-se, a partir das fragilidades observadas, o conceito de uma responsabilidade territorial que preveja um conjunto mínimo e compulsório de pré-requisitos, os quais possam auxiliar as municipalidades na internalização dos conteúdos da matriz da reforma urbana no cotidiano da gestão urbana.

A ideia de “responsabilidade territorial” incorpora um duplo desdobramento: na atividade de planejamento e na de regulação. Na atividade de planejamento, ela se desdobra através da orientação coletiva e otimizada da propriedade e do espaço frente ao uso e ocupação do solo, articulada em torno da existência de um Plano Diretor forte, como se verá. Na atividade de regulação, materializa-se através da adoção de procedimentos, comprometidos com a lógica da melhor distribuição dos recursos no território, também associada aos devidos mecanismos operacionais.

Para isso, tal ideia foi tomada emprestada da Lei de Responsabilidade Fiscal, que, apesar de amparar-se em princípios salutares de controle das finanças públicas e de combate à corrupção, baseia-se em mecanismos práticos, definindo percentuais de gastos setoriais, limites de endividamento, prestação de contas públicas, compromissos fiscais, etc.

Interessante notar que a Lei de Responsabilidade Fiscal preenche uma lacunapragmática em algo que o Estado não sabia fazer: o controle de gastos. Em entrevista a Leonelli (2011), reconstituindo o cenário que culminou com a Lei Federal 6766/1979, Eurico de Andrade de Azevedo relatou que duas coisas que os municípios não sabiam fazer naquela época eram o controle fiscal e o controle urbanístico, e que a primeira tinha sido resolvida, de certo modo, com a criação da Lei de Responsabilidade Fiscal, mas que a segunda, contudo, permanecia como um desafio.

A discussão sobre responsabilidade territorial²⁶⁴, trazida inicialmente por Fernandes (2008), aborda a importância de se estender ao senso comum a noção da responsabilidade

²⁶⁴ Vale ressaltar que o princípio de responsabilidade decorre da ideia de proteção de um bem jurídico. No Direito, os pilares de responsabilidades existentes são os da civil, da penal e da administrativa. Nesse sentido, a Lei de Responsabilidade Fiscal é um título dado a um disciplinamento legal que prevê um conjunto de dispositivos para oferecer o disciplinamento fiscal aos estados e aos municípios.

territorial, compreendendo o solo como um fragmento de recurso natural; diante disso, a responsabilidade da administração pública e a da propriedade privada com relação ao seu melhor uso é enorme, tendo em vista as presentes e futuras gerações. Nesse entendimento, a responsabilidade territorial está vinculada à ação de cada um dos atores do espaço urbano – quando suas ações transbordam a propriedade privada, interferindo positiva ou negativamente no coletivo.

A responsabilidade territorial do poder público frente ao solo, por exemplo, inclui-se, sobretudo, em sua obrigação de ordenamento, de uso e ocupação e na criação de normativa e da tutela dos direitos coletivos. Ao longo da tese, alguns preceitos Constitucionais que lhe vinculam essa responsabilidade foram destacados, dentre os quais: a garantia do direito fundamental ao “meio ambiente ecologicamente equilibrado”; da proteção ao “meio ambiente e combate a poluição em qualquer de suas formas”; a garantia ao “direito coletivo do meio ambiente protegido”, ou ainda através da função social da cidade e da propriedade urbana. Também, as noções de responsabilidade em relação às legislações específicas, como por exemplo, o “direito a cidades sustentáveis” e o “direito à cidade”, preconizados no Estatuto da Cidade, entre outros.

Nesse sentido, no que diz respeito ao uso do solo, deve-se buscar a melhor orientação, evitando-se, assim, a adoção de políticas de favorecimento e de aprovação, “a todo custo”, de empreendimentos que possam privilegiar determinados grupos e resultar em danos coletivos.

Contrapondo-se à lógica de patrimonialismo e de “privatização” dos recursos coletivos, a noção de responsabilidade territorial da propriedade privada refere-se à necessidade de observância do disciplinamento do uso do solo e das normativas instituídas, conformerresponsabilidade do Estado, principalmente acrescida da sua vinculação à função social, introduzida na Constituição de 1988. Dentro dessa concepção, deve-se partir do pressuposto, defendido pelo Estatuto, de separação do direito de propriedade do de construir.

Cabe aqui, ainda, vincular a responsabilidade territorial atribuída aos espaços de moradia precários; destaca-se o direito social de moradia, assegurado pelo Estado, visando não apenas fornecer condições de habitação e habitabilidade às populações envolvidas, mas, também, tutelar os recursos naturais coletivos, no entendimento de que as degradações e poluições observadas nesses espaços atingem o ambiente como um todo.

Assim, fica claro que o Estado é o ator protagonista da responsabilidade territorial, pois é ele quem fornece as regras do jogo: as formas de uso e ocupação do solo, a tutela sobre o ambiente, a definição de contrapartidas, etc. A partir disso, deduz-se que a responsabilidade territorial privada, coadjuvante, está vinculada às decisões emanadas do Estado.

Dessa maneira, as decisões do Estado ajudam a estabelecer as “convenções” adotadas pelos diversos segmentos do capital, já que no seu empenho em “competir”, o mesmo tende a se igualar para tornar-se atrativo – dentro do comportamento schumpeteriano, descrito por ABRAMO (2007). Com efeito, analisando tais “convenções”, tem-se o entendimento de que

poderia haver a incorporação de contrapartidas, compensações ambientais e outros tipos de cobranças, para a redistribuição das benesses e recursos no espaço, que se aplicassem em todos os setores, de modo que o Estado, como um todo, internalizasse os custos suplementares e reequilibrasse os preços finais das mercadorias de forma competitiva.

Isso significa dizer que, do lado do capital, a cobrança de contrapartidas que redistribuíssem melhor as benesses e ônus do processo de urbanização, seria encarada pragmaticamente –ou internalizando aquele custo no produto final, ou tentando tirar partido das contrapartidas que ofereceu. Ou seja, desde que não houvesse desequilíbrio na sua relação de concorrência dentro de cada um dos segmentos, o capital estaria disposto a negociar contrapartidas; quem, por vezes, parece não estar estruturado para fazê-lo é o Estado.

Diante disso, a ideia de “responsabilidade territorial”, amplamente defendida na tese, como meio (operacional) para que a política urbana, consubstanciada na Constituição Federal, encontre seu fim no Estatuto da Cidade, é proposta como elemento-chave e articulador das demais conclusões levantadas, ou seja, é o ferramental para que a política urbana se implemente.

Para levar adiante tal proposta, buscou-se, a partir dos limites observados nas estruturas municipais, que inviabilizam a consolidação dos dispositivos da reforma urbana, reconhecer de que forma podem ser modificados, a partir da incorporação de padrões de exigência mínimos e compulsórios para sua efetivação. A maioria dos mecanismos propostos está presente nos municípios de “gestão plena”, já que para avançarem na consolidação dos direitos preconizados no Estatuto (“direito à cidade”, “direito à cidade sustentável”) é necessário acrescentar um corpo de deveres.

Viu-se que as maiores lacunas municipais dizem respeito à fragilidade do Plano Diretor e às decisões nele contidas, que não correspondem ao real planejamento, quando tecido na prática; e ainda à insuficiência de corpo técnico, em municípios pequenos e à ausência de recursos para financiar os investimentos necessários. A concepção de uma “responsabilidade territorial” perpassaria essas principais lacunas, indicando um padrão mínimo de ação.

O ponto crucial, ao qual se quer chegar, é o do maior controle do Estado no uso e ocupação do solo, através da incorporação dos instrumentos da matriz da reforma urbana. Para tanto, a partir de algumas lacunas reconhecidos ao longo do trabalho, faz-se as seguintes proposições:

- Consolidação de uma *legislação municipal forte*. O Estatuto obriga os municípios a elaborarem o Plano Diretor, mas não os obriga a fazer sua gestão. Dessa forma, o Plano elaborado é um instrumento frágil, excetuando-se os aspectos normativos (zoneamento, lei de uso do solo, etc.), para se impor como um documento de orientação de implementação obrigatória. Nas palavras de Villaça (2005), o Plano é um cardápio e não comida, podendo ser ou não seguido. Acredita-se, pois, que o Plano deveria estar amarrado a alguns dispositivos que

fazem com que, uma vez pactuado coletivamente, tenha que ser seguido como documento obrigatório de orientação do crescimento urbano, desvinculando-o da alçada do plano de governo e compreendendo-o como um Plano de Estado. No caso francês, por exemplo, o acompanhamento dos esquemas diretores e planos de urbanismo é realizado e modificado por instância colegiada, desvinculada das transições do governo.

- Boa parte das Prefeituras Municipais possui deficiência dos quadros técnicos, observada, por exemplo, no caso dos municípios do Vetor Norte. Observou-se, também, que as decisões da política urbana e das aprovações de parcelamento, por exemplo, ainda são decididas no nível dos gabinetes de Prefeitos e Secretários. A presença de um quadro técnico mínimo é um pré-requisito imprescindível para a consolidação dos objetivos da política urbana, principalmente no tocante à cobrança de contrapartidas e demais vinculações ao Plano Diretor. Desse modo, argumenta-se que deveria ser instituída a obrigatoriedade da existência de um número mínimo de profissionais técnicos correspondente à população do município, ou vinculado, ainda, às possibilidades de consorciamento intermunicipal, conforme preconizado no Projeto de Lei 3057/2000. Portanto, a consolidação de uma “gestão plena” efetiva está vinculada ao aparelhamento dos quadros técnicos municipais, inclusive com a presença de equipe multidisciplinar, para que se consolidem os instrumentos previstos no Projeto de Lei 3057/2000, como a “licença integrada”, a regularização fundiária e o “condomínio urbanístico”, de forma autônoma e articulada com os princípios da reforma urbana.
- Como se viu, a trajetória da legislação urbanística consolidou um processo de aprovação, destituído de abertura popular no acompanhamento do processo, sem *accountability*; as decisões na aprovação de parcelamentos, por exemplo, são tecidas “das portas da prefeitura para dentro”, sendo a única publicização do processo a trazida através do edital de registro no Cartório de Imóveis. O direito urbanístico se constitui como um direito difuso e, como tal, tem que trazer as suas decisões de forma publicizada. Para isso, acredita-se que é imprescindível fortalecer as instâncias de aprovação, executadas, sobretudo em instâncias conjuntas, intermunicipais ou metropolitanas, e vinculadas a dispositivos colegiados, como preconizado na “gestão plena”, que possibilitem o acompanhamento direto ou indireto pela população interessada no processo. Nesse sentido, Souza (2003) propõe inverter os autores e atores do processo de gestão urbana. Os municípios enfrentam ainda outras dificuldades operacionais, como a ausência de base cartográfica, bem como de informações cadastrais, o que dificulta o detalhamento e a espacialização das propostas.
- Outra grande fragilidade municipal diz respeito aos recursos financeiros; acredita-se que as linhas de repasses e financiamentos – federais, estaduais e municipais – deveriam estar vinculadas diretamente aos fundos municipais, para que possibilitassem os investimentos concatenados aos objetivos da política urbana e

não a programas específicos, com uma articulação interfederativa de recursos. Acredita-se, também, que deveria ser instituído um percentual mínimo a ser investido em cada uma das áreas e em programas da política urbana, principalmente no que diz respeito à regularização fundiária.

- Em última análise, por mais que seja difícil medir a qualidade dos Conselhos existentes, defende-se a ideia de que deve haver condições para permitir sua atuação de qualidade em termos de composição mista, qualidade técnica, representatividade social, etc.. Os conselhos são uma construção social relevante para a política urbana, mas a sua composição e formas de atuação precisam ser amadurecidas nos níveis municipais, principalmente na matéria urbana, para que seja possível o fortalecimento da “gestão plena” – a sua simples existência não permite uma atuação de qualidade.

Em suma, reitera-se que a consolidação de um modelo de regulação urbanística e ambiental, de parcelamentos, mais comprometida com os níveis de qualidade socioambiental dos espaços produzidos, deve estar articulada aos instrumentos de planejamento urbano e metropolitano. E, para que o planejamento, pactuado coletivamente, possa tornar efetivos os instrumentos da política urbana nele preconizados, rompendo com o ciclo vicioso de subordinação dos espaços urbanos às decisões do capital, são necessários esforços concentrados nos mecanismos operacionais para se consolidar, paulatinamente, a matriz da reforma urbana, rumo à consolidação de uma “gestão plena” e de qualidade.

Referências bibliográficas

ABRAMO, P. *A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana, uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

ABRANCHES, M. Construindo a gestão democrática na RMBH: a experiência dos conselhos municipais. In: ANDRADE, L. T.; MENDONÇA, J. G.; FARIA, C. A. P. (Orgs.). *Metrópole: território, sociedade e política, o caso da Região Metropolitana de Belo Horizonte*. Belo Horizonte, PUC Minas, 2008.

ABRUCIO, F. L.; SANO, H. A experiência de cooperação interestadual no Brasil: formas de atuação e seus desafios. *Cadernos Adenauer XII (2011)*, Rio de Janeiro, n. 4, 2012. p. 91-123.

ACSELRAD, H. Ambientalização das lutas sociais; o caso do movimento por justiça ambiental. In: *Estudos Avançados*, v. 24, n. 68, p. 103-119, 2010.

_____, H. Conflitos Ambientais: a atualidade do objeto. In: ASCELRAD, H. (Org.). *Conflitos ambientais no Brasil*. Rio de Janeiro: Relume Dumará, 2004.

_____, H. Contradições espaciais, conflitos ambientais e regulação. In: COSTA, H.S.M. et al. (Org.). *Novas periferias metropolitanas. A expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no eixo sul*. Belo Horizonte: C/Arte, 2006. p. 141-149.

_____, H. Grassroots reframing of environmental struggles in Brasil. In: CARRUTHERS, D. V. (Ed.) *Environmental justice in Latin America: problems, promise and practice*. London: MIT Press, 2008. p. 75-97.

_____, H. Sentidos da sustentabilidade urbana. In: ASCELRAD, H. (Org.). *A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas públicas*. Rio de Janeiro: DP&A, 2001. p. 27-55.

AGÊNCIA MINAS. Governador Aécio Neves apresenta projeto do Centro Administrativo do Estado. Disponível em: <www.agenciaminas.mg.gov.br>. Acesso em: 4 dez. 2008.

AGUIAR, N. O papel dos novos planos de urbanismo no processo de gestão das aglomerações metropolitanas. In: *Revista Geografica da America Central*. Costa Rica, p. 1 - 16, 2011.

ALMEIDA, L. F. *Formação e recuperação de "mais-valias fundiárias urbanas": dos conceitos de renda da terra ao caso do Vetor Norte da região metropolitana de Belo Horizonte*. 2009. 50 f. Monografia (Bacharelado em Economia) - Faculdade de Ciências Econômicas, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2009.

AMBIENS CONSULTORIA. *Plano de regularização fundiária sustentável de Jaboticatubas*. Produto 2: Levantamento e Diagnóstico. 2010.

AMBIENS CONSULTORIA. *Plano de regularização fundiária sustentável de São José da Lapa*. Produto 2: Levantamento e Diagnóstico. 2010.

ANDRADE, L. T. (Org.) Como anda Belo Horizonte. *Coleção Conjuntura Urbana*, Belo Horizonte, v. 10, 2009.

ARAÚJO, R. P. Z. de. *Contradições e possibilidades da regulação ambiental no espaço urbano*. Tese. (Doutorado em Geografia) - Instituto de Geociência, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2009.

ARAÚJO, S. M. V.; LORENZETTI, M. S. B. O parcelamento do solo e a responsabilidade territorial urbana. *Cadernos ASLEGIS*, n. 34. p.13-38, maio/ago. 2008.

ARAÚJO, T. *Ensaio sobre o desenvolvimento brasileiro: heranças e urgências*. Rio de Janeiro: Revan/Fase, 2000.

ARAÚJO FILHO, V. F. Antecedentes político-institucionais da questão metropolitana no Brasil. In: CARDOSO, E. D.; ZVEIBIL, V. Z. (Orgs.). *Gestão metropolitana: experiências e novas perspectivas*. Rio de Janeiro: IBAM, 1996. p. 49-70.

ASCHER, F. *Metápolis ou l'avenir des villes*. Paris: Odile Jacob, 1995.

ASER, C. Regiões metropolitanas: o financiamento da gestão municipal. In: Seminário Internacional: O desafio da gestão das Regiões Metropolitanas em países federativos. *Anais...* Brasília: Câmara dos Deputados, 2004. p

AZEVEDO, S.; MARES GUIA, V. R. Atores e formato institucional: a Assembléia Metropolitana de Belo Horizonte. In: ANDRADE, L. T.; MENDONÇA, J. P. FARIA, C. A. P. (Orgs.). *Metrópole, território, sociedade e política: o caso da região metropolitana de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: PUC Minas, 2008. p. 297-313.

_____, S.; _____, V.R. Reforma do estado e federalismo: os desafios da governança metropolitana. In: RIBEIRO, L. C. Q. *O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro: Renavan, 2000. p. 525-549.

BACELAR, T. Dinâmica regional brasileira nos anos noventa: rumo à desintegração competitiva? In: *Redescobrimo o Brasil: – 500 anos depois*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1999. p. 73–91.

BAENINGER, R. A.; PERES, R. G. Metrôpoles Brasileiras No Século 21: Evidências do Censo Demográfico de 2010. *Informe Gepec*, Toledo, v. 15, número especial, p. 634-648, 2011.

BARRETO, A. *Belo Horizonte: memória histórica e descritiva: história média*. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, Centro de Estudos Históricos e Culturais, 1995.

BECKER, B. K. Modernização e gestão do território no Brasil: da integração nacional à integração competitiva. *Revista de Estudos Regionais e Urbanos*, São Paulo, n. 32, 1991.

BENKO, G. *Economia, espaço e globalização na aurora do século XXI*. São Paulo: Hucitec, 1996.

BERMAN, M. *Tudo que é sólido desmancha no ar: a aventura da modernidade*. Companhia das Letras, 1988.

BERNARDES, L. Política urbana: uma análise da experiência brasileira. *Análise e Conjuntura*, Belo Horizonte, v. 1, n. 1, p. 83-118, 1986.

BEST, N. A experiência do Grande Recife Consórcio de Transporte Metropolitano. In: *Cadernos Adenauer XII (2011)*, Rio de Janeiro, n. 4, p. 179-202, 2012.

BONDUKI, N. G. O papel do legislativo na formulação da política urbana: conflitos e interesses na tramitação da lei de responsabilidade territorial na Câmara dos Deputados. In: FELDMAN, S.; FERNANDES, A. (Orgs.). *O urbano e o regional no Brasil contemporâneo: mutações, tensões e desafios*. Salvador: EDUFBA, 2007. p. 331-348.

BORJA, J. CASTELLS, M. Planes estratégicos y proyectos metropolitanos. *Cadernos IPPUR*, Rio de Janeiro, v. 11, n. 1/2, p. 207-231, 1997.

BOURDIEU, P. Razões práticas: sobre a teoria da ação. Campinas: Papius, 1997. p.139-140.

BOYER, R. *A teoria da regulação: uma análise crítica*. São Paulo, Nobel, 1990.

BRANDÃO, C. A. *A dimensão espacial do subdesenvolvimento: uma agenda para os estudos urbanos e regionais*. Tese (Livre-docência) - Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2003a.

_____, C. A. O modo trans-escalar de análise e de intervenção pública: notas para um manifesto anti-localista. ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 10., 2003. *Anais...* Belo Horizonte: ANPUR, 2003b.

BRASIL, F. P. D. Participação cidadã e reconfigurações nas políticas urbanas nos anos noventa. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 6. n. 2., p. 35-52, 2004.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Apresentação. In: Seminário internacional: o desafio da gestão das regiões metropolitanas em países federativos. *Anais...* Brasília: Câmara dos Deputados, 2004.

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente. *Resolução n. 369, de 28 de março de 2006*. Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente- APP. Brasília: Diário Oficial da União, 28 mar. 2006

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente. *Resolução n. 303, de 20 de março de 2002*. Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente. Brasília: Diário Oficial da União, 13 maio 2002.

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente. *Resolução n. 302, de 20 de março de 2002*. Dispõe sobre os parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente de reservatórios artificiais e o regime de uso do entorno. Brasília: Diário Oficial da União, 13 maio 2002.

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente. *Resolução n. 1, de 23 de janeiro de 1986*. Brasília: Diário Oficial da União, 17 fev. 1986.

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente. *Resolução n. 1, de 23 de janeiro de 1986*. Estabelece critérios básicos e diretrizes gerais para o RIMA. Brasília: Diário Oficial da União, 17 fev. 1986.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. *Lei n. 12.608, de 10 de abril de 2012*. Institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil – PNPDEC; dispõe sobre o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil – SINPDEC e o Conselho Nacional de Proteção e Defesa Civil – CONPDEC; autoriza a criação de sistema de informações e monitoramento de desastres;

altera as Leis nºs 12.340, de 1º de dezembro de 2010, 10.257, de 10 de julho de 2001, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.239, de 4 de outubro de 1991, e 9.394, de 20 de dezembro de 1996; e dá outras providências. Brasília: Diário Oficial da União, 2012.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. *Lei Complementar 140, de 8 de dezembro de 2011*. Fixa normas, nos termos dos incisos III, VI e VII do caput e do parágrafo único do art. 23 da Constituição Federal, para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios nas ações administrativas decorrentes do exercício da competência comum relativas à proteção das paisagens naturais notáveis, à proteção do meio ambiente, ao combate à poluição em qualquer de suas formas e à preservação das florestas, da fauna e da flora; e altera a Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. Brasília: Diário Oficial da União, 9 dez. 2011.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. *Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009*. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília: Diário Oficial da União, 8 jul. 2009.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. *Lei n. 11.445, de 5 de janeiro de 2007*. Estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico; altera as Leis n.6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.666, de 21 de junho de 1993, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995; revoga a Lei nº 6.528, de 11 de maio de 1978; e dá outras providências. Brasília:Diário Oficial da União, 8 jan. 2007.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. *Lei n. 11.428, de 22 de dezembro de 2006*. Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, e dá outras providências. Brasília: Diário Oficial da União, 26 dez. 2006.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. *Lei 11.107, de 6 de abril de 2005*. Dispõe sobre normas gerais de contratação de consórcios públicos e dá outras providências. Brasília: Diário Oficial da União, 7 abr. 2005.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. *Lei n. 10.932, de 3 de agosto de 2004*. Altera o art. 4º da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Brasília:Diário Oficial da União, 4 ago. 2004.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil.*Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: Diário Oficial da União, 11 jul. de 2002.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. *Lei n. 10. 257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Estatuto da Cidade. 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em 13 dez. 2012.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. *Lei n.1 9.985, de 18 de julho de 2000*. Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e IV da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. Brasília: Diário Oficial da União, 19 jul. 2000.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. *Lei n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999*. Brasília: Diário Oficial da União1 jan. 1999.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. *Lei n. 6.938, de 31 de agosto de 1981*. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Brasília: Diário Oficial da União, 2 set. 1981.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. *Lei complementar 14, de 8 de junho de 1973*. Estabelece as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LCP/Lcp14.htm>. Acesso em: 13 dez. 2012.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. *Lei n. 4.771, de 15 de setembro de 1965*. Dispõe sobre o Código Florestal. Brasília: Diário Oficial da União, 19 set. 1965.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. *Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979*. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Diário Brasília: Oficial da União, 29 dez. 1965.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. *Decreto 58, de 10 de dezembro de 1937*. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Rio de Janeiro: Diário Oficial da União, 13 dez. 1937.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. *Decreto 24.643, de 10 de julho de 1934*. Decreta o Código das Águas. Rio de Janeiro: Diário Oficial da União, jul. 1934.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. *ICM Bio, Zoneamento Ecológico-Econômico da APA Morro da Pedreira*. Brasília: Ministério do Meio Ambiente, 2009.

BRENNER, N. A globalização como reterritorialização: o reescalonamento da governança urbana na União Europeia. *Cadernos Metrópole*. São Paulo, v. 12, n. 24. p. 535-564, jul./dez. 2010.

BRENNER, N. *New state spaces: urban governance and the rescaling of statehood*. Nova York: Oxford University Press, 2004.

BRESCIANI, L. P. Tradição e transição: o caso do Consórcio Intermunicipal Grande ABC. *Cadernos Adenauer XII (2011)*, Rio de Janeiro, n. 4 p. 161-178, 2012.

BULLARD, R. D. Environmental justice: strategies for building healthy and sustainable communities. In: WORLD SOCIAL FORUM, 2., 2002. Porto Alegre, 2002.

CALDEIRA, Teresa. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. *Novos Estudos Cebrap*, n. 47, p. 155-176, mar. 1997.

CÂMARA DOS DEPUTADOS. *Projeto de Lei - PL 3057 de 2000*. Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/sileg/integras/516752.pdf>>. Acesso em: 19/12/2011.

CAMPOS, P. R. O arquipélago de Ribeirão das Neves: a velha segregação na metrópole belo-horizontina. In: SEMINÁRIO SOBRE A ECONOMIA MINEIRA, 14., 2010, Diamantina. *Anais...* Belo Horizonte: Cedeplar/UFMG, 2010.

CARDOSO, A. L. Reforma urbana e planos diretores: avaliação da experiência recente. *Cadernos IPPUR*. Rio de Janeiro, v. 16, n. 1/2, p. 79-111, 1997.

CARDOSO, F. H.. In: CAMARGO, C. P. F. *et. al.* *São Paulo 1975: crescimento e pobreza*. São Paulo: Loyola, 1976.

CARNEIRO, E. J. A. Oligarquização da “política ambiental” mineira, In: ZHOURI, A; LACSCHEFSKI, K; PEREIRA, D. (Orgs.). *A insustentável leveza da política ambiental*. Belo Horizonte: Autêntica, 2005.

CASTELLS, M. *The Rise of the Network Society*. Cambridge/MA, Blackwell, 1996.

_____, M. *A Questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983. (A. Caetano, Trans., v. 48).

_____, M. *A sociedade em rede*. São Paulo: Paz e Terra, 1999. 620 p. (A era da informação: economia, sociedade e cultura; v.1).

CERQUEIRA, H. E. A G.; SIMÕES, R. Modernização e diferenciação econômica em Belo Horizonte. *Varia História*, n. 18, p. 443-463, set. 1997.

CHAUÌ, M. *Cultura e democracia*. O discurso competente e outras falas. São Paulo: Cortez, 2005. p. 275-310.

CHRISTALLER, W. *Central places in southern Germany*. New Jersey: Prentice Hall, 1966.

COMPANS, R. Cidades sustentáveis, cidades globais. Antagonismo ou complementaridade? In: ACSELRAD, H. (Org.). *A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas públicas*. Rio de Janeiro: DP&A, 2001. p.105-137.

CONDATO, A. Poulantzas, o Estado e a Revolução. *Crítica Marxista*, n.27, p. 65-85. Disponível em: <http://works.bepress.com/adrianocodato/12>. Acesso em: 17 fev. 2013.

COSTA, G. M. A atual política urbana brasileira e suas possíveis contribuições à produção de um ambiente construído democrático: o caso do plano diretor de Belo Horizonte. *Bartlett/International Summer School (BISS)*, n 13, São Paulo, p. 112-117, 1991.

_____, G. M. O Projeto da Linha Verde e a prática do desenvolvimento de novo tipo: desdobramentos de uma política de remoção e reassentamento no Vetor Norte de Belo Horizonte. In: OLIVEIRA, F. L.; CARDOSO, A. L.; COSTA, H. S. M. (Orgs.). *Grandes Projetos metropolitanos*: Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012. p. 265-286.

COSTA, H. S. M.. Desenvolvimento urbano sustentável: uma contradição de termos? *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, n. 2, p. 55-71, 2000a.

_____, H. S. M. Expansão metropolitana e periferias. In: COSTA, H. S. M. *et al.* (Org). *Novas periferias metropolitanas*. A expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no eixo sul. Belo Horizonte: C/Arte, 2006.

_____, H. S. M. Grandes projetos de infraestrutura urbana e valorização imobiliária: notas a partir da experiência recente do Vetor Norte de Belo Horizonte. Belo Horizonte: Gesta/FAFICH/UFMG, 2011. Disponível em: <http://conflitosambientaismg.lcc.ufmg.br/geral/anexos/txt_analitico/Grandes_projetos_de_Infraestrutura_urbana_e_valorizacao_imobiliaria_Vetor_Norte_de_BH.pdf>. Acesso em: 17 fev. 2013.

_____, H. S. M.. (org.). *Grandes Projetos metropolitanos*: Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012. p.216-231.

_____, H. S. M. Meio ambiente e desenvolvimento: um convite à leitura. In: HISSA, C.E.V. (org.) *Saberes ambientais*: desafios para o conhecimento disciplinar. Belo Horizonte: UFMG, 2008a.

_____, H. S. M. Palestra proferida. SEMINÁRIO INTERNACIONAL SOBRE GOVERNANÇA E GRANDES CIDADES. *Anais...* Belo Horizonte: FUMEC, 2012.

_____, H. S. M. Processos recentes de expansão metropolitana e implicações socioambientais: a experiência de Belo Horizonte. In: FERNANDES, E. (Org.). *Direito urbanístico e política urbana no Brasil*. Belo Horizonte: Del Rey, 2000b. p.387-405.

_____, H. S. M. *The production of popular residential land developments in Belo Horizonte, Brazil*. 1983. Dissertação. (Mestrado) - The Architectural Association Planning Department, Londres, 1983.

_____, H. S. M. A trajetória da temática ambiental no planejamento urbano no Brasil: o encontro de racionalidades distintas. In: COSTA, G. M.; MENDONÇA, J. G. *Planejamento urbano no Brasil*: trajetórias, avanços e perspectivas. Belo Horizonte: C/Arte, 2008b.

_____, H. S. M.; CAMPANTE, A. L. G.; ARAÚJO, R. P. Z. A dimensão ambiental nos planos diretores brasileiros: um olhar panorâmico sobre a experiência recente. In: SANTOS JÚNIOR, O. A.; MONTANDON, D. T. (Orgs.). *Os planos diretores municipais pós-Estatuto da Cidade*: balanço crítico e perspectivas. Rio de Janeiro: Letra Capital/ Observatório das Metrôpoles/ IPPUR/UFRJ, 2011. p. 173-188.

_____, H. S. M.; MENDONÇA, J. G. Fuga ou negação da cidade? Considerações sobre o espaço urbano e a expansão metropolitana In: ENCONTRO TRANSDISCIPLINAR ESPAÇO E POPULAÇÃO, 2003. Campinas. *Anais...* v.1, Campinas: Unicamp/ABEP, 2003.

_____, H. S. M.; MENDONÇA, J. P. Novidades e permanências na produção do espaço da metrópole: um olhar a partir de Belo Horizonte. In: OLIVEIRA, F. L.; CARDOSO, A. L.; COSTA, H. S. M. (Orgs.). *Grandes Projetos metropolitanos*: Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012. p.11-23.

_____, H. S. M.; PRIETO, E. C. Revisão da lei federal de parcelamento do solo: um debate sobre o substitutivo ao PL 3.057/2000. *Revista Magister de direito imobiliário, Registral, Urbanístico e Ambiental*, v. 21, p. 96-115, 2009.

_____, H. S. M.. *et al.* (Coord.) *Estudo sobre os impactos oriundos de iniciativas localizadas no eixo norte da RMBH e definição de alternativas de desenvolvimento econômico, urbano e sócio-ambiental para o município de Belo Horizonte*. Relatório Técnico. Belo Horizonte: IGC/UFMG e IPPUR/UFRJ, 2008.

_____, H. S. M. *et al.* Planos diretores e políticas territoriais: reflexões a partir de transformações no vetor norte de expansão da RMBH. In: SEMINÁRIO SOBRE A ECONOMIA MINEIRA, 14., 2010, Diamantina. *Anais...* Belo Horizonte: Cedeplar/UFMG, 2010a.

