

## LOTEAMENTOS URBANOS E DEGRADAÇÃO AMBIENTAL NO EIXO NORTE DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE (MG)

**André Luiz Nascentes Coelho**

Professor Assistente Substituto do Departamento de Geografia - UFES  
Doutorando no Departamento de Geografia pela UFF  
[andre.ufes@bol.com.br](mailto:andre.ufes@bol.com.br)

### RESUMO

*Esse trabalho que é parte de uma dissertação de mestrado tem por objetivo principal fazer uma análise da lógica do modelo de loteamentos irregulares e a ocupação dos espaços periurbanos contribuidores, em grande parte, pelas precárias condições de vida da população e pelo crescimento populacional expressivo da RMBH (Região Metropolitana de Belo Horizonte). A área analisada foi o entorno da BR-040, norte de Belo Horizonte no município de Ribeirão das Neves em Minas Gerais que faz parte dos 34 municípios que compõem a RMBH Região Metropolitana de Belo Horizonte. O artigo destaca também o crescimento populacional inédito e expressivo experimentado na região e discute também o modelo de empreendimento na forma de loteamentos irregulares praticado no país. Por fim, fez-se uma reconstituição histórica dos loteamentos implantados da área de estudo desde sua emancipação de forma a comprovar a lógica de empreendimentos de loteamentos irregulares na RMBH e demonstrar porque o mesmo é responsável, em grande parte, pelo precário quadro socioambiental da região marcada pela omissão dos empreendedores às leis de uso e ocupação do solo, somados ao aparente descompromisso do Poder Público em garantir padrões mínimos de qualidade de vida dos moradores.*

**Palavras chaves:** Degradação Ambiental, Loteamentos irregulares, Região Metropolitana de Belo Horizonte.

## URBAN DIVISION OF LAND INTO LOTS AND ENVIRONMENTAL DEGRADATION IN THE NORTH AXIS OF THE METROPOLITAN REGION OF BELO HORIZONTE (MG)

### ABSTRACT

*That work that is part of a master's degree dissertation has for main objective to do an analysis of the logic of the model of irregular divisions into lots and the occupation of the spaces periurbanos contribuidores, largely, for the precarious conditions of life of the population and for the expressive population growth of RMBH (Metropolitan Area of Belo Horizonte). The analyzed area was it I spill of BR-040, north of Belo Horizonte in the municipal district of Ribeirão of Neves in Minas Gerais that it is part of the 34 municipal districts that compose RMBH Metropolitan Area of Belo Horizonte. The article also detaches the unpublished and expressive population growth experienced in the area and it also discusses the enterprise model in the form of irregular divisions into lots practiced at the country. Finally, it was made a historical rebuilding of the implanted divisions into lots of the study area from your form emancipation to prove the logic of enterprises of irregular divisions into lots in RMBH and to demonstrate because the same is responsible, largely, for the precarious I square socioambiental of the area marked by the omission of the entrepreneurs to the use laws and occupation of the soil, added to the apparent descompromisso of the Public Power in guaranteeing patterns minima of quality of the residents' life.*

**Keywords:** Environmental degradation, irregular divisions into lots, Metropolitan Area of Belo Horizonte.

## Introdução

Esse artigo é uma versão adaptada de parte da dissertação de mestrado que discute o quadro socioambiental da grande Belo Horizonte e pretende contribuir para novos estudos na Região Metropolitana. Sobressai, nessa análise, uma discussão sobre a lógica do modelo de loteamentos irregulares e a ocupação dos espaços periurbanos, caracterizados pela total falta de infra-estrutura, de um modelo de ocupação e utilização inadequados do solo, portanto, um dos grandes responsáveis pelas precárias condições de vida da população e pelo crescimento populacional expressivo dessa região.

De forma a revelar essa lógica degradante, foi escolhido para análise o entorno da BR-040 (Figura 1), no município de Ribeirão das Neves em Minas Gerais, localizado na Região Metalúrgica e Campos das Vertentes, fazendo parte dos 34 municípios que compõem a RMBH (Região Metropolitana de Belo Horizonte). Por localizar-se bastante próximo da capital, (a apenas 23 Km) com acesso rápido pela rodovia BR-040 duplicada e tendo Belo Horizonte e Contagem como seus principais fornecedores de empregos, o município transformou-se nas últimas décadas em uma cidade dormitório.

O artigo destaca o crescimento populacional expressivo experimentado pelo município, além de discutir um modelo de empreendimento na forma de loteamentos irregulares praticado nas grandes regiões metropolitanas do país.

Em outro momento, realizar-se-á a reconstituição histórica dos loteamentos implantados na área de estudo, desde sua emancipação, de forma a comprovar a lógica de “empreendimentos de loteamentos irregulares” na RMBH e demonstrar porque o mesmo é responsável, em grande parte, pelo precário quadro socioambiental da região.

## O Crescimento Populacional do Município de Ribeirão das Neves

Embora as metrópoles ainda apresentem um crescimento maior do que o país como um todo, seu ritmo de crescimento populacional diminuiu, sobretudo nas últimas décadas. Destacam-se as cidades de porte médio, com população entre 100 e 500 mil habitantes que cresceram mais que as grandes metrópoles brasileiras, sobretudo nas décadas de 80 a 90, com uma média de 4,8% contra 1,3% (SANTOS & SILVEIRA, 2004)

Exemplo dessa situação é destacado pelo extinto PLAMBEL - Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (1991) quando analisou os dados dos Censos Demográficos de Ribeirão das Neves das décadas de 70 e 80 do IBGE (Tabela 1 e Figura 2) e, apontou um dado inédito e excepcional do comportamento populacional do município: “Nesta década, foi iniciado o intenso processo de parcelamentos que alterou radicalmente seu perfil demográfico pois, de um contingente populacional de 9.707 habitantes em 1970, o município passou a deter 67.257 habitantes em 1980” (PLAMBEL, 1991, p. 21).

Costa (1994) também analisa o crescimento da RMBH destacando a área de estudo na década de 70, e verifica o mesmo comportamento na década de 80 com o crescimento populacional associado ao grande número de empreendimentos de loteamentos:

*Tomando-se Ribeirão das Neves como exemplo típico do adensamento periférico, verifica-se que o extraordinário crescimento na década de 70, fruto do desbravamento da área via loteamentos, mantêm-se índices bastante elevados (7,16%) ao longo da década de 80 consolidando o município como a quarta maior população da Região Metropolitana. (Costa, 1994, p.74).*

Pode-se visualizar o extraordinário crescimento do município na Tabela 1, ressaltando-se o fato de que no período de 1970 e 1980 a taxa de crescimento médio anual foi de 21,36 %, um dos maiores registrados no Brasil nesse período.

Atualmente, o município conta com uma população superior a 246.856 habitantes (IBGE, 2000), caracterizando-se como um dos municípios mais populosos da RMBH ocupando o quarto lugar em número de população na região metropolitana, seguido apenas de Belo Horizonte, Contagem e Betim.

