

NOVAS FORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO: O CASO DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS/MG

MARCELO RAMOS FERREIRA

Mestre em Geografia, Universidade Estadual de Montes Claros
Professor da Rede Pública de Ensino, Secretaria de Educação de Minas Gerais¹
mrramos10@yahoo.com.br

MARCOS ESDRAS LEITE

Doutor em Geografia, Professor do Departamento de Geociências
Universidade Estadual de Montes Claros¹
marcosesdrasleite@gmail.com

RESUMO: As cidades atuais caracterizam-se pelas acentuadas articulações das formas espaciais entre campo e cidade. A expansão do tecido urbano, sobretudo nas cidades médias, constitui palco imediato desse processo. A simples delimitação espacial reflete pouco o real conteúdo do que se considera rural e urbano. Esse cenário descreve a realidade da cidade de Montes Claros, uma vez que o mercado imobiliário investe no parcelamento do solo rural com a finalidade urbana. Como consequência, formam-se chacreamentos no entorno da cidade, sem um controle efetivo do poder público na gestão municipal. Além disso, é possível observar incoerências e desrespeito quanto à Lei 6.766/79 e o Estatuto da Terra, já que a gleba é forçadamente subdividida, criando-se “falsos condomínios”. Diante dessa realidade, este trabalho objetivou analisar, por meio do Sensoriamento Remoto, a distribuição e a configuração espacial dos condomínios rurais, bem como refletiu a expansão do tecido urbano diante dessa nova realidade. O uso de geotecnologias, notadamente o sensoriamento remoto, com o uso de produtos orbitais, permitiram monitorar esses empreendimentos, mecanismos importantes para a gestão do uso e ocupação do solo. Essa metodologia evidenciou que a nova forma de moradia é própria do processo de expansão da cidade de Montes Claros, que poderá acontecer de forma desordenada, ou seja, há “descontinuidades territoriais” quanto à insuficiência da regulação do poder público nas indeterminações urbano-rural.

Palavras-chave: condomínios rurais, parcelamento do solo, Sensoriamento Remoto, Montes Claros.

NEW FORM OF THE INSTALLMENT LAND: THE CASE OF THE MONTES CLAROS/MG

ABSTRACT: Today's cities are characterized by steep joints of spatial forms between country and city. The expansion of the urban fabric, especially in medium-sized cities, is immediate stage of this process. The simple spatial delimitation bit reflects the actual content of what is considered rural and urban. This scenario describes the reality of the city of Montes Claros, since the real estate market invests in rural land parceling for urban purposes. As a result, subdivisions are formed around the city without an effective control of the government in municipal management. In addition, you can observe inconsistencies and disrespect on the Law 6,766 / 79 and the Land Statute, since the plot is forcibly divided, creating "false condominiums." Given this reality, this study aimed to analyze, by means of Remote Sensing, distribution and spatial configuration of rural condominiums and reflected the expansion of the urban fabric face of this new reality. The use of geo-technologies, especially remote sensing, using orbital products, allowed to monitor these developments, important mechanisms for managing land use and occupation. This methodology showed that the new form of housing is own the expansion of the city of Montes Claros process which could happen in a disorganized way, that is, there are "territorial discontinuities" about the lack of regulation of public power in the urban-rural indeterminacies.

Keyword: rural condominiums, land subdivisions, Remote Sensing, Montes Claros.

NUEVO MODELO DE LO PLAZOS DE LA TIERRA: EL CASO DE MONTES CLAROS/MG

RESUMEN: Las ciudades de hoy se caracterizan por articulaciones empinadas de formas espaciales entre campo y ciudad. La expansión del tejido urbano, especialmente en las ciudades de tamaño medio, es la etapa inmediata de este proceso. El simple bit de delimitación espacial refleja el contenido

¹ Endereço para correspondência: Av. Dr. Ruy Braga, s/n - Vila Mauriceia. CEP: 39401-089 - Montes Claros, MG - Brasil.

real de lo que se considera rural y urbana. Este escenario describe la realidad de la ciudad de Montes Claros, ya que el mercado de bienes raíces invierte en la entrega de tierras rurales para fines urbanos. Como resultado, subdivisiones se forman alrededor de la ciudad sin un control efectivo del gobierno en la gestión municipal. Además, se puede observar inconsistencias y falta de respeto a la Ley 6.766 / 79 y el Estatuto de la Tierra, ya que la trama se divide por la fuerza, la creación de "falsos condominios." Ante esta realidad, este estudio tuvo como objetivo analizar, por medio de la Teledetección, la distribución y configuración espacial de los condominios rurales, así como reflejó la expansión del tejido urbano de esta nueva realidad. El uso de geo-tecnologías, especialmente la teledetección, utilizando productos orbitales, se admiten para monitorear estos desarrollos, mecanismos importantes para la gestión de uso de la tierra y la ocupación. Esta metodología mostró que la nueva forma de la vivienda es dueño de la expansión de la ciudad de proceso Claros Montes que podría suceder de una manera desorganizada, es decir, hay "discontinuidades territoriales" por la falta de regulación del poder público en las indeterminaciones urbano-rurales.

Palabras clave: política pública; inclusión digital; democracia; derecho a la información.

Introdução

A intensificação das relações entre o urbano e o rural está acompanhada, no período contemporâneo, de interpenetração entre espaços urbanos e rurais, bem como de ampliação dos valores, práticas e formas de uso do tempo relacionadas ao espaço urbano, sobre a vida e os valores, até então, reconhecidos como rurais (SPOSITO, 2008).

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

O perímetro urbano é a expressão física no Brasil na delimitação da zona urbana e rural. DGOUT (2005) destaca que o perímetro urbano é delimitado pelo polígono que compreende internamente o solo classificado como urbano. Entretanto, o perímetro urbano definido pelo poder público municipal não corresponde plenamente o espaço urbano propriamente dito em relação ao seu uso. Carlos (2011) aponta que é comum o poder público local decretar como perímetro urbano áreas que abrangem, por exemplo, plantações.

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

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

Por fim, as descontinuidades territoriais como conteúdos do processo produtivo relacionam-se aos agentes produtores, no caso o mercador imobiliário. Essa forma de produção cria uma morfologia, própria do processo de expansão, ou seja, a cidade dispersa como a forma espacial característica da urbanização difusa.