_____, H. S. M. *et al.* Planos diretores e políticas territoriais: reflexões a partir de transformações no vetor norte de expansão da Região Metropolitana de Belo Horizonte. *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, n.119, 2010b.

COTA, D. A. *A Pareceria Público-Privada na política urbana brasileira recente: reflexão a partir da análise das Operações Urbanas em Belo Horizonte*. Tese. (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geociências, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2010.

DAGNINO, E. Sociedade civil, espaços públicos e construção democrática no Brasil: limites e possibilidades. In: DAGNINO, E. (org.). *Sociedade civil e espaços públicos no Brasil*. São Paulo: Paz e Terra, 2002. p. 279-303.

DAVIDOVICH, F. A volta da metrópole no Brasil: referências para a gestão territorial. In: RIBEIRO, L. C. Q. (Org.). *Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito*. Rio de Janeiro: FASE, 2004. p. 53-127.

DAVIS, M. *City of quartz: excavating the future in los angeles*. 1990.

_____, M. *Ecologia do medo: Los Angeles e a fabricação de um desastre*. São Paulo: Record, 1998.

_____, M. O éden perdeu seu jardim. In: *Ecologia do medo: Los Angeles e a fabricação de um desastre*. Record, 2001.

DEÁK, C. O processo de urbanização no Brasil: falas e façanhas. In: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. (Orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Edusp, 2004.

DINIZ, C. C. Desenvolvimento poligonal no Brasil: nem desconcentração nem contínua polarização. *Nova Economia*, Belo Horizonte, v. 3, n. 1, 1993.

DINIZ, C. C.; CROCCO, M. A. Introdução: bases teóricas e instrumentais da economia regional e urbana e sua aplicabilidade ao Brasil: uma breve reflexão. In: DINIZ, C. C.; CROCCO, M. A. (Orgs.). *Economia Regional e Urbana: contribuições teóricas recentes*. Belo Horizonte: UFMG, 2006. p. 9-31.

_____, C. C.; _____, M. A. Reestruturação econômica e impacto regional: o novo mapa da indústria. In: *Nova Economia*, Belo Horizonte, v. 6, n. 1, p. 77-103, 1996.

ESCOBAR, A. Constructing nature: elements for a poststructural political ecology. In: PEET, R.; WATTS, M. (Ed.). *Libertation ecologies: environment, development social movements*. London/New York: Routledge, 1996. p. 46-68.

_____, A. *Encountering development. The making and unmaking of the third world*. Princeton: Princeton University Press, 1995.

FARIA, J. R. V. Discursos e impactos em grandes projetos urbanos: estudo de caso sobre a Cidade Administrativa Presidente Tancredo Neves. In: OLIVEIRA, F. L.; CARDOSO, A. L.;

FELDMAN, S. *Planejamento e zoneamento*. São Paulo: 1947-1972. São Paulo: Edusp, 2005.

FERNANDES, E. A regularização de favelas no Brasil: o caso de Belo Horizonte. In: FERNANDES, E. (Org.). *Direito urbanístico*. Belo Horizonte: Del Rey, 1998. p.133-168.

_____, E. "Legalização de favelas em Belo Horizonte: um novo capítulo na história?" In: FERNANDES, E.; ALFONSIN, B. (Org.). *A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano*. Belo Horizonte: Del Rey/Lincoln Institute de Land Policy, 2003. p.173-212.

_____, E. Palestra proferida. SEMINÁRIO INTERNACIONAL SOBRE GOVERNANÇA E GRANDES CIDADES. Belo Horizonte: FUMEC, 2012.

FERNANDES, E. Reforma urbana e reforma jurídica no Brasil: duas questões para reflexão. In: COSTA, G. M. MENDONÇA, J. *Planejamento urbano no Brasil: trajetória e perspectivas*. Belo Horizonte: C/Arte, 2008. p. 123-135.

_____. E. O elo perdido: o desafio da gestão metropolitana. In: GOUVÊA, R. G. *A questão metropolitana no Brasil*. Rio de Janeiro: FGV, 2005. p. 11-16.

FERREIRA, J. S. W. Globalização, ideologia e planejamento urbano. In: FERREIRA, J. S. W. *O mito da cidade-global: o papel da ideologia na produção do espaço urbano*. Petrópolis: Vozes/São Paulo:UNESP/Salvador: ANPUR, 2007. p.91-127.

FIORI, J. L. O federalismo diante do desafio da globalização. In: AFFONSO, R. B. A. S.; BARROS, P. L. (Orgs.). *A Federação em perspectiva: ensaios selecionados*. São Paulo: Fundap, 1995.

_____, J. L. *Os moedeiros falsos*. Petrópolis: Vozes. 1997.

FIX, M. A "fórmula mágica" da parceria público-privada: operações urbanas em São Paulo. In: SCHICCHI, M.C.; BENFATTI, D. (Orgs.). *Urbanismo: Dossiê São Paulo - Rio de Janeiro*. Campinas: PUCCAMP/PROURB, p. 185-198, 2003.

_____, M. A. *Financeirização e transformações recente no circuito imobiliário no Brasil*. 2011. Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia, Universidade de Campinas, 2011.

FREITAS, A. P. G.; MONTE-MÓR, R. L. M.; BRAGA, T. M. *Desenvolvimento, meio ambiente e divisão internacional do trabalho: análise empírica para uma região de concentração de indústrias sujas e intensivas em recursos naturais no estado de Minas Gerais*. (Texto para discussão nº 210). Belo Horizonte: CEDEPLAR/UFMG, 2003.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Esquema Metropolitano de Estruturas (1º esboço). Belo Horizonte: FJP, 1972.

FRIEDMANN, J.; WOLFF, G. *World city formation: an agenda for research and action*. *International Journal of Urban and Regional Research*, n. 6, p. 309-344, 1982.

FUNDAÇÃO ISRAEL PINHEIRO. *Plano de regularização fundiária sustentável de Confins*. Produto 2: Levantamento e Diagnóstico. 2009.

FUNDAÇÃO ISRAEL PINHEIRO. *Plano de regularização fundiária sustentável de Lagoa Santa*. Produto 2: Levantamento e Diagnóstico. 2009.

FUNDAÇÃO ISRAEL PINHEIRO. *Plano de regularização fundiária sustentável de Pedro Leopoldo*. Produto 2: Levantamento e Diagnóstico. 2009.

FUNDAÇÃO ISRAEL PINHEIRO. *Plano de regularização fundiária sustentável de Ribeirão das Neves*. Produto 2: Levantamento e Diagnóstico. 2009. v. 1/2.

FUNDAÇÃO ISRAEL PINHEIRO. *Plano de regularização fundiária sustentável de Santa Luzia*. Produto 2: Levantamento e Diagnóstico. 2009.

FUNDAÇÃO ISRAEL PINHEIRO. *Plano de regularização fundiária sustentável do município de Vespasiano*. Caracterização e análise geral das áreas levantamento e análise da legislação urbanística e ambiental municipal, estadual e federal incidente nas áreas ocupadas. Belo Horizonte, 2010. Fundação Israel Pinheiro.

FURTADO, F.; SMOLKA, M. Recuperação de mais-valias fundiárias urbanas na América Latina: Bravura ou Bravata? In: SANTORO, Paula (Org.). *Gestão social da valorização da terra*. São Paulo: Instituto Pólis, 2005. (Caderno Pólis, 9).

GARREAU, J. *Edge city*. New York: Doubleday, 1997.

GARSON, S.; RIBEIRO, L. C. Q.; RIBEIRO, M. G. Panorama atual das metrópoles brasileiras. In: MAGALHÃES, F. *Regiões metropolitanas no Brasil: um paradoxo de desafios e oportunidades*. Nova Iorque: Banco Interamericano de Desenvolvimento, 2010. p.19-44.

GARSON, S. B. P. *Regiões metropolitanas: obstáculos institucionais à cooperação em políticas públicas*. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2007.

GOMES, S. M. *Texto de referência para discussões*. Seminário Nova Planta Genérica de Valores e Modelos de Avaliação. Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte/Secretaria Municipal de Finanças/Gerência de Tributos Imobiliários, 2007.

GORDILHO, A. S. A Lei de responsabilidade territorial urbana e a construção da cidade democrática. In: FELDMAN, S.; FERNANDES, A. (Orgs.). *O urbano e o regional no Brasil contemporâneo: mutações, tensões e desafios*. Salvador: EDUFBA, 2007.

GOUVÊA, R. G. A questão metropolitana no Brasil. Rio de Janeiro: FGV, 2005.

GÜELL, J. M. F. *Planificación estratégica de ciudades*. Barcelona: Gustavo Gili, 1997.

HABERMAS, J. Discourse ethics: notes on philosophical justification. In: *Moral Consciousness and communicative Action*. Cambridge: MIT Press. 1990.

HALL, P. G. *The World cities*. London: Weidenfeld and Nicolson, 1966.

HARAWAY, D. *Simians, cyborgs and women*. The Reinvention of nature. Nova Iorque: Routledge, 1991.

HARDIN, G. *The Tragedy of the Commons*. Science, n. 162, p. 1243-1248, 1968.

HARVARD LAW REVIEW NOTES. Old Regionalism, New Regionalism and Envision Utah: Making Regionalism Work. *Harvard Law Review*, v. 7, n. 118, p. 2291-2313, 2005.

HARVEY, D. *Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural*. São Paulo: Loyola, 1992.

_____, D. *Justice, nature and the geography of difference*. Blackwell Publishers, 1996.

_____, D. Luta pela reforma urbana: o direito à cidade como alternativa ao neoliberalismo. FÓRUM SOCIAL MUNDIAL.2009. *Anais...* Belém, 2009.

_____, D. *The urbanization of capital*. Baltimore: JohnsHopinsUniversity Press, 1985.

_____, D.; A produção capitalista do espaço. 2. ed. São Paulo: Annablume 2006. Cap. 6. p. 163-190.

IANNI, Octávio. *Estado e planejamento econômico no Brasil (1930-1970)*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1977.

IBAMA. CPRM. *Zoneamento ambiental da APA Carste Lagoa Santa*. Belo Horizonte, 1997. v. 1.

INDOVINA, F. La ciudad difusa. In: RAMOS, A. M. (Org.). *Lo urbano*. Barcelona, UPC, 2004. p. 49-60.

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO ECONÔMICO E SOCIAL. *Configuração atual e tendências da rede urbana do Brasil*. Brasília: IPEA, 2002. (Série caracterização e tendências da rede urbana do Brasil, 1).

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO ECONÔMICO E SOCIAL. Política nacional de desenvolvimento urbano: estudos e proposições alternativas. Brasília: IPEA, 1976. (Série Estudos para o Planejamento, n.15).232p.

INSTITUTO HORIZONTES. *Programa de Desenvolvimento e gestão da Região Metropolitana de Belo Horizonte Vetor Norte da RMBH*. Belo Horizonte, 2006. Disponível em:< falta dados>. Acesso em: 8 dez. 2011.

JESSOP, B. Fordism and post-fordism: a critical reformulation. In: STORPER, M.: SCOTT, A. J. (eds0., *Pathways to Industrialization and Regional Development*. London & New York: Routledge, 1992.

KLINK, J. J. A construção de novas governanças para as áreas metropolitanas: o cenário brasileiro. In: MAGALHÃES, F. *Regiões metropolitanas no Brasil: um paradoxo de desafios e oportunidades*. Nova Iorque: Banco Interamericano de Desenvolvimento, 2010. p.99-122.

_____, J. J. Escalas, territórios e o espaço metropolitano na Europa. O caso de Madri – Espanha. In: Cadernos Adenauer XII (2011), Rio de Janeiro, n. 4 p. 77-90, 2012.

_____, J. J. A incipiente reestruturação de um novo regionalismo. In: KLINK, J. J. *A cidade-região – regionalismo e reestruturação no grande ABC paulista*. Rio de Janeiro, DP&A, 2001.

_____, J. J. *Novas governanças para as áreas metropolitanas: o panorama internacional e as perspectivas para o caso brasileiro*. Rio de Janeiro: Relatório de Pesquisa/Observatório das Metrôpoles: Território, Coesão e Governança Democrática, 2008. p.1-45.

_____, J. J. *Ciclos macro-economicos: evolução das finanças públicas municipais e o financiamento do ambiente construído*. 2000. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, Lincoln Institute of Land Policy, 2000.

KOWARICK, L. *A Espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

KRIGE, D.G. A statistical approach to some mine valuations problems at the Witwatersrand. *Journal of the Chemical, Metallurgical and Mining Society of South Africa*, n. 52, p. 119-138, 1951.

LARANJEIRA FILHO, B. A.; CAMBRAIA, M. A. S. C.; PEIXOTO, M. C. D.; SOUZA, R. L. M. S. Loteamentos e cemitérios. In: Fundação Estadual do Meio Ambiente (FEAM); *Iniciação ao desenvolvimento sustentável*. Belo Horizonte: FEAM, 2003.

LEFEBVRE, H. *A Revolução urbana*. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

_____, H. *The production of space*. Oxford, UK & Cambridge, 1993.

LEFÈVRE, C. Governar as metrópoles: questões, desafios e limitações para a constituição de novos territórios políticos. In: *Cadernos Metrópole*, São paulo, v. 11, n. 22, p. 299-317, jul./dez. 2009.

_____, C. *Metropolitan government and governance in western countries: a critical review*. *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 22, n. 1, p. 9-25, 1998.

_____, C. Democratic governability of metropolitan areas: international experiences and lessons for latin-american cities. In: ROJAS, E.; CUADRADO-ROURA, J. R.; GÜELL, J. M. F. (eds.). *Governing the metropolis: principles and cases*. Washington, DC: BID/DRCLAS-Universidade Harvard, 2008.

LEFF, E. *Racionalidade ambiental: a reapropriação social da natureza..* Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2006.

LEONELLI, G. C. V. Olhares sobre ontem: depoimentos de uma geração sobre a construção da lei federal de parcelamento do solo urbano no Brasil. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 14., 2011. Rio de Janeiro. *Anais...* Rio de Janeiro: ANPUR, 2011. 1 CD-ROM.

LIMONAD, E. Entre a urbanização e a sub-urbanização do território. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 11., 2005. Salvador. *Anais...* 2005.

LIMONAD, E. Na trilha do sol: urbanização e turismo no litoral do nordeste brasileiro. In: MENDONÇA, J. P.; COSTA, H. S. M. *Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro*. Belo Horizonte: C/Arte, 2011. p.131-148.

LIPIETZ, A. *Miragens e milagres*. Problemas da industrialização no Terceiro Mundo. São Paulo: Nobel, 1988.

LOJKINE, J. O estado capitalista e a questão urbana. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

LOSADA, P. L. Potencialidades da cooperação intergovernamental para gestão das regiões metropolitanas no Brasil. In: MAGALHÃES, F. *Regiões metropolitanas no Brasil : um paradoxo de desafios e oportunidades*. Nova Iorque: Banco Interamericano de Desenvolvimento, 2010 a. p.169-196.

_____, P. L. Consórcios públicos: o desafio do fortalecimento de mecanismos de cooperação e colaboração entre os entes federados. In: III Congresso Consad de Gestão Pública, 2010. *Anais...* Brasília, 2010b.

LOSEKANN, C. A. Esfera pública habermasiana, seus principais críticos e as possibilidades do uso deste conceito no contexto brasileiro. *Pensamento Plural*, Pelotas n. 4, p. 37-57,

jan./jun. 2009. Disponível em: <<http://pensamentoplural.ufpel.edu.br/edicoes/04/02.pdf>>. Acesso em: 12 dez. 2012.

LUME ENGENHARIA AMBIENTAL. Estudo de Impacto Ambiental: Cidade Administrativa de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2006.

MAGALHÃES, F. Introdução. In: MAGALHÃES, F. *Regiões metropolitanas no Brasil* : um paradoxo de desafios e oportunidades. Nova Iorque: Banco Interamericano de Desenvolvimento, 2010. p. 11-29.

_____, F. *Transformações socioespaciais na cidade-região em formação*: a economia geopolítica do novo arranjo espacial metropolitano. 2008. 219 p. Dissertação. 9Mestrado em Geografia) – IGC, UFMG, Belo Horizonte, 2008.

MAGALHÃES, F. N. C.; TONUCCI FILHO, J. B. M.; SILVA, H. Valorização imobiliária e produção do espaço: novas frentes na RMBH. In: MENDONÇA, J. P.; COSTA, H. S. M. *Estado e capital imobiliário*: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2011. p. 17-40.

MAGALHÃES, F. N. C.; LINHARES, L. R. F.; MONTE-MÓR, R. L. M. Urbanização extensiva e desconcentração espacial no eixo sul do entorno metropolitano de Belo Horizonte. In: COSTA, H. S. M.(Org). *Novas periferias metropolitanas*. A expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no eixo sul. Belo Horizonte: C/Arte, 2006.

MARICATO, E. *Brasil, cidades*: alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.

_____. Cidades-urgente: colocar a questão urbana na agenda nacional. *Carta Capital*, Disponível em: <<http://www.cartamaior.com.br/templates/materiaMostrar.cfm?materia>>. Acesso em: set. 2012.

_____. Globalização e política urbana na periferia do capitalismo. In: RIBEIRO, L. C. Q; SANTOS JÚNIOR, O. A. *As metrópoles e a questão social brasileira*. Rio de Janeiro: Revan, Fase, 2007.

_____. Globalização e política urbana na periferia do capitalismo. In: RIBEIRO, L. C. Q; SANTOS JÚNIOR, O. A. *As metrópoles e a questão social brasileira*. Rio de Janeiro: Revan Fase, 2006.

_____. 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: Vozes, 2000. p. 121-192.

_____. *Metrópole na periferia do capitalismo*: ilegalidade desigualdade e violência. São Paulo, julho de 1995.

_____. A política nacional de desenvolvimento urbano e as regiões metropolitanas. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL: O DESAFIO DA GESTÃO DAS REGIÕES METROPOLITANAS EM PAÍSES FEDERATIVOS. *Anais...* Brasília: Câmara dos Deputados, 2004.

_____.; SANTOS JÚNIOR, O. A.. Construindo a política urbana: participação democrática e o direito à cidade. In: RIBEIRO, L. C. Q.; SANTOS JÚNIOR, O. A. *As metrópoles e a questão social brasileira*. Rio de Janeiro: Revan Fase, 2007. p. 165-196.

MARTINS, M.L.R. *Moradias e Mananciais: tensão e diálogo na metrópole*. São Paulo: FAUUSP/FAPESP, 2006. p. 48-66.

MASCARENHAS, M. P. *Projeto de Lei de Responsabilidade Territorial Urbana: a construção de um referencial normativo comum em torno do parcelamento do solo urbano e da regularização fundiária sustentável*. Tese. (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2012.

MEIRELLES, H. L. *Direito municipal brasileiro*. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 1990.

MELO, D. M. *Planejamento urbano de Belo Horizonte: um estudo das principais propostas de planejamento elaboradas para a cidade*. (Monografia. Especialização em Urbanismo da UFMG) - Belo Horizonte: UFMG, 1991.

MENDONÇA, J. G. *Segregação e mobilidade residencial na Região Metropolitana de Belo Horizonte*. 228f. 2002. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) _ IPPUR, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2002.

_____.; COSTA, H. S. M. Dinâmica imobiliária e formação de um objeto obscuro de desejo: localização residencial e representação simbólica. In: MENDONÇA, J.G.; COSTA, H. S. M. *Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro*. Belo Horizonte: C/Arte, 2011. p.169-188.

MEYER, R.; GROSTEIN, M. D.; BIDERMAN, C. *São Paulo Metrópole*. São Paulo: EdUSP, 2004.

MICOUD, A. La nébuleuse associative. In: *L'Environnement, question sociale - dix ans de recherche pour le Ministère de l'Environnement*. Paris: Odile Jacob, 2001. p.119-29.

MINAS GERAIS. Conselho Estadual de Política Ambiental. *Deliberação Normativa COPAM 156, de 11 de agosto de 2010*. Disciplina o procedimento para autorização para intervenção ambiental/florestal para supressão de vegetação nativa em lotes individuais de parcelamentos do solo e dá outras providências. Belo Horizonte: Diário do Executivo Minas Gerais, 17 set. 2010.

MINAS GERAIS. Conselho Estadual de Política Ambiental. *Deliberação Normativa COPAM 74, de 9 de setembro de 2004*. Estabelece critérios para classificação, segundo o porte e potencial poluidor, de empreendimentos e atividades modificadoras do meio ambiente passíveis de autorização ou de licenciamento ambiental no nível estadual, determina normas para indenização dos custos de análise de pedidos de autorização e de licenciamento ambiental, e dá outras providências. Belo Horizonte: Diário do Executivo Minas Gerais, Belo Horizonte, 2 out. 2004.

MINAS GERAIS. Conselho Estadual de Política Ambiental. *Deliberação Normativa COPAM 58, de 28 de novembro de 2002*. Estabelece normas para o licenciamento ambiental de loteamentos do solo urbano para fins exclusiva ou predominantemente residenciais e dá outras providências. Belo Horizonte: Diário do Executivo Minas Gerais, Belo Horizonte, nov. 2002.

MINAS GERAIS. Conselho Estadual de Política Ambiental. *Deliberação Normativa COPAM 01, de 22 de março de 1990*. Estabelece os critérios e valores para indenização dos custos de análise de pedidos de licenciamento ambiental, e dá outras providências. Belo Horizonte: Diário do Executivo Minas Gerais, 4 abr. 1990

MINAS GERAIS. Governo do Estado de Minas Gerais. *Decreto n. 45.097*, de 12 de maio de 2009. Dispõe sobre regime jurídico especial de proteção ambiental de áreas integrantes do Vetor Norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte: Diário do Executivo Minas Gerais, 13 maio 2009.

MINAS GERAIS. Governo do Estado de Minas Gerais. *Decreto n. 44768*, de 3 de abril de 2008. Altera Decreto nº 44.646, de 31 de outubro de 2007, disciplina o exame e anuência prévia pelo Estado, por meio da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana - SEDRU, para aprovação de projetos de loteamentos e desmembramentos de áreas para fins urbanos pelos municípios, e dá outras providências. Belo Horizonte: Diário do Executivo Minas Gerais, 4 abril. 2008.

MINAS GERAIS. Governo do Estado de Minas Gerais. *Decreto n. 44.646*, de 31 de outubro de 2007. Disciplina o exame e anuência prévia pelo Estado, por meio da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana - SEDRU, para aprovação de projetos de loteamentos e desmembramentos de áreas para fins urbanos pelos municípios. Belo Horizonte: Diário do Executivo Minas Gerais, 31 out. 2007.

MINAS GERAIS. Governo do Estado de Minas Gerais. *Lei n. 7772*, de 8 de setembro de 1980. Dispõe sobre a proteção, conservação e melhoria do meio ambiente. Belo Horizonte: Diário do Executivo Minas Gerais, 9 set. 1980.

MINAS GERAIS. Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. *Processo administrativo Reserva Real*. Belo Horizonte, 2006.

MINAS GERAIS. Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. *Processo administrativo Gávea II*. Belo Horizonte, 2002.

MINAS GERAIS. Governo do Estado de Minas Gerais. Intendência da Cidade Administrativa. *Cidade Administrativa*. ago. 2011.

MONCLÚS, F. J. *La ciudad dispersa, suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporànea de Barcelona, 1998.

MONGIN, O. *A condição urbana: a cidade na era da globalização*. São Paulo: Estação Liberdade, 2009. 344p.

MONTE-MÓR, R. L. M. Belo Horizonte: a cidade planejada e a metrópole em construção. In: *Belo Horizonte: espaços e tempos em construção*. Belo Horizonte: CEDEPLAR/PBH, 1994b.

_____. *Espaço e planejamento urbano: considerações sobre o caso de Rondônia*. Rio de Janeiro: UFRJ, 1980. (Dissertação de Mestrado). Curso de Mestrado em Engenharia.

_____. *O que é o urbano, no mundo contemporâneo*. (Texto para discussão nº 281). Belo Horizonte: CEDEPLAR/UFMG, 2006.

_____. Do urbanismo à política urbana: notas sobre a experiência brasileira. In: COSTA, G. M.; MENDONÇA, J. G. (Orgs.). *Planejamento urbano no Brasil: trajetórias, avanços e perspectivas*. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2008. p.31-65.

_____. Urbanização extensiva e novas lógicas de povoamento: um olhar ambiental. In: SANTOS, M. A.; SILVEIRA, M. L. (Ed.). *Território: globalização e fragmentação*. São Paulo: Hucitec/ANPUR, 1994a.

_____.; RUIZ, R. A região metropolitana de Belo Horizonte: o antigo, o novo e tudo ao mesmo tempo e agora. In: OLIVEIRA, F. A.; SIQUEIRA, W. B. (Orgs.). *As muitas Minas: ensaio sobre a economia mineira*. Belo Horizonte: Conselho Regional de Economia, Belo Horizonte, 2010. p. 227-260.

MOURA, R. Arranjos urbano-regionais no Brasil: uma análise com foco em Curitiba. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal do Paraná. Curitiba, 2009.

MYR EMPREENDIMENTOS SUSTENTÁVEIS. *Estudo de impacto ambiental do Reserva Real*. Belo Horizonte, 2008.

NAREDO, J. M. *La economía em evolución*. Madri; Siglo XXI, 1987.

NOVAIS, P.; OLIVEIRA, F. L.; SÁNCHEZ, F.; BIENENSTEIN, G. Grandes projetos urbanos: panorama da experiência brasileira. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 12. ,2007. *Anais...*, Belém, ANPUR, 2007.

O'CONNOR, J. *Capitalism, nature, socialism*, London, v.1, n. 1, 1998.

OLIVEIRA, F. *A economia brasileira: crítica à razão dualista*. 4. ed. São Paulo: CEBRAP, 1981.

OLIVEIRA, F. L. A crise da federação: da oligarquia à globalização. In: AFFONSO, R. B. A. S.; BARROS, P. L. (Orgs.). *A federação em perspectiva: ensaios selecionados*. São Paulo: Fundap, 1995.

_____. Grandes projetos e planejamento urbano: práticas recentes das administrações públicas brasileiras. In: OLIVEIRA, F. L. ; CARDOSO, A. L.; COSTA, H. S. M. (Orgs.). *Grandes Projetos metropolitanos: Rio de Janeiro e Belo Horizonte*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012. p. 66-89.

_____. A metáfora cidade-empresa no planejamento estratégico de cidades. In: *Cadernos IPPUR*, v. 13, n. 1, jan./jul. Rio de Janeiro, p. 141-161, 1999.

PACHECO, C. A. *Fragmentação da nação*. Campinas: Universidade Estadual de Campinas, 1998.

PAIVA, C. C.; PAIVA, S. C. F. A implantação do Aeroporto-indústria em Confins e a ascensão da Aerótrópolis: burburinhos de uma fantasia organizada. In: OLIVEIRA, F. L.; CARDOSO, A. L.; COSTA, H. S. M. (Orgs.). *Grandes Projetos metropolitanos: Rio de Janeiro e Belo Horizonte*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012. p.187-215.

PARIS, D.; MONS, D. *Lille, laboratoire du renouveau urbain*. Paris : Éditions Parenthèses.

PASSET, R. *L'économie et le vivant*. Paris, Payot, 1979

PEET, R.; WATTS, M. (Ed.). *Libertation ecologies: environment, development social movements*. London/New York: Routledge, 1996.

PEIXOTO, M. C. D. *Licenciamento ambiental e expansão urbana: um estudo em Nova Lima, Região Metropolitana de Belo Horizonte, MG*. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geociências, Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2005.

PEREIRA, D. B.; CAMPOS, L. A. A Linha Verde na Região Metropolitana de Belo Horizonte projeto de modernidade e empreendimentos. In: *Cadernos Geografias*, Belo Horizonte, v. 5 n. 2, 2010.

PIORE, M.; SABEL, C. *The second industrial divide: possibilities for prosperity*. New York: Basic Books, 1984.

PLAMBEL. *A estrutura urbana da RMBH: o processo de formação do espaço urbano*. 1985. v 1.

PLAMBEL. *Plano diretor metropolitano: síntese dos diagnósticos setoriais*. Belo Horizonte, 1989.

PLAMBEL *O Processo de desenvolvimento de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: PLAMBEL, 1979. 280p.

PLAMBEL. *O mercado de terras na RMBH*. Belo Horizonte: Plambel, 1987.

WERNECK, N. P. F. Região Metropolitana de Belo Horizonte – o papel do PLAMBEL – algumas considerações e propostas para discussão. Belo Horizonte: Plambel, 1984.

POULANTZAS, N. *O estado, o poder, o socialismo*. Rio de Janeiro: Graal, 1980.

PRETECEILLE, E. Cidades globais e segmentação social. In: RIBEIRO, L. C. Q.; SANTOS JÚNIOR, O. A. (Orgs.). In: RIBEIRO, L. C. Q.; SANTOS JÚNIOR, O. A. (Orgs.). *Globalização, fragmentação e reforma urbana: o futuro das cidades na crise*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1994. p. 65-89.

REIS FILHO, Nestor Goulart. *Sobre dispersão urbana*. São Paulo: Via das Artes, 2009. 294 p.

REZENDE, F. Em busca de um modelo de financiamento metropolitano. In: MAGALHÃES, F. *Regiões metropolitanas no Brasil: um paradoxo de desafios e oportunidades*. Nova Iorque: Banco Interamericano de Desenvolvimento, 2010. p 45-98.

RIBEIRO, L. C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, IPPUR;UFRJ;FASE, 1997.

_____, L. C. Q. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. In: SILVA, L. A. M. (Org.). *Solo Urbano: tópicos sobre o uso da terra*. Rio de Janeiro: Zahar, 1982. (Coleção Debates Urbanos).

_____, L. C. Q (Org.). *A Governação Metropolitana na Europa*. Rio de Janeiro: OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES: Território, coesão social e governança democrática, 2012.

_____, L. C. Q.; AZEVEDO, S. Incorporação imobiliária: características, dinâmicas e impasses. In: AZEVEDO, S. ; RIOEIRO, L. C. Q. (org.). *A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana*. Rio de Janeiro: UFRJ, 1996. p. 105-118.

_____, L. C. Q.; PECHMAN, R. M. *O que é a questão da moradia*. São Paulo: Nova Cultural: Brasiliense, 1985.

ROJAS, E. Governança de Regiões Metropolitanas da América Latina. In: MAGALHÃES, F. *Regiões metropolitanas no Brasil : um paradoxo de desafios e oportunidades*. Nova Iorque: Banco Interamericano de Desenvolvimento, 2010. p.1-18.

_____, E.; CUADRADO-ROURA, J.R.; GUELL, J.M.F. (Orgs.). *Governing the Metropolis. Principles and Cases*. Washington: Interamerican Development Bank and DavidRockefellerCenter for Latin american Studies, 2008. p.77-129.

ROLNIK, R. Novas perspectivas para a gestão metropolitana: o papel do Governo Federal. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL: O DESAFIO DA GESTÃO DAS REGIÕES METROPOLITANAS EM PAÍSES FEDERATIVOS. *Anais...* Brasília: Câmara dos Deputados, 2004.

_____.; SOMEKH, N. Governar as metrópoles: dilemas da descentralização. In: GONÇALVES, M. F.; BRANDÃO, C. A.; GALVÃO, A. C. (Orgs.). *Regiões e cidades, cidades nas regiões: desafio urbano regional*. São Paulo: UNESP/ANPUR, 2002. p. 95-104.

SACHS, I. Estratégias de transição para o século XXI. In: BURSZTYN, M. (Org.). *Para pensar o desenvolvimento sustentável*. São Paulo: Brasiliense, 1993. p. 29-56.

SAGMACS. *Estrutura urbana de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: Sagsmacs, 1959.

SALET, W.; THORNLEY, A.; KREUKELS, A. *Metropolitan governance and spatial planning: comparative case studies of european city regions*. Londres; Nova York: Spon Press, 2003.