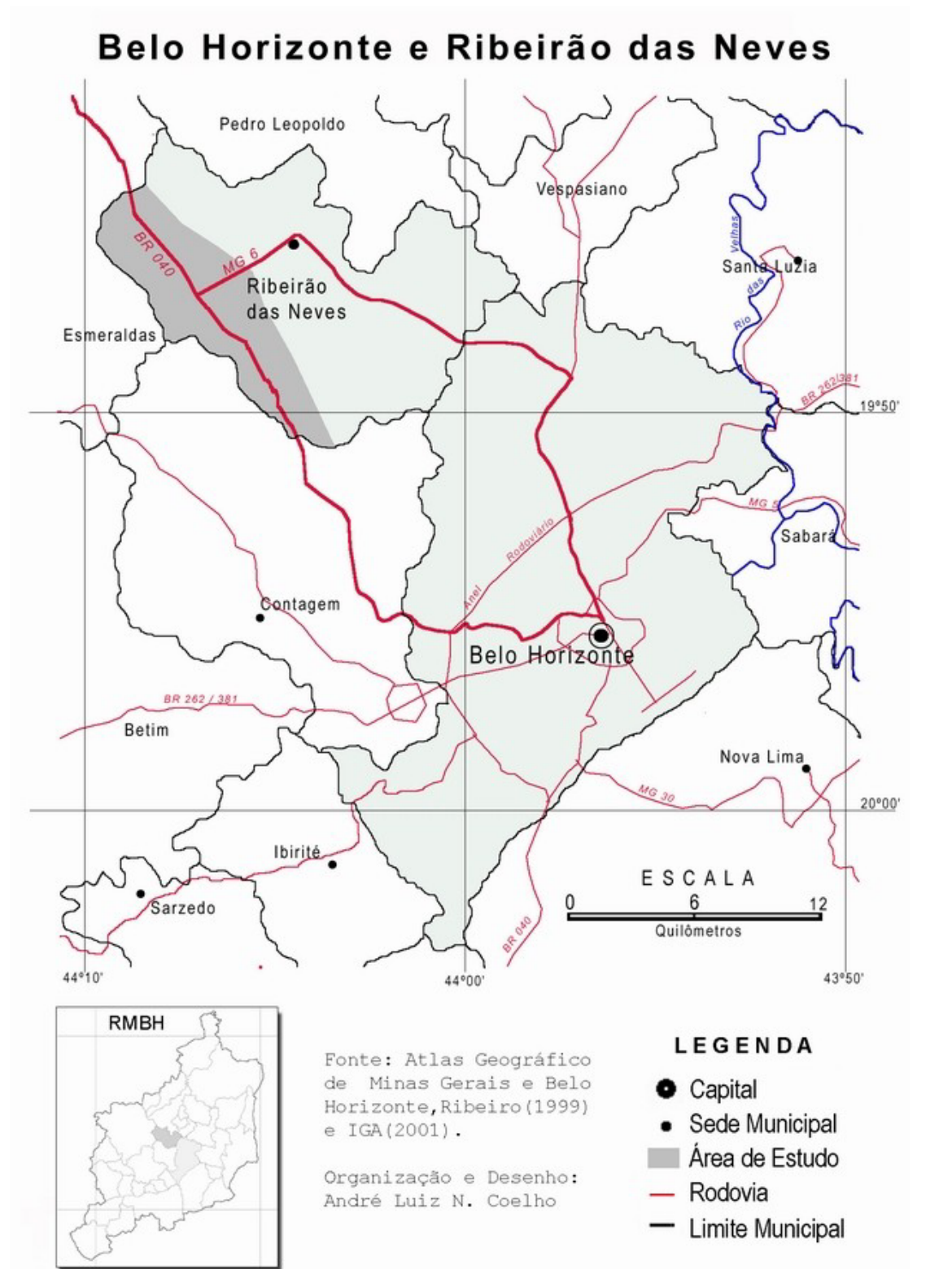
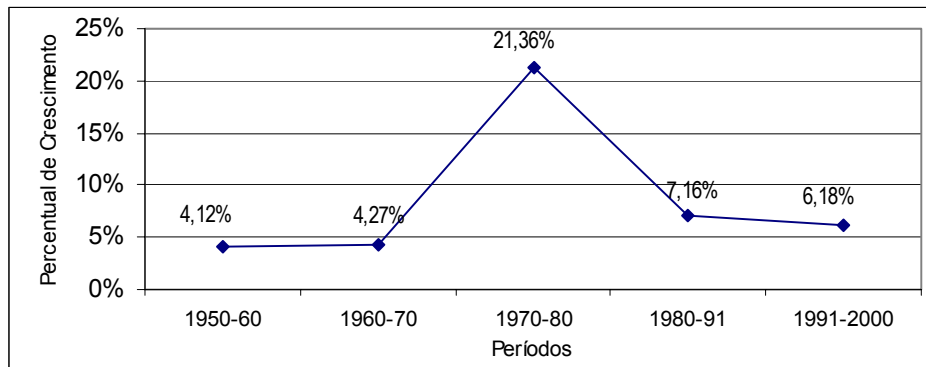


Figura 1 - Belo Horizonte e Ribeirão das Neves com a localização da área de estudo no eixo da BR-040 próxima a capital e Contagem os principais fornecedores de empregos

Tabela 1  
Crescimento Demográfico de Ribeirão das Neves de 1950 a 2000

Ano	População	Crescimento médio anual (%)
1950	4267	-
1960	6391	4,12
1970	9707	4,27
1980	67257	21,36
1991	143874	7,16
200	246846	6,18

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000

Figura 2 - Percentual de crescimento populacional de Ribeirão das Neves 1950 a 2000

Tabela 2  
Os 10 primeiros Municípios em população da RMBH

Os 10 maiores Municípios da Região Metropolitana	População residente, sexo, situação do domicílio					IDHE-M 2000	Receita Total 2000
	Total	Homens	Mulheres	Urbana	Rural		
1 Belo Horizonte	2.238.526	1.057.263	1.181.263	2.238.526	-	0,84	1.455.157.007
2 Contagem	538.017	263.390	274.627	533.330	4.687	0,79	233.689.165
3 Betim	306.675	152.880	153.795	298.258	8.417	0,77	223.289.351
4 Ribeirão das Neves	246.846	123.531	123.315	245.401	1.445	0,75	30.150.843
5 Santa Luzia	184.903	90.740	94.163	184.208	695	0,75	43.515.533
6 Ibirité	133.044	66.190	66.854	132.335	709	0,73	28.783.865
7 Sabará	115.352	56.239	59.113	112.694	2.658	0,77	28.500.400
8 Vespaziano	76.422	37.756	38.666	75.213	1.209	0,75	27.525.541
9 Nova Lima	64.387	31.448	32.939	63.035	1.352	0,82	44.322.472
10 Pedo Leopoldo	53.957	26.539	27.418	43.479	10.478	0,81	26.701.769
<b>Total da RM de BH</b>	<b>4.357.942</b>	<b>2.106.430</b>	<b>2.251.512</b>	<b>4.247.949</b>	<b>109.993</b>	-	-

Fonte: Censo 2000 IBGE, IDH-M (FJP, 2000), Finanças dos Municípios Mineiros (2001).

### A lógica na formação de loteamentos

Salienta-se que, geralmente, um loteamento (de acordo com as Normas/Leis Brasileira) é constituído por uma série de lotes apropriados individualmente, onde serão construídas as moradias, equipamentos comerciais, e por um conjunto de bens de consumo coletivo (ruas, redes de água, esgoto, e luz elétrica, praças, equipamentos de lazer, etc). Mas, na prática, verifica-se que a maioria dos loteamentos é clandestino ou irregular (Bonduki & Rolnik 1982; Carlos, 1994 e Maricato, 2001), isto é, não respeita as leis, principalmente, os casos de loteamentos dirigidos para a população de baixa renda.

A forma inicial desse processo se dá através do empreendimento predominantemente de capital privado. Em sua abertura e consolidação participam geralmente cinco agentes: 1) o proprietário fundiário; 2) o empreendedor do loteamento (loteador); 3) o corretor; 4) os compradores dos lotes (moradores); e 5) o Estado/Município/Banco, através de seu aparelho técnico, legal e financeiro.

Portanto, no empreendimento de loteamentos, há a associação do proprietário da gleba e do loteador (que capta 40 a 50% das carteiras<sup>1</sup> relativas ao loteamento). O proprietário só entra com a gleba e os demais empreendimentos são de responsabilidade do loteador, desde o projeto e aprovação do loteamento, obras de terraplanagem, arruamento, luz, água e demais benefícios exigidos por lei. Evers (1984), em uma análise dos loteamentos clandestinos em São Paulo, explica o que ocorre na maioria dos casos:

*(...) mobiliárias compram um pedaço de terra até então de uso agrário na periferia da cidade, dividem-no em 200, 300 lotes e colocam estes lotes à venda. As normas de construção fixam um tamanho mínimo para as parcelas, a largura das ruas, os espaços livres e um mínimo de infra-estrutura urbana. Como estas medidas, impostas pelo código de construção, causam forte aumento dos custos, elas não são respeitadas: as firmas vendem praticamente o terreno aplanado e se limitam a passar os tratores, improvisando estradas de barro. O não cumprimento das normas não tem reais conseqüências jurídicas para as imobiliárias; tem-nas porém para os compradores: mesmo tendo pago fielmente durante cerca de 10 anos as suas prestações, estes não podem registrar-se como proprietários, já que o loteamento não foi registrado na fiscalização de obras e, portanto, não existe para o cadastro. A imobiliária permanece proprietária, do ponto de vista do direito real, embora obrigada a ceder a parcela pelo direito do comprador. Os compradores não podem vender ou herdar legalmente o terreno; (...). Já que o bairro juridicamente não existe, a administração municipal se recusa freqüentemente a instalar eletricidade e água, a construir escolas, asfaltar ruas e instalar um sistema de esgotos. Ao mesmo tempo exige-se - não se importando com esta contradição - o pagamento de imposto predial pelos compradores, e como multa pela situação irregular dos lotes lhes exige o dobro. Em acréscimo às condições de vida miseráveis, sem infra-estrutura urbana, longe do centro, os moradores têm de levar por anos uma guerra em duas frentes, contra as imobiliárias e contra a prefeitura, para conseguir as melhorias mais necessárias e assim possibilitar a legalização do loteamento. A maioria desses loteamentos só apresenta irregularidades nas normas de construção (Evers, 1984, p. 34 e 35).*

Compete, também, ao loteador a elaboração do plano de vendas – que, na maioria das vezes, é a fixação do preço das prestações compatível com a disponibilidade de renda do cliente – o contato com o corretor, recebimento das prestações e serviços relacionados com escritura de compra e venda. O corretor exerce o principal papel neste negócio, promovendo a venda dos lotes, na qual pode haver o ganho de comissão, salário fixo (empregado do loteador) ou, ainda, autônomo (que vende lotes de vários loteamentos).

