

BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO RURAL

BRIEF OBSERVATIONS ON THE INSTALLMENT INSTALLMENT OF RURAL LAND

Herbert Alcântara Ferreira¹
Gustavo Henrique Gomes de Oliveira²

UNIMONTES

herbertalc@yahoo.com.br
gustavo_unimontes_geo@hotmail.com

RESUMO

O meio rural brasileiro apresenta-se com novos cenários, que são comumente denominados pelos especialistas de “Novo Rural”. Não se nega que tal metamorfose vem proporcionando maior dinamismo e possibilidades econômicas às populações por ele envolvidas, todavia esse fenômeno também vem contribuindo para se repensar o rural, principalmente no que tange aos tomadores de decisão. Seguindo-se esta necessidade intrínseca a nossa realidade, é que este artigo foi elaborado, tendo como escopo entender como se dá o parcelamento do solo rural, sendo analisada a legislação acerca do tema, bem como sendo realizado o estudo de caso da Chácara – Vivendas da Serra no município de Montes Claros. Tais procedimentos ajudaram na identificação de novas dinâmicas no município, como também na intensificação da necessidade de se pensar os direcionamentos políticos municipais.

Palavras chaves: Novo Rural; Atividades não agrícolas; Parcelamento do solo Urbano e rural; Imposição Legal.

ABSTRACT

The Brazilian countryside presents with new scenarios, which are commonly called by experts of "New Cottage". It is not denied that such a metamorphosis is providing greater dynamism and economic opportunities to the people involved with him, but this phenomenon has also been contributing to rethink the countryside, especially in regard to decision makers. Following this intrinsic need to our reality, that is this article was prepared, with the scope to understand how is the division of rural land, and analyzed the legislation on the subject, as well as the case study being conducted about Chácara – Vivendas da Serra in Montes Claros. These procedures helped to identify new dynamics in the municipality, as well as the intensification of the need to think of the municipal political paths.

Keywords: New Rural; non-farm activities; Installment of Urban and rural land; Imposition Cool.

INTRODUÇÃO

É cediço que muitas pessoas ainda entendem o termo “Rural” como sinônimo de área destinada à produção agrícola ou pecuária, todavia, nessa época hodierna, a zona rural passa por modificações significativas, repercutindo diretamente numa atenção por parte de toda a sociedade mundializada.

As transformações não ficam restritas a condição e mobilidades, entretanto elas refletem nas mais diversas áreas, como fornecimento de matérias-primas, ocupação da mecanização, tecnologia, preservação do meio ambiente, devendo a manutenção ser pautada pela sustentabilidade, estruturação para uma ocupação organizada (para não mencionar a palavra urbanização neste momento) ponto crucial a ser destacado no estudo.

Dentre aqueles que já se preocupavam em tempos de outrora com a realidade para a qual as sociedades desenvolvidas, pós-desenvolvidas, ou subdesenvolvidas alcançariam em muito pouco tempo, quando se menciona o rural, destaca Menéndez (1985, p. 36-37):

ressalta que o rural ainda hoje é definido usualmente como o mundo não urbano ou não-metropolitano. E que a visão que se tem do mundo rural ainda está completamente vinculada à evolução do mundo agrário, enquanto a indústria e os serviços parecem ser características "naturais" do meio urbano, mas já não se pode falar de mundo rural identificando-o exclusivamente com as atividades agropecuárias.

Ainda, é amplamente reconhecida a imperiosa necessidade de se reconceituar o meio rural. Assim é que ressalta Marsden (1989) “é preciso reconceituar o agrário”.

Em razão das mudanças do final de século XX, as áreas rurais fogem dos padrões anteriormente concebidos, apresentando novas formas de exploração, destinação e ocupação do espaço físico. Marsden (1989) menciona pontos cruciais nessa transformação:

- a) a mudança rural é multidimensional, ou seja, não pode ser vista apenas da ótica econômica ou social, nem do ponto de vista estrito da produção e/ou do consumo;
- b) é preciso incorporar a esfera da circulação como parte das "novas formas, mais especificamente, o capital financeiro";
- c) o significado do atual processo de "commodotization" é que as áreas rurais estão crescentemente associadas com atividades orientadas para o consumo, tais como, lazer, turismo, residência, preservação do meio ambiente, etc.”