SAMPAIO JÚNIOR., P. A. *Entre a nação e a barbárie: os dilemas do capitalismo dependente*. Petrópolis: Vozes, 1999.

SANCHÉZ, F. A (in)sustentabilidade das cidades-vitrine. In: ASCELRAD, H. (org.). *A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas públicas*. Rio de Janeiro: DP&A, 2001. p. 155-175.

_____, F. Políticas urbanas em renovação: uma leitura crítica dos modelos emergentes. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, Campinas, n. 1, p. 115-132, maio/nov. 1999. p.

SANTOS, M. O meio técnico-científico e a urbanização no Brasil. *Espaço e Debates: Revista de Estudos Regionais e Urbanos*, São Paulo, v. 8, n. 25, p.58-62, 1998.

_____, M. A metrópole: modernização, involução e segmentação. In: VALLADARES, L.; PRETECEILLE, E. *Reestruturação urbana: tendências e desafios*. Rio de Janeiro: Nobel, 1990.

_____, M. *A urbanização brasileira*. São Paulo: Hucitec, 1993.

_____, M. *Por uma geografia nova*. 1978.

_____, M. *A urbanização brasileira*. São Paulo: Hucitec, 2005.

_____, M. *O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos*. Rio de Janeiro: F. Alves, 1979. (Coleção Ciências Sociais)

SASSEN, S. *As cidades na economia global*. São Paulo: Studio Nobel, 2000.

_____, S. *The Global City*: New York, London, Tokyo.

_____, S. The new labor demand in global cities, Smith, M. P. (ed.) *Cities in Transformation*. Newbury Park: Sage., 1984. pp. 139-171.

SAULE JÚNIOR, N. Temas estratégicos da reforma urbana no Projeto de Lei 3057/2000 – Revisão da Lei 6766/1979. *Boletim FNRU*, Rio de Janeiro, v. 4, n. 51, set. 2008. Disponível em: <www.fase.org.br/projetos/clientes/.../Boletim%20do%20FNRU.pdf>. Acesso em: 30 jan. 2013.

SCHASBERG, B.; LOPES, A. SANTOS JÚNIOR, O. A.; MONTANDON, D. T. (Orgs.). *Os planos diretores municipais pós-estatuto da cidade: balanço crítico e perspectivas*. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles: IPPUR/UFRJ, 2011. p. 219-254.

SCHIMDT, B. V. *O Estado e a questão urbana no Brasil*. Brasília: Universidade, 1983.

SCOTT, A. J. Global city-regions and the new World System. In: YUSUF, S., WU, W. EVENETT, S. (Orgs.). *Local Dynamics in na Era of Globalization: 21st Century Catalysts for Development*. New York: OxfordUniversity Press, 2000. p. 84-93.

_____, A. J. *Global city-regions and the new world system* Disponível em: <http://www.kas.de/upload/dokumente/megacities/megacities1/allgemein/scott_world.pdf>. Acesso em : 12 dez. 2012.

SCOTT, A.J. *Global City-regions: trends, theory, policy*. New York: OxfordUniversity Press. 2001.

SEDRU. *Termo de referência para contratação de serviços técnicos especializados para elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI da RMBH*. Belo Horizonte: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana, 2009.

SEIXAS, J.: BRANCO, R.: GARSON, S. *A governação metropolitana na Europa*. Rio de Janeiro, 2012.

SINGER, P. I. *Economia política da urbanização; ensaios*. São Paulo: Brasiliense, 1987.

SINGER, P. I. Belo Horizonte. In: SINGER, P. I. *Desenvolvimento econômico e evolução urbana* (análise de evolução econômica de São Paulo, Blumenau, Porto Alegre, Belo Horizonte e Recife). São Paulo: Nacional, 1968.

SMITH, Neil. *The new urban frontier*. Gentrification and the revanchist city. New York: Routledge, 1996.

SMOLKA, M. *Estruturas intra-urbanas e segregação social no espaço: elementos para uma discussão da cidade na teoria econômica*. Rio de Janeiro: PNPE, 1983. 353p.

_____, M. O Capital incorporador e seus movimentos de valorização. *Cadernos IPPUR/UFRJ*. v.3, n. 1. p. 41-87, 1987.

SOJA, E. W. *Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.

_____, E. W. *Postmetropolis: critical studies of cities and regions*. Oxford: Malden, Mass.: Blackwell Publishers, 2000.

SORBETS, C. MONNERAUD, L. *Questionnaire Gouvernance*. Bordeaux. In: Projets et stratégies urbanies. Reagrd Compartifs. Parenthèses, 2009.

SOUKI, L. G.; FILGUEIRAS, C. A. C. Atores e arenas decisórias em grandes projetos de infraestrutura urbana no Brasil: o caso da Cidade Administrativa Presidente Tancredo de Almeida Neves. In: CONGRESSO LATINOAMERICANO DE CIÊNCIA POLÍTICA, 6., 2012. *Anais...* Quito, 2012.

SOUSA SANTOS, B. S. *Reinventar a democracia: entre o pré-contratualismo e o pós-contratualismo*. 1998.

SOUSA SANTOS, B. O Estado, o Direito e a Questão Urbana. In: *Revista Crítica de Ciências Sociais*. 9, p. 9-86, 1986.

SOUZA, C. Regiões metropolitanas: condicionantes do regime político. *Lua Nova – Revista de Cultura e Política*, São Paulo, n. 59, p. 137-158, 2003.

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

SPINK, P. Cooperação e governança interjurisdicional: conceitos em discussão. *Cadernos Adenauer XII (2011)*, Rio de Janeiro, n. 42012. p.13-30.

STEINBERGER, M. *A relação meio ambiente – meio urbano: do global para o local*. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2000.

STORPER, M. Desenvolvimento territorial na economia global do aprendizado: o desafio dos países em desenvolvimento. In: RIBEIRO, L. C. Q.; SANTOS JÚNIOR, O. A. (Orgs.). *Globalização, fragmentação e reforma urbana: o futuro das cidades na crise*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1994. p. 23-63.

_____, M. *The regional world. Territorial development in a global economy*. Nova York; Londres: The Guilford Press, 1997.

SWYNGEDOUW, E. A cidade como um híbrido: natureza, sociedade e urbanização cyborg. In: ACSELRAD, H. (Org.). *A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas*. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.

TONUCCI FILHO, J. B. M. *Dois momentos de planejamento metropolitano em Belo Horizonte: um estudo das experiências do PLAMBEL e do PDDI-RMBH*. Dissertação. (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2012.

TOPALOV, C. Fazer a história da pesquisa urbana: a experiência francesa desde 1965. *Espaço e Debates*. Ano VIII, v.1, n.23, p.5-30, 1988.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS - UFMG. *Plano diretor de desenvolvimento integrado da região metropolitana de Belo Horizonte – PDDI-RMBH*, 2011.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS - UFMG. SEDRU. *Estratégia de Desenvolvimento da Cidade (CDS), com foco na redução da desigualdade social e da pobreza, para o Vetor Norte e Área de Influência do Contorno Viário Norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH)*. Belo Horizonte, 2009.

URANI, A. O Papel do Setor privado e da sociedade civil nas novas governanças metropolitanas brasileiras. . In: MAGALHÃES, F. *Regiões metropolitanas no Brasil: um paradoxo de desafios e oportunidades*. Nova Iorque: Banco Interamericano de Desenvolvimento, 2010. p. 123-168.

VAINER, C. B. As escalas do poder e o poder das escalas. O que pode o poder local? Cadernos IPPUR. *Planejamento e Território: ensaios sobre a desigualdade*. Rio de Janeiro, v. 15, n. 2/v. 16, n. 1, p. 13-32, ago./dez., 2001/ jan./jul., 2002.

_____, C. B.. Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, O., VAINER, C., MARICATO, E. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 75-119.

_____, C. B. *et al.* *Grandes projetos urbanos: o que se pode aprender com a experiência brasileira*, 2006. Relatório Técnico: LILP e IPPUR/UFRJ, 2006.

_____, C. B.; SMOLKA, M. O. Em tempos de liberalismo: tendências e desafios do planejamento urbano no Brasil. In: PIQUET, R.; RIBEIRO, A. C. T. *Brasil: Território da Desigualdade*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar 1991. p. 19-32.

_____, C. B.; OLIVEIRA, F. L.; LIMA JÚNIOR, P. N. Notas metodológicas sobre a análise de grandes projetos urbanos. In: OLIVEIRA, F. L.; CARDOSO, A. L.; COSTA, H. S. M. (Orgs.). *Grandes Projetos metropolitanos: Rio de Janeiro e Belo Horizonte*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012. p.11-23.

VEIRA, P. F. A problemática ambiental e as ciências sociais no Brasil (1980-1990). In: HOGAN, D. J.; VIEIRA, P. F. (Orgs.). *Dilemas socioambientais e desenvolvimento sustentável*. Campinas: UNICAMP, 1995. p.103-148.

VELTZ, P. *Mondialization. Villes et territoires. L'économie d'archipel*. Paris: Presses Universitaires de France, 1996.

VILLAÇA, F. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Edusp, 2004.

_____, F. A Ilusão do Plano Diretor. 2005. Disponível em: <<http://www.belem.pa.gov.br/planodiretor/pdfs/A%ILUSÃO DO PLANO%20DIRETOR.pdf>>. Acesso em 12 de dez. 2008.

VIOLA, E. J.; LEIS, H. R. A evolução das políticas ambientais no Brasil: 1971-1991: do bissetorialismo preservacionista para o multissetorialismo orientado para o desenvolvimento sustentável. In: HOGAN, D. J.; VIEIRA, P. F. (Orgs.). *Dilemas socioambientais e desenvolvimento sustentável*. Campinas: UNICAMP, 1995. p. 73-102.

WHEELER, S. M. The New Regionalism: Key Characteristics of an emerging movement. *Journal of the American Planning Association*, v. 68, n. 3, p. 267-78, 2002.

YARO, R. D. Growing and Governing Smart: A case study of the New York Region. In: Katz, B. J. (Org.). *Reflections on Regionalism*. Washington, The Brookings Institution, 2000.

ZIMMERMANN, A. *Teoria geral do federalismo democrático*. 2. ed. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2005.

Apêndice A – Questionário Respondido pelas Prefeituras Municipais dos Municípios do Vetor Norte da RMBH

Município:

data:

Nome do entrevistado:

Telefone:

E-mail:

1- A Prefeitura possui um cadastro de loteamentos?

- Sim somente loteamentos aprovados.
 todos os loteamentos aprovados (regulares) e irregulares.
 Não

2- Os dados encontram-se informatizados?

- Sim há loteamentos por data da aprovação* atualizado com os loteamentos recentes?
 Não

* É possível fornecer a lista dos loteamentos implantados no município para fins de composição de dados comparativos? Encaminhar anexo.

3- O município possui Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do solo?

- Sim Qual o número da Lei do Plano Diretor?
 Qual o número da Lei de Ocupação do Solo?
 Não

4- Qual a lei de Parcelamento do Solo em vigor?

5- No Plano Diretor há referências sobre instrumentos da reforma urbana?

- IPTU Progressivo no tempo? Foi regulamentado por lei específica?
 Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)? Foi regulamentado por lei específica?
 Contribuição de melhoria? Foi regulamentado por lei específica?
 Operações urbanas consorciadas? Foi regulamentado por lei específica?
 Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)? Foi regulamentado por lei específica?
 Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ? Foi regulamentado por lei específica?

6- Há conselhos municipais?

- De meio ambiente
 De política urbana
 Outros:

7- Outras informações importantes?

Apêndice B – Relação de entrevistados

Setores Representados	Entrevistados
Órgão ambiental estadual	<p>André Luís Ruas – Analista Ambiental da SUPRAM Central Metropolitana</p> <p>Gisele Guimarães Caldas – Analista Ambiental da SEMAD</p> <p>Juliana Fontoura Brasileiro – Analista Ambiental da SUPRAM Central Metropolitana</p> <p>Rodolfo Penido – Analista Ambiental da Diretoria de Saneamento da FEAM</p> <p>Patrícia Reis Pereira – Analista Ambiental da Diretoria de Áreas Protegidas do IEF</p>
Órgão ambiental federal	<p>Claresmundo Nascimento – Gestor da APA Morro da Pedreira</p> <p>Ricardo de Magalhães Barbalho – Gestor da APA Carste Lagoa Santa</p>
Entidade metropolitana	<p>Kátia Aparecida Nogueira Bedschi – Diretoria de Apoio ao Planejamento e Gestão Urbana da SEDRU</p> <p>José Eustáquio Gomes – Diretoria de Apoio ao Planejamento e Gestão Urbana da SEDRU</p> <p>Luana Rodrigues Godinho Silveira – Diretoria de Regulação Metropolitana da Agência RMBH</p> <p>Vivian Martins – Diretoria de Regulação Metropolitana da Agência RMBH</p>
Empresas imobiliárias	<p>Luisa Horta – Construir Empreendimentos</p> <p>Luiz Gabriel Trindade – Luiz Trindade Empreendimentos</p>
Consultorias ambientais	<p>Selem Rachid Láuar Filho – Myrprojetos sustentáveis</p> <p>Cássio de Souza – Departamento de Meio Ambiente Geoline Engenharia</p>

Apêndice C – Modelos de questionários aplicados

Questionário Setor Privado: Consultores Ambientais e Técnicos

Nome do entrevistado:

Instituição/Entidade à qual está vinculado:

Cargo/Função:

Questões sobre o procedimento de regularização urbanístico e ambiental adotado:

Regularização Urbanística no nível estadual (anuência prévia)

- 1- Você considera que o procedimento de anuência prévia adotado abarca satisfatoriamente os impactos e controles urbanísticos para além do empreendimento?
- 2- Você considera que o procedimento de anuência prévia adotado contribui para a melhoria dos espaços internos do empreendimento? Sim? Em quais aspectos? Não? Em quais aspectos?
- 3- Qual é o papel que você atribui à equipe técnica e a legislação no procedimento de anuência prévia? Positivo? Em quais aspectos? Negativo? Em quais aspectos?
- 4- Você considera que houve – desde o começo do procedimento de anuência prévia – evolução no processo adotado pelo estado? Sim? Em quais aspectos? Não? Em quais aspectos?
- 5- Na sua opinião, quais são – para o empreendimento – os principais entraves do procedimento de anuência prévia adotado?
- 6- Como você avalia a compartimentação/setorização de temáticas dentro do modelo de regularização – urbanística e ambiental – adotado? O que ele tem provocado de positivo para o empreendimento? O que ele tem provocado de negativo para o empreendimento?
- 7- Que sugestões você daria para melhorar/aperfeiçoar o procedimento de anuência prévia pelo estado?

Regularização ambiental no nível estadual (licenciamento ambiental)

- 1- Você considera que a noção de impacto ambiental e o estudo/relatório de impacto ambiental EIA/RIMA ou plano/relatório de controle ambiental PCA/RCA produzido é bem assimilado ao longo do processo de licenciamento ambiental e rebate ao final na efetiva melhoria do empreendimento?
- 2- Você considera que a noção de impacto ambiental e o estudo/relatório de impacto ambiental EIA/RIMA ou plano/relatório de controle ambiental PCA/RCA produzido abarca satisfatoriamente os impactos e controles ambientais para além do empreendimento? Você considera que esses impactos e controles ambientais para além do empreendimento são bem assimilados ao longo do processo de licenciamento ambiental e efetivamente abarcados no empreendimento?
- 3- Qual é o papel que você atribui à equipe técnica e a legislação no procedimento de licenciamento ambiental? Positivo? Em quais aspectos? Negativo? Em quais aspectos?

4- Você considera que houve – desde o começo do procedimento de licenciamento ambiental – evolução no processo adotado pelo estado? Sim? Em quais aspectos? Não? Em quais aspectos?

5- Na sua opinião, quais são – para o empreendimento – os principais entraves do procedimento de licenciamento ambiental adotado?

6- Que sugestões você daria para melhorar/aperfeiçoar o procedimento de licenciamento ambiental pelo estado?

7- Qual é o papel que você atribui ao COPAM no procedimento de licenciamento ambiental? Positivo? Em quais aspectos? Negativo? Em quais aspectos?

8- Como você incorpora no projeto e no EIA/RIMA ou PCA/RCA a percepção ambiental das populações direta ou indiretamente afetadas pelo empreendimento? Qual é o papel das audiências públicas para o empreendimento?

Regularização Urbanística e Ambiental no nível municipal (aprovação municipal e licenciamento ambiental municipal) (Responder apenas se a empresa presta esse tipo de serviço de consultoria)

1- Você considera que a procedimento de aprovação municipal abarca satisfatoriamente os impactos e controles urbanísticos e ambientais para além do empreendimento?

2- Você considera que o procedimento de aprovação municipal adotado contribui para a melhoria dos espaços internos do empreendimento? Sim? Em quais aspectos? Não? Em quais aspectos?

3- Qual é o papel que você atribui à equipe técnica e a legislação urbanística municipal no procedimento de aprovação municipal? Positivo? Em quais aspectos? Negativo? Em quais aspectos?

4- Na sua opinião, quais são os principais limites da execução do licenciamento ambiental no nível municipal? E quais são os maiores ganhos?

QUESTIONÁRIO SETOR PRIVADO: EMPREENDEDORES

Nome do entrevistado:

Instituição/Entidade à qual está vinculado:

Cargo/Função:

Questões sobre o empreendimento:

1- Como você busca os balizamentos (de mercado, de tipologia de projeto, de adequação normativa) do empreendimento? Quais as influências/pré-condicionantes adotadas?

2- Como você analisa a inserção de seu empreendimento no meio ambiente natural e construído? Positiva? Em quais aspectos? Negativa? Em quais aspectos?

Questões sobre o procedimento de regularização urbanístico e ambiental adotado:

Regularização Urbanística no nível estadual (anuência prévia)

1- Você considera que o procedimento de anuência prévia adotado abarca satisfatoriamente os impactos e controles urbanísticos para além do empreendimento?

2- Você considera que o procedimento de anuência prévia adotado contribui para a melhoria dos espaços internos do empreendimento? Sim? Em quais aspectos? Não? Em quais aspectos?

3- Qual é o papel que você atribui à equipe técnica e a legislação no procedimento de anuência prévia? Positiva? Em quais aspectos? Negativa? Em quais aspectos?

4- Você considera que houve – desde o começo do procedimento de anuência prévia – evolução no processo adotado pelo estado? Sim? Em quais aspectos? Não? Em quais aspectos?

5- Na sua opinião, quais são – para o empreendimento – os principais entraves do procedimento de anuência prévia adotado?

6- Como você avalia a compartimentação/setorização de temáticas dentro do modelo de regularização – urbanística e ambiental – adotado? O que ele tem provocado de positivo para o empreendimento? O que ele tem provocado de negativo para o empreendimento?

7- Que sugestões você daria para melhorar/aperfeiçoar o procedimento de anuência prévia pelo estado?

Regularização ambiental no nível estadual (licenciamento ambiental)

1- Você considera que o procedimento de licenciamento ambiental adotado abarca satisfatoriamente os impactos e controles ambientais para além do empreendimento?

2- Você considera que o procedimento de licenciamento ambiental adotado contribui para a melhoria dos espaços internos do empreendimento? Sim? Em quais aspectos? Não? Em quais aspectos?

3- Qual é o papel que você atribui à equipe técnica e a legislação no procedimento de licenciamento ambiental? Positiva? Em quais aspectos? Negativa? Em quais aspectos?

4- Você considera que houve – desde o começo do procedimento de licenciamento ambiental – evolução no processo adotado pelo estado? Sim? Em quais aspectos? Não? Em quais aspectos?

5- Na sua opinião, quais são – para o empreendimento – os principais entraves do procedimento de licenciamento ambiental adotado?

6- Que sugestões você daria para melhorar/aperfeiçoar o procedimento de licenciamento ambiental pelo estado?

7- Qual é o papel que você atribui ao COPAM no procedimento de licenciamento ambiental? Positiva? Em quais aspectos? Negativa? Em quais aspectos?

8- Como você incorpora no projeto e nos estudos ambientais a percepção ambiental das populações direta ou indiretamente afetadas pelo empreendimento? Qual é o papel das audiências públicas para o empreendimento?

Regularização Urbanística e Ambiental no nível municipal (aprovação municipal e licenciamento ambiental municipal)

1- Você considera que a procedimento de aprovação municipal abarca satisfatoriamente os impactos e controles urbanísticos e ambientais para além do empreendimento?

2- Você considera que o procedimento de aprovação municipal adotado contribui para a melhoria dos espaços internos do empreendimento? Sim? Em quais aspectos? Não? Em quais aspectos?

3- Qual é o papel que você atribui à equipe técnica e a legislação urbanística municipal no procedimento de aprovação municipal? Positiva? Em quais aspectos? Negativa? Em quais aspectos?

4- Na sua opinião, quais são os principais limites da execução do licenciamento ambiental no nível municipal? E quais são os maiores ganhos?

Questionário Setor Público: Agência Metropolitana RMBH

Nome do entrevistado:

Instituição/Entidade à qual está vinculado:

Cargo/Função:

1- Você considera que o procedimento de anuência prévia abarca satisfatoriamente os impactos e controles urbanísticos para além do empreendimento?

2- Você considera que o procedimento de anuência prévia contribui para a melhoria dos espaços internos do empreendimento? E como isso tem sido visto pelos empreendedores?

3- Você considera que houve – desde o começo do procedimento de anuência prévia – evolução no processo adotado pelo estado?

4- Na sua opinião, quais são os principais limites do procedimento de anuência prévia adotado? Para quem?

5- Na sua opinião, quais são os principais ganhos do procedimento de anuência prévia adotado? Para quem?

6- Como você avalia a compartimentação/setorização de temáticas dentro do modelo de regularização – urbanística e ambiental – adotado? O que ele tem provocado de positivo e de negativo? Para quem?

Questionário Setor Público: SEMAD

Nome do entrevistado:

Instituição/Entidade à qual está vinculado:

Cargo/Função:

1- Você considera que o procedimento de regularização ambiental abarca satisfatoriamente o controle dos sistemas ambientais para além do empreendimento?

2- Você considera que o procedimento de regularização ambiental contribui para a melhoria dos espaços internos do empreendimento? E como isso tem sido visto pelos empreendedores?

3- Você considera que houve – desde o começo do licenciamento ambiental da atividade – evolução no processo de regularização ambiental adotado pelo estado?

4- Na sua opinião, quais são os principais limites do procedimento de regularização ambiental adotado? Para quem?

5- Na sua opinião, quais são os principais ganhos do procedimento de regularização ambiental adotado? Para quem?

6- Como você avalia a compartimentação/setorização de temáticas dentro do modelo de regularização – urbanística e ambiental – adotado? O que ele tem provocado de positivo e de negativo? Para quem?

Apêndice D – Relação dos parcelamentos existentes nos municípios

Lagoa Santa

Empreendimento	Coord. X	Coord. Y	Anuência Prévia Estadual	Decreto Municipal	Data de aprovação	Área total	Número de lotes	Tamanho médio de lotes	Esgotamento sanitário	Drenagem pluvial	A bastecimento de água	Energia elétrica/ iluminação pública	Tipo de pavimentação	Resíduos Sólidos	Fonte	Observações
Loteamento Aeronautas	616558	7824955	não possui	não possui	10/12/1957	sem informação	1266*	100	fossas individuais	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	80% das vias asfaltadas, 20% calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Fazenda Casa Nova			Agência RMBH 0222012, diretrizes metropolitanas emitidas em 02/07/12	sem informação	sem informação	87,1931 ha	sem informação	sem informação	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	Agência RMBH/ SEMAD	
Loteamento Acácias	614964	7832204	SEPLAN 254.996 de 25/11/96	sem informação	26/11/1996	10,3586 ha	sem informação	213	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Alto do Aeronautas	617098	7825125	SEPLAN 138, Of. 365/97, de 16/10/97	sem informação	26/11/1997	5,1690 ha	87	360	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	30% das vias asfaltadas, 30% calçadas e 40% em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Amendoeiras	612797	7825773	não possui	não possui	1981 (data da ocupação, estudo SEDRU)	0,6821 ha (estimativa, estudo SEDRU)	60 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	fossas individuais	implantada	captações individuais e coletivas	implantada	sem informação	sem informação	Estudo da SEDRU	
Loteamento Anel	617312	7825983	SEPLAN 269/99, Of. 114.000, de 12/04/00	sem informação	17/05/2000	29,3440 ha	84	1000	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Bela Vista	614943	7828185	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	67	550	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Bela Vista	614896	7828189	SEDRU 195/08	Dec. 898/09	26/01/2009	0,5400 ha	4	1000 a 2400	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	
Loteamento Bela Vista - 2ª seção	614122	7828340	SEPLAN 232/99, Of. 466/99, de 03/11/99	Dec. 152/99	17/11/1999	6,5171 ha	99	396	rede pública implantada COPASA	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/ COPASA	Termo de Compromisso de 17/11/99
Loteamento Bosque das Palmeiras	615605	7832593	não possui	não possui	1998 (início da ocupação, estudo SEDRU)	2,5648 ha (estimativa, estudo SEDRU)	10 domicílios (estudo SEDRU)	1000	fossas individuais (negras)	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento Campinho	613527	7835660	SEDRU 075/2000, Of. 388.000, de 02/10/00	Dec. 711/07	07/08/2007	9,9837 ha	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA, fossas individuais	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	recolhidos pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/ COPASA	Terceiro termo aditivo de compromisso de 15/02/11
Loteamento Campo das Azaleias	616656	7833745	não possui	não possui	1990 (início da ocupação, estudo SEDRU)	17,4162 ha (estimativa, estudo SEDRU)	20 domicílios (estudo SEDRU)	1000	fossas individuais	não implantada	captações individuais	implantada	vias em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	TAC com o Ministério Público
Loteamento Campo Florido	613639	7836644	sem informação	Dec. 799/08	30/03/2008	0,4000 ha	34	1000	sem informação	parcialmente implantada	sem informação	sem informação	30 % das vias asfaltadas, 70% calçadas	recolhidos pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/ COPASA	TAC com o Ministério Público 032/03
Loteamento Canto do Riacho	614591	7834088	sem informação	Dec. 509/05	26/04/2005	15,3270 ha	88	1200	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhidos na portaria do condomínio	Estudo da SEDRU	TAC com o Ministério Público 040/03. Termo de Compromisso de 18/04/05
Loteamento Cel. Ovídio Guerra - 1ª seção	613788	7828483	não possui	não possui	04/08/1964	46,4542 ha	537	360	fossas individuais	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Cel. Ovídio Guerra - 2ª seção complementar	613832	7828666	não possui	não possui	08/02/1965	46,4542 ha	469	360	fossas individuais	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Cidade Praia Angélica	615531	7827535	não possui	não possui	22/01/1970	sem informação	332	600	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Condado da Lagoa	611792	7826292	não possui	não possui	17/08/1977	139,7800 ha	756	1100	fossas individuais	parcialmente implantada	três poços tubulares com distribuição	implantada	sem informação	recolhimento pelo condomínio	Estudo da SEDRU	Termo de Compromisso

Loteamento Condado de Bougainville	613391	7826848	PLABEL 554/82, Of. 554/82 de 06/10/82	sem informação	04/10/1982	34,5756 ha	214	1000	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo da SEDRU
Loteamento Condomínio Campo dos Pelicanos - Fazenda Jacques Ville	613438	7832345	não possui	não possui	1990 (início da ocupação, estudo SEDRU)	8,9624 ha (estimativa, estudo SEDRU)	15 domicílios (estudo SEDRU)	2000 a 20000	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU
Loteamento Condomínio Recanto do Poeta	613963	7827447	sem informação	sem informação	13/03/1985	46,7086 ha	225*	1600	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Conjunto Bela Vista	614636	7828349	não possui	não possui	03/07/1979	sem informação	sem informação	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Conjunto Ovídio Guerra - COHAB	614130	7827789	sem informação	sem informação	sem informação	10,2372 ha	196 residenciais e 5 comerciais	144	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	90% das vias asfaltadas, 10% calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Conjunto Residencial Lagoa Santa	614141	7829178	PLABEL 422/89 de 19/09/91	sem informação	19/09/1991	6,0000 ha	227	150	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	70% das vias asfaltadas, 30% calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Conjunto Vila Maria	614929	7832431	PLABEL 227/04 de 05/08/94	sem informação	sem informação	19,3162 ha	310	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento de uma gleba entre Vale Verde Ville I e Jardim Imperial	615680	7832047	SEPLAN 095000 de 30/12/02	sem informação	sem informação	37,3942 ha	sem informação	360	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhidos pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Dr. Lund	614618	7827110	não possui	não possui	18/11/1958	sem informação	88*	1017	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Encanto da Lagoa	616408	7826927	SEDRU 212/04, Of. 319/04 de 16/12/04	Dec. 484/04	21/12/2004	7,2653 ha	46	1000	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhidos pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Espólio de Antônio José Salomão	616006	7829796	não possui	não possui	21/01/1979	5,0792 ha	94	502	sem informação	sem informação	sem informação				
Loteamento Estância das Aroeiras	614019	7834686	sem informação	Dec. 552/05	10/11/2005	9,7796 ha	sem informação	sem informação	fossas individuais	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	sem informação	Estudo da SEDRU
Loteamento Estância das Orquídeas	614974	7834643	não possui	não possui	sem informação	14,8680 ha (estimativa, estudo SEDRU)	11 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU
Loteamento Estância das Pelúlias	615200	7834870	sem informação	Dec. 789/08	21/02/2008	5,0000 ha	80	500	fossas individuais	parcialmente implantada	fossas individuais	implantada	vias calçadas	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU
Loteamento Estância dos Antúrios	614765	7834996	SEDRU 1359/02	Dec. 822/08	06/06/2008	5,0000 ha	27	1250	sem informação	sem informação	sem informação				
Loteamento Estância Real	617207	7825856	não possui	não possui	2000 (início da ocupação, estudo SEDRU)	10,4471 ha (estimativa, estudo SEDRU)	87	sem informação	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU
Loteamento Estâncias da Lagoa	19,6521290	43,8515718	Agência RMBH 20511 de 11/05/12	Dec. 2316/12	18/05/2012	30,1700 ha	222	1000	sem informação	sem informação	sem informação				
Loteamento Estâncias das Caravelas	617523	7826249	SEPLAN 023002 de 17/10/02	Dec. 358/03	16/04/2003	3,1875 ha	sem informação	sem informação	fossas individuais	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU
Loteamento Estâncias das Gravíneas	615167	7835297	Agência RMBH 0022012, diretrizes metropolitanas emitidas em 31/7/2012	sem informação	sem informação	5,0000 ha	sem informação	sem informação	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	Agência RMBH/ SEMAD				
Loteamento Fazenda Campinho	613648	7835631	Agência RMBH 0552012, diretrizes SEDRU 210, Of. 045/07, de 15/03/07	sem informação	sem informação	10,0000 ha	sem informação	sem informação	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	Agência RMBH/ SEMAD				
Loteamento Fazenda das Contendas	619636	7825473	Agência RMBH 14511 de 11/05/12	Dec. 665/07	13/04/2007	16,3963 ha	105	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação
Loteamento Royale Lagoa Santa	619636	7825473	Agência RMBH 14511 de 11/05/12	Dec. 2330/12	19/06/2012	97,3243 ha	659	1000	loteamento ainda não implantado	vias em calçamento	loteamento ainda não implantado	Termo de Compromisso de 09/12 de 04/06/12			