Nos estudos sobre a relação campo/cidade no Brasil, Candioto (2008) destaca duas vertentes, uma relacionada a visão dualista e dicotômica, apresentando oposição entre o rural e o urbano. Com a ideia de “urbanização do rural”, segundo o qual, o rural tenderia a

desaparecer, tornando-se urbano, esta vertente é defendida por autores como Henri Lefebvre (2007) e Milton Santos (1997).

A outra vertente, de acordo com Candioto (2008) é o contínuo rural-urbano relacionada ao processo de urbanização que produziu mudanças na sociedade global, atingindo o rural e o aproximando da realidade urbana. Silva (2001) aponta o rururbano, evidenciando a urbanização física do rural, com novas atividades, sobretudo, não agrícolas. Nessa vertente, os autores Veiga (2004), Abramovay (2005), Scheneider (2006) apontam que existem “especificidades do espaço rural, mesmo impactado pela força do urbano, as novas ruralidades”.

A definição oficial brasileira de rural e urbano é baseada na lei e desconsidera a mensuração de características como o tamanho populacional, ocupação, renda e pressão antrópica. A classificação baseia-se nas áreas, sendo a população classificada como rural ou urbana de acordo com a localização de seu domicílio (GIRARDI, 2008).

São urbanas as sedes municipais (cidades) e as sedes distritais (vilas), cujos perímetros são definidos por lei municipal. Também são consideradas urbanas as áreas urbanas isoladas, igualmente definidas por lei municipal, porém separadas das cidades ou das vilas por área rural ou outro limite legal. As áreas rurais são aquelas fora dos perímetros definidos como urbanos (IBGE, 2010).

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

Para Corrêa (2001), como as constituições federais não definiram o que seja rural e urbano, as leis ordinárias, como o Estatuto da Terra e outras que lhe sucederam, como a Lei 6.766/79, vêm contemplando ora o princípio da destinação, ora o da localização.

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

Nesse sentido, ressalta-se que são as leis de mercado que regulam a localização. A legislação, assim como a localização é produzida. Relaciona-se a atributos reprodutíveis e irreprodutíveis pelo trabalho humano, como o sistema de transportes e acessibilidade. Destarte, até mesmo os atributos que parecem ser “naturais” à primeira vista, como a natureza presente no espaço rural, é comumente manipulada para ser transformada em mercadoria.

A transformação do uso do solo de rural para urbano caracteriza-se um desses segmentos do mercado imobiliário. Os incorporadores tentam vender um novo “modo de vida”, recriar o contato com a “natureza”. Desta forma, dada a associação espacial e o processo de urbanização atual, emergem os chacreamentos ou condomínios rurais, na condição de domicílio de uso ocasional ou de finalidade de moradia fixa, cujo fenômeno está intimamente ligado ao movimento geral da urbanização contemporânea e à modificação das condições socioeconômicas que transformam e redefinem a relação campo-cidade.

Nesse contexto, este artigo analisou, por meio de imagens de satélites integradas ao ambiente de Sistema de Informação Geográfica (SIG), a configuração espacial dos condomínios rurais. Além disso, estabeleceu uma reflexão sobre a expansão do tecido urbano diante dessa nova realidade.

Diante disso, faz-se necessário uma incursão histórica, afim de compreender o parcelamento do solo rural no Brasil e refletir as imbricações metodológicas dessa nova materialização de ocupação denominadas de “condomínios rurais”.

O parcelamento do solo rural com a finalidade urbana

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

Essa norma deixou de estabelecer qualquer tipo de sanção ao loteador, o que significou, na prática, a formação de loteamentos à margem dos dispositivos legais vigentes. A meta do decreto era regular os terrenos e não tratar da questão do solo urbano, contribuindo para a proliferação de loteamentos clandestinos (MUKAI, 2004).

O regime do decreto Lei 58/37 tanto era para regulamentar os parcelamentos urbanos quanto os rurais. O Parcelamento urbano era as subdivisões de áreas com o objetivo de construir edificações destinadas a abrigar os habitantes das cidades e situadas em zonas urbanas. Já, o parcelamento rural, compreendia o fracionamento do solo destinado à exploração pastoril, agrícola e agroindustrial situados em zonas rurais (SAULE, 2004).

Posteriormente, em 1964, pelo Estatuto da Terra, subtraíram o Decreto 58/37 à regulamentação e a competência para normatizar o parcelamento rural. Com o advento da Lei 6.766/79, (modificada em vários dispositivos pela Lei 9.875/99) assim dispôs esta no seu artigo 53.

Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), do órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal, quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente (Lei Federal 6.766/79, art. 53).

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

Inicialmente, o poder público municipal, mediante lei, deverá reconhecer determinada área rural a ser parcelada, como localizada em zona urbana, de expansão urbana ou urbanizável. Para tanto, o município não fica adstrito à prévia anuência da União ou do estado, nem do INCRA, para tomar tal providência (SAULE, 2004).

Reconhecido por lei municipal que a área a ser parcelada não possui natureza rural, deverá a administração pública municipal:

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

Ressalta-se ainda que sob a ótica penal, que se considera crime contra a administração Pública (artigo 50, I, CC, artigo 3º caput, Lei 6766/79) executar parcelamento

do solo, para fins urbanos, em zona rural, onde não se admite tal prática, ainda que seja para chácaras ou sítios de recreio(SAULE, 2004).

Dentro dessa perspectiva do parcelamento do solo rural para fins tacitamente urbanos, cabe outra indagação que envolve a questão da finalidade ou vocação agrícola da terra, visto que sobre ela se desenvolvem as atividades agrárias, vitais para a sobrevivência dos indivíduos. Para isso, foi definido o imóvel rural. É na Lei n.º 4.504/64, denominada Estatuto da Terra, que encontramos a definição de imóvel rural, conforme se segue:

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

Dessa disposição legal, conclui-se que o imóvel se caracteriza como rural não por sua localização, mas pelo seu destino. A verificação da destinação deverá ser feita pela atividade principal (finalidade preponderante). A escolha do modo de exploração econômica do imóvel rural caberá ao seu proprietário ou ao arrendatário (FREITAS, 2004).