As áreas objeto desse artigo são aquelas que aparecem com as características do item “c” acima referido. Essas áreas consideradas como rurais, apresentam características de urbanização, com vias pavimentadas, fornecimento de água, captação de esgoto, áreas institucionais, entre vários outros fatores ensejadores de entendimento como áreas urbanas e não rurais. Nesse ponto, tem-se o impasse do que é rural e o que é urbano, das tendências que são presentes num país como o Brasil, e em especial numa região como o Norte de Minas Gerais. Nesta forma, o presente estudo tem como

objetivo discutir as modificações que se apresentam nas parcelas de terras consideradas rurais, enfocando-se o caso da Chácara – Vivendas da Serra no Município de Montes Claros.

A NOVA TENDÊNCIA RURAL

Os brasileiros vivenciaram na última década uma transformação social e de renda, tal fato proporcionou o surgimento de uma nova classe social. Esta que se insere no dualismo entre o processo de industrialização e as massas de trabalhadores, dos quais, caracterizam a sociedade moderna.

Ocorre que a evolução do país apresentou mudanças significativas na distribuição de renda, diminuindo a desigualdade entre as classes. Fenômeno constatado por Neri (2012) ao apontar a diminuição de 22 milhões de miseráveis no país na análise dos anos de 1922 e 2012.

Mudanças que podem ser explicadas nos anos 30 e 40, período caracterizado por uma urbanização atrelada profundamente às transformações estruturais em que se passavam a economia e a sociedade (BRITO; HORTA e AMARAL, 2001). Aspectos que ajudaram no surgimento de uma nova classe média com acesso à renda e ao crédito, e com condições de escolha de onde e como se deve morar.

Essa prosperidade financeira fez com que a classe anteriormente condicionada a determinado espaço urbano ou de expansão urbana passasse a ter condições de buscar alternativas para moradia, lazer e investimentos. Isso permite a essas populações a participação diversificada em aspectos do novo rural, como os exemplos da procura por um cotidiano distinto, valorizando o contato com os valores simbólicos e as tarefas tradicionais (OLIVEIRA; CALVENTE, 2010).

O movimento se torna diferente do verificado em décadas anteriores, nas quais o êxodo rural se caracterizava pela saída definitiva do homem do campo para a cidade, no entanto o que se vê nesta nova realidade, na quase totalidade, é a saída do homem da cidade de forma temporária para o espaço considerado “campo”, na busca por momentos não vivenciados nos grandes centros.

Na busca pelo que não se encontra na maior parte da cidade, esse movimento é caracterizado pelo conforto proporcionado pela área verde, onde os interessados querem contato com a natureza, o conforto de sua residência com acesso tranquilo e sinalizado, água encanada, esgoto direcionado e tratado, pavimentação e propriedades com metragens reduzidas. Não buscam fazendas ou propriedades rurais, buscam espaços urbanizados com tamanho suficiente para se plantar um “pé de laranja lima”, e que o acesso a flora e fauna seja facilitado.

Dessa nova necessidade, surgem os novos negócios e empreendimentos, com a busca cada vez mais crescente pelas terras distantes dos grandes centros urbanos, pelos que acumularam capital. Por outro lado, os empreendedores da área imobiliária apresentaram as soluções, ou atenderam o mercado surgido com a nova tendência. Surge então a fragmentação ou parcelamento das que antes eram consideradas fazendas.

DA DEFINIÇÃO DE URBANO E RURAL

A ocupação desordenada do solo é preocupação latente do Estado. A falta de planejamento com o parcelamento do solo e a falta de regularização ocasionam grandes problemas para toda a coletividade. Portanto, para que haja regulamentação sobre o

parcelamento, todo e qualquer tipo de fracionamento do solo, tanto urbano quanto rural, tem que está de acordo com a legislação pertinente.

