

---

**APROPRIAÇÃO DA NATUREZA NA CIDADE: ASPECTOS SOBRE A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE JABOTICATUBAS – MG**

**APPROPRIATION OF NATURE IN THE CITY: ASPECTS OF THE OCCUPATION OF URBAN LAND IN THE TOWN OF JABOTICATUBAS - MG**

**APROPIACIÓN DE LA NATURALEZA EN LA CIUDAD: ASPECTOS DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO EN EL MUNICIPIO DE JABOTICATUBAS – MG**

João Benvindo do Amaral<sup>1</sup> <https://orcid.org/0000-0002-0932-9529>

Luiz Humberto de Freitas Souza<sup>2</sup> <https://orcid.org/0000-0003-0902-1505>

---

<sup>1</sup> Doutorando do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia. E-mail: [profjoaobgeo@gmail.com](mailto:profjoaobgeo@gmail.com)

<sup>2</sup> Doutorando do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia. E-mail: [ao.luiz@gmail.com](mailto:ao.luiz@gmail.com)

---

**RESUMO**

A busca por um estilo de vida mais tranquilo e o contato com o que convencionou-se chamar de estilo de vida rural, faz com que municípios com grande extensão de área preservada, sob o ponto de vista ambiental, mesmo em regiões metropolitanas, se tornem alvos das especulações imobiliárias. Desse modo, este trabalho analisa, a partir do prisma da apropriação da natureza na cidade, os aspectos sobre a ocupação do solo urbano do município de Jaboticatubas – MG. Para isso, o presente trabalho foi dividido em 2 partes principais. Sendo a primeira a base teórica e legal da pesquisa. A fundamentação teve como base uma discussão sobre o processo de metropolização da RMBH, os instrumentos de regulação do espaço urbano e as questões ambientais em torno dos condomínios fechados. Objetiva-se, portanto, a partir deste, demonstrar as dificuldades de implementação da ordenação territorial participativa considerando os aspectos legais, ambientais e sociais interligados.

**Palavras-chave:** Jaboticatubas. Planos Diretores. Questões Ambientais. Condomínios Fechados.

---

**ABSTRACT**

The search for a more peaceful way of life and the contact with what is conventionally called the rural way of life, means that more and more municipalities, which have a large extension of preserved area, from the point of view of environment, even in metropolitan regions, are targets of real estate speculation. Thus, this work analyzes, from the prism of the appropriation of nature in the city, the aspects about the occupation of urban land in the municipality of Jaboticatubas - MG. For this, the present work was divided into 2 main parts. The first being the theoretical and legal basis of the research. The reasoning was based on a discussion about the process of metropolization of the RMBH, the instruments for regulating the urban space and the environmental issues around the closed condominiums. In this way, private agents are the privileged ones in the installation of closed condominiums in the municipality of Jaboticatubas - MG. And that these are true cities within cities. Therefore, it



is increasingly difficult to attempt a serious, participatory ordering that discusses and takes into account environmental and social issues, in land subdivisions, whether in urban or rural areas.

**Keywords:** Jaboticatubas. Master Plans. Environmental Issues. Gated Communities.

---

## RESUMEN

La búsqueda de un modo de vida más tranquilo y el contacto con lo que convencionalmente se denomina modo de vida rural, hace que cada vez sean más los municipios, que cuentan con una gran extensión de superficie protegida, desde el punto de vista medioambiental, incluso en áreas metropolitanas. regiones, son blanco de la especulación inmobiliaria. Así, este trabajo analiza, bajo el prisma de la apropiación de la naturaleza en la ciudad, los aspectos sobre la ocupación del suelo urbano en el municipio de Jaboticatubas - MG. Para ello, el presente trabajo se dividió en 2 partes principales. Siendo el primero la base teórica y legal de la investigación. El razonamiento se basó en una discusión sobre el proceso de metropolización de la RMBH, los instrumentos de regulación del espacio urbano y las cuestiones ambientales en torno a los condominios cerrados. De esta forma, los agentes privados son los privilegiados en la instalación de condominios cerrados en el municipio de Jaboticatubas - MG. Y que estas son verdaderas ciudades dentro de las ciudades. Por lo tanto, cada vez es más difícil intentar un ordenamiento serio, participativo, que discuta y tenga en cuenta los temas ambientales y sociales, en las parcelaciones, ya sea en áreas urbanas o rurales.

**Palabras clave:** Jaboticatubas. Planes Maestros. Temas Ambientales. Barrios Cerrados.

---

## INTRODUÇÃO

A vida em uma cidade intensamente urbanizada e inserida no contexto metropolitano, em especial após a década de 1970, pode ser, em muitas ocasiões, estressante, tumultuada e frenética. Principalmente devido ao trânsito, a pressão sonora, a poluição do ar e até mesmo pelos conflitos entre vizinhos que moram abaixo ou acima, nos edifícios multifamiliares. Esse tipo de vida, tipicamente citadino, pode levar a sérias consequências físicas e psicológicas para os indivíduos. E esse é um dos motivos que contribui para uma mudança de residência, mesmo que temporária, por exemplo, no fim de semana, de muitas famílias para ambientes rurais.