A própria Constituição Federal brasileira de 1988, no artigo 170, assegura a todos a livre iniciativa (caput), mas a condiciona à obediência do princípio da função social da propriedade (inciso III). Entende-se que não poderia ser diferente, pois o uso do imóvel rural deve ser compatível com o bem-estar coletivo, assim disposto no artigo 12 do Estatuto da Terra. Justificando-se o fato de a escolha da atividade não ficar ao inteiro arbítrio do proprietário ou arrendatário (MUKAI, 2004).

A função social da propriedade é um princípio fundamental do Direito Agrário definido no parágrafo 1º do artigo 2º do Estatuto da Terra, recepcionado pelo artigo 5º, XXIII, da Constituição Federal Brasileira, de 1988, e explicitado para o Direito Agrário, no artigo 186 do mesmo diploma legal (DALARI, 2001).

Fica evidenciado que existe um dever fundamental advindo da função social da propriedade, que é o da apropriada utilização dos bens em proveito da coletividade. Diante disso, o parcelamento do imóvel rural deve ser entendido como modo de exploração da propriedade compatível com sua função social (ABRAMOVAY, 2004).

Portanto, faz-se necessário entender que o proprietário precisa considerar a função social da propriedade a se pensar no seu parcelamento. Devido à importância social da utilização do imóvel rural, estudos foram realizados sobre o tema que possibilitou que fosse definido um tamanho mínimo para a propriedade agrária que lhe permitisse cumprir sua função social, tal como prescrito no artigo 65 do Estatuto da Terra, que criou o módulo rural. Essa unidade serve para definir a quantidade mínima de terra admitida no imóvel rural, capaz de propiciar a uma família de porte médio condições de vida e de progresso social e econômico.

A primeira implicação jurídica do módulo rural é no sentido de interferência direta no direito de propriedade, não permitindo, por exemplo, a divisibilidade da propriedade em área inferior à do módulo da região. Assim, dispôs o Estatuto da Terra que o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural, porque ela tornar-se-ia antieconômica e quebraria sua destinação social (RIPPEL, 1998).

A Lei n.º 5.868, de 12 de dezembro de 1972, no seu artigo 8º trouxe uma nova figura jurídica ao lado do módulo rural – a fração mínima de parcelamento, quando assim dispôs:

Art. 8º. Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do artigo 65, da Lei n.º 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixada no parágrafo 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área (Lei Federal 5.868, art.8).

O problema de divisibilidade do imóvel rural em área que contribua para a proliferação do minifúndio, não permitindo que seja atingida a sua função social estaria resolvido se a fração mínima de parcelamento não tivesse área inferior ao módulo rural, mas às vezes ela o tem. Isto porque, sabe-se, que o módulo rural já foi instituído como área mínima suficiente para o atendimento desta função (ATHAYDES, 1998).

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

O que ocorreu foi que a citada Lei n.º 5.868/72 acabou permitindo o parcelamento do imóvel rural abaixo do módulo, via instituto da Fração Mínima de Parcelamento este que além de quebrar o princípio da função social da propriedade, fere princípios constitucionais no que se refere à Reforma Agrária, que apregoa a eliminação gradual do latifúndio e minifúndio (ALMEIDA & SARDAGNA, 2000).

Na esfera federal, O Estatuto da Terra (Lei federal 4.505/64) regra a possibilidade de parcelar sobre o rural e estabelece o lote mínimo como sendo igual a um módulo rural. No entanto, o Decreto 59.428/64, que regulamenta o Estatuto da terra, teve em seu artigo 96 a possibilidade de aprovação de loteamentos urbanos sobre áreas rurais.

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

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

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

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

Com conteúdo muito parecido, o INCRA publicou em 1980 a Instrução Normativa 17-B que, justamente, permitia o parcelamento para fins urbanos de imóvel rural localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana desde que visem a formação de núcleos urbanos, ou sítios de recreio, ou a industrialização. Tal norma ainda exigia que a comprovação fosse feita pelo proprietário, através de declaração da Municipalidade ou através de laudo assinado por técnico habilitado. Desta forma, envolvia o poder público nessa decisão (DALARI, 2001).

Mukai (2004) afirma que, pelo fato da Lei federal 6.766/79 não ter revogado este decreto, há alguns que interpretam que a lei de cunho agrário admita a exigência de loteamentos para fins urbanos, especialmente sítios e áreas de recreio, baseando-se nesse decreto. Segundo o autor, “equivoco palmar” considerando que o Estatuto da Terra possui a mesma hierarquia que a lei federal de parcelamento do solo e esta não permite parcelamentos com finalidade urbana sobre áreas rurais.

Além de Mukai (2002), Dallari (2001) afirma que se considera parcelamento rural aquele que possui destinação rural, independentemente de sua metragem ou localização. Exemplifica que os “condomínios rurais”, ainda que localizados em área rural do município ou lei do perímetro urbano, pois não tem finalidade rural, mas sim explicitamente urbana. O próprio INCRA na Instrução Normativa 17-B evidencia tal situação:

O INCRA sinaliza quando uma propriedade rural dá sinais de que “tende” a se urbanizar, quando tudo parece indicar que os serviços de uma comunidade migraram para esta centralidade, quando é declarada oficialmente zona ou todo município voltado para o turismo, e não menos importante, quando comprovadamente a propriedade tenha perdido suas

características produtivas, tornando antieconômico seu aproveitamento (Instrução Normativa 17-b do Incra, 22/12/1980).

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

Por fim, observa-se que a Lei 6.766/79 não veio regular simplesmente o “parcelamento do uso do solo”, mas sim o “parcelamento para fins urbano” o que, evidentemente, abrange especialmente aqueles loteamentos para fins urbanos na zona rural (SANTORO, 2014).

De todas as questões levantadas a este respeito, podemos concluir que aqueles imóveis rurais que tenham pedido suas características de exploração agrícola, extrativista vegetal, pecuária ou agroindustrial, deverá ele obedecer a duas condições para poder ser loteado para fins de condomínios rurais ou qualquer outro fim urbano; Primeiro: atender o artigo 53 da Lei nº 6.766/79; segundo: ser incluído, por lei municipal, em zona de expansão urbana, no mínimo. Sem tais condições, o empreendimento será ilegal e irregular, incidindo sobre os responsáveis os artigos 50 e seguintes da referida lei (MUKAI, 2004).