O parcelamento do solo para fins urbanos, de acordo com Sérgio Frazão do Couto (2008), é porção territorial onde existem erigidas, continuamente, as moradias dos seus habitantes, as vias de circulação entre as unidades residenciais, os serviços próprios, direção político-administrativa; solo de expansão urbana – porção territorial indefinida ao redor das cidades, para onde possa seu crescimento se dirigir, pela agregação de novos componentes urbanísticos constantes da zona urbana propriamente dita; solo urbanizável – aquele onde as condições geológicas, sanitárias, ecológicas, etc., impedem atualmente sua ocupação pela população, sem riscos para ela, até as correções necessárias para torná-lo habitável.

Já a zona rural é a destinada à produção e exploração de bens necessários à alimentação das populações existentes nos núcleos urbanos.

A lei Federal n.º 4.504/64, no seu artigo 4º, define o imóvel rural, "*o prédio rústico de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração e extrativa, agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada.*" E ainda teve acréscimo pelo Decreto n.º 55.891/65, que independente da localização, mesmo sendo "*em perímetros urbanos, suburbanos ou rurais dos Municípios*".

Contudo, se torna plausível que poderá existir áreas rurais em zonas urbanas, por sua destinação, e poderão existir áreas urbanas em zonas rurais, quando a destinação e caracterização do imóvel apresentarem tais características.

Ocorre que quando se fala de urbano, não só as características serão suficientes para a sua definição. A Lei Federal nº 6.766/79, no seu artigo 3º, estabelece "*que o parcelamento do solo para fins urbanos somente é admitido em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou em lei municipal.*"

Não está contemplado o parcelamento rural na Lei nº 6.766/79. O parcelamento do solo rural possui legislação específica, e condiciona a metragem para um mínimo legal permitido. A Lei n.º 5.868,1972 considera imóvel rural aquele que se destina à exploração agrícola, pecuária, extrativa, vegetal ou agroindustrial, independente de sua localização, e tiver área superior a 1 (um) hectare, levando em consideração, dessa forma, dois aspectos – destinação e dimensão, com prevalência deste último, de modo que as áreas menores que um hectare deverão ser consideradas urbanas (FILHO, 1997)

Portanto, transformando a zona rural ou parte dela em zona urbana ou de expansão urbana, através de lei municipal, redefinira o município seus espaços, e conseqüentemente através de estrutura administrativa, regulamentara a aprovação dos empreendimentos de forma regular.

DA REALIDADE NORTE MINEIRA EM ESPECIAL MONTES CLAROS

A realidade do norte de Minas Gerais, como já é sabido, sempre foi condicionada aos reflexos do clima e vegetação. A região sofre com as estações do ano, perpetuada por longos períodos de secas e poucos períodos de chuvas. Com esse cenário recorrente, as propriedades rurais, que antes serviam como abastecimento da cidade e zonas urbanas, já não mais cumpriram o seu papel, sendo abandonadas por seus proprietários, uma vez que não conseguem produzir.

Diante do externado, onde os coadjuvantes do cenário sempre são dirigidos pelas estações, estes se viram obrigados a destinar valorização econômica às terras anteriormente desvalorizadas pela improdutividade.

Com a necessidade, surge aí um novo nicho de mercado. Se a terra anteriormente improdutiva pelos reflexos temporais e de extensão não apresentava características econômicas interessantes aos proprietários, diferentemente para os empreendedores imobiliários, passa a ter um valor especulativo gigantesco. A proximidade com áreas de cidades e a diminuição das extensões de terras, antes consideradas fazendas, divididas em “pedaços” menores de terras, possibilitaram o interesse e a aquisição pelos moradores das urbes, e um excelente negócio para os empreendedores que vislumbraram um novo mercado. Transformar área considerada rural, em áreas com valoração urbana.

Do interesse e demanda, surgem vários empreendimentos nas antigas fazendas dotadas de infraestrutura, mas mantendo toda a característica de zona rural (vegetação, estradas sem pavimentação etc). Pergunta-se: qual legislação deve ser aplicada para regulamentar tais empreendimentos? A legislação para zonas rurais ou para zonas urbanas?

Em Montes Claros, destaca-se que os espaços ora empreendidos encontram-se em áreas de expansão urbana, regulados por lei municipal, lei competente para limitar as respectivas zonas.