618483	7827638	Loteamento Industrial	não possui	não possui	25/02/1965	sem informação	131	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
617475	7827130	Loteamento Ipanema	sem informação	sem informação	sem informação	10,6910 ha	74*	360	rede pública implantada COPASA	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
613758	7835819	Loteamento Jardim do Campinho	sem informação	Dec. 931/09	04/05/2009	3,3770 ha	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU
614086	7826697	Loteamento Jardim Ipê	SEPLAN de 16/12/96	sem informação	26/12/1996	1,4613 ha	24	600	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	20 % das vias asfaltadas, 80% caçoadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
618174	7828899	Loteamento Jardins da Lagoa	SEPLAN 0292/00, Of. 188/01, de 30/07/01	Dec. 252/01	23/08/2001	16,5586 ha	97	1000	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	funcionário destina a uma rua onde há coleta	Estudo da SEDRU
618563	7828733	Loteamento Jardins da Lagoa - 2ª seção	sem informação	Dec. 985/09	02/10/2009	6,9179 ha	sem informação	1000	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	funcionário destina a uma rua onde há coleta	Estudo da SEDRU
617828	7827761	Loteamento João	sem informação	sem informação	03/03/1991	sem informação	1105*	500	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	30% das vias asfaltadas, 30% caçoadas e 40% em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
619631	7826598	Loteamento Lagoa Mansões	PLAMBEL 290, Of. 433/88, de 18/07/88	Dec. 676/88	16/12/1988	141,6559 ha	758	1000	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Auto de Fiscalização SEMAD
613749	7828848	Loteamento Lundcéa - 2ª seção	sem informação	sem informação	sem informação	3,4097 ha	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
614963	7828967	Loteamento Lundcéa - 1ª seção	não possui	não possui	15/12/1966	sem informação	424*	1000 / 450	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	40% das vias asfaltadas, 40% caçoadas e 20% em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
613729	7827082	Loteamento Manancial (quintão 9 do lugar Lagoinha dos Olhos d'água)	sem informação	Dec. 704/07	26/07/2007	3,6543 ha	38	800	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias caçoadas	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU
618216	7828112	Loteamento Mirante da Lagoa	SEDRU 296/03 Of. 067/04, de 26/03/04	Dec. 424/04	13/04/2004	4,0000 ha	sem informação	sem informação	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhidos na portaria do condomínio	Estudo da SEDRU
616527	7834047	Loteamento Mirante do Tamboril	sem informação	Dec. 558/05	25/11/2005	11,9834 ha	sem informação	sem informação	fossas individuais	parcialmente implantada	captações individuais	implantada	vias cascalhadas	recolhidos na portaria do condomínio	Estudo da SEDRU
614442	7833260	Loteamento Moradas da Lapinha	SEPLAN 301/96, Of. 222/96, de 29/11/96	Dec. 121/96	04/12/1996	30,5282 ha	603	270	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias caçoadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
612230	7834506	Loteamento Moradas dos Pássaros	sem informação	Dec. 481/04	13/12/2004	29,7500 ha	103	2000	fossas individuais	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	recolhidos pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
618691	7828122	Loteamento no local denominado Capão Redondo	Agência RMBH 054/2012, diretrizes metropolitanas emitidas em 01/10/2012	sem informação	sem informação	6,0000 ha	sem informação	sem informação	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	Agência RMBH/SEMAD
617342	7831072	Loteamento no Morro do Cruzeiro	não possui	não possui	1975 (início da ocupação, estudo SEDRU)	6,0232 ha (estimativa, estudo SEDRU)	20 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias caçoadas	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU
618629	7826155	Loteamento Novo Santos Dumont	não possui	não possui	16/09/1968	31,5150 ha	608	360	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	90% das vias asfaltadas, 10% caçoadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
615680	7833477	Loteamento Palmital - 1ª, 2ª e 3ª seções (atualmente as áreas foram desmembradas)	não possui	não possui	1939 (início da ocupação, estudo SEDRU)	309,6173 ha (estimativa, estudo SEDRU)	são três porções	360 / 1000 (estudo SEDRU)	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA, captações individuais	implantada	sem informação	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU

Loteamento Residencial Portal do Sol	616312	7832234	SEDRU 195/05, Of. 07/00/07, de 17/04/07	Dec. 692/07	22/06/2007	21,9563 ha	289	360	rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	vias asfaltadas	recolhido pela Prefeitura	Auto de Fiscalização SEMAD	Termo de Compromisso de 15/06/07
Loteamento Residencial Riviera	616590	7829416	Agência RMBH Of. 259/10, de 09/09/11	Dec. 2205/11	05/12/2011	15,0500 ha	127	525	fossas individuais	parcialmente implantada	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhido pela Prefeitura	Auto de Fiscalização SEMAD	Termo de Compromisso 13/11 de 21/11/11
Loteamento Residencial Visão	616682	7823729	SEPLAN Of. 0250/96, Of. 233/96, de 03/12/96	Dec. 125/96	20/09/1996	56,6740 ha	979	360	fossas individuais	implantada	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhido pela Prefeitura	Auto de Fiscalização SEMAD	Termo de Compromisso de 15/04/08 ainda não integralmente cumprido
Loteamento Residencial Vitória - 1ª seção	612475	7828678	SEDRU 31/06, Of. 358/09, de 17/12/09	Dec. 1025/10	12/01/2010	31,5586 ha	130	1000	fossas individuais	implantada	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	vias asfaltadas	recolhido a ocupação	Auto de Fiscalização SEMAD	Termo de Compromisso de 7/11/10
Loteamento Residencial Vitória - 2ª seção	612113	7828924	sem informação	Dec. 1026/10	12/01/2010	31,5586 ha	121	1000	fossas individuais	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	vias asfaltadas	recolhido a ocupação	Auto de Fiscalização SEMAD	Termo de Compromisso de 7/11/10
Loteamento Rosaral (quinhão 8 do lugar Lagonha dos Olhos d'água)	613911	7826911	sem informação	Dec. 703/07	26/07/2007	3,6543 ha	38	1000	fossas individuais	não implantada	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	vias calçadas	recolhidos na portaria do condomínio	Estudo da SEDRU	
Loteamento Santos Dumont	614899	7827316	sem informação	sem informação	sem informação	11,0477 ha	197	360	rede pública COPASA, fossas individuais	parcialmente implantada	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA	
Loteamento São Geraldo	616366	7827191	não possui	não possui	1965 (início da ocupação, estudo SEDRU)	15,9281 ha (estimativa, estudo SEDRU)	300	sem informação	fossas individuais	não implantada	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	vias asfaltadas	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento Shalimar	618666	7825705	não possui	não possui	04/08/1976	24,8272 ha	169	1000	fossas individuais	parcialmente implantada	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	40% das vias calçadas, 60% em terra	recolhidos pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA	
Loteamento Sobradinho	616035	7830489	PLAMBEL 68/79, de 12/02/79	não possui	26/01/1979	30,1500 ha	279	360 / 1000	rede pública COPASA (60%) fossas individuais (40%)	implantada em apenas algumas vias	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	sem informação	recolhimento e destinação pelo condomínio	Estudo da SEDRU	Reserva percentual de áreas verdes e áreas institucionais
Loteamento Solarium	617297	7828630	SEPLAN 01/10/01, Of. 021/01, de 18/10/01	Dec. 281/02	24/01/2002	4,9951 ha	80	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA	Termo de Compromisso de 24/01/02
Loteamento Sonho Verde	618265	7825848	SEPLAN 21/2/02, Of. 260/04, de 21/10/04	Dec. 480/04	06/12/2004	23,5215 ha	sem informação	sem informação	fossas individuais	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	vias asfaltadas	recolhidos pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA	
Loteamento Terra Vista	617957	7830651	sem informação	Dec. 957/09	29/07/2009	15,8300 ha	76	1000	sem informação	implantada	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	vias asfaltadas	sem informação	Setor técnico da Prefeitura	Termo de Compromisso de 19/10/09. Tem Relatório de Impacto de Circulação (RIC) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).
Loteamento Trilhas do Sol	615459	7831360	sem informação	Dec. 993/09	19/10/2009	8,0000 ha	sem informação	360	sem informação	parcialmente implantada	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	Termo de Compromisso com o Ministério Público
Loteamento Vale dos Sonhos	616823	7831222	sem informação	Dec. 680/07 (des), Dec. 680/07 (ot)	14/05/2007	69,6065 ha; área desmembrada = 0,7418 ha	137	variadas 4000	fossas individuais	não implantada	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Auto de Fiscalização SEMAD	
Loteamento Vale Verde Ville - 2ª seção	615576	7831999	SEDRU 084/00, Of. 149/00, de 11/05/00	Dec. 475/04	08/11/2004	14,6357 ha	84	1000	fossas individuais	parcialmente implantada	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	vias calçadas	recolhidos pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA	
Loteamento Valle Verde Ville - 1ª seção	615544	7832080	SEDRU 90, Of. 408/02, de 30/12/02	Dec. 362/03	23/04/2003	37,3942 ha	sem informação	sem informação	fossas individuais	parcialmente implantada	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	vias calçadas	recolhidos pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA	
Loteamento Várzea do Lobo	613090	7829086	não possui	não possui	1990 (início da ocupação, estudo SEDRU)	0,7864 ha	10	sem informação	fossas individuais	não implantada	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	sem informação	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento Vereadas da Lagoa	612007	7828933	não possui	não possui	1995 (início da ocupação, estudo SEDRU)	24,6437 ha (estimativa, estudo SEDRU)	7	sem informação	fossas individuais	implantada	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	vias calçadas	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento Vila Arcádia	614013	7827609	Agência RMBH 250/11, de 17/04/12	Dec. 2310/12	10/05/2012	23,5159 ha	54	1000	fossas individuais	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	vias calçadas	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	Termo de Compromisso 07/12 de 04/05/12

615062	7832773	Loteamento Vila Rica (em duas seções)	sem informação	sem informação	26/11/1982	10,2000 ha	178	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra e parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	Reserva percentual de áreas verdes e áreas institucionais
617789	7825971	Loteamento Village do Gramado	SEPLAN 01/7/97, Of. 218/97, de 17/07/97	Dec. 056/98	18/02/1998	15,1783 ha	225	360 / 525	fossas individuais	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA	
614697	7823782	Loteamento Vista Alegre	sem informação	não possui	16/11/1955	14,7810 ha	299	375	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA	
613843	7838168	Loteamento Vivendas da Lagoa	SEPLAN 83, Of. 053/01, de 15/02/01	Dec. 227/01	21/02/2001	60,5560 ha	78	5000	fossas individuais	implantada	rede pública implantada COPASA com distribuição	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pelo condomínio	Estudo da SEDRU	Termo de Recebimento de 13/07/01
613938	7832703	Loteamento Rural Jacques Ville	não possui	aprovação original INCRA (estudo SEDRU)	não possui	151,2961 ha	71	acima de 20.000 (reparcelados de forma irregular)	fossas individuais	sem informação	rede pública implantada COPASA	confeir desmembramentos	sem informação	confeir desmembramentos	Setor técnico da Prefeitura/COPASA	
616606	7829556	Ocupação Fazenda Família Matos	não possui	não possui	Anos 1980 (ocupação, estudo SEDRU)	1,9583 ha (estimativa, estudo SEDRU)	12	domicílios (estudo SEDRU)	fossas individuais	não implantada	captações individuais	implantada	vias em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
616729	7830283	Ocupação Morro do Cruzeiro	não possui	não possui	década de 1960 (ocupação, estudo SEDRU)	10,1531 ha (estimativa, estudo SEDRU)	30	domicílios (estudo SEDRU)	fossas individuais, lançamento a céu aberto	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
610977	7834548	Ocupação Sangradouro	não possui	não possui	Início do século XX (ocupação, estudo SEDRU)	73,1018 ha (estimativa, estudo SEDRU)	15	domicílios (estudo SEDRU)	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas, pequeno trecho em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
615034	7833539	Vila José Fagundes	não possui	não possui	não possui	16,0000 ha	849	125	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada (apenas na rua principal e nº14)	rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	Reserva percentual de áreas verdes e áreas institucionais
618055	7827070	Vila Nossa Senhora de Lourdes	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	fossas individuais	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	50% das vias asfaltadas, 40% calçadas e 10% em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA	
		Vila Paraisópolis	Agência RMBH 016/2012, diretrizes metropolitanas emitidas em 25/7/2012	sem informação	sem informação	20,9387 ha	sem informação	sem informação	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	Agência RMBH/SEIMAD	
615884	7830203	Vila Santa Cecília	não possui	não possui	19/09/1978	1,1254 ha	16	400	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA	Planta com apenas área de lotes e vias
615886	7830302	Vila Santa Cecília - 2ª seção	SEPLAN 04/5/02 de 05/09/02	Dec. 318/02	23/09/2002	2,5173 ha	32	417	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA	Termo de Compromisso de 16/09/02
615101	7831929	Vila Santa Helena	não possui	não possui	28/08/1958	16,0027 ha	213	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
611745	7830085	Remembramento / Desmembramento situado no lugar denominado "Várzea do Lobo"	SEDRU 161/09	Dec. 1030/10	14/01/2010	2,7300 ha	8	866,49	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas (com telhados em terra)	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
615046	7831869	Remembramento da Vila Santa Helena (César Hortá Lima)	SEDRU 167/09	Dec. 1066/10	14/04/2010	0,3180 ha	8	3180	fossas individuais	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	70% das vias asfaltadas, 30% das vias em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
613542	7835533	Remembramento/ Desmembramento do Campinho do Camplinho (Emília da Silveira Salachinski)	SEDRU 28/10	Dec. 1062/10	05/04/2010	0,4013 ha	9	574,60 a 1680	fossas individuais, rede pública da COPASA em implantação	não implantada	rede pública implantada COPASA, captações individuais	implantada	70% das vias asfaltadas, 30% das vias em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	

Desmembramento do Vila Maria - Por do Sol	614427	7832047	sem informação	sem informação	310	360	310	19,3162 ha	05/08/1994	sem informação	360	360	sem informação	Reserva percentual de áreas verdes e áreas institucionais. Ocupação irregular de áreas verdes.					
Desmembramento do Vila Maria (Cristiano de Paula Pinto)	614848	7831674	não possui	não possui	64	360	64	3,6500 ha	25/05/1979	sem informação	360	360	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Vila Maria.					
Desmembramento do Village do Gramado - Joana Marques	617545	7826547	PLAMBEL 39/85 de 10/02/95	sem informação	55	1050	55	área total 21,9886 ha; área parcelada 7,1006 ha	Fev./95	sem informação	1050	1050	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Vila Maria.					
Desmembramento na Rua Pinto Alves (Joaquim Mariano de Matos)	615237	7830708	sem informação	Of. 1295/85	15	410	15	0,6590 ha	sem informação	sem informação	410	410	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Campinho.					
Desmembramento no Centro, Rua João XIII, 146	616393	7829286	Agência RMBH 219/11 de 20/3/12	Dec. 2286/12	7	925,58	7	0,6731 ha	02/04/2012	sem informação	925,58	925,58	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Centro.					
Desmembramento no Joana Marques	619253	7825559	SEDRU 29/10	Dec. 2016/10	21	500	21	3,0421 ha	12/08/2010	sem informação	500	500	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Centro.					
Desmembramento nos Olhos d'água	613189	7826639	sem informação	Dec. 2117/11	9	263,28 a 20000	9	9,0325 ha	02/06/2011	sem informação	263,28 a 20000	263,28 a 20000	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Joana Marques. Termo de Compromisso 7/10 de 27/7/10					
Desmembramento nos Olhos d'água	613708	7826662	sem informação	Dec. 2118/11	8	7509	8	3,1837 ha	02/06/2011	sem informação	7509	7509	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Joana Marques. Termo de Compromisso 7/10 de 27/7/10					
Desmembramento nos Olhos d'água	613466	7826706	sem informação	Dec. 2119/11	16	2000 a 5000	16	5,9547 ha	02/06/2011	sem informação	2000 a 5000	2000 a 5000	sem informação	Termo de Compromisso de ajustamento de conduta de 29/5/9 da Prefeitura e Ministério Público.					
Desmembramento na Rua Pinto Alves	613611	7835615	Agência RMBH 215/11 de 03/04/12	Dec. 2298/12	8	3000 a 9151,37	8	3,5510 ha	20/04/2012	sem informação	3000 a 9151,37	3000 a 9151,37	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Campinho.					

Jaboticatubas

Empreendimento	Coord. X	Coord. Y	Anuência Prévia Estadual	Decreto Municipal	Data de aprovação	Área total	Número de lotes	Tamanho médio de lotes	Esgotamento sanitário	Drenagem pluvial	Abastecimento de água	Energia elétrica iluminação pública	Tipo de pavimentação	Resíduos Sólidos	Fonte	Observações
Loteamento Vifório Polo Residence			Agência RMBH 224/11, diretrizes municipais emitidas em 27/08/12 PLAMBEI	diretrizes municipais emitidas em 24/03/11	ainda não aprovado	246,2981 ha	1231	1000	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	Relatório de Vistoria da SMMA				
Loteamento Villa Monte Verde I	1943001	4391472	562/88, Of. 562/88, de 20/09/88	sem informação	23/01/1988	158,7803 ha	475	2002	fossas individuais	implantada	poço tubular com distribuição	implantada	vias caçadas	recolhimento na portaria	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Recebimento de 26/12/89
Loteamento Veranieo	1942665	4381876	não possui	não possui	Dec. 1980 (início da ocupação, estudo SEDRU)	54,1140 ha	1124	360	fossas individuais	não implantada	poço tubular	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA/ Estudo SEDRU	
Loteamento Vale do Luar	1949801	4389448	sem informação	Dec. 164/96	17/01/1996	99,8812 ha	640	1000	fossas individuais	implantada	poço tubular com distribuição	implantada	parte das vias asfaltadas	recolhimento na portaria	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso feito pelo empreendedor
Loteamento União	629989	7840623	não possui	não possui	sem informação	9,3027 ha	163	360	fossas individuais	não implantada	sem informação	sem informação	vias em terra	sem informação	Estudo SEDRU	
Loteamento Tamboril	193217,5"	43°54'30"	SEDRU 050/05, Of. 155/05, de 16/08/05	Dec. 663/06	07/12/2006	9,1400 ha	45	1000	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Estudo SEDRU	Termo de Compromisso da mesma data
Loteamento Sol de Verão	1,939.686	4381742	sem informação	Dec. 209/89	01/11/1989	48,7617 ha	315	1000	fossas individuais	não implantada	poço tubular	energia elétrica e iluminação pública parcialmente implantadas	vias em terra	não há recolhimento	Relatório de Vistoria da SMMA	
Loteamento São Sebastião do Campinho	614762	7839250	não possui	não possui	sem informação	13,0000 ha (estimativa, estudo SEDRU)	77	sem informação	fossas individuais	não implantada	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Estudo SEDRU	
Loteamento São Sebastião	631682	7839163	não possui	não possui	não possui	9,7634	201	360	sem informação	não implantada	rede pública implantada COPASA	energia elétrica e iluminação pública parcialmente implantadas	vias em terra	sem informação	Estudo SEDRU	
Loteamento São José	629498	7841842	não possui	não possui	1982 (início da ocupação, estudo SEDRU)	5,2551 ha	100	360	sem informação	não implantada	rede pública implantada COPASA	sem informação	sem informação	sem informação	Estudo SEDRU	
Loteamento Santo Amaro	19°59'59"	47°48'41"	não possui	Dec. 201/89 aprova Dec. 248/91 reaprova	24/10/89; 09/07/1991	50,8915 ha	968	360	fossas individuais	não implantada	poço tubular com distribuição	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso
Loteamento Retiro Três Barras/ Residencial Santa Lúcia	627878,965	7852823,741	Agência RMBH 182/12, diretrizes metropolitanas emitidas em 12/07/12	Dec. 156/12	24/09/2012	área total 212,23 ha; área parcelada 35,5600 ha	1100	30000	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso de 24/09/12			
Loteamento Retiro Lagoa Dourada	643117	4849747	sem informação	Dec. 244/91	27/05/1991	6,791 ha	99	360	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Termo de Compromisso de 27/05/91
Residencial Santa Felicidade	628270	7837154	não possui	não possui	não possui	7,5364 ha	sem informação	sem informação	fossas individuais	não implantada	poço tubular com distribuição	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	
Loteamento Residencial Monjolos	616772	7848512	Agência RMBH 372/011, diretrizes metropolitanas emitidas em 14/10/2011	diretrizes municipais emitidas em 27/04/2010	ainda não aprovado	68,36 ha	63	1000	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	Relatório de Vistoria da SMMA				
Loteamento Residencial Mabry	628270	7837154	Agência RMBH 243/10, diretrizes metropolitanas emitidas em 09/12/10	diretrizes municipais emitidas em 27/01/12	ainda não aprovado	53,15 ha	250	1000	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	Relatório de Vistoria da SMMA				

Loteamento Portal Estrada Real	613921	7840436	em análise na Agência RMBH	diretrizes municipais emitidas em 2009	ainda não aprovado	265,0000 ha; área parcelada 217,9659 ha	1056	1000	loteamento ainda não implantado	fossas individuais	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Recebimento de 12/06/00
Loteamento Parque das Flores	1954951	4387956	não possui	Dec. 304/00	31/03/2000	8,7734 ha	56	1000	loteamento ainda não implantado	fossas individuais	não implantada	poço tubular	energia elétrica implantada; sem iluminação pública	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso de 16/10/01
Loteamento Novo Sagrada Família	631920	7839936	não possui	Dec. 478/03	16/10/2003	7,3808 ha	83	690	loteamento ainda não implantado	sem informação	parcialmente implantada	rede pública COPASA	energia elétrica implantada; sem iluminação pública	vias em terra	sem informação	Estudo SEDRU	Termo de Compromisso do empreendedor de 01/11/01
Loteamento Novo Belo Horizonte	1943345	4383634	não possui	não possui	sem informação	55,3100 ha	913	360	loteamento ainda não implantado	fossas individuais	não implantada	poço tubular com distribuição	energia elétrica implantada; iluminação pública	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso de 06/12/99
Loteamento Morada do Lago - 1ª seção	1955449	4388707	sem informação	Dec. 288/99	06/12/1999	42,5419 ha	325*	1000	loteamento ainda não implantado	fossas individuais	implantada	poço tubular com distribuição	energia elétrica implantada; iluminação pública	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso do empreendedor de 18/01/90
Loteamento Morada do Lago - 2ª seção	616800	7834766	sem informação	Dec. 379/01	01/11/2001	73,4000 ha	39*	1000	loteamento ainda não implantado	fossas individuais	sem informação	poço tubular com distribuição	energia elétrica implantada; iluminação pública	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso do empreendedor de 04/12/96
Loteamento Morada do Lago - 3ª seção	616319	7835295	sem informação	Dec. 530/04	04/11/2004	43,60 ha	20	1000	loteamento ainda não implantado	sem informação	sem informação	sem informação	energia elétrica implantada; iluminação pública	vias em terra	sem informação	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso do empreendedor de 14/05/08
Loteamento Morada do Lago - 4ª seção	616319	7836287	sem informação	sem informação	sem informação	5,0487 ha	18	1000	loteamento ainda não implantado	sem informação	sem informação	sem informação	energia elétrica implantada; iluminação pública	vias em terra	sem informação	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso do empreendedor de 18/10/89
Loteamento Monte Libano	19*3102"	43*46*12"	não possui	Dec. 208/90	25/01/1990	52,1525 ha	195	975 a 5940	loteamento ainda não implantado	fossas individuais	não implantada	captações individuais	energia elétrica implantada; iluminação pública	vias em terra	recolhimento, não há queima	Auto de Fiscalização SEMAD	Termo de Compromisso do empreendedor de 04/12/96
Loteamento Monte das Palmeiras	19*3111,1"	43*45*53,1"	não possui	Dec. 185/96	10/12/1996	68,0291 ha	642	360 a 3380	loteamento ainda não implantado	fossas individuais	não implantada	caminhão-pipa	energia elétrica implantada; iluminação pública	vias em terra	recolhimento, não há queima	Auto de Fiscalização SEMAD	Termo de Compromisso do empreendedor de 18/10/89
Loteamento Mato Seco	não		não possui	não possui	não possui	3,4502 ha	4	7200	loteamento ainda não implantado	sem informação	sem informação	sem informação	energia elétrica implantada; iluminação pública	vias em terra	sem informação	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso do empreendedor de 14/05/08
Loteamento Lagoa da Serra (São José do Almeida)	1940846	4380965	sem informação	Dec. 790/08	04/06/2008	42,6233 ha	68	3900	loteamento ainda não implantado	fossas individuais	não implantada	poço tubular com distribuição	energia elétrica implantada; iluminação pública	vias em terra	recolhimento	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso do empreendedor de 18/10/89
Loteamento KST VN3	628270	7837154	Agência RMBH	diretrizes municipais emitidas em 2/8/2011	ainda não aprovado	197,5344 ha	990	1000	loteamento ainda não implantado	energia elétrica implantada; iluminação pública	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso do empreendedor de 18/10/89			
Loteamento Juscelino Kubitschek	1943312	4384475	PLAMBEL	Dec. 204/89	sem informação	97,7038 ha	1633	sem informação	loteamento ainda não implantado	fossas individuais	não implantada	poço tubular com distribuição	energia elétrica implantada; iluminação pública	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	Embargado pela APA Morro da Pedreira em 2006
Loteamento João Congo	1.937.035	4365748	não possui	Dec. 1824/04	08/09/2004	6,5977 ha	20	477,66 a 6340	loteamento ainda não implantado	fossas individuais	não implantada	poço tubular	energia elétrica implantada; iluminação pública	vias em terra	recolhimento na portaria	Relatório de Vistoria da SMMA	
Loteamento Jardim da Serra	635377	7856716	Agência RMBH	diretrizes municipais emitidas em 23/08/11	não aprovado	121,00 ha	sem informação	sem informação	loteamento ainda não implantado	energia elétrica implantada; iluminação pública	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	Relatório de Vistoria da SMMA				
Loteamento Fazenda Nova	não		diretrizes municipais emitidas em 12/09/12	diretrizes municipais emitidas em 30/0/12	ainda não aprovado	31,92 ha	sem informação	sem informação	loteamento ainda não implantado	energia elétrica implantada; iluminação pública	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	Relatório de Vistoria da SMMA				

Loteamento Fazenda Caruru	627752	7839895	diretrizes municipais emitidas em 29/06/2011	não possui	sem informação	55,386 ha	228	sem informação	sem informação	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	Relatório de Vistoria da SMMA	
Loteamento Expansão Vila Monte Verde	1955796	4375855	Dec. 2.15/90	sem informação	67,8750 ha	2002	sem informação	loteamento ainda não implantado	poço tubular com distribuição	implantada	vias calçadas	recolhimento na portaria	recolhimento na portaria	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso sem data
Loteamento Expansão Estâncias da Mata	1950111	4390012	Dec. 039/93	sem informação	99,9336 ha	1000	646	implantada	poço tubular com distribuição	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso de 13/01/93
Loteamento Estâncias da Mata	1950111	4390012	Dec. 003/93	sem informação	99,8703 ha	1000	645	implantada	poço tubular com distribuição	implantada	energia elétrica implantada; iluminação pública não implantada	recolhimento pela Prefeitura	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso de 02/05/00
Loteamento Estâncias Campestres	1.935.127	4365240	Sem nº de decreto	sem informação	28,4889 ha	5000	51	não implantada	poço tubular, com rede de distribuição	não implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso de 22/11/90
Loteamento Estância do Cipó (antigo Morada da Lua)	1938016	4371261	Dec. 309/00	não possui	80,7292 ha	1000	416	implantada	poço tubular com distribuição	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	
Loteamento Estância da Serra	1942139	4379163	não possui	não possui	34,1437 ha	20.000	14	não implantada	poço tubular com distribuição	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	
Loteamento Eldorado	629671	7840465	sem informação	não possui	9,3027 ha	1000 / 360	69	não implantada	captações individuais	não implantada	energia elétrica parcialmente implantada; iluminação pública energia elétrica implantada, iluminação pública parcialmente implantada	recolhimento pela Prefeitura	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	
Loteamento das Flores	622581	7849944	Dec. 228/90	sem informação	14,1843 ha	1000	76	implantada	poço tubular	não implantada	vias em terra	sem informação	sem informação	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso de 08/07/11
Loteamento Condomínio Vale Verde	612417	7846885	não possui	não possui	202,0000 ha (estimativa, estudo SEDRU)	sem informação	479 domicílios (estudo SEDRU)	não implantada	sem informação	não implantada	vias em terra	sem informação	sem informação	Estudo SEDRU	
Loteamento Condomínio Cantão da Sirema Vip	627158	7835120	Dec. 902/09	sem informação	98,7510 ha	1000	500	implantada	poço tubular com distribuição	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Recebimento de Obras de 08/07/11
Loteamento Condomínio Caminho da Serra	1950191	4389015	Dec. 815/08 alterado por Dec. 152/112	sem informação	49,1344 ha	2500	113	sem informação	poço tubular	sem informação	vias calçadas	loteamento ainda não implantado	sem informação	Relatório de Vistoria da SMMA	Relatório de Impacto de Circulação (RIC) porque tem acesso pela rodovia estadual. Termo de Compromisso de 07/04/10.
Loteamento Capão das Galhadas	619734	7849344	diretrizes municipais emitidas em 21/11/2011	não possui	9,8274 ha	sem informação	sem informação	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	implantado	energia elétrica implantada; iluminação pública não implantada	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso de 19/03/07
Loteamento Cantão da Sirema	19°3344,1"	43°4648,8"	Dec. 1756/02	sem informação	153,6600 ha	1000 a 2500	1181	parcialmente implantada	poço tubular, com distribuição	implantada	vias em terra	na portaria, destinação final pelo hotel.	na portaria, destinação final pelo hotel.	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso de 11/12/08
Loteamento Candeeiras	1953841	4390320	Dec. 816/08	não possui	14,4431 ha	1000	58	implantada	poço tubular, rede de distribuição em implantação	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	
Loteamento Campo Grande - 2ª seção	629708	7840801	não possui	não possui	10,8356 ha	360	190	não implantada	captações individuais	não implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	
Loteamento Campo Grande - 1ª seção	629907	7840496	não possui	não possui	13,2187 ha	360	247	não implantada	rede pública parcialmente implantada COPASA, captações individuais	não implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	