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

Sendo assim, podemos inferir que os condomínios rurais apresentam algumas questões que precisam ser analisadas sob a ótica jurídica e do ordenamento espacial. A questão do parcelamento em áreas inferiores a fração mínima do município, criando lotes ou glebas sem infraestrutura básica e a abertura irregular de vias de circulação. A expansão para além dos perímetros urbanos gerando dúvidas quanto a tributação, pois o Imposto territorial e Predial (IPTU), de caráter municipal e o Imposto Territorial Rural (ITR) é arrecadado pela união. E quando ocorrer essa modificação, a exigência dos serviços públicos, como coleta de lixo e transporte público, além das obras de infraestrutura (rede de esgoto e iluminação) com custos que oneram o poder público municipal.

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

Nesse sentido, faz-se necessário o estudo da distribuição e a configuração espacial dos condomínios rurais. Para tal análise, as Geotecnologias podem ser úteis, uma vez que esses instrumentos tecnológicos possuem elevado potencial de aplicação nas atividades de gestão urbana.

As Geotecnologias são o conjunto de tecnologias para coleta, processamento, análise e disponibilização de informações com referência geográfica. São compostas por soluções de hardware, software e usuários que juntas constituem-se em poderosos instrumentos como suporte a tomada de decisão. Dentre as geotecnologias podemos destacar: a cartografia digital, o sensoriamento remoto, o sistema de posicionamento global, o sistema de informação geográfica, e os aplicativos gráficos disponíveis na WEB (Google Maps, o Google Earth, o Microsoft Virtual Earth, Google Street View, etc.)(ROSA, 2011).

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

Menezes (2012, p.3), ainda, destaca conceito mais clássico “sensoriamento remoto é uma técnica de obtenção de imagens dos objetos da superfície terrestre sem que haja contato físico de qualquer espécie entre o sensor e o objeto”. Outro aspecto importante é a integração do Sensoriamento Remoto como o Sistema de Informação Geográfica. As geotecnologias referentes ao Sensoriamento Remoto e aos Sistemas de Informações Geográficas (SIG) estão cada vez mais interligadas e suas aplicações nos diferentes campos do conhecimento têm aumentado (FLORENZANO, 2005).

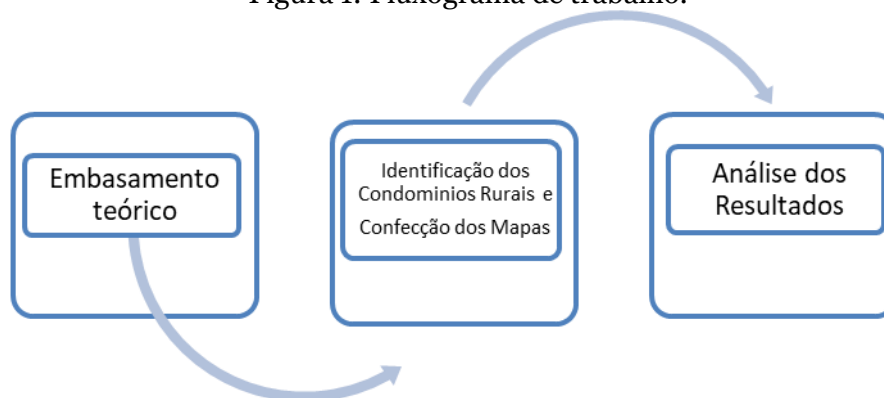
Dentre as características dessa interligação é a articulação e visualização de dados, e a obtenção de formas automáticas variáveis. O uso de ambientes computacionais de SIG facilita a integração de dados de sensores remotos com aqueles provenientes de outras fontes (FLORENZANO, 2005).

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

Materiais e métodos

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

Figura 1: Fluxograma de trabalho.



Org.: FERREIRA, M. R. 2015.

A primeira etapa consistiu no aprimoramento do embasamento teórico, contemplando uma pesquisa dos possíveis métodos utilizados na análise da distribuição e configuração espacial dos condomínios rurais e da legislação sobre o parcelamento do solo rural.

Em outros trabalhos, foram utilizadas algumas nomenclaturas, como condomínios fechados em áreas rurais (CHRISTINE, 2009), chácaras de lazer ou domicílio de uso ocasional (NICHAY, 2012) ou residências secundárias (TULIK, 1995). Já nesta pesquisa optou-se pelo termo “condomínio rural”, que se caracteriza por glebas na zona rural dos municípios loteadas e utilizadas como condomínios, ou seja, cada proprietário recebe uma fração ideal da área, sem que ela seja oficialmente urbanizada. Os lotes são frequentemente utilizados para fins urbanos, como chácaras, sítios ou casas para o lazer de fim de semana (FREITAS, 2002). Outra característica específica, nesta pesquisa, é no condomínio rural, as

chácaras apresentam portaria principal para acesso aos parcelamentos internos a esse espaço, conforme expresso na figura 2.

Figura 2: Portaria dos Condomínios Rurais



AUTOR: FERREIRA, M. R (2015).

Ainda, neste âmbito de análise, que constitui aspecto central da pesquisa é a questão da fração de parcelamento. Em Montes Claros, assim como vários municípios do Estado de Minas Gerais, o INCRA estabeleceu que os imóveis rurais devem apresentar a fração mínima de parcelamento (FMP), no caso do Município é de 2 hectares (20.000 m²), segundo a Instrução Especial do INCRA, nº 26, de 09/06/1982.

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

A segunda etapa consiste na identificação dos condomínios e na confecção dos mapas. A zona de proximidade utilizada foi a uma distância máxima de 20 km do perímetro urbano. Essa área de influência foi adotada pela necessidade de delimitação da área de estudo e por inferir que a essa distância contempla todos os empreendimentos identificados na pesquisa, que configuram uma descontinuidade territorial.

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

O mosaico de imagens utilizadas na interface do Google Earth para identificação dos condomínios é datado de setembro de 2013. Sendo assim, a resolução espacial e a distribuição gratuita no mercado otimizaram o uso de tal software, que permitiu a confirmação dos pontos. Após a identificação dos alvos e sua validação, os mesmos foram manipulados no software ArcGIS 10.2.1, sendo aplicado áreas de distância, com a técnica de buffer, de 5, 10, 15 e 20 km em relação ao perímetro urbano de Montes Claros. O ArcGIS apresenta a função “área de influência”, denominado “Buffer”, que consiste no cálculo automático dessa área de influência de um atributo qualquer. A operação “buffer” refere-se a uma operação de distância que consiste em delimitar áreas tampão em torno de uma determinada entidade (ROSA, 2011).