A lei Municipal que trata do parcelamento do solo, Lei nº 4.198/2009, em seu artigo 7º, determina que “*as zonas de expansão urbana (ZEU) são as áreas localizadas ate o limite do distrito sede com outros distritos e/ou outros municípios*”, percebe-se então que o fracionamento da considerada zona rural do município de Montes Claros pode ocorrer em dimensões inferiores ao mínimo determinado pela Lei Federal nº 5.868/72, por existir lei municipal que trata do tema.

Registra-se que mesmo com a lei municipal em vigor, os interessados em parcelar as áreas consideradas rurais deverão seguir tramite administrativo necessário, pois qualquer empreendimento iniciado sem autorização do órgão competente, no caso os órgãos municipais, serão considerados irregulares.

Há necessidade de distinguir o regular parcelamento urbano que atende a todas as exigências administrativas do Poder Público e, depois de aprovado, é registrado perante o Registro de Imóveis da circunscrição onde se encontra a gleba fracionada, daqueles que não obedeceram aos regramentos exigidos pela lei. O que os empreendedores devem observar é que mesmo que exista lei específica que possibilite o parcelamento, eles deverão apresentar projetos para que o Município aprove e autorize o parcelamento do solo, com os respectivos empreendimentos, pautados em diretrizes específicas determinadas pelo ente municipal.

Não seguindo as diretrizes apresentadas nos órgãos competentes, o empreendedor estará irregular. Não apresentando os projetos e iniciando as obras sem dar conhecimento aos órgãos competentes, o empreendedor é clandestino. Nesse sentido, é a lição de José Carlos de Freitas (2000, p. 335):

Clandestino não é, apenas, o loteamento feito às ocultas. Tanto é aquele desconhecido oficialmente pelo Poder Público, porque inexistente solicitação de aprovação, quanto o que deriva do indeferimento do respectivo pedido, por não atender às exigências legais. Num e noutro caso, sempre sem a chancela oficial, ele é implantado fisicamente pelo loteador, com a abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes e com a edificação de casas pelos adquirentes.

Os resultados de fato demonstram a mais absoluta ineficiência dos órgãos responsáveis ao controlar o parcelamento do solo. Podemos dizer que a maioria dos empreendimentos possui o interesse de regularizar, e muitas vezes apresentam projetos que são engavetados. O que leva a atuação de forma diversa da permitida legalmente, coadunando as infrações até criminosas contra a administração em relação a todos aqueles que realizam tais atividades, construindo loteamentos irregulares.

Destaca-se que a preocupação de muitos que executam tais atividades, mesmo desprovidos de aprovação, é seguir com as mínimas condições de infraestrutura urbana. A falta de planejamento e o Plano Diretor para essa nova tendência assemelha-se a mero conjunto de “boas intenções”, que nem de longe buscam a efetividade da função social da propriedade e do direito à propriedade. Embora as demandas sociais sejam expressivas, o grau de mobilização e participação política da sociedade nas políticas urbanas é insignificante. Sem a mobilização social, é pouco provável que os instrumentos urbanísticos sejam publicados. Deste modo, o cenário é pouco promissor e os problemas urbanos já existentes tendem a se agravar devido ao intenso comércio imobiliário desse setor.

Na paisagem, os condomínios se destacam e continuam sendo uma importante característica da expansão urbana verificada em Montes Claros nos últimos anos, e com o aumento do parcelamento e criação das zonas de lotes especiais nas áreas consideradas anteriormente rurais, o preço do solo só aumenta, e o município deixa de arrecadar, pois não apresenta os instrumentos necessários para regularizar e fiscalizar a demanda atual.

CONSEQUÊNCIAS E ESTUDO DE CASO

Em razão do exposto, percebe-se estar sendo inserida no meio rural uma nova configuração, esta que se apresenta de forma mais diversificada, tendo como consequência o contato de culturas tradicionais com o que há de mais moderno, características que não se limitam somente pelos aparatos tecnológicos cada vez mais presentes no contexto rural, como também aos hábitos modernos. Tais fatores acabam por se chocarem, ocasionando consequências como a mencionada por Favareto (2006) em que ao objetivar seus estudos das características marcantes da contemporânea ruralidade, chegou ao crescente processo de desencantamento e racionalização da vida rural.