A busca por um estilo de vida mais tranquilo e o contato com o que, convencionalmente se chama, de estilo de vida rural, faz com que, cada vez mais municípios, que apresentam uma grande extensão de área preservada, sob o ponto de vista ambiental, mesmo em regiões metropolitanas, sejam alvos de especulações imobiliárias. Especulações essas que causam inúmeros problemas de ordem ambiental. Nesse contexto, são instalados parcelamentos do solo, denominados de Condomínios Fechados. Esses espaços proporcionam, aos que pagam mais, várias opções de lazer, deixando de lado todo o restante dos municípios que os abrigam.

Um exemplo é o município de Jaboticatubas, localizado na Mesorregião Metropolitana de Belo Horizonte, a 62 km da capital. Ele é atravessado pela Serra do Espinhaço, o que configura espaços de esplêndida beleza cênica em seus ambientes rurais bucólicos. Seus domínios municipais apresentam expressivas áreas preservadas. E apesar de estar inserido na

Região Metropolitana de Belo Horizonte – RMBH, mantém seus “ares” de ruralidade, associados também ao seu baixo número de habitantes (cerca de 20 mil pessoas, conforme a última estimativa do IBGE para o ano de 2020). Nesse sentido, Jaboticatubas atraiu na última década, a atenção dos agentes capitalistas, mais especificamente, aqueles ligados a comercialização de lotes em Condomínios Fechados Horizontais (CFHs).

Não obstante, esse fomento ao crescimento imobiliário, a princípio desordenado, principalmente no que condiz aos aspectos de infraestrutura urbana, pode comprometer a água, o solo e outros elementos do meio ambiente. Em face disso é necessário que o instrumento de ordenação urbano-territorial, no caso o Plano Diretor Municipal, direcione e ordene este crescimento, na busca por evitar o que Souza (2019a) chama de “sofrimento ambiental” e “conflito ambiental”.

Desse modo, este trabalho analisa, a partir do prisma da apropriação da natureza na cidade, os aspectos sobre a ocupação do solo urbano do município de Jaboticatubas – MG. Também definiu-se dois objetivos específicos:

- Realizar uma breve explanação sobre os processos de industrialização, urbanização e metropolização, com foco na RMBH;
- Analisar o Plano Diretor de Jaboticatubas – MG, a luz do Estatuto da Cidade e sua relação com a implantação de condomínios fechados horizontais, com foco na questão do Conflito Ambiental.

Para isso, o presente trabalho foi dividido em 2 partes principais. Sendo a primeira a base teórica e legal da pesquisa. E a segunda, os aspectos sobre a ocupação do solo urbano de Jaboticatubas – MG, com ênfase em dois exemplos de condomínios fechados horizontais (CFHs), e na apropriação da natureza na cidade acompanhada dos aspectos quanto à ocupação do solo urbano deste município.

A primeira parte pode ser subdividida em três momentos. O primeiro é ligado à busca por um entendimento sobre os processos de Industrialização, Urbanização e Metropolização, tendo como norte autores como Lefebvre (2001) e Monte-Mór (2007). O segundo traça um paralelo entre as questões legais de ordenação do espaço geográfico urbano das cidades, no caso o Estatuto da Cidade e o Estatuto da Metrópole, e seus tratos sobre o meio ambiente. E o terceiro é a análise dos planos diretores municipais, traçando um paralelo com a instalação de condomínios fechados horizontais. Em um segundo nível da pesquisa, procurou-se analisar os aspectos sobre a ocupação do solo urbano de Jaboticatubas – MG, com ênfase em dois exemplos de condomínios fechados horizontais (CFHs), e na apropriação da natureza acompanhada de aspectos sobre a ocupação do solo urbano. Optou-se também por uma breve e atual

caracterização do município, com posterior apresentação dos condomínios exemplares do processo de instalação desse tipo de empreendimento.

## **O PROCESSO DE METROPOLIZAÇÃO DE BELO HORIZONTE**

O processo de metropolização é percebido em torno da maior parte das grandes cidades brasileiras. A capital mineira - Belo Horizonte - e seu entorno, se inserem perfeitamente neste contexto.