Ademais, cabe ressaltar que além dos procedimentos executados, o presente estudo utilizou a imagem de satélite THEOS para visualização da configuração espacial dos condomínios identificados. As imagens usadas foram obtidas do satélite THEOS, do ano de

2011. A imagem foi cedida pelo Laboratório de Geoprocessamento da Universidade Estadual de Montes Claros. O satélite Thailand Earth Observation Satellite (THEOS) é o primeiro equipamento de observação da terra da Tailândia, e foi lançado em 01 de Outubro de 2008 pela Gistda-Geo-Informatics And Space Technology Development Agency. O THEOS possui um sensor pancromático com 2 metros de resolução e um sensor multiespectral com 15 metros de resolução, este último caracteriza-se, também, por possuir além das bandas RGB, a banda Infra- vermelho próxima (IR) (EMBRAPA, 2015).

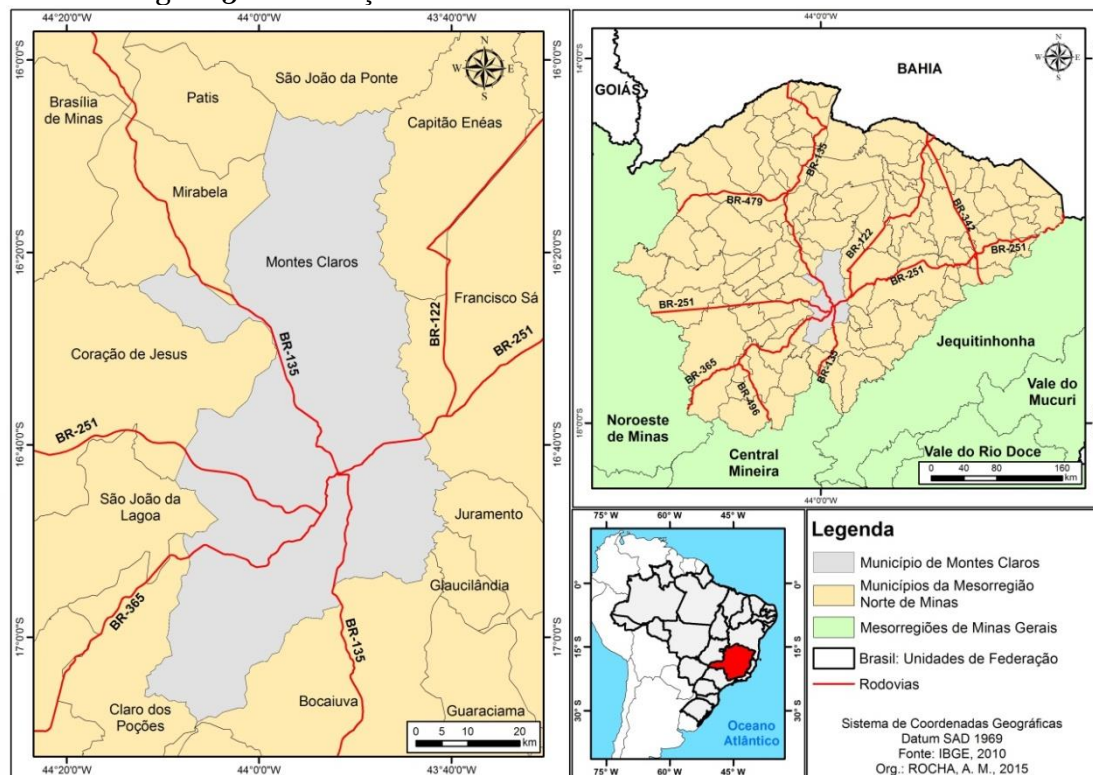
Ressalta-se que para efeito de observação, a fim de identificar determinado alvo, a imagem THEOS apresenta a vantagem de visualização espacial. Portanto, ainda que a imagem de satélite utilizada não seja de alta resolução, constitui um importante instrumento que auxilio na identificação pretendida.

Por fim, tendo em vista o suporte teórico e técnico fornecido pelas etapas anteriores, a próxima etapa constitui a análise da distribuição e configuração espacial dos condomínios rurais, inferindo os principais fatores de parcelamento desses solos e edificações dos mesmos e a geração dos mapas.

Área de estudo

O município de Montes Claros localiza-se entre as coordenadas geográficas 16° 04' 57" e 17° 08' 41" de Latitude sul e entre as Longitudes 43° 41' 56" e 44° 13' 1" oeste de Greenwich, tem como municípios limítrofes São João da Ponte, Capitão Enéas, Francisco Sá, a sudeste Juramento e Glaucilândia, ao sul Bocaiúva, Claro dos Poções, a oeste São João da Lagoa, Coração de Jesus, Mirabela e Patis. A divisão administrativa do Município, figura 4, é composta pela sede municipal Montes Claros e pelos distritos de Aparecida do Mundo Novo, Ermidinha, Miralta, Nova Esperança, Panorâmica, Santa Rosa de Lima, São João da Vereda, São Pedro da Garça, Canto do Engenho e Vila Nova de Minas.

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



A cidade de Montes Claros está localizada na Bacia do Alto Médio São Francisco, ao Norte do estado de Minas Gerais e se destaca como polo regional que atrai parcelas da população dos municípios vizinhos. De acordo com Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2014) a população municipal de Montes Claros, era de 390.212 mil habitantes, e uma unidade territorial de 3.568,94 Km², apresentando uma densidade demográfica de 101,4 habitantes por km². O Produto Interno Bruto (PIB) se destaca como o maior da mesorregião e o nono do estado de Minas Gerais, com um total, em 2011, de R\$ 4.860.942 bilhões de reais (IBGE, 2011).

O índice de Desenvolvimento Humano (IDH) também apresenta o melhor desempenho dos 89 municípios norte-mineiros. De acordo com o Atlas de Desenvolvimento Humano no Brasil, nos últimos 20 anos, o município apresentou avanços significativos nos indicadores sociais, com isso, o IDH passou de 0,514, em 1991, para 0,770, em 2010 (PNUD, 2013).