Loteamento Caminho da Serra	1950191	4389015	sem informação	Dec. 815/08	17/11/2008	73,0845 ha	115	2500	fossas individuais	parcialmente implantada	poço tubular com distribuição	energia implantada, iluminação em energia elétrica implantada, iluminação pública parcialmente implantada	vias calçadas (fase de conclusão)	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Compromisso de 07/04/10	
Loteamento Cachoira dos Palmeiras	1955866	4379979	não possui	não possui	não possui	56,0000 ha (estimativa estudo SEDRU)	110 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	fossas individuais	parcialmente implantada	poço tubular com distribuição	energia elétrica implantada, iluminação pública parcialmente implantada	vias em terra	não há recolhimento na MG-20 para o recolhimento	Estudo SEDRU		
Loteamento Bom Bosque dos Coqueiros	630409	7840073	sem informação	Dec. 673/07 e Dec. 267/98	02/01/2007, 28/1/298	17,9400 ha	293	360	fossas individuais	não implantada	sem informação	sem informação	vias em terra	sem informação	Estudo SEDRU	Termo de Compromisso de 28/1/298. Termo de Recebimento de obra de 04/07/08	
Loteamento Bom Jesus	1955796	4376855	não possui	Certidão de aprovação Prefeitura Municipal	19/07/1988	1,8840 ha	33	360	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	não há recolhimento	Estudo SEDRU	Planta com apenas área de lotes e vias	
Loteamento Bom Jardim (Industrial, comercial e residencial)	19°33'50"	43°45'48,2"	sem informação	Dec. 051/93	08/11/1993	62,3271 ha	102 comerciais (residência-residenciais 185 residenciais 372)	240 (residência-ais)	fossas individuais (constatado lançamento a céu aberto)	parcialmente implantada	rede pública implantada da COPASA	energia elétrica implantada, iluminação pública parcialmente implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA		
Loteamento Bom Jardim - 2ª seção	629433	7835623	não possui	não possui	não possui	cerca de 84,0000 ha	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação		
Loteamento Bakana	630438	7839597	não possui	não possui	não possui	9,4678 ha	144	360	fossas individuais	não implantada	rede pública parcialmente implantada COPASA, captações individuais	energia elétrica implantada, iluminação pública parcialmente implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA		
Loteamento Aldeia do Jaraguá	1949438	4390026	sem informação	Dec. 206/89	26/12/1989	99,5041 ha	331	2002	fossas individuais	implantada	poço tubular com distribuição	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	Termo de Recebimento de Obras de Urbanização de 05/07/91 sem assinatura	
Loteamento Aldeia do Jaguará	1949438	4390026	sem informação	Dec. 206/89	26/12/1989	99,5041 ha	sem informação	2000	fossas individuais	implantada	poço tubular com distribuição	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU		
Desmembramento Terra do Aroz - 2ª seção	1955449	4388707	não possui	Dec. 302/00	23/03/2000	área parcelada 1,0348 ha; área total 2,1417 ha	9	1100	fossas individuais	não implantada	poço tubular	implantada	vias em terra	recolhimento na portaria	Relatório de Vistoria da SMMA	Zona de Amortecimento do Parque Nacional da Serra do Cipó	
Desmembramento Terra do Aroz - 1ª seção	1955449	4388707	não possui	Dec. 301/00	24/03/2000	parcelada 1,1069 ha; área total 2,1417 ha	9	960	fossas individuais	não implantada	poço tubular	implantada	vias em terra	recolhimento na portaria	Relatório de Vistoria da SMMA		
Desmembramento Sagrada Família - 2ª seção	631735	7839630	sem informação	Dec. 338/00	28/12/2000	1,1676 ha	24	360	sem informação	não implantada	sem informação	sem informação	vias em terra	sem informação	Estudo SEDRU	Termo de Compromisso da mesma data	
Desmembramento Lapa (Carlos Lourenço Marques)	19°31'20,5"	43°43'51"	não possui	Dec. 359/01	10/05/2001	34,2650 ha	75	360	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada da COPASA	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Auto de Fiscalização Agência RMBH	Termo de Compromisso de 24/04/01. Vistoria Agência 11/09/12	
Desmembramento Jose Rosário Perdigão	622685	7850372	sem informação	Dec. 664/06	07/12/2006	6,4062 ha	102	400	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	vias em terra	sem informação	Estudo SEDRU	Termo de Compromisso de 04/12/06	
Desmembramento Florentino Soares	630100	7842522	não possui	não possui	não possui	3,6126 ha	51	360	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	vias em terra	sem informação	Estudo SEDRU	Reserva percentual de áreas verdes e áreas institucionais	
Desmembramento Fazenda Tamandará	624233	7851646	em regularização	em regularização	ainda não aprovado	151,42 ha	sem informação	sem informação	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Auto de Fiscalização Agência RMBH	Ofício do INCRA nº. 2586/09 de 29/10/09 com descaracterização como terreno rural	
Desmembramento Antônio Vinagre Chacreamento Sítio dos Ipês (São José do Almeida)	626950	7851738	não possui	não possui	não possui	0,9562 ha	36	400	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	vias em terra	sem informação	Estudo SEDRU		
Chacreamento Sete Amigos			zona rural	zona rural	zona rural	28,8800 ha	11	20.000	fossas individuais	não implantada	poço tubular com distribuição	implantada	sem informação	sem informação	Relatório de Vistoria da SMMA		
			zona rural	zona rural	zona rural	2,0000 ha	7	2000 (não atende módulo rural mínimo)	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	

Chacreamento Serra do Sol Fazendinhas Reunidas São José da Serra	19°24'57,6"	43°39'16,3"	zona rural	INCRA 792	18/03/2010	195,8200 ha	71	20.000	fossas individuais em implantação	poço tubular sem informação	em implantação	vias em terra sem informação	sem informação	Relatório de Vistoria da SMMA sem informação	Termo de averbação de reserva do IEF de 13/10/08; Autorização do ICMBio
Chacreamento Rural Fazendinhas Império da Serra	não	não	sem informação	sem informação	17/11/2008	73,0845 ha área total 138,90 ha. área parcelada 73,5779 ha	115	2500	sem informação	sem informação	implantada sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Termo do IEF de 14/07/09
Chacreamento Rural Fazendinhas Ecológicas, Juarez Alkmim	19°24'54"	43°39'20"	zona rural	Dec. 529/04	04/11/2004	70,8600 ha	26	20.000	sem informação	poço tubular sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Termo de Compromisso de 05/01/07; requerimento de averbação de reserva legal
Chacreamento Rural Capão das Guaribas	638700	7854800	zona rural	Dec. 691/07	02/03/2007	124,70 ha	41	20.000	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Averbação de reserva legal de 02/05/07
Chacreamento Rural Caminho da Serra	não	não	zona rural	Certidão da Prefeitura ao INCRA	30/07/2010	20,043 ha	10	20.000	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Termo de averbação de reserva do IBAMA 10/06/12
Chacreamento Residencial Rural Retiro da Serra	não	não	zona rural	zona rural	zona rural	14,2610 ha	51	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Averbação de reserva legal de 25/10/06
Chacreamento Quinta das Bromélias (São José da Serra)	não	não	zona rural	zona rural	zona rural	48,0000 ha	15	20.000	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Termo de ajustamento de Conduta (TAC) com o Ministério Público de 2/6/04
Chacreamento Fazendinhas Lagoa da Serra	631504	7838776	não possui	não possui	não possui	213,9444 ha	370 chácaras	5000 a 15000	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Termo de averbação de reserva legal de 25/10/06
Chacreamento Fazenda São José da Serra	não	não	zona rural	zona rural	zona rural	392,43 ha	140	20.000	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com o Ministério Público de 2/6/04
Chacreamento Fazenda Santa Filomena	616544	7838494	zona rural	zona rural	zona rural	24,3395 ha	10	20.000	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com o Ministério Público de 2/6/04
Chacreamento Estâncias Campesinas	641472	7858986	não possui	sem informação	06/01/1982	28,4889 ha	51	5000	fossas individuais não implantada	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Estudo SEDRU sem informação	Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com o Ministério Público de 2/6/04
Chacreamento Condomínio Rural Fazenda Bezerros e Bizerrinhos	634982	7856244	zona rural	zona rural	zona rural	41,9516 ha	87	20.000	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com o Ministério Público de 2/6/04
Chacreamento Condomínio Portal da Serra	19°31'35,7"	43°52'51,8"	zona rural	zona rural	zona rural	49,6440 ha	150	2500 (não atende módulo rural mínimo)	fossas individuais não implantada	poço tubular com distribuição	energia elétrica implantada; iluminação pública parcialmente implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Relatório de Vistoria da SMMA	

Santa Luzia

Empreendimento	Coord. X	Coord. Y	Anuência Prévia Estadual	Decreto Municipal	Data de aprovação	Área total	Número de lotes	Tamanho médio de lotes	Esgotamento sanitário	Drenagem pluvial	Abastecimento de água	Energia elétrica iluminação pública	Tipo de pavimentação	Resíduos Sólidos	Fonte	Observações
Loteamento 42	620579	7812252	não possui	não possui	Mai./56	8,3683 ha	148	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Adeodato	620919	7814416	não possui	não possui	12/09/1978	35,7641 ha	610	360 / 525	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Asteca	612592	7810938	não possui	não possui	06/04/1976	24,5324 ha	447	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas, pequeno trecho em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Barreiro do Amaral	621000	7818288	não possui	não possui	Início Séc.XX (início da ocupação, estudo SEDRU)	81,4230 ha	23	variados	fossas individuais e/ou lançamento diretamente no curso d'água	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	O estudo da SEDRU divide a ocupação em três porções; os dados descritos foram obtidos na Prefeitura.
Loteamento Bela Vista	620041	7814720	sem informação	não possui	1950 (início da ocupação, estudo SEDRU)	46,6478 ha	766	125 / 200	rede pública parcialmente implantada COPASA, fossas individuais, rede clandestina	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica que o parcelamento não foi aprovado.
Loteamento Belo Vale - 1ª seção	613672	7812619	PLAMBEL 252/96 de 23/10/96	sem informação	29/10/1996	46,9039 ha	1041	200	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Belvedere	620496	7811975	sem informação	sem informação	16/12/1994	3,0045 ha	27	300	rede pública implantada COPASA	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	O estudo da SEDRU indica que o parcelamento é regular.
Loteamento Bom Destino	622499	7807623	PLAMBEL 200/83, Of. 477/86, de 20/11/86	sem informação	09/01/1988	47,8105 ha	789	360	rede pública, lançamento diretamente no curso d'água	parcialmente implantada, (parte irregular, não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas (parte irregular, parte asfaltadas, parte calçadas, parte em terra)	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas públicas do parcelamento através das Vias Bom Destino 2 e 3 (executada pela Prefeitura).
Loteamento Bom Jesus	621268	7815121	não possui	não possui	1909 (início da ocupação, estudo SEDRU)	0,7798 ha	18	360 / 405	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica que o parcelamento não foi aprovado.
Loteamento Castanheira	612970	7813693	SEPLAN 027/96, Of. 1200/96, de 01/08/96	sem informação	13/09/1996	48,5306 ha	825	200 / 400 / 500	rede pública parcialmente implantada COPASA, fossas individuais	sem informação	rede pública parcialmente implantada COPASA	energia elétrica e iluminação pública parcialmente implantadas	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Chácaras Santa Inês	613578	7811464	não possui	não possui	27/03/1958	112,9000 ha	156	6000	rede pública implantada COPASA, fossas individuais	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Chácaras São Thomé	612781	7811553	não possui	não possui	01/04/1963	6,6961 ha	10	3.808 a 6.471	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Colorado	621799	7815248	PLAMBEL 2463/82 de 23/09/82	não possui	1982 (início da ocupação, estudo SEDRU)	6,2347 ha	96	360	fossas individuais e/ou lançamento diretamente no curso d'água	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica que o parcelamento não foi aprovado conforme planta anular, o fracionamento de áreas públicas.

628366	7828650	1995 - início da ocupação, estudo SEDRU	143,6770 ha (estimativa, estudo SEDRU)	509 chácaras (estudo SEDRU)	1000	fossas individuais	rede pública implantada COPASA, (parte irregular: rede pública, lançamento diretamente no curso d'água)	rede pública implantada COPASA, (parte irregular: rede pública, lançamento diretamente no curso d'água)	poço tubular com distribuição	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica que o parcelamento foi registrado no cartório como chacareamento, com áreas de 20.000 m².
618519	7812346	sem informação	60,5520 ha	408	220	sem informação	sem informação	implantada, (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA, (parte irregular: rede pública parcialmente implantada)	implantada	vias asfaltadas, irregular, vias em terra)	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas públicas no parcelamento através da Vila Morada do Rio.
611768	7813703	sem informação	288,8247 ha	4260	140	sem informação	sem informação	implantada, (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada (algumas partes irregulares sem iluminação pública)	parte das vias asfaltadas, parte em terra, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas públicas no parcelamento, através das Vias Nova Conquista 1, 2, 3, 4, Vila Sesc, Vila Sem Nome 1 e 2 e área non edificandi.
617025	7814821	sem informação	29,3610 ha	741 (residência-ais) e 27 (comerciais)	300 / 216	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada, (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas públicas no parcelamento através da Vila Carreira Comprida (executada pela Prefeitura).
612121	7812628	sem informação	184,5007 ha	2453	240	sem informação	rede pública implantada COPASA, (parte irregular: lançamento diretamente no curso d'água)	implantada, (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas públicas no parcelamento através da Vila Cristina 2.
617279	7815318	sem informação	0,5845 ha (estimativa, estudo SEDRU)	19 domicílios (estudo SEDRU)	200 / 400	sem informação	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	
619358	7811949	sem informação	79,5484 ha (estimativa, estudo SEDRU)	95 domicílios (estudo SEDRU)	<125 / >600	sem informação	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias em terra, parte calçadas	não ha recolhimento	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	
614295	7810868	sem informação	70,6100 ha	1155	360 / 450	sem informação	rede pública implantada COPASA, fossas individuais	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas públicas no parcelamento através da Vila Santo Antônio e Avenida Oceania.
621114	7812600	sem informação	5,3390 ha	56	360 a 420	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura	
617330	7816058	sem informação	sem informação	32	sem informação	sem informação	sem informação	implantada	rede pública implantada COPASA, captações individuais (indústria)	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura	
620095	7806646	sem informação	sem informação	41	sem informação	sem informação	sem informação	implantada	rede pública implantada COPASA, captações individuais (indústria)	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura	
616960	7810912	sem informação	sem informação	13	sem informação	sem informação	fossas ou tratamentos individuais (indústria)	implantada	rede pública implantada COPASA, captações individuais (indústria)	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura	

Loteamento Industrial Distrito Jorge Duprat Figueiredo	617826	7810158	sem informação	sem informação	sem informação	4	sem informação	sem informação	fossas ou tratamentos individuais (indústria)	implantada	rede pública implantada COPASA (indústria)	implantada	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento do Divino	619777	7814554	não possui	não possui	mar/65	38	360 a 2.295	4,1150 ha	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Dona Rosarínha	616095	7809641	não possui	não possui	16/11/1995	778	200	área total= 36,5090 ha, área parcelada= 31,5772 ha	parcialmente implantada	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Duquesa - 1ª seção	615088	7812522	sem informação	sem informação	19/01/1981	365	360	27,9740 ha	implantada, (parte irregular, não implantada)	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	implantada	vias caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Duquesa - 2ª seção / parte 1	614657	7873414	sem informação	sem informação	08/01/1983	1085	360	105,7915 ha	parcialmente implantada, (parte irregular, não implantada)	implantada	rede pública parcialmente implantada COPASA	implantada	implantada	vias asfaltadas, irregular, parte calçadas, parte em terra)	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Duquesa - 2ª seção / parte 2	615535	7813385	sem informação	sem informação	18/01/1983	370	370	sem informação	parcialmente implantada, (parte irregular, não implantada)	implantada	rede pública parcialmente implantada COPASA	implantada	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Fazenda das Pedras (Três Corações)	612340	7814526	não possui	não possui	1988 (início da ocupação, estudo SEDRU)	200	200	72,7702 ha (estimativa, estudo SEDRU)	não implantada	implantada	captações individuais	implantada	implantada	vias em terra	não ha recolhimento	Estudo SEDRU
Loteamento Fazendinhas do Barão	621818	7813461	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Firmisa	617446	7814992	não possui	sem informação	11/02/1977	488	420 / 360	36,7978 ha	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Gameleira - 1ª seção	617494	7811654	sem informação	sem informação	10/10/1996	101	200	3,9690 ha	implantada	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Gameleira - 2ª seção	617278	7811668	sem informação	sem informação	sem informação	51	200	2,0000 ha	implantada	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	implantada	vias caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Granjas Pousadas Del Rey	614868	7811738	não possui	não possui	18/09/74 (data da planta)	98	5100	64,4344 ha	parcialmente implantada COPASA, fossas individuais	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Idulipê	620795	7813278	não possui	não possui	sem informação	261	360	12,9674 ha	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Loteamento Idulipê - prolongamento	620927	7813197	não possui	não possui	15/10/1968	12	370	0,6239 ha	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Loteamento Industrial Americano	622180	7815009	não possui	não possui	19/12/1953	1106	360	64,9017 ha	parcialmente implantada, (parte irregular, não implantada)	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura irregular, pontos específicos	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Jardim Santa Cruz	619572	7813806	não possui	não possui	12/03/1968	47	360	2,5062 ha	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	implantada	vias caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento João da Cruz Filho (Bom Jesus)	620812	7814867	não possui	não possui	sem informação	10	250	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação

19°47'0"	43°53'0"	Loteamento Liberdade	sem informação	sem informação	sem informação	90,0683 ha	1365	250	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura (em ocupação)	Auto de Fiscalização SEMAD
613-163	781-0731	Loteamento Londrina	não possui	não possui	05/05/75	82,6000 ha	1315	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
614-931	781-0862	Loteamento Luxemburgo	SEPLAN 193/97, Of. 455/97, de 19/12/97	sem informação	14/01/1998	7,5393 ha	187	200	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
620-079	781-5070	Loteamento Maria Adélia	SEPLAN 201, Of. 703/96, de 13/11/96	sem informação	20/12/1996	15,1152 ha	302	250 a 350	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
621-748	781-1656	Loteamento Mata dos Ipês	SEDRU 155/04, Of. 162/06, de 30/06/06	sem informação	07/07/2006	2,1000 ha	13	1000	fossas individuais	sem informação	sem informação	implantada	vias caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
615-986	781-2924	Loteamento Monte Carlo	PLAMBEL 145/99, Of. 01/00, de 07/01/00	sem informação	10/01/2000	38,5381 ha	633	250	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
619-161	781-2884	Loteamento Morada do Rio - 2ª seção	sem informação	sem informação	06/03/2001	35,1980 ha	21	256 a 6690	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
620-014	781-3331	Loteamento Moreira	não possui	não possui	06/07/1968	15,8074 ha	266	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
617-262	781-4094	Loteamento Nossa Senhora da Conceição - Vila Ferraz	não possui	não possui	1950 (início da ocupação, estudo SEDRU)	25,6374 ha	86	sem informação	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
617-834	781-2899	Loteamento Nossa Senhora das Graças (houve modificação da Q. 2B)	não possui	não possui	21/01/59 aprovação da planta; 18/05/76 planta aprovada e modificada	57,8865 ha	979	360	rede pública, irregular: (parte irregular, não implantada)	implantada, irregular: não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
618-308	781-2801	Loteamento Nossa Senhora do Carmo	não possui	sem informação	06/11/1953	17,2656 ha	267	480 / 440 / 576	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
617-104	781-3046	Loteamento Novo Centro	sem informação	sem informação	sem informação	86,4640 ha	941	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
616-406	780-8829	Loteamento Padre Miguel	PLAMBEL 159/95, Of. 481/95, de 26/10/95	não possui	nov/95	89,4920 ha	731	200	rede pública parcialmente implantada COPASA, fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra, parte caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
618-670	781-4375	Loteamento Parque Boa Esperança	não possui	não possui	31/01/62 aprova; 25/07/75 modifica	10,1769 ha	1058	494 a 525	rede pública COPASA (cerca de 50%), fossas individuais	implantada, irregular: não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
617-669	781-6091	Loteamento Parque Nova Esperança	não possui	sem informação	31/12/1975	45,5121 ha	327	600 / 750	fossas individuais	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
622-338	781-4090	Loteamento Petrópolis	SEPLAN Of. 302/00, de 14/08/00	sem informação	14/11/2000	23,8010 ha	577	200	fossas individuais	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
621-206	781-5591	Loteamento Presidente Kennedy	não possui	não possui	27/05/1966	12,6275 ha	223	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
621-539	781-1889	Loteamento Recanto da Mata - 1ª seção	sem informação	sem informação	27/04/1994	4,3557 ha	45	sem informação	rede pública informação	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
621-871	781-1713	Loteamento Recanto da Mata - 2ª seção	sem informação	sem informação	27/04/1994	9,7542 ha	18	sem informação	rede pública informação	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura

Loteamento Recanto das Águas Engenho	627711	7822391	não possui	não possui	1998 (início da ocupação, estudo SEDRU)	36.8766 ha (estimativa, estudo SEDRU)	140 domicílios (estudo SEDRU)	600	fossas individuais	não implantada	captações coletivas	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura (Rua Um)	Estudo SEDRU
Loteamento Recanto das Macaúbas	626876	7829794	sem informação	sem informação	06/10/1989	47.6250 ha chácaras	40	5.000	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	sem informação	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Recanto Flamboyant	616461	7813583	não possui	não possui	2000 (início da ocupação, estudo SEDRU)	sem informação	sem informação	20.000	fossas individuais	não implantada	rede pública parcialmente implantada COPASA, CAPTAÇÕES individuais	implantada	vias em terra	não ha recolhimento	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Residencial São João de Deus	618199	7812477	sem informação	sem informação	sem informação	0,4190 ha	30*	275	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Retiro do Recreio	620967	7816157	SEPLAN 132/00, Of. 276/00, de 09/08/00	sem informação	sem informação	7,8666 ha	48	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Retiro do Recreio e Olaria	621050	7815552	sem informação	sem informação	14/07/1992 ou 93	3,8956 ha	61	360	sem informação	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Ribeirão da Mata	617398	7821283	sem informação	sem informação	sem informação	92,2775 ha	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Rio das Velhas	618873	7812941	não possui	não possui	16/02/1955	9,3787 ha	159	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Rua Alto do Tanque	618100	7812235	não possui	não possui	1970 (início da ocupação, estudo SEDRU)	1,8788 ha (estimativa, estudo SEDRU)	09 domicílios (estudo SEDRU)	125	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Loteamento Santa Matilde	620922	7811992	não possui	sem informação	31/01/1979	30,9074 ha	495	360	rede pública parcialmente implantada COPASA (parte irregular: rede pública, fossas, lançamento diretamente no curso d'água)	parcialmente implantada, irregular: não ou parcialmente implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Santa Mônica	620906	7813857	não possui	não possui	17/09/1953	10,5086 ha	146	533 a 720	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Santa Rita	617090	7813683	não possui	não possui	1964 (início da ocupação)	26,5136 ha	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento São Benedito - 1ª seção	612668	7811804	não possui	não possui	26/03/1954	68,2569 ha	1332	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento São Benedito - 2ª seção	612189	7810975	não possui	não possui	1955	85,6440 ha	1731	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento São Benedito - 3ª seção	611612	7811479	não possui	não possui	sem informação	73,7796 ha	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento São Benedito - 4ª seção	610897	7810813	não possui	não possui	sem informação	60,2615 ha	1215	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura

O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas públicas no parcelamento através das Vias Santa Matilde 1, 2, 3, 4 e 5, indica ainda que o parcelamento não foi registrado.

O estudo da SEDRU indica o reparcelamento irregular de áreas no parcelamento.

Loteamento São Benedito - 5ª seção (modificação das C. 188 e 189)	610596	7811991	não possui	não possui	sem informação	68,5098 ha	1266	390	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento São Cosme - 1ª seção	610634	7813568	não possui	não possui	02/04/1955	38,2746 ha	788	360	rede pública parcialmente implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública parcialmente implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento São Cosme - 2ª seção	610725	7812873	não possui	não possui	12/04/1955	sem informação	sem informação	360	rede pública parcialmente implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública parcialmente implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento São Cosme - 3ª seção	610957	7812568	não possui	não possui	30/09/1955	28,6350 ha	625	360	rede pública parcialmente implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública parcialmente implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento São Cosme - 4ª seção	611475	7812635	não possui	não possui	30/09/1955	13,435 ha	289	360	rede pública parcialmente implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública parcialmente implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento São Francisco	618155	7812983	não possui	não possui	17/11/55 (registro)	5,2260 ha	101	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento São Geraldo	619631	7814497	não possui	não possui	ocupação, estudo da SEDRU 1999 (início da ocupação, estudo SEDRU)	20,9454 ha	182	200 / 400	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Sem Nome (indicado no estudo da SEDRU)	617532	7814366	não possui	não possui	ocupação, estudo SEDRU	1,7746 ha (estimativa, estudo SEDRU)	16 domicílios (estudo SEDRU)	125	fossas individuais e/ou lançamento a céu aberto	não implantada	captação individual com distribuição coletiva	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	não ha recolhimento	Estudo SEDRU
Loteamento Sítios Boa Vista	618091	7809523	não possui	não possui	sem informação	sem informação	32	18.525	fossas individuais	não implantada	captações individuais	implantada	vias em terra	sem informação	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Sítios de Recreio Bonanza	623330	7813798	não possui	não possui	10/01/1979	233,1028 ha	766	2.200	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	sem informação	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Taquaraçu de Baixo	627109	7831101	não possui	não possui	1960 (início da ocupação, estudo SEDRU)	5,4374 ha (estimativa, estudo SEDRU)	35 domicílios (estudo SEDRU)	400 / 600	fossas individuais e/ou lançamento a céu aberto	não implantada	poço tubular com distribuição	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Loteamento Vale das Acácias	616056	7810594	SEPLAN 272/96 de 18/10/96	não possui	ocupação, Prefeitura, 2000 (início da ocupação, Prefeitura)	16,7828 ha	488	200 / 300	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Vale do Tamandú	621386	7809625	SEPLAN 15/100, Of. 247/00, de 09/08/00	sem informação	ocupação, Prefeitura)	50,8399 ha	249	1000	fossas individuais	implantada	poço tubular com rede de distribuição	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Vale dos Coqueiros	617315	7811813	sem informação	sem informação	mar/10	11,1770 ha	220	360 / 1000	sem informação	sem informação	captações individuais	energia elétrica e iluminação pública parcialmente implantadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Vila Camelos - 1ª seção	620011	7814327	não possui	não possui	21/05/1955	5,7143 ha	82	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Vila Camelos - 2ª seção	620005	7814257	não possui	não possui	04/05/1965	9,4876 ha	48*	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Vila Capitão Paulo	621501	7814132	não possui	não possui	26/02/59 (registro)	16,0951 ha	134	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Vila das Mansões	620760	7813896	não possui	não possui	04/10/1977	1,8441 ha	26	360,20 a 677,70	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Vila Elza	621138	7814926	não possui	não possui	22/07/1965	1,3060 ha	16	360 a 980	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Vila Espianada	621285	7814331	não possui	não possui	24/05/54	8,7650 ha	155	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura

O estudo da SEDRU indica que o parcelamento não foi aprovado.

617692	7811956		não possui	não possui	não possui	6,4629 ha	99	510 / 518	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	O estudo da SEDRU indica o reparcelamento irregular de chácaras no parcelamento.
621364	7815467		não possui	não possui	3,2435 ha (estimativa, estudo SEDRU)	25 domicílios (estudo SEDRU)	400	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias em terra, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU		
618029	7812315		não possui	não possui	7,3050 ha	145	360 / 432	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada, (parte irregular, não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias calçadas, parte asfaltadas (parte irregular, vias calçadas)	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas públicas no parcelamento através Vila Campo dos Dragões.	
617747	7812217		não possui	não possui	sem informação	37*	360 a 1800	rede pública implantada COPASA	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura		
619816	7814392		sem informação	sem informação	0,8839 ha	7	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura		
622200	7813714		não possui	não possui	2,6337 ha	49	sem informação	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura		
619565	7813806		não possui	sem informação	0,8115 ha	9	347 a 712,5	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação		
616573	7809334		não possui	não possui	3,2616 ha	56	450	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura		
619103	7813906		não possui	não possui	1,3437 ha	26	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura		
618461	7812739		sem informação	sem informação	21,8000 ha	sem informação	sem informação	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado		
618279	7813096		sem informação	sem informação	24,4155 ha	sem informação	sem informação	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado		
614860	7818190		não possui	não possui	8,4421 ha (estimativa, estudo SEDRU)	27 domicílios (estudo SEDRU)	<600	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU		
614661	7810963		não possui	não possui	6,0216 ha (estimativa, estudo SEDRU)	300 domicílios (estudo SEDRU)	125	rede pública COPASA, lançamento a céu aberto	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra (predominantemente)	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU		
612679	7810448		não possui	não possui	7,3997 ha (estimativa, estudo SEDRU)	350 domicílios (estudo SEDRU)	200	rede pública COPASA, lançamento a céu aberto	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU		
617458	7816339		não possui	não possui	12,4004 ha (estimativa, estudo SEDRU)	100 domicílios (estudo SEDRU)	125	fossas individuais e/ou lançamento a céu aberto	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU		
621046	7815458		não possui	não possui	1,1512 ha (estimativa, estudo SEDRU)	100 domicílios (estudo SEDRU)	400	rede pública implantada COPASA, fossas individuais	não implantada	rede pública parcialmente implantada COPASA	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU		

Vila Nova Esperança	611310	7813806	não possui	não possui	não possui	97,5327 ha	3000 domicílios (estudo SEDRU)	125 / 200	rede pública implantada COPASA, fossas individuais e/ou outras formas	rede pública não implantada	rede pública implantada CAPTACOES individuais	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Vila Nossa Senhora de Fátima 1	610663	7811227	não possui	não possui	1975 (início da ocupação, estudo SEDRU)	0,6233 ha (estimativa, estudo SEDRU)	100 domicílios (estudo SEDRU)	125	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Vila Nossa Senhora de Fátima 2	610605	7811228	não possui	não possui	2002 (início da ocupação, estudo SEDRU)	0,2270 ha (estimativa, estudo SEDRU)	14 domicílios (estudo SEDRU)	125	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçada e parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Vila Gogó da Ema	617873	7811527	não possui	não possui	1970 (início da ocupação, estudo SEDRU)	6,5283 ha (estimativa, estudo SEDRU)	60 domicílios (estudo SEDRU)	125	fossas individuais e/ou lançamento diretamente no curso d'água	não implantada	rede pública parcialmente implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Vila Feirinha	611674	7813294	não possui	não possui	1980 (início da ocupação, estudo SEDRU)	0,7261 ha (estimativa, estudo SEDRU)	30 domicílios (estudo SEDRU)	200	rede pública implantada COPASA, lançamento a céu aberto	parcialmente implantada	rede pública implantada CAPTACOES individuais	implantada	parte das vias calçadas, parte asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Vila dos Dragões 1	617463	7814771	não possui	não possui	1988 (início da ocupação, estudo SEDRU)	0,9107 ha (estimativa, estudo SEDRU)	4 domicílios (estudo SEDRU)	125	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Vila dos Dragões 2	617463	7814771	não possui	não possui	1988 (início da ocupação, estudo SEDRU)	0,9107 ha (estimativa, estudo SEDRU)	30 domicílios (estudo SEDRU)	200	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Vila Dom Bosco	618403	7812940	não possui	não possui	1971 (início da ocupação, Prefeitura)	6,9539 ha	9 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Vila das Antenas	611708	7813178	não possui	não possui	1975 (início da ocupação, estudo SEDRU)	17,3031 ha (estimativa, estudo SEDRU)	1000 domicílios (estudo SEDRU)	lotes pequenos	rede pública implantada COPASA, lançamento a céu aberto	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas (becos em terra ou cimentados)	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Vila Cristina 1	612175	7812917	não possui	não possui	1980 (início da ocupação, estudo SEDRU)	1,3213 ha (estimativa, estudo SEDRU)	50 domicílios (estudo SEDRU)	125 / 200	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Vila Cristina 3	611931	7811944	não possui	não possui	1966 (início da ocupação, estudo SEDRU)	6,0065 ha (estimativa, estudo SEDRU)	20 domicílios (estudo SEDRU)	lotes pequenos	rede pública implantada COPASA, lançamento a céu aberto	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Vila Boa Esperança 2	618206	7813962	não possui	não possui	1987 (início da ocupação, estudo SEDRU)	1,7855 ha (estimativa, estudo SEDRU)	30 domicílios (estudo SEDRU)	125	fossas individuais e/ou lançamento diretamente no curso d'água	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Vila Adeodato	620640	7814750	não possui	não possui	1996 (início da ocupação, estudo SEDRU)	0,6500 ha (estimativa, estudo SEDRU)	50 domicílios (estudo SEDRU)	200	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Desmembramento Vila Jaqueline	621350	7815443	sem informação	sem informação	sem informação	1,4308 ha	29 domicílios (estudo SEDRU)	384 / 600	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Desmembramento Sítio Esparra	614665	7810460	sem informação	sem informação	02/03/2001	2,2306 ha	22 domicílios (estudo SEDRU)	200	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Desmembramento Rua Direita (Marconi Issa)	620362	7813830	sem informação	sem informação	16/06/1965	sem informação	7 domicílios (estudo SEDRU)	380	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação

O estudo da SEDRU indica que a área se refere à invasão de uma área *non aedificandi*.

Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Vila Jaqueline.

Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Sítio Esparra.

Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Centro Histórico.