Fenômeno influente sobre as novas atividades vigentes no meio rural, como apontado por Silva e Grossi (2000) ao categorizá-las em três grupos, dentre elas a agropecuária moderna ligada às agroindústrias, os conjuntos de atividades não agrícolas e as novas atividades agropecuárias que são impulsionadas por nichos especiais de mercados. Para tanto, necessária uma melhor infraestrutura, esta que pode ser exemplificada pelo surgimento de novas vias de acesso.

Para o melhor entendimento e visualização de algumas mudanças ocorridas com a nova ruralidade, optou-se pela análise das chácaras Vivendas da Serra (figura 1), situada no município de Montes Claros à aproximadamente 8,323 km, na rodovia MG-308. Esta, que detém como principal atividade os chamados sítios de recreio, como comenta Silva (2000) quando o mesmo os define como pequenas áreas, geralmente inferiores a dois hectares e com fácil acesso pelas principais rodovias asfaltadas do país.

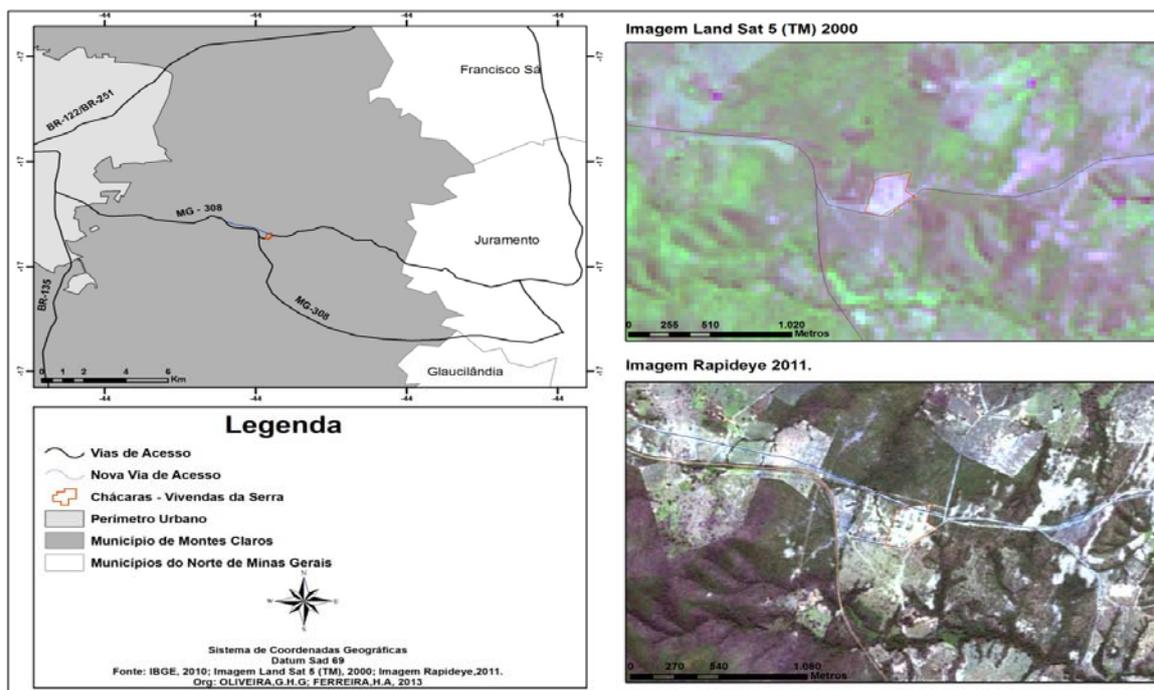


Figura 1 – Análise Multitemporal (anos 2000 e 2011) e espacialização da Chácara – Vivendas da Serra no Município de Montes Claros

Através da figura 1, destaca-se a necessidade do surgimento de uma nova via de acesso, o que é visualizado no exposto nas imagens de satélite. Tal fator proporciona melhor locomoção e avanço dos meios de transporte, fenômeno que é um dos contribuintes para a construção da segunda moradia das famílias urbanas de média e alta renda (SILVA, 2000).