A venda é realizada por partes: consiste vender, primeiro, os lotes com pior localização e, depois de alguns meses/anos, os demais com objetivo de buscar uma maior valorização (ou especulação) porque, na medida em que o loteamento vai sendo ocupado pelos moradores, principalmente de

<sup>1</sup> Carteira é o conjunto de prestações a serem pagas pelo comprador do lote.



baixa renda, ele vai se constituindo de alguns equipamentos comerciais e transporte coletivo, levando-o à valorização (Evers, 1984; Francisco, 2001).

Este processo, que ocorre em grande parte da região metropolitana de São Paulo, é notada na área de estudo e grande Belo Horizonte - MG. Ao se observar os bairros San Marino e o Veneza, percebe-se que ocorreu primeiro a venda dos lotes com pior localização, e após a consolidação de uma infra-estrutura básica como comércio, linhas de ônibus, construção de residências, havendo já uma valorização dentro dos próprios bairros e, assim os outros lotes, melhor localizados, foram vendidos a preços elevados. Esta lógica de vendas de loteamentos populares parece ser muito comum, pois o mesmo processo é descrito por Bonduki & Rolnik (1982, p.122):

*é bastante freqüente o método de venda por partes, que consiste em vender inicialmente os lotes pior situados, para em seguida, gradativamente e à medida em que o loteamento vai sendo ocupado, colocar à venda os demais. A simples ocupação de alguns lotes - a urgência em ocupá-los é evidente em se tratando de moradores de baixa renda - já valoriza o loteamento. Este processo de valorização pode ser ainda mais acelerado se durante o período de vendas, que pode durar vários anos, algum equipamento de infra ou superestrutura é instalado.*

Tal processo foi identificado, tanto nos loteamentos mais antigos como os dos bairros Jardim Colonial, Cidade Neviana, Vereda 1ª Seção, quanto nos novos parcelamentos, confirmando esta ação por parte dos vendedores.

Identificou-se também uma lógica na implantação dos loteamentos da área pesquisada que se configura no empreendimento de lotes mais distantes da capital e estes com o passar dos anos ganham uma infra-estrutura básica sendo, anos mais tarde, construído outros loteamentos mais próximos da capital já com estrutura básica como linha de ônibus, rede de luz e, conseqüentemente, mais valorizados.

### **O Processo de Ocupação Pelos Loteamentos e o Quadro Socioambiental de Ribeirão das Neves - MG**

Com o propósito de melhor entender a realidade socioambiental atual da área de estudo, foi feita uma breve reconstrução dos loteamentos em cada década. Partindo de 1950, mais precisamente em dezembro de 1953, quando o município emancipa-se é que marca o início da evolução desse processo de transformação do espaço. Num primeiro momento, foi elaborada a Tabela 3 a partir dos dados da SEPLAN (2003) e FEAM (2003) de todos os 22 parcelamentos analisados, caracterizados hoje, como um local que típico de loteamentos "populares", direcionados para a população de menor poder aquisitivo.

Portanto, tal procedimento possibilitou realizar um exame mais detalhado, desde o início do processo de parcelamentos e sua evolução. Da mesma forma, o mesmo permitiu identificar e explicar a lógica do processo de formação dos loteamentos de modo a não revelar apenas a ação dos empreendedores, mas mostrar a influência direta desta ação no comprometimento da situação socioambiental, a exemplo da qualidade de vida da população.

Partindo das **décadas de 50 e 60** (Figura 3), a área de estudo era marcada por uma paisagem predominantemente rural, destacando-se um grande número de fazendas em que o uso do solo era basicamente para a criação extensiva de gado e, algumas dessas, dotadas de equipamentos para fornecimento do leite tipo B (IBGE, 1976).

De acordo com levantamentos em campo, consultas através de entrevistas e em órgãos com IGA - Instituto de Geociências Aplicadas (1980), a vegetação era marcada pela presença de coqueiros, macaúbas e matas ciliares, próximos aos vales, e com pequenas extensões da floresta tropical perenifólia, mas com maior predomínio do cerrado e da vegetação rasteira, utilizados como pastagem natural.

Nesta década, a região já era cortada pela BR-040 que liga Belo Horizonte à Brasília não havendo, ainda, o processo de loteamentos e muito menos de duplicação da estrada. Vale ressaltar que,

neste momento, existiam apenas impactos negativos como desmatamentos e queimadas para a formação de áreas de pastagens.

A **partir da década de 70**, mais precisamente em 1975, tem início, de fato, o acelerado processo de transformações na paisagem. Logo após a criação da zona de expansão metropolitana - a qual está inserida a área – houve, conseqüentemente, a mudança de comportamento de alguns fazendeiros, principalmente, daqueles que nada produziam e que, tendo suas terras valorizadas, passaram a vender ou se associar aos empreendedores para formar os primeiros parcelamentos (Figura 4).

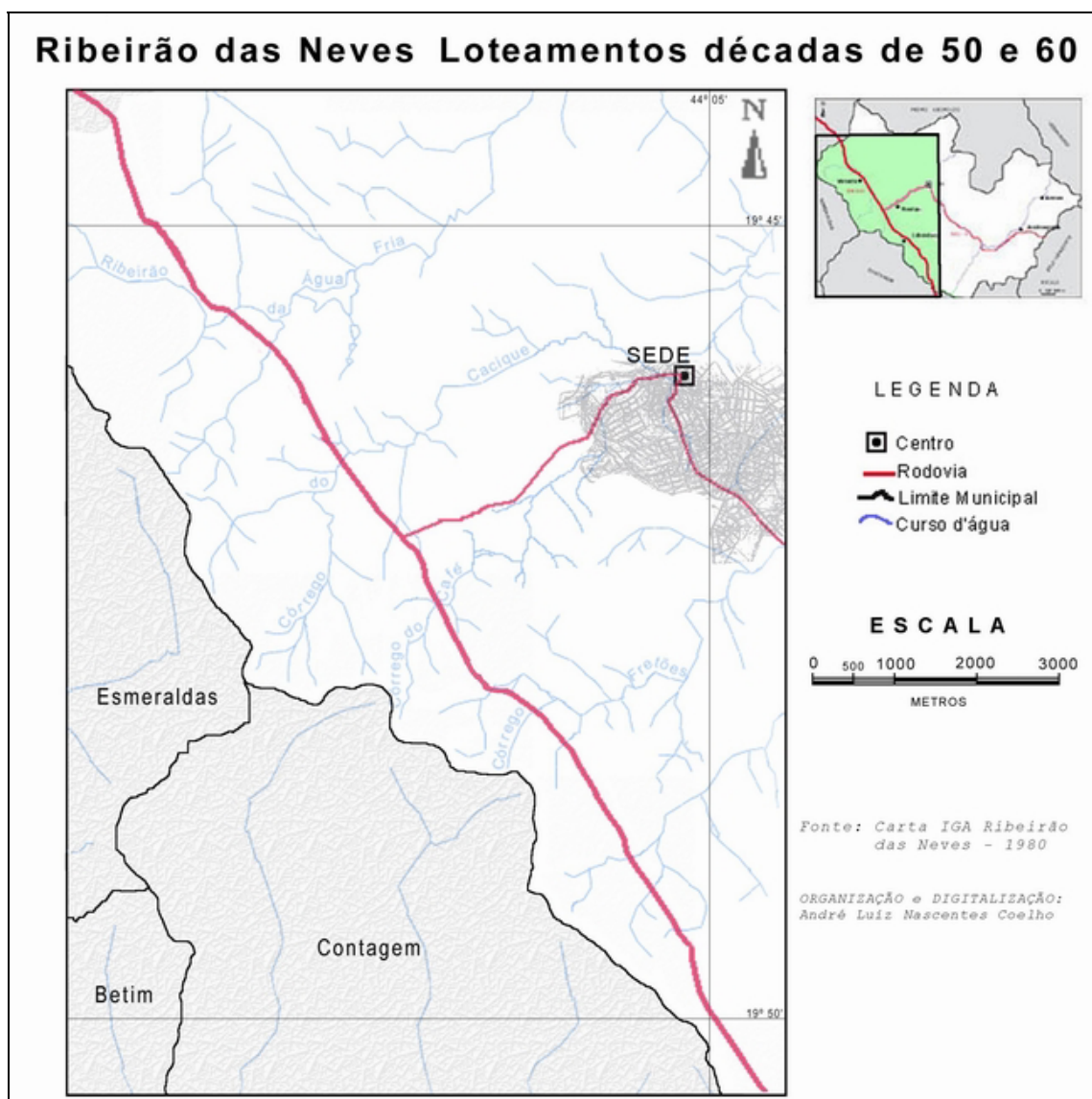


Figura 3 - Área de estudo nas décadas de 50 e 60, não havendo ainda loteamentos

Tabela 3  
Cadastro de loteamentos da área de estudo em Ribeirão das Neves (MG)