Desmembramento Rua Alfredo Casillo Barreiro Residencial Marques	617544	7812376	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Centro Histórico.
Desmembramento no Centro - Luciano Chaves	620585	7813217	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Residencial Marques.
Desmembramento no Centro - Carvalho Sobrinho	620335	7813599	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Centro.
Desmembramento Mirante do Barão	617603	7812488	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Centro.
Desmembramento José Carvalho Filho	622121	7812891	SEPLAN 169099 de 26/07/99	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Setor técnico da Prefeitura
Desmembramento do Santa Mônica - lotes 10 a 13, Q. A	620870	7813812	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação
Desmembramento do Firmisa - Q. 14	616893	7814828	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Firmisa.
Desmembramento do Duquesa	615088	7812522	PLAMBEL 309 13/01/93	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Duquesa.
Desmembramento da Chácara da Baronesa	614295	7810868	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica das Chácaras Baronesa.
Desmembramento Antônio João Sarah	616727	7813884	sem informação	não possui	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Setor técnico da Prefeitura
Ocupação Taquaruçu de Baixo	626859	7830552	não possui	não possui	ocupação da ocupação, estudo SEDRU) 1949 (início da ocupação, estudo SEDRU) 1990 (início da ocupação, estudo SEDRU)	60	60,4906 ha	60,4906 ha	200 / 400	domicílios (estudo SEDRU)	215	9,5228 ha	215	1000	rede pública implantada COPASA	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	Setor técnico da Prefeitura							
Ocupação São João Batista	618027	7813524	não possui	não possui	ocupação, estudo SEDRU) 1990 (início da ocupação, estudo SEDRU)	30	0,5225 ha (estimativa, estudo SEDRU)	400	400	domicílios (estudo SEDRU)	30	0,5225 ha (estimativa, estudo SEDRU)	100	200	rede pública implantada COPASA	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU							
Ocupação Recanto da Olaria B	620949	7815574	não possui	não possui	ocupação, estudo SEDRU) 1990 (início da ocupação, estudo SEDRU)	100	4,0906 ha (estimativa, estudo SEDRU)	200	200	domicílios (estudo SEDRU)	100	4,0906 ha (estimativa, estudo SEDRU)	200	200	rede pública implantada COPASA	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	Setor técnico da Prefeitura							
Ocupação Recanto da Olaria 1	620810	7815479	não possui	não possui	ocupação, estudo SEDRU) 1990 (início da ocupação, estudo SEDRU)	99	56,1228 ha	360	360	domicílios (estudo SEDRU)	99	56,1228 ha	360	360	rede pública implantada COPASA	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	Setor técnico da Prefeitura							
Ocupação Ponte Grande	618027	7813524	não possui	não possui	ocupação, estudo SEDRU) 1990 (início da ocupação, estudo SEDRU)	240	14,2041 ha	125 / 200	125 / 200	domicílios (estudo SEDRU)	240	14,2041 ha	125 / 200	125 / 200	rede pública implantada COPASA	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	Setor técnico da Prefeitura							
Ocupação Pinhões	624981	7820606	não possui	não possui	ocupação, estudo SEDRU) 1990 (início da ocupação, estudo SEDRU)	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Setor técnico da Prefeitura
Ocupação Intendência (imediações da Vila Carneiros)	619838	7814391	não possui	não possui	ocupação, estudo SEDRU) 1990 (início da ocupação, estudo SEDRU)	754 (tem um com 733)	38,8522 ha	200	200	domicílios (estudo SEDRU)	754 (tem um com 733)	38,8522 ha	200	200	rede pública implantada COPASA	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	Setor técnico da Prefeitura							
Ocupação Imperial	623135	7814242	sem informação	não possui	ocupação, estudo SEDRU) 1990 (início da ocupação, estudo SEDRU)	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Setor técnico da Prefeitura
Ocupação Fecho	622886	7817296	não possui	não possui	ocupação, estudo SEDRU) 1990 (início da ocupação, estudo SEDRU)	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU

Ocupação Fazenda São Sebastião do Maquiné	623249	7808255	não possui	não possui	sem informação	204.7750 ha	18 áreas	20.000	fossas individuais	não implantada	captações individuais e coletivas	energia elétrica implantada, iluminação parcialmente implantada	vias em terra	não ha recolhimento	Auto de Fiscalização SEMAD	As áreas foram irregularmente reparceladas resultando em lotes menores que 20.000 m².
Ocupação Engenho	628321	7822569	não possui	não possui	1980 (início da ocupação, estudo SEDRU)	27.4087 ha (estimativa, estudo SEDRU)	150 domicílios (estudo SEDRU)	> 600	fossas individuais	não implantada	sem informação	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	
Ocupação Corrego Tenente	622320	7815963	não possui	não possui	sem informação	2.0330 ha	29	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	sem informação	Setor técnico da Prefeitura	
Ocupação Corrego das Calçadas	620710	7812414	não possui	não possui	1920 (início da ocupação, estudo SEDRU)	1.7390 ha (estimativa, estudo SEDRU)	60 domicílios (estudo SEDRU)	125 / 200	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	via calçada e via asfaltada	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	
Ocupação Colibris Engenho	628250	7821732	não possui	não possui	1998 (início da ocupação, estudo SEDRU)	20.4300 ha (estimativa, estudo SEDRU)	50 domicílios (estudo SEDRU)	> 600	fossas individuais	não implantada	captações individuais	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura (rua principal)	Estudo SEDRU	
Ocupação Chácara Garvão Ni. Lara	614605	7812184	não possui	não possui	sem informação	33.3556 ha	51	4888	sem informação	não implantada	rede pública implantada COPASA, captações individuais	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Ocupação Casa Branca	625178	7819311	não possui	não possui	1980 (início da ocupação, estudo SEDRU)	18.2673 ha	50 domicílios (estudo SEDRU)	125	fossas individuais	não implantada	caminhão-pipa, captações individuais	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Ocupação Capitão Eduardo	617490	7809857	não possui	não possui	1964 (início da ocupação, estudo SEDRU)	5.4510 ha (estimativa, estudo SEDRU)	24	400 / 600	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	
Ocupação Bicas	617603	7811370	não possui	não possui	22/03/1972	33.2190 ha	249	360	rede pública implantada COPASA, fossas individuais	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo de SEDRU indica ocupação irregular de áreas públicas no parcelamento.
Ocupação Avenida das Indústrias	617325	7810011	não possui	não possui	1984 (início da ocupação, estudo SEDRU)	1.3466 ha (estimativa, estudo SEDRU)	80 domicílios (estudo SEDRU)	125	fossas individuais e/ou lançamento a céu aberto ou no curso d'água	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	via asfaltada	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	
Ocupação Alto da Caixa D'Água	621746	7813749	não possui	não possui	1990 (início da ocupação, estudo SEDRU)	3.4590 ha (estimativa, estudo SEDRU)	100 domicílios (estudo SEDRU)	125 / 200	fossas individuais e/ou lançamento a céu aberto	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra (acesso estrada do Bananal asfaltada)	não ha recolhimento	Estudo SEDRU	

Confinis

Empreendimento	Coord. X	Coord. Y	Anuência Prévia Estadual	Decreto Municipal	Data de aprovação	Área total	Número de lotes	Tamanho médio de lotes	Esgotamento sanitário	Drenagem pluvial	Abastecimento de água	Energia elétrica iluminação pública	Tipo de pavimentação	Resíduos Sólidos	Fonte	Observações
Loteamento Várzea Bonita	607199	7828777	não possui	não possui	1959 (início da ocupação, estudo SEDRU)	40.5597 ha (estimada, estudo SEDRU)	100 domicílios (estudo SEDRU)	variados, 200 (estudo SEDRU)	fossas individuais (rede pública em implantação, poucos domicílios lançam diretamente no curso d'água)	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas, pequeno trecho em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento Tavares	607381	7825447	não possui	não possui	1920 (início da ocupação, estudo SEDRU)	8,7613 ha (estimada, estudo SEDRU)	357	sem informação	(rede pública em implantação COPASA)	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU/ Setor técnico da Prefeitura	Formação espontânea sem a figura do empreendedor, ainda não regularizado.
Loteamento São José	606393	7828674	não possui	não possui	1970 (início da ocupação, estudo SEDRU)	35,3510 ha (estimada, estudo SEDRU)	100 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas, pequeno trecho em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento Santa Cruz	605628	7829735	não possui	não possui	1850 (início da ocupação, estudo SEDRU)	11,4874 ha (estimada, estudo SEDRU)	100 domicílios (estudo SEDRU)	360 a 1000 (estudo SEDRU)	fossas individuais	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento Retiro	608808	7825599	não possui	não possui	sem informação	45,6014 ha (estimada, estudo SEDRU)	50 domicílios (estudo SEDRU)	lotes grandes (estudo SEDRU)	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA, captações individuais	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento Precon Park	19°38'08,1"	44°00'05,4"	SEDRU 189/01, Of. 338/09, de 27/11/09	em aprovação	em aprovação	114,7466 ha	sem informação	sem informação	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	Área total informada pela SEDRU divergente da registrada.
Loteamento Lagomares - 1ª seção	605254	7825331	não possui	não possui	1980 (início da ocupação, estudo SEDRU)	14,8138 ha (estimada, estudo SEDRU)	92	400	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento Lagomares - 2ª seção	605254	7825331	não possui	não possui	sem informação	sem informação	478	600 a 1000	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhidos pela Prefeitura	Setor técnico Prefeitura	
Loteamento Lagoa dos Mares - 1ª seção	606212	7825814	não possui	não possui	sem informação	19,2280 ha (estimativa, estudo SEDRU)	90	1000	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento GrantRoyale	605130	7826835	SEDRU 189/01, Of. 338/09, de 27/11/09	Dec. 274/2006	28/06/2006	57,1471 ha	324	1000	fossas individuais	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento Gameleira	606493	7829595	não possui	não possui	sem informação	57,2620 ha (estimada, estudo SEDRU)	90 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas, pequeno trecho em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento Distrito Industrial	605731	7830018	não possui	não possui	1990 (início da ocupação, estudo SEDRU)	4,5366 ha	sem informação	500 a 1000 (estudo SEDRU)	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento de Raimunda Ribeiro Tavares	605614	7829307	não possui	sem informação	Fins dos anos 1990 (estudo SEDRU)	2,7895 ha (estimada, estudo SEDRU)	15 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	fossas individuais (rede pública em implantação COPASA)	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	Em fase de regularização junto ao Ministério Público na modalidade de demarcação urbanística.
Loteamento de Jose Marcos de Souza	606740	7828454	não possui	não possui	Fins dos anos 1990 (estudo SEDRU)	2,3497 ha (estimativa, estudo SEDRU)	7 domicílios (estudo SEDRU)	360	fossas individuais (rede pública em implantação COPASA)	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	não ha recolhimento pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	

Loteamento Condomínio Quintas do Aeroporto	606791	7828326	não possui	não possui	1959 (início da ocupação, estudo SEDRU)	35.0709 ha (estimada, estudo SEDRU)	72	1000	fossas individuais em implantação COPASA)	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	O parcelamento foi registrado como condomínio. Área total informada pela SEDRU divergente da registrada.
Loteamento Condomínio Eldorado	605319	7828845	Agência RMBH (possui)	Dec. 538/12	14/08/2012	6.9700 ha	49	1000 a 4000	fossas individuais	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas (cerca de 90%), pequeno trecho em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento Condomínio Clubes 50	607276	7825962	não possui	não possui	1994 (início da ocupação, estudo SEDRU)	22.1584 ha (estimada, estudo SEDRU)	50	500	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	O parcelamento foi registrado como condomínio. Área total informada pela SEDRU divergente da registrada. Fase de regularização junto ao Ministério Público.
Loteamento Condomínio Bernardino	606815	7826681	não possui	não possui	1997 (início da ocupação, estudo SEDRU)	20.5056 ha (estimada, estudo SEDRU)	96	1000 a 2000	fossas individuais	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	Parcelamento em fase de regularização junto ao Ministério Público.
Loteamento Condomínio Aldeia do Engenho	608495	7826196	não possui	não possui	1996 (início da ocupação, estudo SEDRU)	21.7846 ha (estimada, estudo SEDRU)	109	993,00 a 3000	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	via principal asfaltada, demais vias em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	Possui Termo de Ajustamento de Conduta junto ao Ministério Público.
Loteamento Capim Seco	605883	7824028	não possui	não possui	1936 (início da ocupação, estudo SEDRU)	20.6276 ha (estimada, estudo SEDRU)	8	12,716.60 a 355.663.50	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento Capão	606450	7824618	não possui	não possui	1975 (início da ocupação, estudo SEDRU)	22.9258 ha (estimada, estudo SEDRU)	40	grandes (estudo SEDRU)	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento Boa Vista	605481	7828842	não possui	não possui	1851 (início da ocupação, estudo SEDRU)	17.6618 ha (estimada, estudo SEDRU)	150	360 a 500 (estudo SEDRU)	fossas individuais em implantação COPASA)	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento Alto dos Ribeiros	605308	7829280	não possui	não possui	1850 (início da ocupação, estudo SEDRU)	28.9194 ha (estimada, estudo SEDRU)	50	360 a 1000 (estudo SEDRU)	fossas individuais (rede pública em implantação COPASA)	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas, pequeno trecho em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento Tavares (Parte baixa)	607199	7828777	não possui	não possui	Início Séc. XIX (início da ocupação, estudo SEDRU)	67.3822 ha (estimativa, estudo SEDRU)	500	variados (estudo SEDRU)	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA, captações individuais	implantada	vias em parte asfaltadas, parte calçadas, parte em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Vila Mãe Rainha (Instituto Novo Signo)	607199	7828777	não possui	não possui	Fins 1990 (início da ocupação, estudo SEDRU)	0.8192 ha (estimativa, estudo SEDRU)	10	200 (estudo SEDRU)	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias predominantemente em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Vila César	607431	7828700	não possui	Certidão da Prefeitura	07/05/1999	23.0000 ha	16 casas padronizadas	39,91	fossas individuais	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	
Ocupação Rua Lapa Vermelha	605397	7829890	não possui	não possui	sem informação	10.0228 ha (estimada, estudo SEDRU)	100	sem informação	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Ocupação de Ataliba Fideis	607199	7828777	não possui	não possui	Fins anos 1990 (início da ocupação, estudo SEDRU)	3.0255 ha (estimativa, estudo SEDRU)	5	1000 (estudo SEDRU)	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Ocupação Beco Leocádia	605399	7829692	não possui	não possui	sem informação	0.8747 ha (estimativa, estudo SEDRU)	50	pequenos (estudo SEDRU)	fossas individuais em implantação COPASA)	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhidos pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	

São José da Lapa

Empreendimento	Coord. X	Coord. Y	Anuência Prév. Estadual	Decreto Municipal	Data de aprovação	Área total	Número de lotes	Tamanho médio de lotes	Esgotamento sanitário	Drenagem pluvial	Abastecimento de água	Energia elétrica/iluminação pública	Tipo de pavimentação	Resíduos Sólidos	Fonte	Observações
Loteamento Recanto do Vale			SEDRU 158/05, Of. 054/06 de 16/03/06	Dec. 719/06	04/04/2006	2,1657 ha	36	360	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	
Loteamento Parque Jardim Encantado - 1ª seção	608904	7820655	não possui	não possui	23/02/1955	160,7130 ha	1068	1000	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA	Parte do parcelamento se situa em Vespasiano, parte em São José da Lapa.
Loteamento Parque Jardim Encantado - 2ª seção	608240	7819673	não possui	sem informação	12/08/1959	sem informação	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA	Parte do parcelamento se situa em Vespasiano, parte em São José da Lapa.
Loteamento Parque Jardim Encantado - 3ª seção - Q. 50 a 79	609295	7819739	não possui	sem informação	14/08/1963	31,1800 ha	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA	Parte do parcelamento se situa em Vespasiano, parte em São José da Lapa.
Loteamento Nova Cachoeira - 1ª seção	607419	7819032	não possui	não possui	1981 (registro, estudo SEDRU)	6,0000 ha (estimada, estudo SEDRU)	160 domicílios (estudo SEDRU)	pequenos (estudo SEDRU)	rede pública em fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico Estudo da SEDRU	alto risco à vida
Loteamento Nova Cachoeira - 2ª seção	607426	7818628	não possui	não possui	1981 (registro, estudo SEDRU)	2,0000 ha (estimada, estudo SEDRU)	36 domicílios (estudo SEDRU)	pequenos (estudo SEDRU)	rede pública em fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico Estudo da SEDRU	
Loteamento Maria de Lourdes Cruz	606910	7819190	não possui	não possui	1996 (registro, estudo SEDRU)	27,0000 ha (estimada, estudo SEDRU)	83 domicílios (estudo SEDRU)	pequenos (estudo SEDRU)	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	10% das vias asfaltadas, 90% calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico Estudo da SEDRU	
Loteamento Maravilhas	603338	7821109	não possui	não possui	1995 (registro, estudo SEDRU)	22,0000 ha (estimada, estudo SEDRU)	73 domicílios (estudo SEDRU)	médios e grandes (estudo SEDRU)	rede pública em fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	60% das vias asfaltadas, 40% em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico Estudo da SEDRU	
Loteamento Inácia de Carvalho	602782	7824409	não possui	não possui	1995 (registro, estudo SEDRU)	59,0000 ha (estimada, estudo SEDRU)	251 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	rede pública em fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	90% das vias asfaltadas, 10% em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico Estudo da SEDRU	
Loteamento Guarani	607731	7819602	não possui	sem informação	19/06/1970	3,8495 ha	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Fazenda Vargem dos Lopes			não possui	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	rede pública em fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Dom Pedro I	606900	7819760	PLABEL 59/80, Of. 011/81, de 13/01/81	sem informação	22/01/1981	153,0000 ha (estimada, estudo SEDRU)	1554 domicílios (estudo SEDRU)	pequenos (estudo SEDRU)	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico Estudo da SEDRU	
Loteamento Condomínio Thadentes			em regularização	em regularização	LIC concedida em 31/11/2011	80,6764 ha	238	2065	fossas individuais	implantada	poço tubular, com distribuição	implantada	vias asfaltadas (em implantação)	sem informação	Papezer Único SEMAD	
Loteamento Condomínio Quintas dos Ipês - verificar no livro de decretos	607698	7818554	não possui	sem informação	sem informação	53,0000 ha (estimada, estudo SEDRU)	136 domicílios (estudo SEDRU)	grandes (estudo SEDRU)	fossas individuais	implantada	poço tubular, com distribuição	implantada	10% calçamento 90% chão	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico Estudo da SEDRU	
Loteamento Condomínio Chacaras dos Ipês - verificar no livro de decretos	607466	7818295	não possui	não possui	sem informação	46,0000 ha (estimada, estudo SEDRU)	27 domicílios (estudo SEDRU)	grandes (estudo SEDRU)	fossas individuais	implantada	poço tubular, com distribuição	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo da SEDRU	
Loteamento Condomínio Cana do Reino - RZza Xavier de Souza - conferir por fim livro de decretos			não possui	Dec. 570/03	23/06/2003	2,1657 ha	39	400	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Aprovado como chacreamento.

Loteamento Chácara Reunidas São Vicente - 2ª seção - conferir por fim livro de decretos	608497	7820941	não possui	não possui	1968 (registro, estudo SEDRU)	50.0000 ha (estimada, estudo SEDRU)	314 domicílios (estudo SEDRU)	tamanhos variados (estudo SEDRU)	rede pública COPASA, fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	70% vias asfaltadas 30% calçamento	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico Prefeitura/Estudo da SEDRU
Loteamento Chácara Reunidas São Vicente - 1ª seção - conferir por fim livro de decretos	608602	7820476	não possui	não possui	1968 (registro, estudo SEDRU)	7.0000 ha (estimada, estudo SEDRU)	109 domicílios (estudo SEDRU)	tamanhos variados (estudo SEDRU)	rede pública COPASA, fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	70% vias asfaltadas 30% calçamento	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico Prefeitura/Estudo da SEDRU
Loteamento Cachoeira - tem uma aprovação para um desmembramento do chacoeira	607617	7820118	não possui	não possui	sem informação	18.0000 ha (estimada, estudo SEDRU)	128 domicílios (estudo SEDRU)	pequenos (estudo SEDRU)	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico Prefeitura/Estudo da SEDRU
Loteamento Belo Vale	607804	7820920	SEPLAN 01/39/01, Of. 393/02, de 16/12/02	Dec. 573/03	08/07/2003	18,6452 ha	303	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Auto de Fiscalização SEIMAD
Vila Brasília			não possui	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	80% das vias asfaltadas, 20% em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Ocupação Roça de Baixo			sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Ocupação Ponte Alta			sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Desmembramento Remembramento do Parque Jardim Encantado (Fernando Alcides Dutra Lemos)			SEDRU Of. 126 de 04/06/08	sem informação	23/06/2008	1,1660 ha	8	1400	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Desmembramento Rua Santo Antônio (Francisco Pereira Alves)	607199	7819586	PLAMBEL Of. 376/86 de 26/08/86	sem informação	sem informação	9,0000 ha	12	3000 a 9000	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Desmembramento Rua Padre José Dias (herdeiros de José Luiz dos Santos)	607628	7819919	PLAMBEL 866/85, Of. 578, de 01/11/85	sem informação	17/01/1983	14,4557 ha	33 áreas	592 a 6680	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Desmembramento Rua Idalina Alves (herdeiros Artur Batista dos Santos)	607644	7819864	PLAMBEL Of. 527 20/08/84	sem informação	20/08/1984	0,4520 ha	8	408 a 898	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Desmembramento (Pedro Ramos)			PLAMBEL 0223/93 de 28/02/96	Dec. 262/96	07/03/1996	0,3681 ha	9	400	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Desmembramento no Centro - lote 3, Q. 1 (Robson Augusto Pimental)	607017	7819515	SEPLAN 52/98 de 10/02/98	Dec. 341/98	27/03/1998	0,9000 ha	16	535	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Desmembramento na localidade de Ponte Alta			Agência RMBB sinº 31/03/11	Dec. 1136/11	12/05/2011	7,4400 ha	38 áreas	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Desmembramento Lucy Alves Pereira			SEDRU 157/04, Of. 219/04, de 31/08/04	Dec. 658/05	18/03/2005	1,5024 ha	8	450 e 6000	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Desmembramento Lindaura Pereira Fischer			PLAMBEL 322/92 de 07/05/93	Al. 02/93	24/08/1993	0,7000 ha	11	493	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Desmembramento José Domingos Barbosa e Jovina Luiza Barbosa			PLAMBEL 462/94 de 28/02/96	Dec. 261/96	07/03/1996	0,3601 ha	8	314	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Desmembramento Hamilton Mayer dos Santos			SEDRU 257/03, Of. 097/04, de 11/05/04	Dec. 614/04	18/05/2004	0,8220 ha	12	430	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Desmembramento Francisco Pereira Alves			PLAMBEL 669/86	sem informação	24/06/1986	9,0000 ha	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação

Termo de Compromisso com aditivo datado de 08/07/03

Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Parque Jardim Encantado.

Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Centro.

Possivelmente a mesma infraestrutura básica da Ponte Alta. Ha duas áreas de reserva legal.

Termo de Compromisso de 18/03/05

Ribeirão das Neves

Empreendimento	Coord. X	Coord. Y	Anuência Prévia Estadual	Decreto Municipal	Data de aprovação	Área total	Número de lotes	Tamanho médio de lotes	Esgotamento sanitário	Drenagem pluvial	Abastecimento de água	Energia elétrica/ iluminação pública	Tipo de pavimentação	Resíduos Sólidos	Fonte	Observações
Loteamento Cruzeiro	602068	7811585	PLAMBEL 04/19/93, Of. 224/94, 27/05/1994	Dec. 019/1994	18/07/1994	13,5000 ha	259	250	rede pública implantada COPASA, (parte irregular: fossas individuais e/ou lançamento direto no curso d'água) rede pública implantada COPASA, (parte irregular: rede pública, fossas individuais e/ou lançamento direto no curso d'água) rede pública implantada COPASA	implantada (cerca de 90%) (parte irregular, não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias caçadas, (parte irregular: parte das vias caçadas, parte em terra)	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas públicas do parcelamento através da Via João Cipo. O estudo da SEDRU aponta que o parcelamento não foi aprovado, mas ha aprovação.
Loteamento Céu Anil - 2ª seção	602945	7808764	SEPLAN 29/02/ Of. 115/03, de 11/08/2003	Dec. 015/2006	08/02/2006	2,2794 ha	35	402 / 292	rede pública, irregular: fossas individuais e/ou lançamento direto no curso d'água)	implantada, (parte irregular, não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra (parte irregular, vias em terra)	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas públicas no parcelamento através da Vila Eduarda.
Loteamento Village dos Chales	601287	7808393	PLAMBEL 89486 de 30/10/1986	028/1986	11/11/1986	3,1406 ha	25	940	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	sem informação	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Vila Teresopolis	602314	7807173	não possui	não possui	23/07/1973	1,3150 ha	27	360	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Vila Santa Branca - 1ª seção	604282	7809793	não possui	não possui	mai/50	15,0280 ha	311	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Vila Santa Branca - 2ª seção	604291	7809718	não possui	não possui	28/10/1961	23,2240 ha	sem informação	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Vila Real	602026	7808159	não possui	não possui	12/07/1976	4,6000 ha	90	460 / 360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Vila Papini	602541	7810285	não possui	não possui	02/12/1971	8,5730 ha	162	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Vila Nossa Senhora de Fátima	605030	7810874	não possui	não possui	30/10/1953	10,5953 ha	sem informação	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Vila Mariana	594520	7813892	não possui	não possui	02/02/1959	7,0150 ha	78	525	sem informação	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Vila Fluminense - 1ª seção	604336	7811147	PLAMBEL 252 de 23/08/1994	sem informação	26/09/1994	sem informação	24	250	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Vila Fluminense - 2ª seção	604404	7811272	PLAMBEL 208482 de 04/06/82	sem informação	16/06/1982	2,0250 ha	50	300	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Vila Delma	604867	7811292	não possui	não possui	17/09/1973	10,3680 ha	201	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Vila Aparecida	595571	7813461	não possui	não possui	20/01/1963	5,4284 ha	96	384	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Viena	601652	7809357	SEPLAN 286/86, Of. 284, de 19/07/2000	Dec. 054/2000	27/07/2000	56,5198 ha	1171	250	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Verônica	600835	7807078	SEPLAN 146/87, Of. 461, de 16/12/1997	Dec. 006/1998	03/02/1998	13,1534 ha	274*	250	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	

Loteamento Vereda - 1ª seção	595096	7807891	SEPLAN 338/96 de 27/12/1996	Dec. 030/1997	17/06/1997	área total= 41,1222 ha; área parcelada= 38,5213 ha	975	250	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Vereda - 2ª seção	594942	7807644	SEPLAN 287/95 de 22/12/1999	Dec. 012/2000	24/02/2000	19,0046 ha	422	250	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Vera Lúcia	601617	7810785	não possui	não possui	22/07/1976	5,3055 ha	89	360	lançamento a céu aberto	irregular, não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Veneza	590460	7813651	não possui	não possui	06/04/1978	198,3146 ha	3451	360	lançamento a céu aberto	irregular, não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Várzea Alegre	595559	7813699	não possui	não possui	28/03/1962	11,4383 ha	219	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Vale do Prata	589359	7815793	não possui	não possui	12/06/1975	29,8152 ha	543	456	irregular, fossas individuais e/ou lançamento a céu aberto	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Vale do Ouro	591105	7815469	sem informação	sem informação	03/08/1972; em 11/07/1976 modificado	302,7840 ha	388 lotes e 216 chácaras	3000	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pelo condomínio	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Vale das Cerejeiras	603625	7810659	não possui	não possui	13/07/1976	14,0162 ha	207	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Vale das Acácias	590124	7816730	PLAMBEL 287076, Of. 310/80, de 06/11/80	sem informação	09/09/1980	198,2300 ha	2628	437	fossas individuais e/ou lançamento a céu aberto	parcialmente implantada, irregular, não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra, parte irregular, vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Urca	603630	7810866	não possui	não possui	30/08/1952	26,4770 ha	494	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada, irregular, não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Tropical	602541	7810940	não possui	não possui	11/07/1972	7,4190 ha	148	300	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Tony - 1ª seção	604739	7810683	não possui	não possui	17/09/1973	25,2640 ha	422	370	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Tony - 2ª seção	604728	7810813	não possui	não possui	22/09/1978	3,2084 ha	67	372	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Tocantins	605027	7813204	SEPLAN 102/98, Of. 297/98, 14/09/1998	Dec. 075/1998	28/10/1998	15,8681 ha	319	250	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Tânia	596038	7813568	sem informação	sem informação	13/03/1980	5,2489 ha	95	380	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura

O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas privadas no parcelamento.

O estudo da SEDRU indica ocupações irregulares no parcelamento através do Morro do Cruzeiro e do Beco da Felicidade.

O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas *non aedificandis*, o reparcelamento de lotes e áreas do parcelamento e que o mesmo não possui infraestrutura completa.

O estudo da SEDRU indica ocupações irregulares em lotes e áreas públicas do parcelamento através da Via Acácia 1, 2 e 3.

O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas privadas do parcelamento através da Vila Braúnas.