Este processo tem suas raízes na industrialização, e nos avanços da circulação de recursos financeiros de grande monta, no sítio urbano. Como consequência e também, associado às demandas engendradas, a região cresce com um contingente cada vez maior de fluxos, serviços, comércios e pessoas de diversas origens. Com isso, e em paralelo, ocorre a urbanização que exige a disponibilidade de infraestrutura residencial e comercial para o constante avanço das atividades urbanas. Em seguida, com o uso acentuado do solo, e com a agressiva especulação imobiliária, reflexo da mercantilização do espaço, os menos abastados, que não conseguem fixar residência na cidade polo, remigram para o seu entorno, caracterizando assim, em linhas gerais, a metropolização. Essas regiões tiveram seu início, com a promulgação da Lei Complementar n 14 / 1973, a qual institucionalizou as regiões metropolitanas brasileiras (LAGES, 2020, p. 74). Todavia, antes desse período as metrópoles já estavam consolidadas, por exemplo a Região Metropolitana de Belo Horizonte, que principalmente com a chegada de Refinaria Gabriel Passos – REGAP e a Fábrica Italiana Automobilística de Turim – FIAT teve sua expansão elevada.

A partir do momento em que as relações de consumo se fortalecem, torna-se necessária a fabricação de produtos em massa. Esse ciclo sustenta a industrialização e de acordo com Lefebvre “esse processo é, há um século e meio, o motor das transformações na sociedade”, (2001, p. 11). Quando a indústria escolhe o local de sua instalação, ocorre a transformação do espaço de maneira intensa (direta e indiretamente), refletindo no aumento da densidade de operários na cidade. A esse respeito, Brito coloca que no Brasil “em apenas 50 anos, na segunda metade do século XX, a população urbana passou de 19 milhões para 138 milhões” (2009, p. 10).

Na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), isso pode ser percebido com o aumento significativo da população urbana, que em 1980 era de aproximadamente 2,5 milhões de pessoas que passou para quase 5 milhões em 2010 e a estimativa para 2020 já dá conta de mais de 6 milhões de habitantes. Em relação a questão econômica, entra no conceito de

urbanização, para definir que existe também uma concentração de atividades, normalmente associada com as cidades. Essas atividades são principalmente aquelas ligadas aos setores de comércio e serviços, que em Belo Horizonte são os setores que dinamizam a cidade.

Pode-se afirmar também, que as migrações tiveram um papel fundamental no processo de urbanização de Belo Horizonte, principalmente, devido aos avanços nos sistemas de transporte e comunicação, entre os decênios de 1990 e 2000. Além disso, os volumosos investimentos, tanto governamentais como privados, levou cada vez mais pessoas a migrarem dentro do fluxo rural – urbano (Brito, 2009, p. 14).

Sobre o processo de urbanização e demografia da RMBH, Costa e Mendonça (2012) salientam que:

Tal adensamento expressa-se tanto nas elevadas taxas de crescimento dos municípios mais distantes de Belo Horizonte, quanto no aumento do número de municípios que hoje constituem oficialmente a Região Metropolitana, tendo passado de 14 municípios originais dos anos 70 para 34 no momento atual. Tal aumento é o reflexo tanto da expansão espacial da área comprometida com a metropolização, incorporando novos municípios do entorno, quanto da emancipação de distritos, cuja dinâmica econômica e demográfica tornou-se tão ou mais relevante do que a do restante do município que lhe deu origem (p. 51).

Nesse contexto, Lefebvre (2001, p. 15) afirma que “o fenômeno urbano se estende sobre uma grande parte do território, nos grandes países industriais”, e assim, associado ao processo de industrialização, a urbanização sofre aos poucos uma metamorfose espacial, materializando-se na metropolização.

A influência da metrópole, em relação aos seus vizinhos, converge para uma condição de fragmentação espacial do entorno com um aumento expressivo de novas cidades. Aspecto esse verificado no número de municípios da RMBH e seu colar metropolitano. Em 1872 eram apenas oito, em 2010 esse número saltou para cinquenta unidades municipais (IBGE, 2010). De acordo com Capel (2002, p. 18) “o dinamismo do espaço social das áreas metropolitanas, por vezes, leva a profundas mudanças de grande importância em áreas já construídas”. Uma dessas mudanças apresenta-se na paisagem, que gera a confusão de não saber em qual cidade está, devido à unificação da malha urbana, situação essa conhecida como conurbação.

Nessa esteira, Costa e Monte-Mór (2007), apud Costa e Mendonça (2012), complementam tais mudanças:

Esse novo tecido urbano periférico tem surgido principalmente a partir da produção e oferta de loteamentos fechados, articulados com grandes equipamentos de serviços, com vantagens ambientais para a localização de habitação das populações de alta renda, com consequências ainda a serem avaliadas em termos de pressões por

acessibilidade, novos padrões de consumo e de habitação (COSTA; MONTE-MÓR, (2007), apud Costa e Mendonça (p. 52).