França (2012) explana que a cidade de Montes Claros exerce polarização e atração regional, devido à concentração de diversas atividades econômicas e de prestação de serviços. Dentre as atividades instaladas na cidade de Montes Claros, destaca-se o comércio diversificado de produtos (atacado e varejo) e os serviços especializados, como saúde, que devido ao planejamento federal e estadual tem uma amplitude regional; os serviços de educação superior públicos e privados que atraem pessoas de diversas cidades norte mineiras, das regiões Central, Noroeste e Nordeste de Minas, além do Sul da Bahia (FRANÇA, 2012). Outra característica que se coloca é o crescimento de empreendimentos do ramo imobiliário. Com total de empreendimentos verticais e horizontais de 626 construções, sendo que 37 são horizontais e 589 verticais (FRANÇA, ALMEIDA & MEIRELLES, 2014).

Resultados e discussões

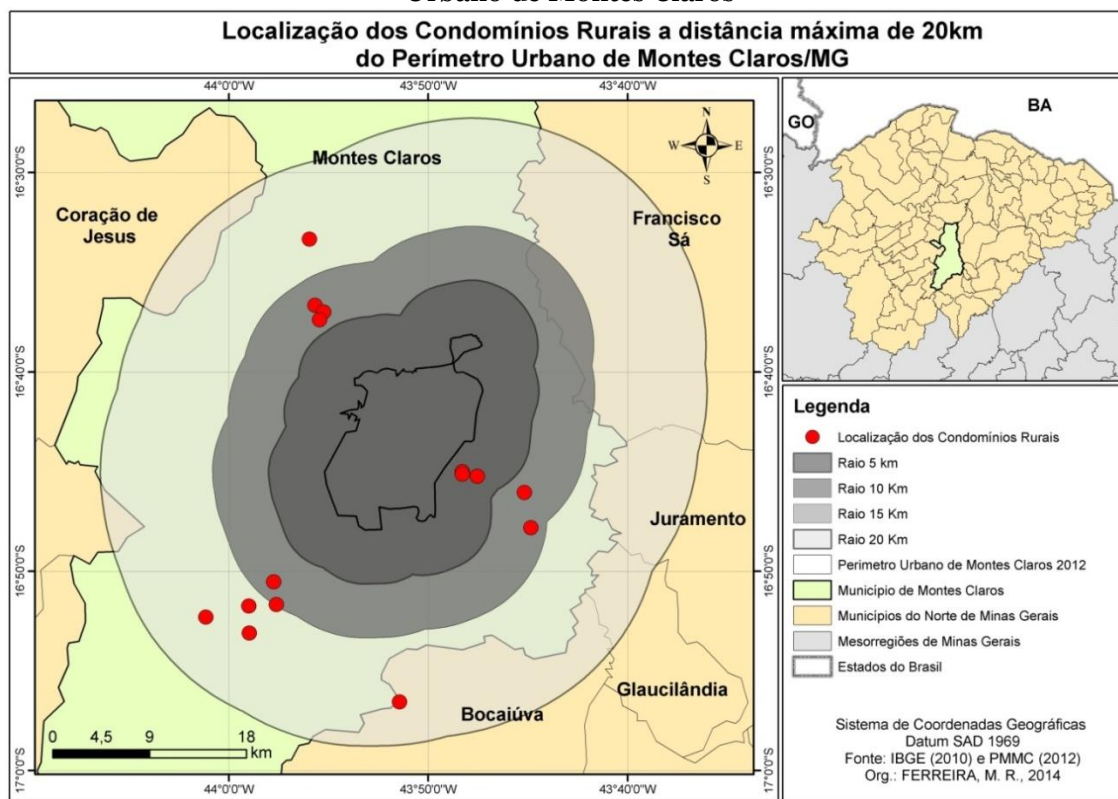
Com a metodologia adotada, foi possível identificar as áreas de parcelamento do solo rural com a finalidade de formação dos condomínios rurais. O Sensoriamento Remoto permitiu a análise de uma zona de proximidade de 20 km a partir do perímetro urbano da cidade de Montes Claros, possibilitando a representação espacial. A figura 4 traz a localização dos 16 condomínios rurais que atendem as variáveis utilizadas pela pesquisa.

Observa-se que a partir do perímetro urbano da cidade, foi elaborado 4 zonas de proximidade no sentido de espacializar os condomínios rurais de uma distância de 5, 10, 15 e 20 Km. Essa forma de analisar a distribuição dos condomínios rurais foi importante, pois permitiu estabelecer uma relação de proximidade com o perímetro urbano de Montes Claros.

A Lei 6.766/79 trouxe novos requisitos exigíveis nos parcelamentos para fins urbanos, mesmo em imóveis considerados rurais. Essa nova forma de moradia é própria do processo de reprodução da cidade, que poderá se dar de forma desordenada quando for a insuficiência de regulação do poder público, a partir das indeterminações urbano- rural, sobretudo, aqueles frutos das modificações do perímetro.

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

Figura 4: Localização dos Condomínios Rurais a distância máxima de 20 Km do Perímetro Urbano de Montes Claros



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

Nesse sentido, o Ministério Público, por exemplo, nos termos do artigo 38 da lei 6.766/79 pode notificar os loteadores a regularizar os loteamentos clandestinos ou irregulares utilizando os instrumentos para a ordem urbanística. Dentro dessa perspectiva, no dia 31/07/ 2014, ocorreu uma audiência pública discutindo a questão dos Condomínios Rurais no município de Montes Claros. Representante do referido órgão, e dos Cartórios enfatizaram a ilegalidade dos empreendimentos em relação ao parcelamento em frações menores que estabelece no município, no caso de 20.000 metros quadrados, a impossibilidade de regularização e registro junto aos cartórios e a criminalização dos promotores desse tipo de venda, constituindo crime contra o consumidor e contra a administração, mediante a abertura irregular de ruas, conforme a figura 5.