Número	Nº Cadastro (prefeitura)	Década aprovação (prefeitura)	Nome do parcelamento (Bairro)	Aprovação da Prefeitura	Modelo de parcelamento predominante M2	Número de Lotes	Área de Lotes M2	Área verde M2	Área de preservação Permanente M2	Remanescente	Área total	ha
1	36	70	Cidade Neviana.....	07/06/1979	360	1.147	436.646,00	63.570,00	-	17.406,00	690.268,00	69,0
2	35	70	Jardim Colonial.....	10/10/1977	360	1.572	739.723,00	134.595,00	326.361,00	33.429,00	1.736.904,00	173,7
3	42	70	Vale da Prata.....	12/06/1975	402	548	234.192,00	-	-	-	298.152,00	29,8
4	43	70	Vale do Ouro 1ª e 2ª seção.....	23/06/1976	3.000	687	1.862.345,00	152.500,00	-	562.720,00	2.729.869,00	273,0
5	38	70	Vale Verde.....	11/07/1975	400	137	54.794,00	-	-	-	68.014,00	6,8
6	37	70	Veneza.....	06/04/1978	360	3.963	1.465.305,00	-	-	13.176,00	2.065.389,00	206,5
7	34	80*	C.H. José M. de Souza (COHAB)....	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	40	80*	Cj Henrique Saporiti.....	-	-	-	281.224,00	85.741,00	-	4.850,00	432.900,00	43,3
9	39	80	Florença.....	05/05/1981	360	2.932	1.101.316,00	329.195,00	-	-	2.119.526,00	212,0
10	41	80	San Genaro.....	07/04/1988	360	-	607.936,10	32.421,00	124.700,00	8.813,00	1.065.349,59	106,5
11	44	80	Vale das Açoias.....	09/09/1980	402	2.632	1.288.490,00	225.144,00	-	-	1.982.300,00	198,2
12	2	90	Fazenda Castro.....	19/06/1988	250	1.825	721.186,34	106.718,86	32.860,66	-	1.282.005,82	128,2
13	4	90	Franciscadriangela.....	27/05/1997	360	820	353.715,70	111.868,02	-	-	615.280,00	61,5
14	3	90	Jardim Verona.....	12/05/1999	250	1.924	549.377,43	147.118,99	240.886,61	-	1.187.200,00	118,7
15	132	80*	Liberdade.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	5	90	Napoli.....	30/04/1999	250	553	155.763,00	26.570,00	-	-	263.145,00	26,3
17	8	90	San Marino.....	15/09/1999	250	1.910	527.324,12	128.543,78	-	60.535,60	977.812,00	97,8
18	7	90	San Remo.....	10/12/1998	300	195	61.100,17	11.537,70	-	97.668,96	202.557,08	20,3
19	6	90	Vereda 1ª Seção.....	17/06/1997	250	871	241.887,95	39.567,51	-	23.625,93	411.222,00	41,1
20	130	00	Alterosa.....	04/06/2001	250	1.321	550.052,92	174.818,92	-	18,82	900.504,00	90,1
21	131	00	Belvedere.....	25/06/2001	250	1.164	367.339,39	69.561,35	-	-	584.803,00	58,5
22	6	00	Vereda 2ª Seção.....	24/02/2000	250	422	110.806,49	18.800,10	7.091,03	-	190.045,97	19,0
<b>Totais</b>						<b>24.623,00</b>	<b>11.710.514,61</b>	<b>1.858.271,23</b>	<b>731.889,30</b>	<b>822.243,31</b>	<b>19.803.246,46</b>	<b>1.980,3</b>

Fonte: SEPLAN(2003) e FEAM(2003) elaborada pelo autor de acordo com cadastro de parcelamentos da Prefeitura Municipal de Ribeirão das Neves.

\* Informações não apresentadas nos dados da Secretaria de Planejamento de Ribeirão das Neves, mas constando no mapa de parcelamentos do município.



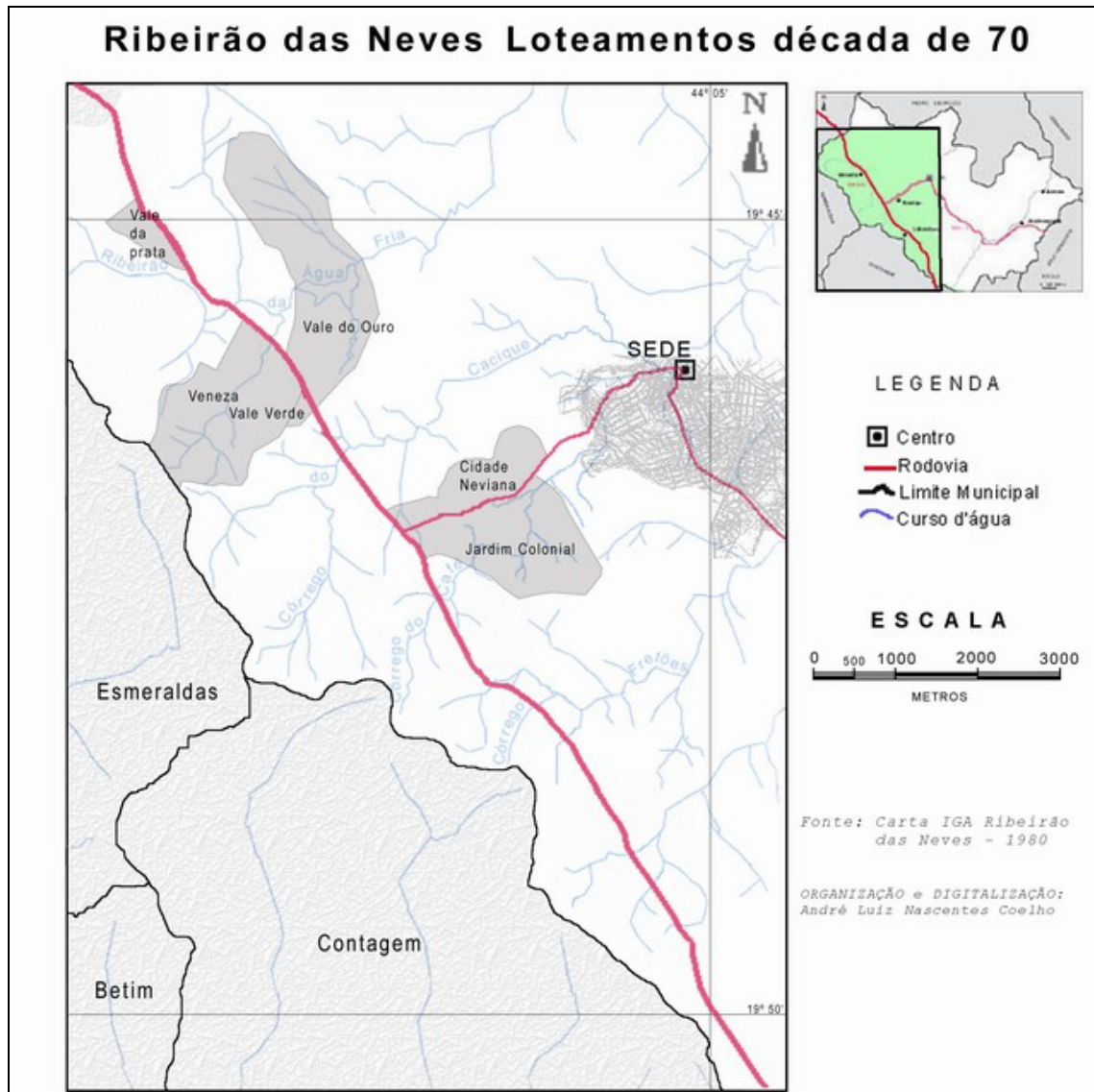


FIGURA 4 - Área de estudo na década de 70, com os seis primeiros parcelamentos

No segundo semestre de 1975, são aprovados dois loteamentos: o Vale da Prata (12/06/75), com lotes de 402m<sup>2</sup>, e o Vale Verde (11/07/75), com 400m<sup>2</sup> (Tabela 3). Já no final da década de setenta, haviam sido aprovados pela prefeitura mais quatro novos loteamentos: o Vale do Ouro (23/06/76), com lotes de 3000m<sup>2</sup>, o Jardim Colonial (10/10/77), o Veneza (06/04/78) e a Cidade Neviana (07/06/79), conhecido popularmente como Neviana (Figura4). Todos os três últimos com oferta de lotes de 360m<sup>2</sup>, revelando até o momento, apenas o início de um processo acelerado e descontrolado de parcelamentos de terras que viria a consolidar-se nas próximas décadas.