Classes sociais que desempenham um forte poder econômico sobre suas áreas de influência, o que traz como consequência, a criação de novos empregos tanto diretos como indiretos, característica que gera novas oportunidades para as populações envolvidas, como nos é ressaltado por Campanhola e Silva (2000, p.13) quando, ao tratar dos novos trabalhos no meio rural, comentam que estas “(...) têm representado fonte de renda complementar para muitas famílias rurais que dependiam exclusivamente da agricultura”.

Dinâmica que contribui para a formação de uma nova ruralidade que convola os trabalhadores autônomos em empregados assalariados e não assalariados, tanto em atividades agrícolas ou não agrícolas (SILVA, 2000).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em suma, as discussões aqui elencadas são cada vez mais presentes no contexto acadêmico, característica que faz com que o tema da nova ruralidade seja explorado e, conseqüentemente, melhor entendido. Entretanto, questões como o parcelamento do uso do solo no que tange aos assuntos de separação do que é rural e urbano ainda são grandes problemas para os municípios. Dificuldades em que as leis 6.766/76 e 5.868/72, ainda não conseguem proporcionar possíveis soluções, já que estas favorecem definições que não atendem as novas dinâmicas rurais, como no caso aqui exemplificado da Chácara Vivendas da Serra, em que a localidade adquiriu características distantes das definições expostas em lei. Neste caso, classificando-a como área de expansão urbana e não rural.

Destarte, aumenta-se a necessidade por parte do Município de Montes Claros de repensar a questão da ruralidade, pois com a formação de novos cenários no meio rural corroborada por diversas pesquisas nacionais, conclui-se que o fenômeno tende a ganhar novas formas ou mesmo intensificar-se, sendo, portanto, uma realidade cada vez mais presente. Particularidades que podem ser tratadas no plano diretor, o qual deverá envolver todo o território (abarcando as áreas rurais, urbanas e extensões urbanas), buscando-se a integração e sustentabilidade das diferentes atividades vivenciadas em cada espaço socioeconômico.

REFERÊNCIAS

BRITO, F; HORTA,C.J.G;AMARAL,E.F de L. A urbanização Recente no Brasil e as Aglomerações Metropolitanas. In: XXIV IUSSP General Conference, 2001, Salvador. AnaisXXIV IUSSP General Conference, 2001. v. 1. p. 168-184.

CAMPANHOLA, C. ; GRAZIANO DA SILVA, J. . Desenvolvimento local e democratização dos espaços rurais. Cadernos de Ciência & Tecnologia, Brasília, v. 17, n.1, p. 11-40, 2000.

COUTO, Sérgio Frazão do. *Manual prático do parcelamento do solo urbano*,2008, p. 8-11.

FAVARETO, Arilson da Silva. A racionalização da vida rural. Estudos Sociedade e Agricultura (UFRJ), v. 14, p. 9-48, 2006.3. CAMPANHOLA, C.; GRAZIANO DA SILVA, J. . Desenvolvimento local e democratização dos espaços rurais. Cadernos de Ciência & Tecnologia, Brasília, v. 17, n.1, p. 11-40, 2000.

FILHO, Balbino Nicolau. *Registro de imóveis*. 9. ed. São Paulo: Saraiva,1997, p.355.

MARSDEN,T (1989). Reestructuring rurality: from order to disorder in agrarian political economy. **Sociologia Ruralis**,29(3/4):312-17.

MENÉNDEZ, Luiz Sanz (1985).Tendencias recientes en las zonas rurales: de la industrializacion a los servicios?.**Agricultura y Sociedad**, Madrid. no.36-37 (jul./dec.).

NERI, M. C. ; MELO, L. C. C. de ; MONTE, S. dos R. M. . *Superação da Pobreza e a Nova Classe Média no Campo*. 1. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2012. v. 500. 312p .

OLIVEIRA, Alini Nunes de;CALVENTE, Maria Del Carmen M H . Relatório de campo: novas articulações no meio rural - o turismo em pequena escala em Tamarana/PR. Revista Discente Expressões Geográficas, v. VI, p. 186-202, 2010.

SILVA, J. F. G. O novo rural brasileiro. Revista Debates Ambientais, CEDEC - São Paulo/SP, 2000

SILVA, J.F.G; DEL GROSSI, M.E.. O novo rural brasileiro. Debates Sócio Ambientais, São Paulo – SP, v. VI, n.14, p.16-18, 2000.