Loteamento Tancredo Neves (atual Novo Horizonte)	602640	7807573	não possui	não possui	09/01/1979	13.3187 ha	206	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Status	596439	7812648	PLABEL 10342/80, Of. 111/80, de 14/08/1980	não possui	20/04/1978	8,0084 ha	102	525	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Sônia - 1ª seção	603614	7809309	não possui	não possui	17/09/1973	9,2500 ha	157	360	rede pública implantada COPASA (parte irregular; lançamento a céu aberto)	implantada, (parte irregular; não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas, (parte irregular; parte das vias asfaltadas, parte em terra)	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Sônia - 2ª seção	603369	7809325	não possui	não possui	05/06/1976	4,6000 ha	83	405	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Soares	600089	7806910	SEPLAN Of. 242/95 de 10/12/1996	Dec. 044/1996	19/12/1996	16,1168 ha	251	300	irregular; fossos individuais e/ou lançamento a céu aberto)	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA, (parte irregular; ligações clandestinas)	implantada	parte das vias caçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Sevilha - 1ª e 2ª seções	596933	7815315	PLABEL 37/80, Of. 590/85, de 07/11/85	Dec. 015/1986	24/08/1978	238,5000 ha	sem informação	360	rede pública implantada COPASA, (parte irregular; lançamento direto em curso d'água)	implantada, (parte irregular; parcialmente implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, caçadas, (parte irregular; parte das vias em terra)	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Severina	606003	7813514	SEPLAN 298 de 25/11/96	Dec. 042/1996	18/12/1996	31,8481 ha	857	200	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Savassi	595504	7813176	não possui	não possui	12/03/1979	48,8107 ha	993	360	rede pública implantada COPASA, (parte invadida; lançamento direto em curso d'água)	parcialmente implantada, (parte irregular; não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, (parte irregular; parte das vias em terra, algumas vias não foram abertas)	recolhimento pela Prefeitura, nas vias não ha	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento São Pedro	595112	7813842	não possui	não possui	28/11/1968	20,5050 ha	270*	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento São Miguel Arcanjo	602960	7810201	não possui	não possui	12/07/1972	9,2730 ha	265	200	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento São Luiz	596111	7810984	SEPLAN 238/95 de 10/07/1997	Dec. 041/1997	30/09/1997	60,5701 ha	948	360	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento São Judas Tadeu	595816	7812006	não possui	não possui	sem informação	16,5821 ha	129	450	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento São José - 1ª seção	603632	7809756	não possui	não possui	19/03/1974	5,0300 ha	106	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento São José - 2ª seção	603507	7809960	não possui	não possui	04/10/1976	15,0400 ha	277	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento São João de Deus	602727	7809109	não possui	não possui	21/11/1977	10,7323 ha	204	360	rede pública implantada COPASA	implantada, (parte irregular; não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	vias caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento São Januário	603633	7810234	não possui	não possui	09/02/1954	5,7266 ha	432	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura

Loteamento São Geraldo	596135	7813258	não possui	não possui	08/07/1955	5,7780 ha	121	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento São Francisco de Assis	596349	7814355	sem informação	sem informação	20/11/1992	12,4229 ha	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA, (parte irregular: rede pública, ligações clandestinas)	parcialmente implantada, (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA, (parte irregular: rede pública, ligações clandestinas)	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura, na parte irregular não ha	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Santo Antônio	596012	7814254	sem informação	sem informação	17/03/1954	9,6380 ha	196*	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Santo Santinho	598164	7816128	não possui	não possui	24/08/1978	área total 166,2000 ha; área parcelada 102,2330 ha	1685	360	irregular: rede pública, lançamento a céu aberto e/ou fossas individuais)	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Santa Paula	596292	7812425	não possui	não possui	31/05/1974	9,2000 ha	210	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Santa Martinha - 1ª seção	597184	7813576	não possui	não possui	21/03/1975	21,2960 ha	352	360	irregular: rede pública, lançamento diretamente em curso d'água e/ou fossas individuais)	parcialmente implantada, (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas (parte irregular: becos cimentados)	recolhimento pela Prefeitura, na parte irregular não ha	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Santa Martinha - 2ª seção	597154	7813261	não possui	não possui	11/08/1975	28,6117 ha	552	330	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Santa Martinha - 3ª seção	597433	7813113	sem informação	sem informação	12/06/1980	7,2600 ha	128	396	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Santa Martinha - 4ª seção	597581	7812873	sem informação	sem informação	13/06/1980	12,4075 ha	291	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Santa Marta	596699	7813167	não possui	não possui	05/01/1971	38,4696 ha	677	360	irregular: rede pública, lançamento diretamente no curso d'água)	parcialmente implantada, (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas, (parte irregular: trechos em terra)	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Santa Margarida - 1ª seção	604550	7815580	não possui	não possui	03/08/1978	20,4982 ha	356	360	rede pública implantada COPASA (cerca de 80%), (parte irregular: rede pública, lançamento diretamente no curso d'água)	implantada, (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas, invadidas: parte das vias calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Santa Margarida - 2ª seção	604747	7815646	não possui	não possui	29/11/1979	3,4477 ha	61	360	sem informação	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Santa Isabel	602663	7808369	não possui	não possui	23/07/1976	2,7035 ha	48	360	fossas individuais e/ou lançamento diretamente no curso d'água	parcialmente implantada, (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU

Loteamento Santa Fé	603852	7809606	não possui	não possui	25/09/1972	5,7800 ha	114	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento San Remo	596122	7807692	SEPLAN 366/96 de 13/12/1998	Dec. 078/1998	10/12/1998	10,7888 ha	195	300	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Santa Matilde	596222	7813786	PLAMBEL 32/81 de 08/05/1981	sem informação	30/11/1979 e 22/06/81	20,0000 ha	306	360	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	irregular: vias calçadas, pequeno trecho em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento San Marino	596178	7807086	SEPLAN 30/99 de 30/08/1999	Dec. 057/1999	15/09/1999	área total 97,7812 ha; área parcelada 91,7276 ha	1910	250	rede pública COPASA (cerca de 50%)	parcialmente implantada (cerca de 50%)	rede pública implantada COPASA (cerca de 50%)	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento San Genaro	588249	7815093	sem informação	Dec. 007/1988	07/04/1988	124,7000 ha	1424	360	fossas individuais e/ou lançamento a céu aberto	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA, (parte irregular: ligações clandestinas)	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçada, parte ha queima	recolhimento pela Prefeitura, em outra parte ha queima	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Rose Maire	600965	7806876	não possui	não possui	14/03/1974	13,0000 ha	sem informação	sem informação	rede pública COPASA (cerca de 50%), fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra, pequeno trecho asfaltado	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Rosana - 1ª seção	596602	7814678	não possui	não possui	01/10/1976	6,8013 ha	133	300	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Rosana - 2ª seção	596627	7814554	não possui	não possui	10/12/1976	8,0555 ha	140	300	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Residencial Poço Seguro	598311	7812759	PLAMBEL 810/81, Of. 090/86, de 17/03/1986	Dec. 014/1986	16/04/1986	158,9430 ha	sem informação	360	rede pública irregular: fossas individuais	irregular: não implantada	rede pública, (parte irregular: ligações clandestinas)	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura, Vila da Paz no ha recolhimento	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Rachel	605571	7810716	não possui	não possui	06/09/1971	4,2981 ha	84	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento sem informação	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Quintas do Lago	594761	7813300	não possui	sem informação	16/08/1976	3,7190 ha	35	2000	rede pública parcialmente implantada COPASA, fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Penha	604304	7809710	1308/81, Of. 197/85, de 28/03/1985	sem informação	20/01/1953	5,1575 ha	107	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Pedra Branca - 1ª seção	606596	7812701	sem informação	sem informação	18/07/1977	77,1654 ha	1355	360	rede pública implantada COPASA	implantada, (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias calçadas, parte asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Pedra Branca - 2ª seção	606546	7812869	sem informação	sem informação	sem informação	1,9026 ha	94	200	rede pública implantada COPASA, fossas individuais	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Paraíso das Piabas	601644	7812040	PLAMBEL 2780/82 de 13/10/1983	sem informação	01/11/1983	14,2716 ha	241	360	lançamento diretamente no curso d'água	parte irregular: não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas (parte irregular: vias em terra)	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Novo Laredo	603873	7810122	sem informação	sem informação	18/03/1981	0,3549 ha	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Nova União	597030	7813116	SEPLAN 223, Of. 175, de 27/05/1998	Dec. 58/1998	07/07/1998	14,5265 ha	321*	300	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura

Loteamento Nossa Senhora Santana - 1ª seção	604378	7814843	não possui	não possui	14/04/1977	14.4787 ha	282*	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada (cerca de 90%)	rede pública implantada COPASA	implantada	90% das vias asfaltadas, 10% em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica invasão de áreas públicas do parcelamento através da Via Nossa Senhora de Santana.
Loteamento Nossa Senhora Santana - 2ª seção	604530	7814981	SEPLAN 24.396 de 22/09/1987	Dec. 027/2000	03/10/1997	16.6123 ha	260	300	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	O setor técnico da Prefeitura aponta que o parcelamento não foi entregue.
Loteamento Nossa Senhora das Neves	595777	7813909	não possui	não possui	05/01/1958	30.0250 ha	sem informação	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Nossa Senhora da Piedade	602202	7812072	não possui	não possui	20/06/1977	11.4420 ha	169	370	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	não ha recolhimento	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica invasão de áreas públicas e privadas do parcelamento.
Loteamento Nossa Senhora da Conceição	602976	7809574	PLAMBEL 20.40/82, Of. 746/83, de 14/10/1983	Dec. 28/1983	01/11/1983	5.5227 ha	86*	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Napoli	593868	7809809	SEPLAN 30/04/1999	Dec. 035/1999	18/05/1999	33.8813 ha	553	250	rede pública implantada COPASA (não operando)	implantada	rede pública implantada COPASA (não operando)	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Monte Verde	598534	7810186	SEPLAN 22.4/96, Of. 325/96, de 27/12/1996	Dec. 005/1997	13/02/1997	22.5195 ha	382	250	redes públicas individuais e/ou lançamento a céu aberto	não implantada	rede pública implantada COPASA, (parte irregular: rede pública, ligações clandestinas)	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica invasão de áreas públicas do parcelamento através da Via Monte Verde.
Loteamento Mizongue	604176	7811813	não possui	não possui	2000 (início da ocupação, estudo SEDRU)	sem informação	52 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	
Loteamento Menezes	601855	7813735	não possui	não possui	04/11/1976	98.1020 ha	1613	432	rede pública implantada COPASA, (parte irregular: fossas individuais)	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica invasão de áreas públicas do parcelamento através da Via Pedreira.
Loteamento Maria Helena	605296	7811412	sem informação	Dec. 007/1986	30/11/1975	78.8805 ha	1583	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada, irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias calçadas, parte asfaltadas (parte irregular: parte das vias em terra)	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica invasão de áreas privadas e a área da Mineradora Itai (desativada) existentes no parcelamento. Parece que são duas fichas.
Loteamento Maracã - 1ª seção	602859	7812065	não possui	não possui	02/06/1972	8.5875 ha	150	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	
Loteamento Maracã - 2ª seção	602918	7811783	não possui	não possui	12/07/1976	4.3558 ha	67*	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	
Loteamento Luar da Pampulha - 1ª seção	603686	7808528	não possui	não possui	17/09/1973	23.3600 ha	393	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Luar da Pampulha - 2ª seção	603681	7808250	não possui	não possui	04/09/1974	6.1120 ha	123	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Luar da Pampulha - 3ª seção	603551	7808048	não possui	não possui	17/06/1977	1.5166 ha	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Luana	600906	7807542	SEPLAN 042/99, Of. 266/99, de 10/08/1999	Dec. 52/1999	03/09/1999	13.4294 ha	290	250	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	

Loteamento Lúdice	604357	7810399	não possui	não possui	não possui	13/04/1948	8,1010 ha	156*	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Liberdade	595562	7806999	não possui	não possui	não possui	1999 (início da ocupação, estudo SEDRU)	19,4611 ha	515	200	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Laredo	604132	7809956	não possui	não possui	não possui	24/11/1970	2,8483 ha	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Landi - 2ª seção	605965	7812996	não possui	não possui	não possui	24/11/1975	22,3245 ha	350	360	irregular: lançamento a céu aberto e/ou fossas individuais)	parcialmente implantada, irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias caçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Landi - 1ª seção	605749	7812915	não possui	não possui	não possui	17/09/1973	29,9000 ha	578	360	irregular: lançamento a céu aberto e/ou fossas individuais)	parcialmente implantada, irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias caçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Lagoa	604151	7809587	não possui	não possui	não possui	25/10/1965	37,4456 ha	1126	200	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Labanca	602245	7810778	não possui	não possui	não possui	09/06/1978	12,2970 ha	sem informação	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Kátia - 1ª seção	603317	7808603	não possui	não possui	não possui	14/05/1976	área parcelada 11,9127 ha; área total 14,7077 ha	194	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Kátia - 2ª seção	603274	7808401	não possui	não possui	não possui	30/03/1978	11,0009 ha	183	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Kátia - 3ª seção	603308	7808769	não possui	não possui	não possui	08/11/1979	área parcelada 4,3505 ha; área total 6,3345 ha	116	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento José Maria da Costa	604450	7813970	PLABEL 905/83; Of. 136/85, de 13/03/1985	Dec. 021/1985	não possui	18/05/1985	6,9548 ha	113	372	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada (cerca de 90%)	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Jardim Verona	590030	7812266	PLABEL 102/97 de 21/10/1998	Dec. 028/1999	não possui	12/05/1999	área parcelada 94,6313 ha; área total 118,7200 ha	1924	250	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada (cerca de 80%)	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Jardim São Judas	601381	7811383	PLABEL 242/96 de 19/12/1996	Dec. 046/1996	não possui	23/12/1996	47,3023 ha	908	250	irregular: lançamento diretamente no curso d'água e/ou fossas individuais)	implantada, irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA (não implantada na Vía São Judas I)	implantada	parte das vias caçadas, parte asfaltadas, (parte irregular: parte caçadas, parte em terra)	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Jardim Primavera - 1ª seção	604449	7811561	PLABEL 413/93 de 18/10/1994	Dec. 14/1995	não possui	03/04/1995	área parcelada 14,5027 ha; área total 2,2917 ha	237	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Loteamento Jardim Primavera - 2ª seção	604431	7811452	PLABEL 239/96 de 07/02/1997	Dec. 026/1997	não possui	10/06/1997	área total 16,8130 ha; área: parcelada 10,8129 ha	228	300	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura

Loteamento Jardim Primavera - 3ª seção	604425	7811740	PLAMBEL 209/97 de 12/01/1998	Dec. 033/1998	21/01/1998	3,6747 ha	82	250	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	vias caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Jardim Florência	604372	7810121	não possui	não possui	22/05/1950	4,2840 ha	371	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	vias caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Jardim de Alá - 1ª seção	602545	7809649	não possui	não possui	31/12/1964	2,9458 ha	sem informação	360	rede pública implantada COPASA	implantada, irregular (parte implantada)	rede pública implantada COPASA	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo da SEDRU
Loteamento Jardim de Alá - 2ª seção	602622	7809463	não possui	não possui	06/12/1976	2,9458 ha	52	360	rede pública implantada COPASA	implantada (cerca de 90%)	rede pública implantada COPASA	90% das vias caçadas, 10% em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Jardim de Alá - 3ª seção	602706	7809729	não possui	não possui	05/12/1976	3,0055 ha	58	336	rede pública implantada COPASA	implantada, irregular (parte implantada)	rede pública implantada COPASA	vias caçadas, irregular: parte dos becos em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo da SEDRU
Loteamento Jardim Colonial	593562	7812282	PLAMBEL 1256/81, Of. 073/94, de 24/02/94	Dec. 028/1994	24/10/1994	138,0641 ha	1994	360	rede pública implantada COPASA (não operando)	parcialmente implantada (cerca de 90%)	rede pública implantada COPASA (não operando)	90% das vias caçadas, 10% em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo da SEDRU
Loteamento Jardim Canto da Alvorada	600513	7807162	não possui	não possui	1992 (início da ocupação, estudo SEDRU)	sem informação	190 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	fossas individuais e/ou lançamento direto em curso d'água	não implantada	rede pública implantada COPASA, ligações clandestinas	sem informação (parte irregular: vias predominantemente em terra)	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo da SEDRU
Loteamento Jardim Alvorada	600488	7806633	não possui	não possui	18/09/1973	12,8490 ha	212	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada (cerca de 80%)	rede pública implantada COPASA	80% das vias asfaltadas, 20% em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Ivo de Abreu	596806	7812763	não possui	não possui	1995 (início da ocupação, estudo SEDRU)	sem informação	55 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	fossas individuais	não implantada	rede de água não oficial	vias em terra, via asfaltada (rodovia)	não ha recolhimento	Estudo SEDRU
Loteamento Itapoá	601925	7809984	SEPLAN 235/97 de 20/01/1998	Dec. 004/1998	22/01/1998	6,7934 ha	136	250	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Iolanda	597449	7814455	SEPLAN 219/97, Of. 252/98, de 3/8/1998	Dec. 069/1998	10/09/1998	8,9356 ha	152	300	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	vias caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Hawaii	603634	7809043	não possui	não possui	08/06/1976	12,1200 ha	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	vias caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Guadaluja	602457	7808063	não possui	não possui	30/12/1970	5,8190 ha	183	200	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Granjas Primavera	602953	7813097	SEPLAN 01/97 de 17/07/1998	Dec. 061/1998	29/7/1998	área parcelada 1ª	252*	3000	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada (cerca de 80%)	rede pública implantada COPASA	80% das vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU
Loteamento Girassol	592992	7810660	SEPLAN 1345/82 de 05/05/1987	Dec. 021/1997	27/05/1997	61,5280 ha	sem informação	360	rede pública implantada COPASA	implantada (cerca de 96%)	rede pública implantada COPASA	parte das vias asfaltadas, parte caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
Loteamento Fortaleza	602010	7808645	não possui	não possui	19/12/1975	14,4200 ha	275	440	rede pública implantada COPASA, lançamento direto em curso d'água	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	parte das vias caçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU

Loteamento Florença - 1ª seção	589613	7814681	PLAMBEL 10670/80, Of. 120/81, de 29/04/1981	Dec. 003/1981	05/05/1981	211,9526 ha	2932	360	rede pública parcialmente implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada (parte irregular: rede pública, ligações clandestinas)	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica invasão de áreas públicas no parcelamento, também houve doação de lotes no local que junto com a ocupação de áreas remanescentes deram origem à Vila Bom Jesus, mesmo com a aprovação a infraestrutura básica é precária. Vila Arco-lis 1 e 2, Vila Grotão e FlorençaVI.
Loteamento Florença - 2ª seção	589545	7814326	SEPLAN 240/96, Of. 310/96, de 19/12/1996	Dec. 048/1996	27/12/1996	8,8122 ha	154	300	sem informação	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	O setor técnico da Prefeitura aponta que o parcelamento não foi entregue.
Loteamento Flamengo	603872	7811691	não possui	não possui	02/12/1977	16,1699 ha	332	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Felix/ândia	602190	7809278	não possui	não possui	30/07/1974	24,2630 ha	432	360	irregular: fossas individuais e/ou lançamento direto em curso d'água)	implantada, (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica ocupação de áreas públicas no parcelamento.
Loteamento Fazenda Castro	588096	7815994	SEPLAN 134/97, Of. 112/98, de 20/04/1998	Dec. 046/1998	19/06/1998	128,2006 ha	1825	200	implantação em fossas individuais	em implantação	rede pública implantada (parte irregular: rede pública, ligações clandestinas)	implantada	calçamento em implantação (parte irregular: vias ligações em terra)	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica que houve ocupação irregular de áreas públicas no parcelamento e o desmembramento irregular de lotes.
Loteamento Evereste	603031	7809107	SEPLAN 127/97, Of. 096/93, de 02/04/1998	Dec. 034/1998	21/05/1998	18,9123 ha	259	300 / 525	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Esperança	602452	7812601	PLAMBEL 03/80, de 28/07/1982	sem informação	02/12/1977	38,8703 ha	718	405	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Elizabeth	602870	7809761	não possui	não possui	15/07/1976	5,2811 ha	106	360	rede pública, lançamento direto em curso d'água)	implantada, (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	vias calçadas, (parte irregular: parte das vias em terra)	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas privadas no parcelamento e seu entorno.
Loteamento Eliane	602088	7808872	não possui	não possui	28/07/1976	13,4380 ha	225	360	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias calçadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	Reserva percentual de áreas verdes e áreas institucionais.
Loteamento Dona Clarice	602115	7808472	PLAMBEL 608/92, Of. 974/93, de 02/12/1993	Dec. 012/1997	17/03/1997	6,1495 ha	126	360	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	pequeno trecho calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	O setor técnico da Prefeitura informou que o parcelamento foi entregue.
Loteamento Dona Clara	596240	7814591	SEPLAN 126/97, Of. 002/00, de 12/01/2000	Dec. 009/1998	16/02/1998	4,2565 ha	48	300	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Cristais	602178	7812392	SEPLAN 151/98, Of. 071/99, de 11/03/1999	Dec. 016/1999	23/03/1999	3,5239 ha	81	250	irregular: lançamento direto em curso d'água e/ou fossas individuais rede pública implantada COPASA,	implantada, (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	90% das vias calçadas, 10% em terra, (parte irregular: vias em terra)	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas remanescentes e non aedificandi do parcelamento. O setor técnico da Prefeitura informou que o parcelamento foi entregue.
Loteamento Conjunto Habitação Nova Pampulha (INCOOP)	602572	7807280	não possui	não possui	13/10/1977	47,1670 ha	542	100	irregular: rede pública, lançamento diretamente no curso d'água)	implantada, (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada (parte irregular: rede pública, ligações clandestinas)	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas públicas no parcelamento através da Vila Bispo de Maura.

Loteamento Habitacional Henrique Saporì	590480	7814483	PLAMBEL Of. 332/86 de 04/08/86	sem informação	14/08/1986	3,2046 ha	sem informação	200	rede pública implantada COPASA, (parte irregular: rede pública, lançamento a céu aberto)	implantada, (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA, (parte irregular: ligações clandestinas)	implantada	vias caçadadas, (parte irregular: becos cimentados)	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica invasão de área remanescente do parcelamento.
Loteamento Condomínio Luar da Mata/ Canto dos Pássaros	599041	7807544	não possui	sem informação	sem informação	sem informação	55 domicílios (estudo SEDRU)	1000 a 2000	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	sem informação	Estudo SEDRU	
Loteamento Cidade Neviana	593331	7812946	não possui	não possui	07/06/1979	69,0288 ha	1148	360	rede pública implantada COPASA, (parte irregular: lançamento a céu aberto e/ou fossas individuais)	implantada, (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA, (parte irregular: ligações clandestinas)	implantada, (parte irregular: não implantada)	vias caçadadas, (área irregular: não implantada)	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica que o parcelamento não foi executado conforme planta aprovada, que não possui infraestrutura básica e que ha ocupação irregular de áreas publicas no parcelamento. O parcelamento recebeu recursos do PAC.
Loteamento Chácaras do Baú	598031	7818154	não possui	não possui	24/05/1979	17,2360 ha	52	2250	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	sem informação	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Chácaras Bom Retiro	601597	7808014	não possui	não possui	01/10/1963	54,4450 ha	117*	2950	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias em terra, parte caçadadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica que o parcelamento não possui infraestrutura básica e que houve o fracionamento irregular de lotes.
Loteamento Céu Anil - 1ª seção	602974	7808528	PLAMBEL de 18/08/1981	Dec. 006/1981	19/08/1981	19,2472 ha	269	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Centro Industrial de Ribeirão das Neves (CIRIN)	596615	7812061	não possui	não possui	1990 (início da ocupação, estudo SEDRU)	sem informação	49*	6000	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra, via asfaltada (rodovia)	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	
Loteamento Canoas	604041	7810866	PLAMBEL 246/86, Of. 139/01, de 29/06/2001	Dec. 249/2001	20/12/2001	6,4247 ha	156	240	rede pública implantada COPASA	em implantação	rede pública implantada COPASA	implantada	vias caçadadas, pequeno trecho em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	O setor técnico da Prefeitura informou que o parcelamento foi entregue.
Loteamento Campos Siveira	597334	7813883	SEPLAN 65/98, Of. 150/98, de 30/04/1998	Dec. 030/1998	08/05/1998	45,9500 ha	851	250	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, caçadadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	O setor técnico da Prefeitura informou que o parcelamento foi entregue.
Loteamento Botafogo - 1ª e 2ª seções	602661	7811458	não possui	não possui	20/03/1953	90,7660 ha	1710	395	rede pública implantada COPASA, (parte irregular: lançamento diretamente no curso d'água)	implantada, (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA, (parte irregular: ligações clandestinas)	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra irregular: vias em terra)	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas privadas (como a da Cerâmica Jacarandá), existentes no parcelamento, através das Vilas Botafogo I, II, III e Vila Maracanã.
Loteamento Bom Sossego	596879	7814313	não possui	não possui	03/01/1977	65,8870 ha	474	1000	rede pública implantada COPASA, (parte irregular: fossas individuais)	implantada, (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA	implantada	80% das vias caçadadas, (parte irregular: vias em terra, vias não executadas)	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica que o parcelamento não foi executado conforme planta aprovada, o fracionamento irregular de lotes e que ha ocupação irregular de áreas publicas do parcelamento através da Vila Bom Sossego.
Loteamento Boa Vista	604885	7811049	não possui	não possui	08/06/1978	2,5840 ha	54	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Belvedere	592164	7811890	SEDRU 094/01 de 31/05/2001	Dec. 214/2001	25/06/2001	58,4803 ha	1164	250	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Belo Vale	601975	7810971	PLAMBEL 315/92 de 22/07/1992	Dec. 35/1993	18/05/1993	16,5772 ha	359	240	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias caçadadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	

Loteamento Barcelona	596815	7816236	PLAMBEL 245/96, Of. 328/96, de 26/12/1996	Dec. 008/1997	06/03/1997	48.4000 ha	697*	300	rede pública COPASA (cerca de 60%), (parte irregular: lançamento diretamente no curso d'água e/ou fossas individuais)	parcialmente implantada - cerca de 70% (parte irregular: não implantada)	rede pública implantada COPASA, (parte irregular: rede pública, captações individuais)	energia elétrica e iluminação pública parcialmente implantadas	70% das vias calçadas, (área irregular: vias em terra, via não executada)	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas públicas no parcelamento. O parcelamento recebeu investimentos do PAC.
Loteamento Atalaia	603868	7811179	não possui	não possui	04/08/1971	14,30223 ha	287	360	sem informação	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura	O parcelamento possui cerca de 70% de ocupação.
Loteamento Aterosa	590898	7812904	SEPLAN 24/00, Of. 132/01, de 30/05/2001	Dec. 199/2001	04/06/2001	90,0504 ha	1321	250	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura	O estudo da SEDRU indica que o parcelamento não foi entregue à Prefeitura e não possui infraestrutura básica completa. O parcelamento recebeu investimentos do PAC.
Loteamento Aicante	597146	7816423	SEPLAN 297/96, Of. 445/97, de 9/12/1997	Dec. 065/1998	14/08/1998	14,1100 ha	95	300	rede pública implantada COPASA (cerca de 70%)	implantada	rede pública implantada COPASA (cerca de 70%)	energia elétrica e iluminação pública parcialmente implantadas	vias calçadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura	O estudo da SEDRU indica que o parcelamento não foi executado conforme o projeto aprovado.
Loteamento Adriana	602538	7811894	não possui	não possui	21/05/1974	3,6125 ha	60*	384	rede pública implantada COPASA	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura	
Vila Rogério Miranda	600291	7807253	não possui	não possui	ocupação, estudo SEDRU 1958 (início da ocupação, estudo SEDRU)	sem informação	200 domicílios (estudo SEDRU)	50 lotes - reparcelado	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte calçadas	recolhimento no parcelamento vizinho	Estudo SEDRU	
Vila Pedreira	596176	7814091	não possui	não possui	ocupação, estudo SEDRU 1999 (início da ocupação, estudo SEDRU)	sem informação	2000 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA, ligações clandestinas	implantada	vias calçadas	recolhimento não ha	Estudo SEDRU	
Vila Paz	603251	7811680	não possui	não possui	ocupação, estudo SEDRU 1999 (início da ocupação, estudo SEDRU)	sem informação	100 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	
Vila José Gomes Ramos	596177	7813425	sem informação	sem informação	sem informação	9,1807 ha	42	360 a 4687	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Tony.
Desmembramento Tony - 3ª seção	604533	7810622	PLAMBEL 253/93 de 05/01/1994	sem informação	21/01/1994	1,1250 ha	40	300	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura	
Desmembramento Raimundo Quirino da Silva	596574	7814963	PLAMBEL 965/88 de 15/01/88	Dec. 16/90	05/04/1990	área parcelada 13,20 ha; área total 14,3691 ha	24	648	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura	
Desmembramento Jardim Alvorada	600699	7806504	PLAMBEL 572/92 de 03/05/93	sem informação	12/07/1993	área dos lotes= 0,7554 ha	7	335 / 5000	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Jardim Alvorada.
Desmembramento do Vale do Ouro - Q. 17 e 18 (Vale Verde)	591197	7813580	não possui	não possui	11/07/1975	6,8014 ha	127*	400	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Vale do Ouro.
Desmembramento do Tony	604796	7810600	SEDRU 089/07 de 19/09/07	Dec. 102/07	31/10/2007	0,5431 ha	20*	252	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Tony.
Desmembramento do Santo Antônio	595771	7814238	PLAMBEL 234/92 de 10/04/92	sem informação	16/06/1992	16,2539 ha	49	400	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Santo Antônio.
Desmembramento do Santa Martinha	597538	7812734	sem informação	sem informação	15/06/1980	1,1041 ha	31	350	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Santa Martinha.
Desmembramento do Santa Martinha	597352	7812689	sem informação	sem informação	16/06/1980	1,0943 ha	29	330	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Santa Martinha.
Desmembramento do Rosana 2ª seção	596684	7814470	PLAMBEL 60/92 de 12/03/1992	Dec. 156/191	sem informação	sem informação	23	360	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Rosana.
Desmembramento do Rosana - lote 20	596557	7814691	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	11	360	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Rosana.

Desmembramento do Rosana	596504	7814657	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Rosana.
Desmembramento do Rosana	596519	7814585	PLABEL 234/92 de 10/04/92	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Rosana.				
Desmembramento do Rosana	596659	7814521	SEPLAN 0107/97 de 28/08/97	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Rosana.				
Desmembramento do Quintas do Lago - lotes 28 e 29	594747	7813196	SEDRU 082/02, Of. 106/02, de 18/04/02	sem informação	sem informação	10/05/02	1,0231 ha	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Quintas do Lago.
Desmembramento do Jardim de Alá	602482	7809486	SEDRU 055/04 de 17/05/06	sem informação	sem informação	05/07/2006	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Jardim de Alá.
Desmembramento do Hawai - Q 4a	603632	7808884	não possui	sem informação	sem informação	26/08/1991	2,1753 ha	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Hawai.
Desmembramento do Granjas Primavera	602415	7808234	SEPLAN 351/00 de 21/12/00	sem informação	sem informação	23/07/2001	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Granjas Primavera.
Desdobramento do Feixilândia - Q. 20 e 21	602122	7809159	SEDRU 056/04 de 17/05/06	Dec. 075/06	sem informação	05/07/2006	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Feixilândia.
Desdobramento do Belvedere	591956	7811326	SEPLAN 094/01, Of. 141/01, de 31/05/01	Dec. 080/2003	sem informação	27/10/2003	9,7757 ha	rede pública implantada COPASA	rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Setor técnico da Prefeitura
Desmembramento do Santa Martinha - 3ª e 4ª seções	597799	7812800	sem informação	sem informação	sem informação	14/06/1980	1,2172 ha	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Santa Martinha.

Vespasiano

Empreendimento	Coord. X	Coord. Y	Anuência Prévia Estadual	Decreto Municipal	Data de aprovação	Área total	Número de lotes	Tamanho médio de lotes	Esgotamento sanitário	Drenagem pluvial	Abastecimento de água	Energia elétrica iluminação pública	Tipo de pavimentação	Resíduos Sólidos	Fonte	Observações
Loteamento Verde Valle			SEDRU 046/06, Of. 095/06, de 02/05/06	Dec. 4017/2006	01/08/2006	11,1395 ha	157	360	sem informação	parcialmente implantada	sem informação	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Vista Alegre	614148	7823333	não possui	sem informação	21/07/1965	23,8000 ha	487	375	sem informação	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Vila Esportiva - 1ª seção	610251	7816022	não possui	sem informação	17/02/1954	19,0000 ha	378	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	90% das vias asfaltadas, 10% em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Vila Esportiva - 2ª seção	610472	7815589	não possui	sem informação	09/03/1971	22,1016 ha	326*	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	100% das vias asfaltadas, 10% em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Vida Nova - 1ª seção	19°45'39,0"	43°59'12,1"	SEPLAN 152, Of. 359/99, de 09/09/99	Dec. 24 11/99	08/10/1999	38,0387 ha	987	200	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	O estudo de SEDRU indica trecho com ocupação irregular no parcelamento.
Loteamento Vida Nova - 2ª seção	19°45'39,0"	43°59'12,1"	SEDRU 330 de 22/12/04	Dec. 3834/05	03/10/2005	16,4720 ha	279	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	O estudo de SEDRU indica trecho com ocupação irregular no parcelamento.
Loteamento Vale Formoso	614098	7822924	SEPLAN Of. 212/97, de 16/77/97	Dec. 2058/97	28/07/1997	24,2927 ha	357	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Suely - 1ª seção			sem informação	sem informação	sem informação	3,1380 ha	59	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Suely - 2ª seção			SEPLAN 0249/98 de 11/08/98	Dec. 2401/99	08/09/1999	8,7007 ha	113	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Serra Dourada	611625	7816395	SEPLAN 072/99, de 02/09/98	Dec. 2215/98	02/10/1998	área total 173,0850 ha, área parcelada 73,8973 ha	1091	360 / 500	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Serra Azul - 1ª seção	608610	7814396	SEPLAN 060/99 de 16/07/98	Dec. 2191/98	13/08/1998	15,8560 ha	214	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Serra Azul - 2ª seção	608187	7814482	SEDRU 165/99 de 15/5/05	Dec. 3095/03	30/05/2003	31,1825 ha	750	200	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Serra Azul - 3ª seção	607952	7814848	SEDRU 219/02 de 07/08/03	Dec. 3119/03	12/08/2003	65,0457 ha	1563	200	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Senhora Aparecida - 2ª seção			sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	56	sem informação	fossas individuais	parcialmente implantada	sem informação	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento São Damilão - 1ª seção	610345	7813456	não possui	sem informação	28/07/1955	35,5556 ha	728	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento São Damilão - 2ª seção	610360	7813926	não possui	sem informação	11/11/1955	sem informação	451*	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas parcialmente asfaltado (algumas ruas não foram implantadas)	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento São Damilão - 3ª seção	610595	7814370	não possui	sem informação	10/08/1961	25,2750 ha	324	600	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Santo Antônio - 2ª seção	612623	7820827	SEPLAN 068/00 de 18/5/00	Dec. 2527/00	01/06/2000	12,2000 ha	17	345	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Santa Maria	609109	7815249	SEPLAN 207/02 de 12/09/02	Dec. 3004/02	13/09/2002	44,3160 ha	1199	200	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	
Loteamento Santa Cruz	608536	7817246	PLAMBEL 459/79 de 01/09/94 e 21/10/82	sem informação	16/09/2001	47,1620 ha	761	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parcialmente asfaltado algumas ruas abertas desaparecerem	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	O estudo de SEDRU indica trecho com ocupação irregular no parcelamento.
Loteamento Santa Clara	609727	7815556	não possui	sem informação	12/09/57 reaprovado em 02/09/80	37,2820 ha	896	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA	O estudo de SEDRU indica trecho com ocupação irregular, através de uma extensão do parcelamento.