Portanto, nessa década, tem-se primeiro a ocorrência de loteamentos com terrenos acima de 400m<sup>2</sup>, sendo o Vale da Prata, Vale Verde, Vale do Ouro, todos eles de um mesmo proprietário/empreendedor - oferecendo terrenos para a classe média, lotes dotados de uma certa infra-estrutura, como calçamento das ruas principais e luz e o máximo de preservação das áreas verdes.

No final dos anos 70, começaram ocorrer também os loteamentos com terrenos de 360m<sup>2</sup>, já com características mais populares, não só pelo fato dos lotes serem menores mas, sobretudo, por não haver nenhum item de infra-estrutura. Esses loteamentos apresentavam quase toda sua área desmatada, o que facilita a delimitação dos lotes como, também, o traçado de ruas.

Analisando de outro ângulo, observa-se que o espaço já nasce totalmente fragmentado com empreendimentos voltados para dois públicos distintos. O primeiro, mais estruturado, voltado para um público de maior poder aquisitivo, em que os anúncios de vendas valorizam a venda do “verde” ou do “privilégio” de morar bem, a segurança. Enfim, o empreendedor aposta em um público que tem como objetivo formar sítios para os finais de semana. Por exemplo, conforme relato de moradores do bairro Vale Verde, de apenas 6,8ha e o total de 127 lotes, o bairro foi planejado para se tornar um condomínio fechado, o que não ocorreu. Mas ao se observar os limites do bairro (Figura 4), nota-se que o mesmo foi constituído com uma única entrada principal. O mesmo caso ocorreu com o Bairro Vale do Ouro que, em 1996, foi transformado em condomínio fechado através da Lei municipal 1760/96.

Já o segundo tipo de loteamento é menos estruturado e está voltado para um público distinto, que não consegue instalar-se na capital ou em bairros mais próximos, servindo o investimento exclusivamente para domicílio. O que é interessante observar neste comportamento é a característica da realidade das populações de baixa renda, tanto na área de estudo como também em outras periferias brasileiras: o sonho e a realização da obtenção da casa própria (Maricato, 1982). Com o objetivo de melhorar o orçamento familiar, livrando-se da obrigação mensal de pagar aluguel, o morador do novo lote não se preocupa com o preço total do imóvel e nem com o número de prestações, mas sim com o quanto irá pagar por mês, mesmo que se sacrifique durante anos com as prestações e também com as horas diárias perdidas de desconfortável viagem de lotação para o trabalho, reforçando a concepção que é atribuída à obtenção da casa própria. Além de tudo, o novo proprietário pode expor para a sociedade local – familiares e amigos - uma melhoria na posição social (Maricato, 1982).

Ou ainda como explica Bolaffi (1982, p. 43):

*São essas as características do estilo de vida das classes sociais de renda média e baixa o que conferem à casa própria importância subjetiva e objetiva que atribuem transformá-la na sua principal aspiração. Subjetivamente, a aquisição de um imóvel se constitui na principal evidência de sucesso e de conquista de uma posição social mais elevada. Objetivamente, porque a casa própria não só melhora as possibilidades de acesso ao crediário, como libera o orçamento familiar da obrigação mensal do aluguel.*

Nesse período, numa área de 970 há, existiam apenas 10.896 lotes, o que indica que, em grande parte, o uso do solo era basicamente feito por sítiantes enquanto os loteamentos mais populares seguiam com um fraco crescimento, e com a total carência de infra-estrutura (Tabela 3).

Nesse momento, o processo de impactos ao meio ambiente, se comparado com a realidade atual, era pequeno. Porém, já podem ser notados alguns, como a retirada da vegetação para abertura de ruas e demarcação dos lotes, poluição dos cursos d'água, processos erosivos e de reativação de antigos voçorocamentos, principalmente, no bairro Jardim Colonial.

Na **década de 80**, houve a continuação deste processo de transformação na área de estudo, com o empreendimento de mais quatro novos loteamentos, sendo dois projetos de conjuntos habitacionais, como o conjunto habitacional Henrique Saporì e o projeto do Conjunto Habitacional José Monteiro de Souza (COHAB), que ficou apenas no papel, em decorrência da crise e do fim do projeto de financiamento da casa própria, tendo seus reflexos no município (Melo 1995; Maricato 2001).

Outros novos loteamentos surgem nesta década, como o Vale das Acácias (09/09/80), com áreas de 402 m<sup>2</sup>, planejado e, mais tarde, transformado em um condomínio fechado, o bairro Florença

(05/05/81) e o San Genaro (07/04/88) ambos com áreas de 360m<sup>2</sup> (Tabela 3).

Portanto, ao se observar o mapa da figura 5, nota-se que estes novos loteamentos surgem próximos aos bairros anteriormente citados, aumentando a oferta de lotes na região. É neste período que o município experimenta uma explosão populacional jamais vista anteriormente, com um crescimento populacional de 21,36% ao ano (Tabela 1), caracterizado como um dos municípios que mais cresceram no Brasil.



Figura 5 - Área de estudo na década de 80, com o surgimento de cinco novos loteamentos

De acordo com os dados da PLAMBEL (1991), desde a década de 50, foi iniciado um intenso processo de parcelamento do espaço municipal alterando de forma radical o comportamento demográfico do município em 1980, trazendo consigo uma série de danos socioambientais,

somados à uma aparente falta de planejamento e estrutura por parte da administração da prefeitura para realizar fiscalizações e autuar os empreendimentos irregulares. Como resultado dessa situação, foram empreendidos novos loteamentos populares que foram e são vendidos, quase sempre, sem quaisquer itens de infra-estrutura como, por exemplo, rede de água, luz e esgoto; apenas com a demarcação dos lotes, com ruas sem pavimentação e sem a escritura do terreno, pois a maioria dos loteamentos é irregular. Isto, sem considerar a carência de postos policiais, pronto-socorros, transporte, lazer, etc.

A **década de 90** (Figura 6) é marcada pelo crescimento considerável dos loteamentos populares, colocando em cheque até alguns condomínios fechados existentes. É também o momento que inaugura um novo comportamento dos empreendedores no município, com a criação em 1986 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA<sup>2</sup>, que estabelece novas responsabilidades, como a elaboração de estudos de impacto ambiental (EIA) e relatório de impacto ambiental (RIMA) em empreendimentos urbanísticos, como o caso de parcelamentos acima de 100ha sendo agora, estes projetos, submetidos a aprovação não só da prefeitura mas, também, do órgão estadual competente (no caso a FEAM – Fundação Estadual do Meio Ambiente) para licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente.

A partir desta nova exigência estabelecida pelo CONAMA, os empreendedores, passaram a adquirir glebas menores que 100ha, escapando da obrigação da elaboração da Avaliação de Impactos Ambientais, a qual seria avaliada pelo órgão estadual do meio ambiente, a FEAM, o que elevaria o custo do projeto, assim como o maior tempo para a aprovação e, até, o risco de embargo. Com a execução de projetos com menos de 100ha, continua a ser obrigação do município aprovar e fiscalizar tais empreendimentos, o que é mais interessante e mais rápido para o empreendedor. Por este motivo empreendem a partir deste período, os parcelamentos com menos de 100ha, sendo dispensado a apresentação de Estudos de Impacto Ambiental – EIA e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA de acordo com o termo de referência da FEAM exigindo-se a apresentação de Relatório de Controle Ambiental e manifestação prévia da Câmara Especializada do COPAM<sup>3</sup>.

Outro importante acontecimento, apesar da permanência da crise brasileira, foi a continuação do processo de empreendimento de loteamentos, talvez justificado pelo início das obras de duplicação da BR-040 (Figura 6) atraindo novos projetos desta natureza e, conseqüentemente, trazendo uma (re)valorização da região pelo fato da mesma já contar com importantes infra-estruturas como: rede de água, luz, telefone, transporte, comércio e escolas nos bairros próximos. Um outro fator marcante é o surgimento de parcelamentos com padrão de lotes de 250 m<sup>2</sup> permitido pela Lei Complementar nº 010/97. Observou-se que o tamanho do terreno diminui, mas o mesmo não ocorre com o preço do metro quadrado, valorizado pelos vários fatores acima descritos.