Figura 5: abertura de ruas nas entradas dos condomínios rurais

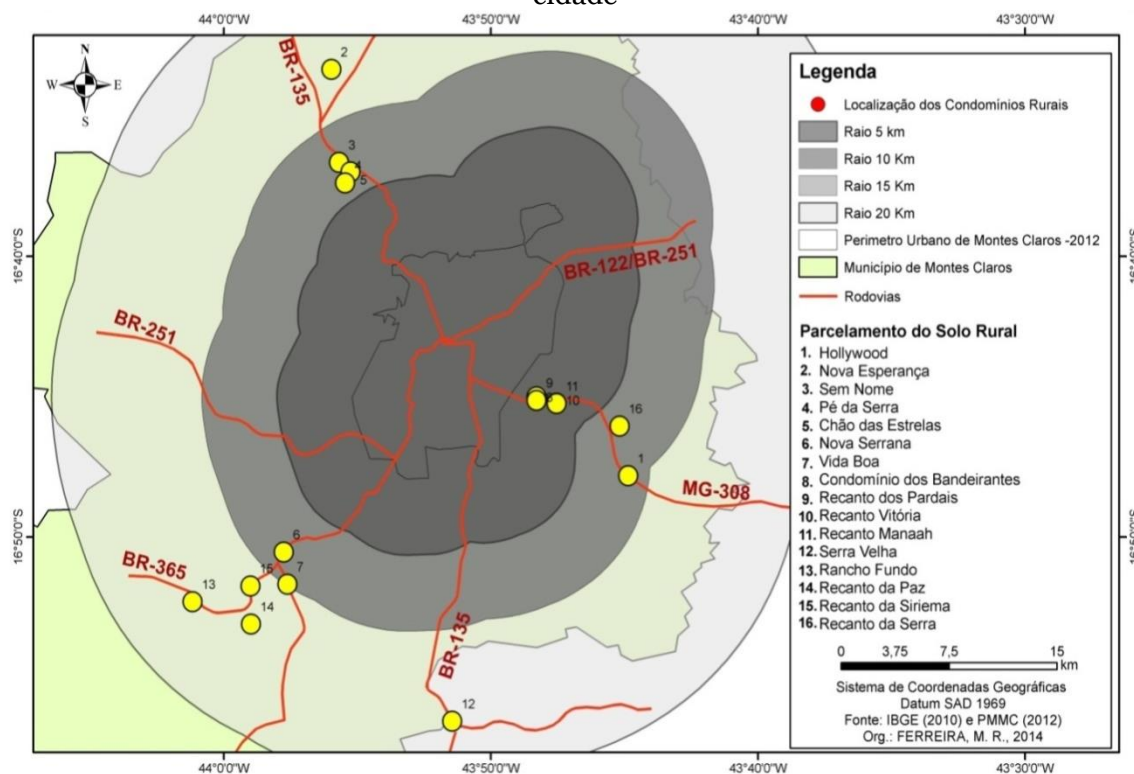


Autor.: FERREIRA, (2015).

Observa-se que ocorre a extensão do perímetro urbano além da cidade efetivamente existente. Sendo assim, o que se observa com maior frequência na localização dos condomínios rurais na cidade de Montes Claros, assim como aponta Sposito (2011) ao analisar outras realidades, é que as vias do novo loteamento são traçadas em continuidade ou com extensão das vias já existentes, ou seja, não se exige contiguidade entre a cidade existente e a gleba a ser loteada. Essa situação provoca uma cidade marcada por descontinuidades territoriais.

A distribuição espacial desses terrenos localiza-se ao longo das rodovias que passam pela cidade de Montes Claros (figura 6), como forma de facilitar o acesso, geralmente aos finais de semana.

Figura 6: Localização dos Condomínios Rurais próximo as principais rodovias que cortam a cidade



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

Em relação a localização desses empreendimentos, a uma distância de 5 km, constatou-se que 28,5% dos condomínios estão situados a leste da cidade, ao longo da MG 308 (figura 7), no sentido a cidade de Juramento, sendo os condomínios rurais: Bandeirantes, Recanto dos Pardais, Recanto Vitória e Recanto Manaah. Esses condomínios em relação à distância, pode-se inferir que originaram possivelmente do parcelamento de uma mesma propriedade ou fazenda. O parcelamento na direção leste constitui em um dos mais antigos, conforme analisado na ferramenta imagem histórica do Google Earth, do ano de 2013. Essa área é conhecida como um setor que atrai consumidores aos finais de semana por meio do oferecimento de comércio e serviços como restaurantes.

A uma distância de 10 km, observa-se a localização de mais dois condomínios, na MG 308, o condomínio Hollywood e Recanto da Serra. Ainda na zona de proximidade de 10 km, concentra-se a maior quantidade dos condomínios, sendo além dos já mencionados os condomínios rurais: Pé da Serra, Estrelas, Nova Serrana, Vida Boa, Recanto Vitória e um condomínio sem nomeação, correspondendo a cerca de 50%,principalmente a noroeste da

cidade, ao longo da BR 135, que liga a cidade de Mirabela e na BR 365, que liga à cidade de Pirapora.

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



Autor: FERREIRA, 2015.

Nota-se, que esses empreendimentos são mais recentes. Fatores como as vias de acesso e as potencialidades ambientais impulsionaram esses loteamentos. Outra característica é que nessa zona de proximidade, os empreendimentos apresentam lotes maiores, espaço de lazer e edificações bem estruturadas, o que se pode inferir que os proprietários apresentam um maior poder aquisitivo, conforme pode se observar na figura 08.