Loteamento Santa Catarina	612847	7822797	não possui	Lei 144/66	01/06/1966	3,6650 ha	64	360	sem informação rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	sem informação rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA
Loteamento Rosa dos Ventos	613071	7821362	SEDRU 114/05 de 05/05/06	Dec. 3989/06	23/06/2006	22,3347 ha	369	360	sem informação rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA
Loteamento Residencial Park - 1ª seção	614400	7820200	SEDRU 189/08 de 16/7/09; Agência 092/11-19/8/11 (modif. Q. 16, 17 e 18)	Dec. 5049/09	17/09/2009	área total 47,9609 ha; área parcelada 46,00 ha	366	405 / 2000	fossas individuais	implantada	sem informação	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA
Loteamento Residencial Park - 2ª seção	614400	7820200	em aprovação	em aprovação	em aprovação	78,4900 ha	1017	sem informação	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado
Loteamento Residencial Clube dos Militares	19°45'11,9"	43°56'01,4"	não possui	sem informação	sem informação	26,1714 ha	250	sem informação	fossas individuais	sem informação	poço tubular com distribuição	implantada	vias caçadas	recolhimento na portaria do condomínio	Auto de Fiscalização da SEMAD
Loteamento Pouso Alegre	610577	7814735	não possui	Lei 150/56	07/12/1963	8,5223 ha	136	378	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas, pequeno trecho em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA
Loteamento Parque Norte			SEPLAN 69/97, Of. 408/97 de 14/11/97	Dec. 2093/97	20/11/1997	16,5385 ha	118	597 / 1200	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA
Loteamento Parque Jardim Encantado - 1ª seção	608444	7818972	não possui	não possui	23/02/1955	160,7130 ha	1068	1000	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA
Loteamento Parque Jardim Encantado - 2ª seção	607625	7818798	não possui	sem informação	12/08/1959	sem informação	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA
Loteamento Parque Jardim Encantado - 3ª seção - Q. 50 e 79	608083	7819825	não possui	sem informação	14/08/1963	31,1800 ha	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA
Loteamento Novo Horizonte	609893	7814801	sem informação	Dec. 1826/99	24/06/1999	sem informação	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas, parte em terra (becos)	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA
Loteamento Nova York - 4ª seção	608251	7811674	SEPLAN 345/96 de 31/03/98	Dec. 2208/98, De 068/96	23/12/1996	28,0300 ha	552	360	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA
Loteamento Nova Pampulha	608924	7813782	SEPLAN 344/96 de 31/3/98	Dec. 2308/99 (reaprova)	6/11/78; 9/3/1999 (reaprova)	276,3750 ha	1496	1000	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA
Loteamento Nossa Senhora de Lourdes	612807	7822234	sem informação	sem informação	03/05/1988	sem informação	145	sem informação	sem informação	parcialmente implantada	sem informação	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA
Loteamento Nossa Senhora Aparecida - 2ª seção			não possui	sem informação	29/04/1976	3,1200 ha	56	360	sem informação	parcialmente implantada	sem informação	implantada	vias asfaltadas, pequeno trecho em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA
Loteamento Názia - 1ª Seção	612988	7821825	não possui	sem informação	12/06/1959	7,6369 ha	137	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA
Loteamento Názia - 2ª Seção	612869	7821594	SEPLAN 110/00 de 22/12/00	Dec. 2672/2001	02/01/2001	7,9459 ha	134	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA
Loteamento na localidade de Maçarico de Baixo			Agência RMBH 149/11, diretrizes metropolitanas emitidas em 5/10/11	em aprovação	em aprovação	79,5676 ha	em aprovação	em aprovação	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado
Loteamento na localidade de Angicos - Sítio Volta Redonda	612763	7817678	SEDRU 010/11, diretrizes metropolitanas emitidas em 22/9/2011	em aprovação	em aprovação	10,9725 ha	em aprovação	em aprovação	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado
Loteamento Lar de Minas	607559	7818223	SEPLAN 208/97 de 27/08/98	Dec. 2195/98	31/08/1998	18,5287 ha	317	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte caçadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ COPASA

O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas públicas através da Favela do Marcelão.

O estudo da SEDRU indica trecho com invasões e ocupações irregulares no parcelamento.

Loteamento Jequitibá	609253	7814594	SEDRU 047/99 de 27/04/99	Dec. 2351/99	06/05/1999	9,000 ha	96	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Jardim São Sebastião	609727	7816720	sem informação	sem informação	sem informação	0,9110 ha	16	420	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	sem informação	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Jardim Paraíso	611036	7815848	SEPLAN 248/99 de 02/5/00	Dec. 2538/00	20/06/2000	área parcelada 8,8253 ha; área total 19,3840 ha	146	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Jardim Maria José	609756	7816373	PLAMBEL 147/98/1 de 24/06/88	sem informação	sem informação	18,7100 ha	235	450	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Jardim Glória - 2ª Seção	609777	7816012	não possui	sem informação	06/10/1977	5,6475 ha	80	450	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	O estudo da SEDRU incide que mesmo havendo a aprovação, o loteamento foi executado em desconformidade com o projeto.
Loteamento Jardim da Glória	610797	7816243	não possui	sem informação	12/01/1959	77,0000 ha	1519	200	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	O estudo da SEDRU indica invaso de área verde no parcelamento, ha ocupação irregular no trecho próximo à Rodovia MG-424.
Loteamento Jardim Diana	607910	7817800	não possui	não possui	sem informação	30,3166 ha	401	420	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	O estudo da SEDRU indica que ha invaso de área verde no parcelamento, que possui áreas de risco e que os lotes foram reparcelados.
Loteamento Jardim Bela Vista	612255	7822813	sem informação	sem informação	sem informação	15,0620 ha	215	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas, pequeno trecho em terra	recolhimento pela Prefeitura	O estudo da SEDRU indica que o loteamento foi executado em desconformidade com o projeto, indica também o loteamento irregular de três quadras.
Loteamento Jardim Alterosa	612366	7821879	não possui	Lei 150/77	21/07/1977	6,2357 ha	120	364	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Jardim Itau	607653	7815197	não possui	sem informação	12/11/1957	37,7940 ha	536	480	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas, pequeno trecho em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Ipanema	613031	7818128	SEDRU 032/99 de 06/10/99	Dec. 2412/99	08/10/1999	69,3282 ha	2080	200	loteamento não implantado	o loteamento não foi implantado (apenas abertura do sistema viário)	loteamento não implantado	loteamento não implantado	vias em terra	loteamento não implantado	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Imperial	611164	7815469	não possui	não possui	não possui	11,0769 ha	168	450	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Gávea - 1ª seção	611550	7815064	SEPLAN 145, Of. 438, de 04/12/97	Dec. 2100/97	10/12/1997	30,7840 ha	895	200	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Gávea - 2ª Seção	608634	7813299	SEPLAN 018/99 de 16/6/99	Dec. 2367/99	17/06/1999	área total 82,3812 ha; área parcelada 72,9641 ha	2181	200	fossas individuais, lançamento a céu aberto	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Fidéis Procópio Braga	611315	7823273	sem informação	sem informação	02/06/1977	sem informação	10	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Distrito Industrial - Parque Norte	614626	7820983	SEPLAN 069/97, Of. 408/97, de 19/11/97	Dec. 2093/97	20/11/1997	16,5385 ha	119	850	sem informação	sem informação	sem informação	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Distrito Industrial - Nova Granja	609810	7813770	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/COPASA
Loteamento Distrito Industrial - José Vieira de Mendonça	614235	7822541	sem informação	sem informação	Lei 859/78	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	implantada	sem informação	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura e COPASA
Loteamento Conjunto Morro Alto - COHAB	6122541	7822541	PLAMBEL Of. 375/86 de 26/08/86	sem informação	sem informação	área total 100,9909 ha; área parcelada 55,3110 ha	825 residências comerciais	200	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	O estudo da SEDRU indica invaso de áreas públicas no parcelamento.
Loteamento Conjunto Caietés - COHAB	614235	7822541	sem informação	sem informação	sem informação	8,0115 ha	1199	290	rede pública implantada COPASA	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura e COPASA

Loteamento Condomínio São José	608952	7812607	sem informação	não possui	não possui	sem informação	2,0000 ha (estudo SEDRU) área total: 23,0900 ha; área parcelada: 3,5413 ha	60 (estudo SEDRU)	200 / 720 (estudo SEDRU)	rede pública implantada COPASA	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Loteamento Condomínio Mônaco	609334	7815676	sem informação	sem informação	sem informação	20/01/2000	140	130	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura e COPASA	
Loteamento Condomínio Mangueiras	609293	7814363	não possui	não possui	sem informação	5,8498 ha	157	300	rede pública implantada COPASA	não implantada	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura e COPASA	
Loteamento Chácaras Laranjeiras	611792	7815690	não possui	sem informação	sem informação	17/06/1958	sem informação	áreas grandes	rede pública implantada COPASA	não implantada	implantada	vias em terra	sem informação	Sector técnico da Prefeitura e COPASA	
Loteamento Central Park	613693	7823181	sem informação	sem informação	sem informação	02/06/1981 (aprovação da planta)	3,8532 ha	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura e COPASA	
Loteamento Célia	612217	7822582	não possui	Port. 359	Port. 359	29/01/1977 nova aprovação	105,0000 ha	2155	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura e COPASA	
Loteamento Bonsucesso	607720	7812195	SEPLAN 053397 de 11/12/97	Port.2114/98	Port.2114/98	02/02/1998	3,2890 ha	20	sem informação	parcialmente implantada	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura e COPASA	
Loteamento Boa Vista - 1ª seção	608989	7815813	SEPLAN Of. 294/98 de 11/09/98	Port.2207/98	Port.2207/98	14/09/1998	6,050 ha	94	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura e COPASA	
Loteamento Bela Vista - 2ª seção	607898	7817543	sem informação	sem informação	sem informação	3,3520 ha	49	470	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	implantada	parte das vias asfaltadas, pequeno trecho em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura e COPASA	
Loteamento Antônio Maria dos Santos			PLAMBEL 01/07/87	Port. 22/87	Port. 22/87	20/07/1987 modificado em 1988 e 1989	2,5551 ha	20	sem informação	sem informação	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação	
Loteamento Alphaville			Agência RMBH 044/2012 de 06/06/12	Dec. 5733/12	Dec. 5733/12	06/06/2012	87,3283 ha	560	sem informação	loteamento em implantação	loteamento em implantação	loteamento em implantação	loteamento em implantação	loteamento em implantação	
Ocupação Vila Bode (próxima ao Clélia)	611696	7821985	não possui	não possui	sem informação	4,2799 ha (estimativa, estudo SEDRU)	272 lotes (estudo SEDRU)	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	
Ocupação Novo Cruzeiro (Favela do Alho e Cruzeiroinho)	609736	7814162	não possui	não possui	sem informação	23,9400 ha (estimativa, estudo SEDRU)	790 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Estudo SEDRU	
Ocupação Garboso	607820	7817639	não possui	não possui	sem informação	10,8900 ha (estimativa, estudo SEDRU)	21 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	
Ocupação Fagundes	611867	7823495	não possui	não possui	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/ COPASA	
Ocupação Dona Matilde	609816	7818283	não possui	não possui	sem informação	19,3300 ha (estimativa, estudo SEDRU)	26 domicílios (estudo SEDRU)	360 (estudo SEDRU)	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	
Ocupação Cipriano	608139	7816200	não possui	não possui	não possui	66,5600 ha (estimativa, estudo SEDRU)	107 domicílios (estudo SEDRU)	150 a 200 (estudo SEDRU)	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/ COPASA	
Ocupação Bernardo de Souza	610462	7816913	não possui	não possui	sem informação	132,4300 ha (estimativa, estudo SEDRU)	58 chacaras (estudo SEDRU)	sem informação	rede pública implantada COPASA	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas, estrada vicinal em terra	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura/ COPASA	
Ocupação Anglicos/ Fazenda Barreiro	611150	7818757	não possui	não possui	sem informação	64,1400 ha (estimativa, estudo SEDRU)	37 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	
Ocupação Anglicos	612284	7817850	não possui	não possui	sem informação	sem informação	139 domicílios (estudo SEDRU)	1000 / 2000 (estudo SEDRU)	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Estudo SEDRU	
Ocupação Alameda dos Coqueiros	610072	7817700	não possui	não possui	sem informação	3,1446 ha (estudo SEDRU)	60 (estudo SEDRU)	400	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	

O estudo da SEDRU indica trecho com ocupação irregular, através de uma extensão do parcelamento.

O estudo SEDRU indica que essa ocupação se desenvolveu em áreas públicas não especificadas.

Pedro Leopoldo

Empreendimento	Coord. X	Coord. Y	Anuência Prévia Estadual	Decreto Municipal	Data de aprovação	Área total	Número de lotes	Tamanho médio de lotes	Esgotamento sanitário	Drenagem pluvial	Abastecimento de água	Energia elétrica/ iluminação pública	Tipo de pavimentação	Resíduos Sólidos	Fonte	Observações
Loteamento Vitória Tênis Residence	601153	7831579	Agência RMBH 024/2012 de 2/4/2012 Agência RMBH 131/11.	Dec. 1286/12	17/10/2012	17,0802 ha	459	360	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	
Loteamento Vila Hípica Casa Branca	603216	7828182	Agência RMBH diretrizes metropolitanas emitidas em 3/11/2011	Dec. 1273/12	03/08/2012	9,2122 ha	53	1000	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	Rede pública implantada COPASA	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	
Loteamento Triângulo - 1ª seção	599312	7830780	não possui	não possui	31/08/1976	31,1712 ha	249	600	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	O estudo da SEDRU indica o parcelamento de áreas do parcelamento.
Loteamento Triângulo - 2ª seção	599318	7830440	não possui	não possui	02/01/1979	19,1853 ha	352	600	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Serra Negra	599461	7829772	não possui	não possui	26/11/1974	5,0345 ha	98	360	fossas individuais	sem informação	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Sebastião Ribeiro Ferreira	602416	7834446	PLAMBEL 556/81, Of. 552/82, de 05/10/82	Dec. 46/82	28/12/1982	6,5798 ha	99	360	fossas individuais	sem informação	Rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Saquarema	601603	7834761	PLAMBEL 352/81, Of. 560/84, de 11/09/84	Dec. 96/84	25/09/1984	2,2195 ha	40	100	fossas individuais	sem informação	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento São Sebastião (Distrito de Vera Cruz)	599206	7821637	não possui	não possui	mai./72	0,8961 ha	112	400	fossas individuais	sem informação	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	O parcelamento foi registrado por usucapião.
Loteamento São José	601213	7829082	não possui	não possui	24/11/1964	14,8050 ha	287	360	rede pública implantada COPASA	sem informação	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento São Geraldo	602360	7835759	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	fossas individuais	parcialmente implantada (áreas irregulares; não implantada)	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas (áreas irregulares; vias em terra)	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica ocupação das áreas públicas do parcelamento, através do São Geraldo A e também as áreas remanescentes do parcelamento aprovado foram parceladas irregularmente através do São Geraldo B.
Loteamento Santo Antônio - 1ª seção	601359	7828856	não possui	Certidão da Prefeitura	31/08/1978	18,9275 ha	371	360	rede pública implantada COPASA	sem informação	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Santo Antônio - 2ª seção	601359	7828856	SEPLAN 24/29/98	Dec. 183/98	28/12/1998	3,7661 ha	62	360	rede pública implantada COPASA	sem informação	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Santa Therеза	601080	7834611	sem informação	Dec. 336/00	20/09/2000	16,4272 ha	436	200	fossas individuais	implantada	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas públicas do parcelamento através da Vila Felicidade (executado pela Prefeitura).
Loteamento Santa Rita	601603	7829198	não possui	Certidão da Prefeitura	25/08/66 aprovação; 31/08/78 reavaliação 28/12/1962;	2,8117 ha	66	360	rede pública implantada COPASA	sem informação	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Santa Maria	602360	7835759	PLAMBEL 31/42/82, Of. 742, de 13/10/83	Dec. 42/82	18/10/83 reaprovado	0,3451 ha	sem informação	sem informação	fossas individuais	parcialmente implantada	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/ Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica ocupação irregular de áreas públicas do parcelamento através da Vila Santa Maria (executado pela Prefeitura).
Loteamento Santa Fé	600990	7836082	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	234*	200	fossas individuais	sem informação	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Residencial Portal das Acácias - 1ª seção	19.585.444	44.035.814	SEDRU 086/09 de 3/8/2011	Dec. 1198/11	26/08/2011	18,0284 ha	261	360	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	
Loteamento Residencial Portal das Acácias - 2ª seção	19.585.444	44.035.814	Agência RMBH 086/2012, diretrizes metropolitanas emitidas em 25/7/2012	sem informação	sem informação	16,3826 ha	sem informação	sem informação	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	
Loteamento Portal Central Park	602491	7831597	Agência RMBH 32/11, de 03/07/11	Dec. 1203/11	21/09/2011	26,3021 ha	265	450	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	

608612	Loteamento Fidalgo	SEPLAN 548/83, Of. 014/96, de 18/06/96	não possui	sem informação	20,0533 ha	49	360 a 5646,66	fossas individuais	sem informação	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
601658	Loteamento Felipe Cláudio de Sales	não possui	não possui	04/12/1965	71,2581 ha	1311*	90	fossas individuais	sem informação	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
601918	Loteamento Eucliptos	não possui	não possui	04/04/1975	3,2570 ha	59	450	fossas individuais	sem informação	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
601865	Loteamento Empreendimento Stray	não possui	não possui	1993 (início da ocupação, estudo SEDRU)	1,1489 ha (estimativa, estudo SEDRU)	40 domicílios (estudo SEDRU)	125 / 200	rede pública implantada COPASA, mas utiliza-se fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
599216	Loteamento Donato	não possui	Certidão da Prefeitura	11/05/1973	0,7831 ha	25	200	rede pública implantada COPASA	implantada	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
599766	Loteamento Dona Julia	não possui	Certidão da Prefeitura	08/11/1978	sem informação	181*	360	rede pública implantada COPASA	sem informação	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
601584	Loteamento Dom Camilo	PLAMBEL 24/08/88	Dec. 451/89	14/07/1989	área parcelada 13,0197 ha; área total 32,2922 ha	213*	360	rede pública implantada COPASA, mas utiliza-se fossas individuais	implantada	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
602360	Loteamento Delson	não possui	sem informação	1990 (início da ocupação, estudo SEDRU)	1,43 ha (área estimada pelo estudo da SEDRU)	44	420	rede pública implantada COPASA, mas utiliza-se fossas individuais	não implantada	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
600243	Loteamento da Lua (Teônimo Batista de Freitas)	sem informação	Dec. 255/86	04/11/1986	86,8893 ha	1429	360 (residência s)	fossas individuais	sem informação, (parte invadida, não implantada)	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
600952	Loteamento no Campinho	Agência RMBH 209/11, diretrizes metropolitanas emitidas em 18/11/2011	sem informação	sem informação	78,6359 ha	sem informação	sem informação	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	loteamento ainda não implantado	Sector técnico da Prefeitura
599844	Loteamento Conjunto Habitacional Romero Carvalho Filho	não possui	Certidão da Prefeitura	14/12/1978	17,3689 ha	201*	147	rede pública implantada COPASA	implantada	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
601712	Loteamento Conjunto Habitacional Claret Vieira	sem informação	Dec. 579/92	13/01/1992	0,9540 ha	48	200	fossas individuais	implantada	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
601350	Habitacional Cesar Julião Cece de Sales (Legoa de Santo Antônio)	SEDRU 054/00, Of. 300/00, de 14/08/00	Dec. 339/00	06/10/2000	2,4250 ha	70	220	fossas individuais	implantada	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
601768	Loteamento Conjunto Habitacional Adélisa Issa	PLAMBEL 1281, Of. 285/83, de 18/05/83	Dec. 31/83	16/06/1983	9,6700 ha	261	200	fossas individuais	implantada	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura
601353	Loteamento Condomínio Solar do Jatobá	não possui	não possui	não possui	14,7020 ha	48	2000	fossas individuais	não implantada	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	sem informação	Sector técnico da Prefeitura
603979	Ocupação Quinta das Palmeiras	não possui	não possui	2000 (início da ocupação, estudo SEDRU)	10,8349 ha (estimativa, estudo SEDRU)	60 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	fossas individuais ou lançamento diretamente no curso d'água	não implantada	captações individuais ou coletivas	energia elétrica implantada, iluminação pública parcialmente implantada	vias em terra	não ha recolhimento, ha queima	Estudo SEDRU
601711	Loteamento Condomínio Parque dos Bandeirantes	sem informação	sem informação	sem informação	9,5200 ha	80	1000	fossas individuais	sem informação	Rede pública implantada COPASA	implantada	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	Sector técnico da Prefeitura

Loteamento Condomínio Fazenda Lajinha	601108	7828404	não possui	não possui	não possui	1999 (início da ocupação, estudo SEDRU)	17,7835 ha	151 frações ideais	20.000	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	90% das vias em terra, 10% asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	O estudo da SEDRU indica que as áreas foram reparceladas não atendendo ao módulo rural mínimo. Conforme consultado ao cartório, o registro foi realizado como fração ideal.
Loteamento Condomínio dos Quintas	599388	7825335	não possui	não possui	não possui	não possui	6,4616 ha	43	1000	fossas individuais	sem informação	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	sem informação	Setor técnico da Prefeitura	Conforme consultado ao cartório, o registro foi realizado como fração ideal.
Loteamento Cachoira Grande	600562	7830604	PLAMBEL 217/88, Cf. 488/88, de 16/08/88	Dec. 370/88	26/08/1988	área total 30,81 90 ha; área parcelada 5,3130 ha	65	65	700	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias parcialmente asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Loteamento Boa Esperança	599045	7830807	não possui	não possui	não possui	não possui	sem informação	47	360	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Vila São João Batista	604164	7826472	não possui	não possui	não possui	1999 (início da ocupação, estudo SEDRU)	1,4163 ha (estimativa, estudo SEDRU)	27 domicílios (estudo SEDRU)	125 / 200	rede pública implantada COPASA, fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	
Vila Aparecida	602433	7828835	não possui	não possui	não possui	1970 (início da ocupação, estudo SEDRU)	0,8519 ha (estimativa, estudo SEDRU)	200 domicílios (estudo SEDRU)	125	rede pública implantada COPASA, fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Ocupação Manoel Carlos	602963	7829180	não possui	não possui	não possui	não possui	sem informação	sem informação	sem informação	fossas individuais	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	Setor técnico da Prefeitura	O estudo da SEDRU indica que na área ainda existem fazendas.
Ocupação Vera Cruz	598301	7816861	não possui	não possui	não possui	Séc. XIX (início da ocupação, estudo SEDRU)	82,3475 ha (estimativa, estudo SEDRU)	1500 domicílios (estudo SEDRU)	200 / 400	rede pública implantada COPASA (cerca de 95%), lançamento diretamente no cuso d'água	não implantada	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Ocupação Tapera	599612	7824792	não possui	não possui	não possui	Meados Séc. XIX (início da ocupação, estudo SEDRU)	23,0761 ha (estimativa, estudo SEDRU)	55 domicílios (estudo SEDRU)	400 / >600	fossas individuais	não implantada	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura/Estudo SEDRU	
Ocupação Santo Antônio da Barra	598850	7827059	não possui	não possui	não possui	Final Séc. XIX (início da ocupação, estudo SEDRU)	5,2371 ha	800 domicílios (estudo SEDRU)	200 / 400	fossas individuais	implantada	Rede pública implantada COPASA	implantada	90% vias asfaltadas, 10% em terra	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura	
Ocupação Rua Vitalina Ferreira	598774	7825162	não possui	não possui	não possui	Meados Séc. XIX (início da ocupação, estudo SEDRU)	12,2806 ha (estimativa, estudo SEDRU)	15 domicílios (estudo SEDRU)	400	fossas individuais	não implantada	captações individuais	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	
Ocupação Rua Lucília Joaquina	601520	7836561	não possui	não possui	não possui	1998 (início da ocupação, estudo SEDRU)	0,3363 ha (estimativa, estudo SEDRU)	10 domicílios (estudo SEDRU)	200 / 400	rede pública implantada COPASA, mas utiliza-se fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	via asfaltada	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	
Ocupação Rua José Servo Batista	601358	7836746	não possui	não possui	não possui	1999 (início da ocupação, estudo SEDRU)	1,0812 ha (estimativa, estudo SEDRU)	10 domicílios (estudo SEDRU)	400	rede pública implantada COPASA, mas utiliza-se fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	via asfaltada	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	
Ocupação Rua Guilhermina Augusto Vieira	600866	7835580	não possui	não possui	não possui	1980 (início da ocupação, estudo SEDRU)	11,0859 ha (estimativa, estudo SEDRU)	10 domicílios (estudo SEDRU)	1000	rede pública implantada COPASA, mas utiliza-se fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	via asfaltada	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	
Ocupação Rua Ary Bahia	598622	7823459	não possui	não possui	não possui	Início Séc. XX (início da ocupação, estudo SEDRU)	10,1373 ha (estimativa, estudo SEDRU)	20 domicílios (estudo SEDRU)	>600	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	via em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU	

Ocupação Quintas do Sumidouro	611073	7839847	352,8181 ha (estimativa, estudo SEDRU)	1000 domicílios (estudo SEDRU)	400	1000	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	90% das vias asfaltadas, 10% em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Ocupação Prolongamento da Rua José Rodrigues	600747	7835762	1,4342 ha (estimativa, estudo SEDRU)	15 domicílios (estudo SEDRU)	360	15	rede pública implantada COPASA, mas utiliza-se fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	via parcialmente asfaltada	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Ocupação Periquito	612000	7840385	4,6905 ha (estimativa, estudo SEDRU)	36 domicílios (estudo SEDRU)	1700	36	rede pública implantada COPASA, fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Ocupação Lico Diniz	601854	7833102	1,9839 ha (estimativa, estudo SEDRU)	50 domicílios (estudo SEDRU)	125 / 200	50	rede pública implantada COPASA	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Ocupação Lajinha	601372	7828651	1,6733 ha (estimativa, estudo SEDRU)	1 domicílio (estudo SEDRU)	200	1	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Ocupação Lagoa de Santo Antônio Oeste	601120	7835278	8,3746 ha (estimativa, estudo SEDRU)	120 domicílios (estudo SEDRU)	200	120	rede pública implantada COPASA	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas, pequeno trecho em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Ocupação Lagoa de Santo Antônio Leste	602020	7835069	167,9725 ha (estimativa, estudo SEDRU)	500 domicílios (estudo SEDRU)	400	500	rede pública implantada COPASA, mas utiliza-se fossas individuais	implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Ocupação Horta Comunitária	599700	7827103	14,1424 ha (estimativa, estudo SEDRU)	50 domicílios (estudo SEDRU)	125	50	fossas individuais ou lançamento diretamente no curso d'água	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Ocupação Gercindo Alves	601754	7829631	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	rede pública implantada COPASA	sem informação	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Ocupação Fidalgo	609015	7839825	293,7118 ha (estimativa, estudo SEDRU)	700 domicílios (estudo SEDRU)	400	700	fossas individuais	parcialmente implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	70% das vias asfaltadas, 10% em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Ocupação Ferreiras	598766	7825594	13,03 ha (estimativa, estudo SEDRU)	sem informação	200	sem informação	rede pública implantada COPASA (cerca de 90%)	não implantada	Rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Setor técnico da Prefeitura
Ocupação Fazenda dos Borges	601834	7833682	1,1035 ha (estimativa, estudo SEDRU)	10 domicílios (estudo SEDRU)	200 / 400	10	rede pública implantada COPASA, mas utiliza-se fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA, captações individuais	implantada	via asfaltada	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Ocupação Estrada Ponte Alta	598432	7826635	12,3565 ha (estimativa, estudo SEDRU)	10 domicílios (estudo SEDRU)	entre 2000 a 20000	10	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA, captações individuais	implantada	vias em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Ocupação Entorno da Rua Lindéia	601737	7836287	9,4561 ha (estimativa, estudo SEDRU)	40 domicílios (estudo SEDRU)	400	40	rede pública implantada COPASA, mas utiliza-se fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Ocupação Coqueiros	600017	7825959	64,5928 ha (estimativa, estudo SEDRU)	37 domicílios (estudo SEDRU)	sem informação	37	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	vias em terra, pequeno trecho asfaltado	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU

Ocupação Capão	600068	7831778	não possui	não possui	1979 (início da ocupação, estudo SEDRU)	8,1688 ha (estimativa, estudo SEDRU)	10 domicílios (estudo SEDRU)	300	fossas individuais ou lançamento diretamente no curso d'água	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	via asfaltada	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Ocupação Campinho A	602360	7835759	não possui	não possui	1980 (início da ocupação, estudo SEDRU)	0,3137 ha (estimativa, estudo SEDRU)	15 domicílios (estudo SEDRU)	125	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	energia elétrica implantada, iluminação pública parcialmente implantada	acessos vias asfaltadas	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Ocupação Campinho B	601251	7831970	não possui	não possui	Início Séc. XIX (início da ocupação, estudo SEDRU)	21,6312 ha (estimativa, estudo SEDRU)	20 domicílios (estudo SEDRU)	variados	fossas individuais	não implantada	rede pública implantada COPASA	implantada	parte das vias asfaltadas, parte em terra	recolhimento pela Prefeitura	Estudo SEDRU
Ocupação Brejo	599873	7833154	não possui	não possui	1980 (início da ocupação, estudo SEDRU)	0,5994 ha (estimativa, estudo SEDRU)	4 domicílios (estudo SEDRU)	125	fossas individuais e/ou lançamento a céu aberto	não implantada	rede pública implantada COPASA	energia elétrica implantada, iluminação pública parcialmente implantada	via em terra	não ha recolhimento, ha queima	Estudo SEDRU
Desmembramento do Dom Camilo	601647	7834242	SEPLAN 175995 de 29/07/99	Dec. 246/99	23/08/1999	1,8000 ha	32	487,5	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Desmembramento do Santa Maria	602201	7835675	sem informação	Dec. 95/84	25/09/1984	9,7424 ha	24	200	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Desmembramento do Novo Campinho	600720	7832639	não possui	não possui	não possui	2,7215 ha	36	400	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação
Desmembramento do Maria Cândida	601208	7830983	sem informação	Dec. 216/96	08/06/1986	1,0000 ha	12	800	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação	recolhimento pela Prefeitura	sem informação

Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Dom Camilo.
Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Santa Maria.
Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Novo Campinho.
Possivelmente a mesma infraestrutura básica do Maria Cândida.