Outro importante acontecimento que pode ter favorecido, de certa forma, o crescimento do número de loteamentos, foi a aprovação por parte da prefeitura da Lei Complementar nº 026/2000, que revoga em parte a Lei complementar nº 014/984, excluindo-se a faixa de 500 metros de uso restrito de atividades econômicas, industriais e de serviços da faixa direita, sentido Sete Lagoas a Belo Horizonte, entre o bairro Veneza e a linha perpendicular da BR-040, KM – 512. Esta Lei complementar de novembro de 2000 (26/2000), permitiu e até incentivou a criação de novos projetos de loteamentos à margem direita da BR-040, promovendo, assim, um crescimento significativo do número de residências, devido aos fatores descritos anteriormente,

2 Ver em RESOLUÇÃO CONAMA N. 1 DE 23 DE JANEIRO DE 1986, Artigo 2º e Inciso XV do Artigo 2º.

3 Torna-se oportuno destacar a nova Deliberação Normativa do Conselho Estadual de Política Ambiental - COPAM nº 58, de 28 de Novembro de 2002, estabelecendo novas regras determinando procedimentos específicos para licenciamentos de empreendimentos residenciais.

4 **Lei complementar nº 014/98**, que fixa o uso restrito de atividades econômicas e industriais marginal à BR-040, com a largura de 500 m (Quinhentos metros) de cada lado medidos a partir do limite da faixa de domínio da Rodovia, não permitindo a implementação de novos projetos de parcelamentos neste trecho.



como a proximidade da capital, condições de pagamentos, entre outros.

No que se refere ao aspecto socioambiental esse incentivo é negativo, já que boa parte dos bairros próximos apresentam significativos impactos negativos como poluição dos cursos d'água, enchentes e desmatamentos, além do fato do município, independentemente do loteamento estar ou não legalizado, não oferecer melhores condições de vida para a população, por meio da implantação de escolas e postos policiais, nestes bairros.

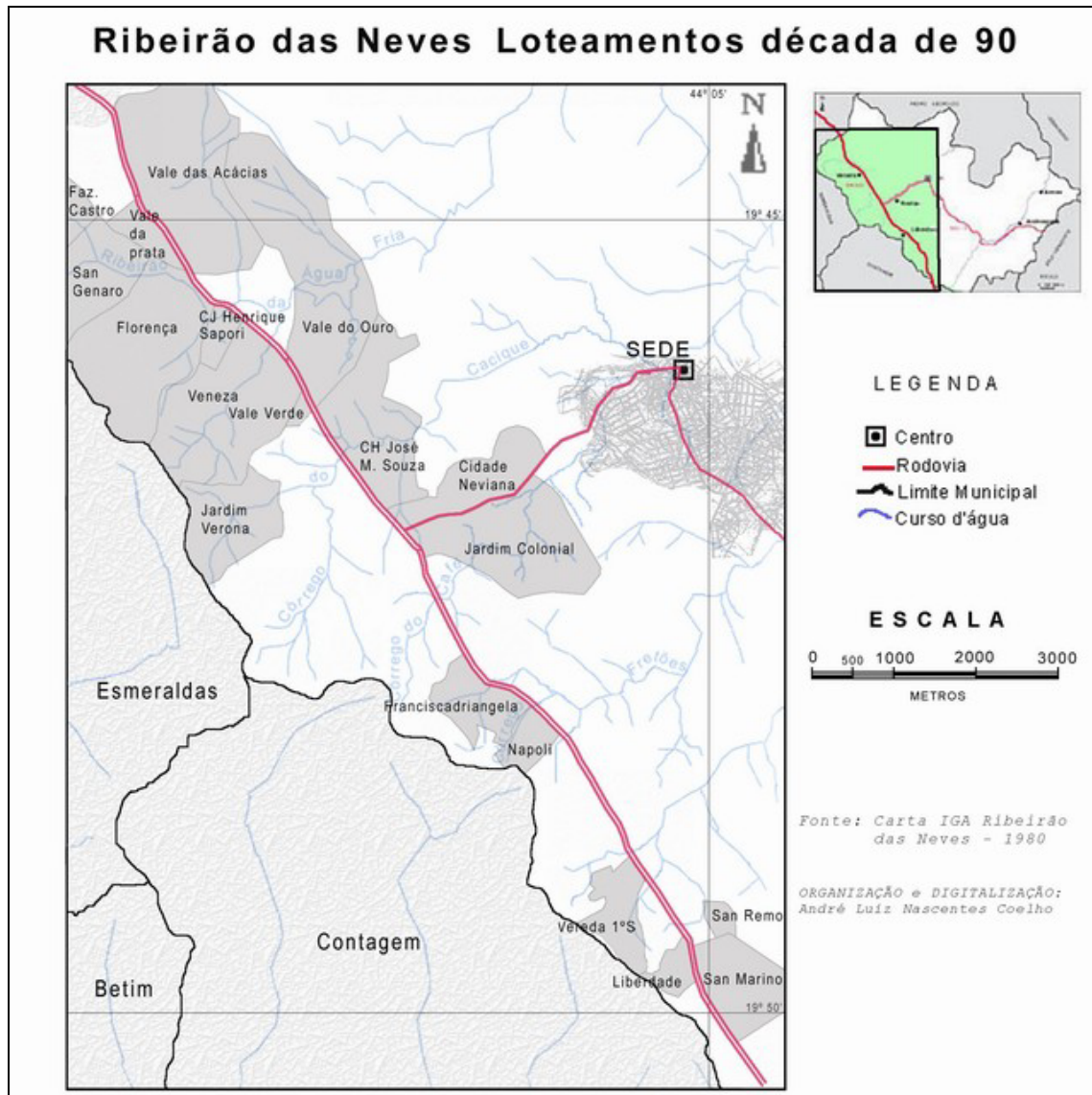


Figura 6 - Área de estudo na década de 90, com a duplicação da BR-040.



Um outro fato marcante, nesta década, foi o reconhecimento através da prefeitura, após várias discussões, que o bairro Vale das Acácias não era mais um condomínio fechado<sup>5</sup>. Em consequência desta posição, houve uma grande desvalorização dos imóveis que, no passado, possuíam um maior valor, pelo fato de ser um condomínio fechado dotado de portaria 24 horas, segurança, escola pública e posto público de saúde. Atualmente, já não apresenta a mesma estrutura como portaria e segurança, ocorrendo também a venda dos lotes não construídos. Há o surgimento de várias residências dentro de um mesmo lote de 400m<sup>2</sup>.

Portanto, pode-se verificar neste bairro, o contraste das construções de residências dos antigos moradores de classe média/alta com verdadeiros sítios e as autoconstruções sem qualquer auxílio ou preocupação com a arquitetura.

É através do crescimento e materialização das residências autoconstruídas sem acabamento, que se justifica a afirmativa que, nesta década, passa a ser predominante, crescente e irreversível, o processo de formação e materialização de loteamentos populares, de forma inadequada, trazendo consequências negativas não só para os moradores mas, também, para o meio ambiente.

No final da década de noventa, foram aprovados mais oito novos loteamentos: o Franciscadriangela (27/05/1997), o Vereda 1ª seção (17/06/1997), o Fazenda Castro (19/06/1998), o San Remo (10/12/1998), o Nápoli (30/04/1999), o Jardim Verona (12/05/1999), o San Marino (15/09/1999) e o Bairro Liberdade. Este último loteamento foi um empreendimento realizado pelo Estado, na gestão do Governador Newton Cardoso, cedendo lotes e casas para a população (o mesmo é considerado ilegal pela SEPLAN, encontrando-se exatamente no limite municipal entre Ribeirão das Neves e Contagem).

Seguindo no sentido Sete Lagoas - Belo Horizonte, nota-se, ainda, a presença de pontos de vegetação nos bairros que passaram a ser empreendidos na década de 90 como o Alterosa, Belvedere, Nápoli e Vereda 2ª seção, revelando também, entre esses bairros, outras áreas verdes a serem ocupadas, à margem direita da BR-040.

No início da **década de 2000** (Figura 7), nota-se a continuação deste processo, porém, mais adequado às leis de parcelamento de solo urbano (Lei 6.766) e a Lei Municipal que dispõe sobre normas e condições para parcelamento do solo urbano em Ribeirão das Neves (Lei complementar 010/97).

Tal fato é notado na gestão da prefeitura, nesse período, que passa a exigir uma atenção mais rigorosa no controle dos empreendimentos dos novos loteamentos aprovados. Mas, o que chama a atenção, é o fato de que os três novos loteamentos, Alterosa, Belvedere e Vereda 2ª Seção serem menores de 100ha. De acordo com o observado anteriormente, os empreendimentos passam a obter licenças expedidas pela prefeitura.