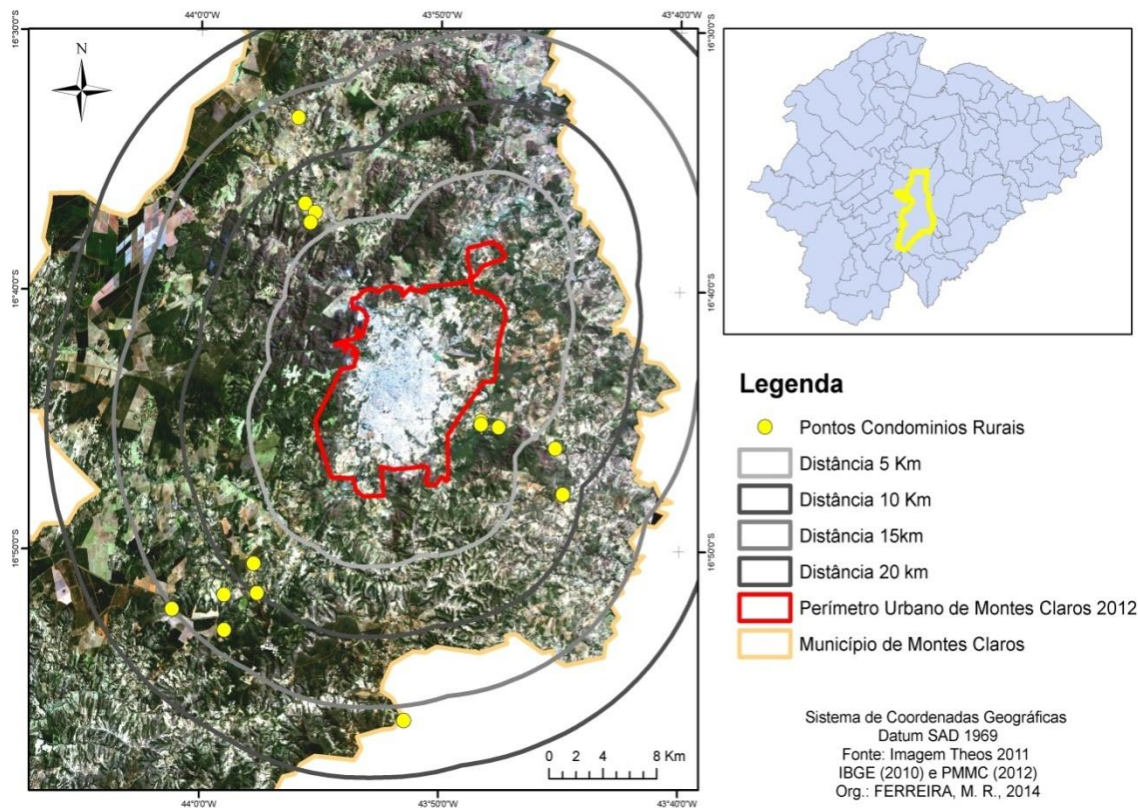
Figura 08: Estrutura dos Condomínios Rurais.



Autor: FERREIRA, (2015).

Por fim, a uma distância de 20 km, localiza-se 35,7 % dos condomínios, sendo os condomínios rurais: Serra Velha, Nova Esperança, Vida Boa, Recanto Siriema, Recanto da Paz e Rancho Fundo. Observa-se que se concentram principalmente ao sudoeste da região, ao longo da BR 365, que liga a cidade Pirapora. Os Condomínios rurais dessa área de influência acompanham os vetores de expansão urbana, mediante a valorização da região, condomínios fechados, áreas verdes, qualidade das vias de acesso e questões físicas, pois as ocupações localizam-se em região mais elevadas. Sendo assim, os condomínios rurais estão distribuídos em uma área de proximidade de 20 km, conforme a figura 9. A configuração espacial está relacionada aos mecanismos de acesso como as rodovias e as potencialidades ambientais dessas áreas.

Figura 9: Localização dos Condomínios Rurais e do Perímetro Urbano da cidade de Montes Claros.



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

A partir de uma lógica de (re)produção do espaço urbano, observa-se que a cidade se estende para além dela, incorporando terras rurais sem, efetivamente ou imediatamente, transformá-las em terras de uso e ocupação urbanas. Constituem territórios indefinidos, do ponto de vista morfológico, tanto as glebas que estão à espera de ser loteadas, porque estão compreendidas pelo perímetro urbano, como as recém loteadas, parcialmente comercializadas e, eventualmente, com paulatina incorporação de edificação nos lotes que resultam no parcelamento de terra (SPOSITO, 2010).

A reprodução o tecido urbano relaciona-se a um processo de (re)configuração da cidade, Montes Claros, como uma cidade de porte médio, apresenta essa dinâmica de uso do solo. Observa-se que o parcelamento do solo rural, destinado ao chacreamentos ou condomínios rurais, além do discurso de proximidade com a natureza, aos fins de semana, como segunda residência, caracteriza-se como forma de moradia, sendo um ramo crescente do mercado imobiliário. Esses empreendimentos possuem características específicas, como o relativo valor da terra e direcionadas às populações de renda média e alta, inferidas através dos equipamentos oferecidos, como áreas de lazer, salão de eventos, área de preservação permanente (APP).O espaço rural mostra-se mais vulnerável as transformações e as mudanças rápidas para o uso do solo em relação à cidade. As áreas rurais “aparentemente” produzem o “contato” com a “natureza”. O espaço visto como “produto social” passa a descoberta da “organização do espaço”. Sendo assim, o imóvel é um produto que não poder separado das forças ou Instituições, no caso o mercado imobiliário e o Estado. Portanto, o rural adquire novas interfaces, absorvendo diferentes formas e conteúdo.

Dentre as possíveis consequências podemos inferir: a diminuição das terras rurais, a demanda por serviços públicos: como a coleta de lixo, o transporte público e as obras de

infraestrutura (rede de esgoto e iluminação), além da modificação da estrutura fundiária e de uso dos solos.

Considerações finais

A cidade de Montes Claros, apesar de estar localizada em uma região com baixo dinamismo socioeconômico, constitui-se em um polo regional. O solo urbano apresenta grande valorização, com isso novas formas de parcelamento do solo rural, com finalidade urbana, encontram-se em expansão. Essas características fazem com que o mercado imobiliário utilize desse potencial para recriar a ideia de contato com a “natureza”, caracterizada por espaços tranquilos, com potencialidades ambientais e próximo da zona urbana, caracterizando-se como opção de segunda moradia ou de moradia fixa.

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

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

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

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

Dentro da necessidade de estudar essa nova forma de ocupação, entende-se que esse tipo de pesquisa pode ser usado como forma de fomentar a discussão sobre essa nova forma de ocupação do solo rural, com finalidade urbana, além de subsidiar ações do poder público na gestão de uso do solo. Essa contribuição se faz importante, haja vista que esses empreendimentos crescem rapidamente, produzindo um cenário de impactos não mensurados para a cidade. Logo, a identificação, a distribuição e a configuração espacial, bem como o seu monitoramento, potencializam a eficácia da gestão urbana.

Agradecimentos:

Os autores agradecem a FAPEMIG pela Bolsa de Incentivo à Pesquisa (BIP).

Referências

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DGOTDU– **Direcção- Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano**, Coleção de Informações 8, Maio de 2005.

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

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

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

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

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

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

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

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

LEITE, Marcos Esdras. **Sensoriamento Remoto e SIG na identificação de áreas propícias à formação de favelas. O caso de Montes Claros (MG)**. Boletim Goiano, v.32.nº2.p. 159-175. Jul/ Dez, 2012.

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

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

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

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

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

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

Recebido em: 07/12/2018

Aprovado para publicação em: 21/08/2019