É importante observar que nestes novos parcelamentos, apesar de não haver rede de esgotos e água (em alguns), nota-se uma melhoria na infra-estrutura como ruas asfaltadas, rede de luz e, conseqüentemente, um valor comercial superior aos demais pelo fato desta região já ser dotada de outros equipamentos como comércio, escolas próximas e linhas de ônibus.

A constatação da lógica dos empreendimentos de loteamentos irregulares no eixo da BR-040, através da reconstituição dos parcelamentos por décadas, revelou que, entre 1970 e 1980, foram os períodos em que ocorreram os maiores impactos socioambientais negativos destacando-se o crescimento populacional expressivo de 21,36% anual (IBGE, 1970 e 1980), marcado pela

---

5 O bairro Vale das Acácias foi aprovado na prefeitura como um parcelamento dividido em lotes, e no mesmo encontram-se bens públicos como escola, posto de saúde, que de acordo com as leis, estes bens são indisponíveis / inalienáveis sendo de uso comum do povo, portanto não existindo a possibilidade de transformar o bairro em Condomínio Fechado em decorrência destes bens públicos. Já a respeito do Condomínio Vale do Ouro a situação é distinta. Nesse não há bens públicos, podendo ser caracterizado como condomínio fechado, o que se deu através Lei Municipal 1760/96.

omissão dos empreendedores às leis de uso e ocupação do solo, somados ao aparente descompromisso do Poder Público em garantir padrões mínimos de qualidade de vida dos moradores, o que é notado pela carência do atendimento de saneamento básico, expressa em grande parte dos bairros, sumarizados na Figura 8 e no “Mapa Análise da Área Estudada” e a tabela 4.

Foram identificadas áreas inadequadas à construção de residências notando nestes locais, a execução de cortes com geometria incorreta das encostas (altura / inclinação); o lançamento de lixo nas encostas, resultando em vários pontos de escorregamentos que foram intensificados nos períodos prolongados de chuvas, provocando prejuízos materiais e em outros casos até perdas de vidas. Os casos mais expressivos foram constatados em bairros mais antigos como o Cidade Neviana, Veneza, Florença onde, no primeiro bairro, registrou-se, nos períodos de chuvas intensas de 2003, a ocorrência de vários pontos de escorregamentos.

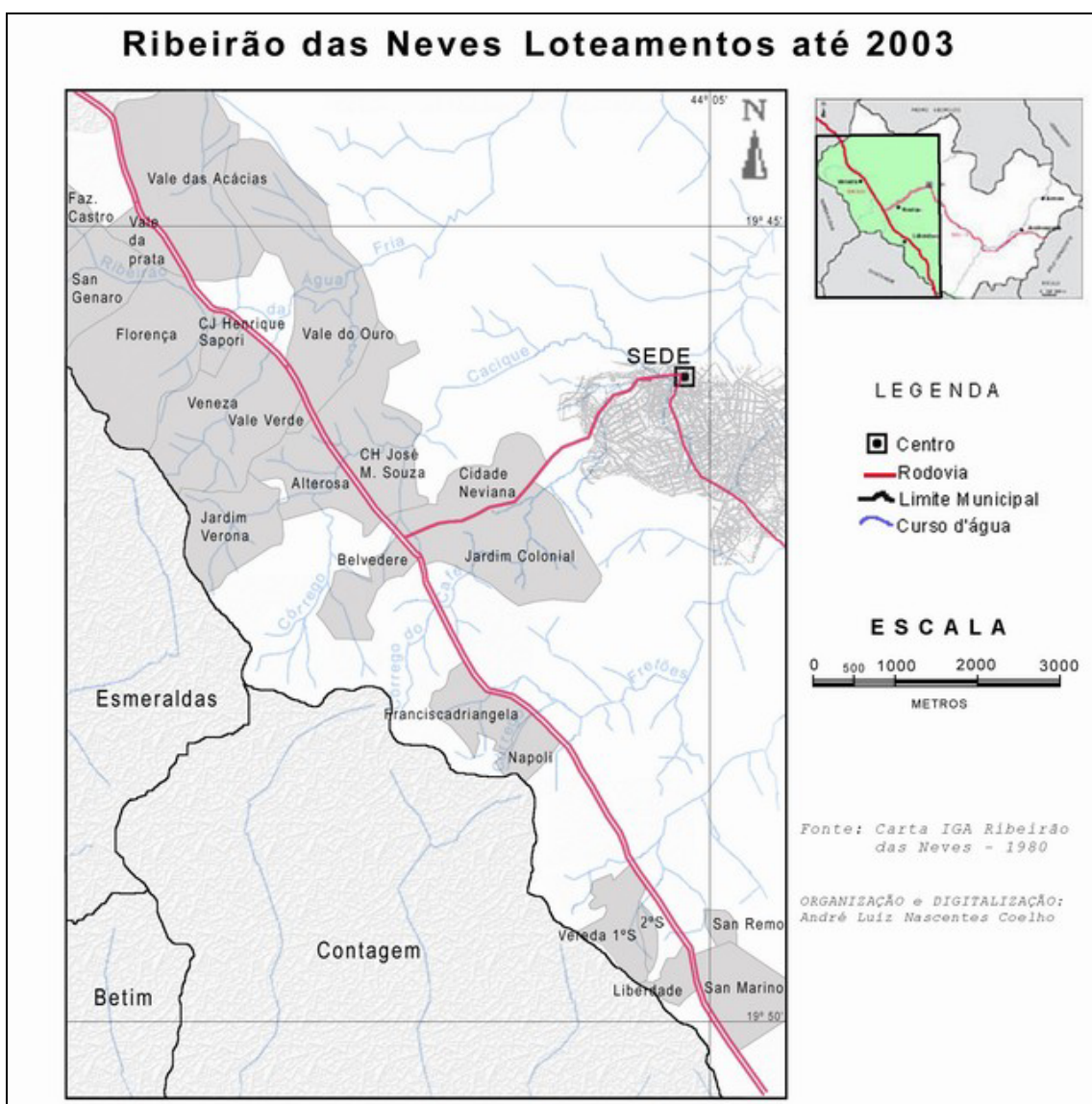


Figura 7 - Área de estudo de 2000 até 2003

Tabela 4

Infra-estrutura em 2003 por bairro destacando em “X” a ocorrência no loteamento e “Ⓢ” menos da metade de ocorrência no loteamento

Nome do Loteamento	Rede de esgoto	Rede de água	Luz	Telefone (fixo/celular)	Escoamento pluvial	Lixo	Asfalto	Ônibus	Escola	Posto de Saúde	Posto Policial	Comércio	Praças
Alterosa		X	X	X	X		X						
Belvedere		X	X	X	X		X						
C.H. José M. de Souza (COHAB)*													
Cidade Neviana	Ⓢ	X	X	X		X	Ⓢ	X	X	X		X	
Cj. Henrique Saporì*		X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Fazenda Castro		X	X	X		X		X				X	
Florença		X	X	X		X	Ⓢ	X	X			X	
Franciscadriangela			X	X		X			X			X	
Jardim Colonial			X	X		X							
Jardim Verona		X	X	X	X	X	X						
Liberdade*		X	X	X		X	X	X	X	X		X	X
Napoli			X	X	X	X	Ⓢ						
San Genaro*		X	X	X		X	Ⓢ	X				X	
San Marino			X	X		X						X	
San Remo			X	X	X	X	Ⓢ					X	
Vale da Prata		X	X	X		X		X	X			X	
Vale das Acácias		X	X	X	X	X	Ⓢ	X	X	X	X	X	X
Vale do Ouro 1º e 2º seção		X	X	X	X	X	Ⓢ	X	X		X	X	X
Vale Verde		X	X	X		X							
Veneza	Ⓢ	X	X	X	X	X	Ⓢ	X	X	X	X	X	X
Vereda 1º Seção			X	X	X	X	Ⓢ	X				X	
Vereda 2º Seção		X	X	X	X	X	X						

Fonte: SEPLAN (2003) e FEAM (2003)

Embora seja evidente, é importante apontar a clara e inevitável tendência para o crescimento da ocupação urbana e, conseqüentemente, da população no eixo da BR-040, não só no município como, também, em outros próximos já notados - alvos dos empreendedores – pois, ainda, apresentam expressivos espaços desocupados, necessitando, portanto, de ações e estratégias do poder público para assegurar, nestes futuros parcelamentos, a garantia de requisitos mínimos de qualidade urbana garantidos pela legislação brasileira além de um processo de ocupação ordenado e, ambientalmente, mais equilibrado.

#### Referências

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, Erminia, (org.). A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial – Ed. Alfa-Omega, São Paulo, 1982. p. 37 - 70

BONDUK, Nabil; ROLNIK, Raquel. Periferia da Cidade de São Paulo Reprodução do Espaço como Expediente de Reprodução da Força do Trabalho. In: MARICATO, Ermínia (org.). A Produção Capitalista da Casa (e da cidade) no Brasil Industrial. Ed.: Alfa Omega, São Paulo,

1982. p. 117 - 154

BRASIL. Resolução nº 001, de 23 de Janeiro 1986. CONAMA Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, 17 de fevereiro de 1986.

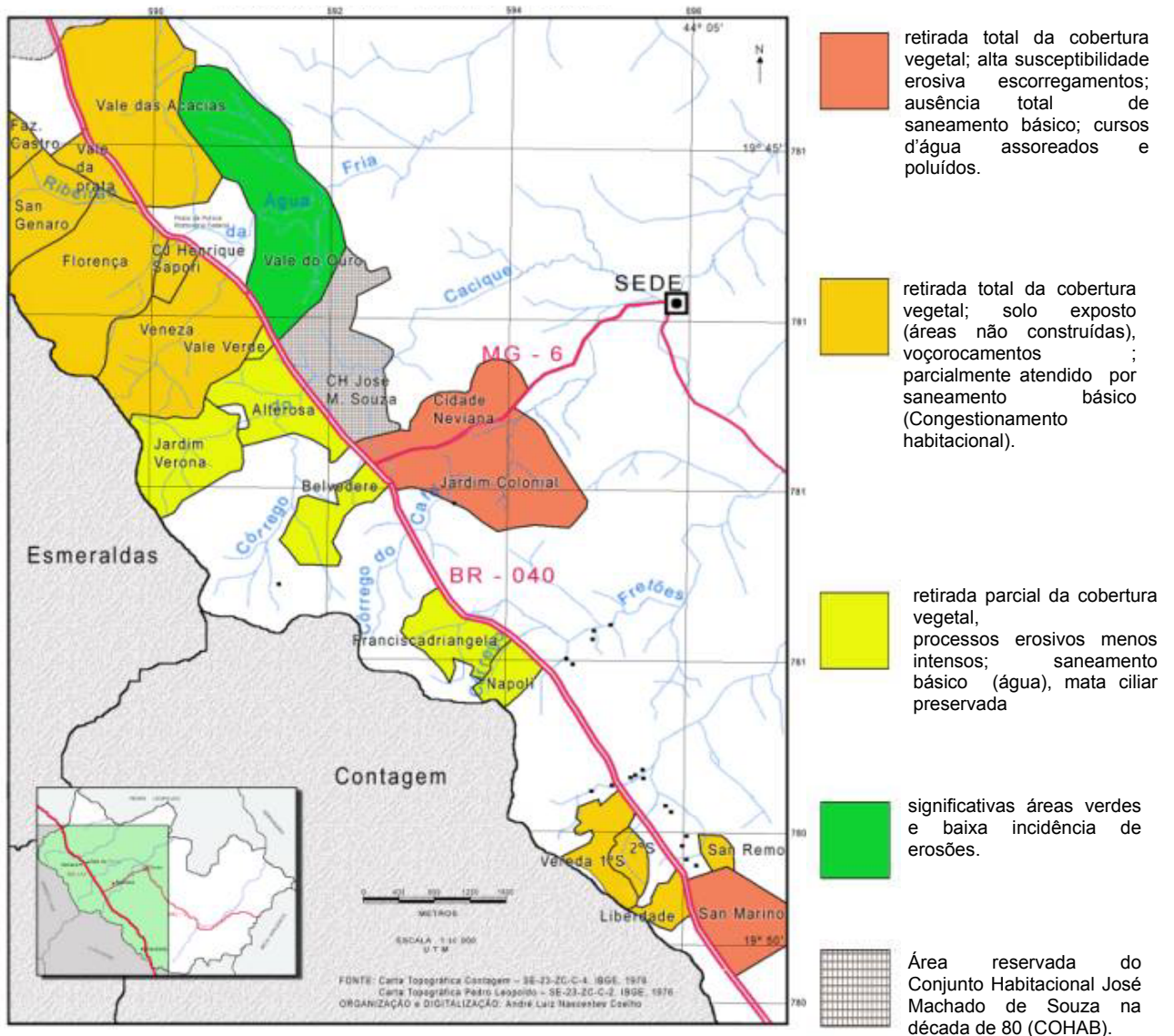


FIGURA 8 - Mapa síntese da área classificando os grupos de bairros com situações semelhantes a partir dos mais problemáticos

BRASIL. Constituição Da República Federativa do Brasil, Edição atualizada em junho de 2002 com o Texto Constitucional de 5 de outubro de 1988, consolidado pela Subsecretaria de Edições Técnicas do Senado Federal, com as Alterações adotadas pelas Emendas Constitucionais nos 1/92 a 38/2002 e pelas Emendas Constitucionais de Revisão nos 1 a 6/94, Brasília, 2002.



CARLOS, Ana F. A (Re)Produção Espaço Urbano. Ed. da Universidade de São Paulo, São Paulo. 1994. 270 p.

Coelho, André L. N. O histórico da ocupação e impactos socioambientais no eixo norte da RMBH (Região Metropolitana de Belo Horizonte) em áreas do município de Ribeirão das Neves-MG – 2003 (dissertação de mestrado)

COPAM - Deliberação Normativa do Conselho Estadual de Política Ambiental - nº 58, de 28 de Novembro de 2002: estabelece novas regras determinando procedimentos específicos para licenciamentos de empreendimentos residenciais.

COSTA, Heloisa S. M. Habitação e Produção do Espaço em Belo Horizonte. In: MONTE-MÓR, Roberto L. de M. (Coord.). Belo Horizonte: Espaços e Tempos em Construção. CEDEPLAR, PBH, Belo Horizonte, 1994. p. 51 – 77.

EVERS, Tilman. Reprodução da Força de Trabalho e Movimentos Populares: o caso dos loteamentos clandestinos em São Paulo. In: KOWARICK, Lúcio (org.). Terra de Habitação versus Terra de espoliação. Ed.: Cortez, São Paulo, 1984. p. 31 - 56

FEAM – Fundação Estadual do Meio Ambiente: informações referentes aos processos de parcelamentos em Ribeirão das Neves, 2003 – MIMEO

FJP - “Informações Básicas da RMBH 2000”. (IDH-M), 2002.

FRANCISCO, José Expansão urbana e loteamentos – dinâmica e metamorfose do espaço In: CARVALHO, Pompeu F.; BRAGA, Roberto (Orgs.). Perspectivas de gestão ambiental em cidades médias, UNESP– Deplan Rio Claro, 2001. p. 15 - 26

IBGE - Censo Demográfico IBGE 1950.

IBGE - Censo Demográfico IBGE 1960.

IBGE - Censo Demográfico IBGE 1970.

IBGE - Censo Demográfico IBGE 1980.

IBGE - Censo Demográfico IBGE 1991.

IBGE - Censo Demográfico IBGE 2000.

IGA – Instituto de Geociências Aplicadas Mapa do município de Ribeirão das Neves, 1980 – escala 1:40.000.

MARICATO, Ermínia Brasil, Cidades: Alternativas para a Crise Urbana, Ed. Vozes – Petrópolis, Rio de Janeiro, 2001. 204 p.

MARICATO, Erminia. Autoconstrução, a arquitetura possível. In: MARICATO, Erminia, (org.). A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial – Ed. Alfa-Omega, São Paulo, 1982. p. 71 - 93

PLAMBEL – Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo para o Município de Ribeirão das Neves, Belo Horizonte, 1991. p. 20 e 21

PLAMBEL – Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte: Ribeirão das Neves: Síntese dos Diagnósticos Setoriais RMBH – 90 – Programação de Investimentos. Belo Horizonte, 1990.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DAS NEVES – Lei Complementar nº 026/2000: Acrescenta a letra “A” ao inciso I, do artigo 1º da Lei Complementar nº 014/98, 2000.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DAS NEVES – Lei nº 1760/96: autoriza o poder executivo a reconhecer como condomínio fechado o bairro Vale do Ouro, 1996.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DAS NEVES 2003- Secretaria de Planejamento de



Ribeirão das Neves - **SEPLAN**: Informações referentes a parcelamentos: eixo BR-040, 2003.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DAS NEVES 2003- Secretaria de Planejamento de  
Ribeirão das Neves - **SEPLAN**: Informações referentes a parcelamentos: eixo BR-040, 2003.

SANTOS, Milton & SILVEIRA, María L. O Brasil: Território e Sociedade no Início do Século XXI,  
Ed. Nobel, São Paulo, 2001. 471 p.