Aliado a isso, existe outra face do processo de metropolização, pelo qual Brito conclui que dentro dos aglomerados metropolitanos, tem havido uma notável tendência a um maior crescimento dos municípios periféricos, em relação às capitais (2009, p 16). Isso evidencia um processo de inversão espacial do comando do crescimento demográfico metropolitano, acelerado pelos saldos negativos dos fluxos migratórios entre capitais e os outros municípios metropolitanos (BRITO, 2009, p. 16).

De acordo com dados do IBGE (2000, 2010), para o ano de 2000 os principais fluxos para a RM foram direcionados a Contagem, Ribeirão das Neves, Betim, Santa Luzia e Ibirité, sendo que em 2010 se mantiveram para esses municípios. Com relação ao colar metropolitano, os municípios que se destacaram nos anos de 2000 e 2010 foram: Sete Lagoas, Pará de Minas, Itaúna e Itabirito. O que se pode concluir com esses dados, que apesar de Belo Horizonte ter apresentado saldos migratórios negativos nos anos de 2000 e 2010, os municípios que receberam esses migrantes estão situados nas proximidades da metrópole, o que mostra que apesar da população está se desconcentrando da capital, o vínculo ainda se mantém, fortalecendo essa relação polarizadora e seu processo de metropolização.

## **INSTRUMENTOS LEGAIS PARA REGULAMENTAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E O TRATO COM AS QUESTÕES AMBIENTAIS**

A análise das questões ambientais nos planos diretores deve-se pautar em primeiro lugar pela questão legal. Assim, este estudo se dispôs, principalmente, do Estatuto das Cidades e do Estatuto das Metrôpoles.

No Brasil, a busca por uma regulamentação do crescimento das cidades teve seu marco inicial na Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 – denominada de Estatuto das Cidades, cujo objetivo, segundo seu artigo segundo é “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana” (BRASIL, 2015). De acordo com Nazareth, com a existência dessa lei, o Brasil passou a ter diversos instrumentos de cunho urbanístico, na tentativa de frear as especulações imobiliárias e desenvolver um acesso democrático a cidade (2018, p. 217). Já Stephan, evidencia que, a partir desta lei tornou-se obrigatória a participação popular na elaboração dos planos diretores municipais (2009, p. 48). Todavia, o autor também esclarece que essa participação ficou aquém do que se esperava (STEPHAN, 2009, p. 48). Igualmente Nazareth expõe que:

“apesar da previsão de utilização desses instrumentos trazida pela nova legislação, observam-se, de maneira geral, diretrizes vagas e imprecisas nos PDs, que não se convertem em ações efetivas para o enfrentamento da grave questão fundiária, questão que será abordada adiante” (NAZARETH, 2018, p. 217).

Já em 2015, outra lei foi criada, também com a mesma premissa do Estatuto das Cidades. A Lei Federal nº 13.089 de 12 de janeiro de 2015, a qual objetiva, no seu artigo primeiro, que:

Art. 1º Esta Lei, denominada Estatuto da Metrôpole, estabelece diretrizes gerais para o planejamento, a gestão e a execução das funções públicas de interesse comum em regiões metropolitanas e em aglomerações urbanas instituídas pelos Estados, normas gerais sobre o plano de desenvolvimento urbano integrado e outros instrumentos de governança interfederativa, e critérios para o apoio da União a ações que envolvam governança interfederativa no campo do desenvolvimento urbano (BRASIL, 2015).

Além disso, esta lei deixa a cargo, principalmente dos Estados, a criação e a delimitação dessas regiões, desde que precedidos de estudos técnicos. Porém, em essência, há dois objetivos claros. O primeiro é instituir um marco regulatório para a criação de uma região metropolitana e o segundo é promover, ou pelo menos tentar, a integração entre os municípios dessas regiões.

Tanto o estatuto das cidades como o das metrópoles define também, uma série de diretrizes para esse ordenamento, entre elas aquelas ligadas diretamente a questão ambiental, por exemplo, no estatuto das cidades nos incisos I, VI – alíneas “c”, “f”, “g” e “h”, VIII, XII, XVIII do artigo segundo, a saber:

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

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;
- h) a exposição da população a riscos de desastres.

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento.

Já em relação ao estatuto das metrópoles também é percebida uma preocupação ambiental, contudo discretamente abordada, na instituição do plano de desenvolvimento urbano integrado das regiões metropolitanas, em específico no artigo 12º - inciso V, a saber:

Art. 12. O plano de desenvolvimento urbano integrado de região metropolitana ou de aglomeração urbana deverá considerar o conjunto de Municípios que compõem a unidade territorial urbana e abranger áreas urbanas e rurais.

V - a delimitação das áreas com restrições à urbanização visando à proteção do patrimônio ambiental ou cultural, bem como das áreas sujeitas a controle especial pelo risco de desastres naturais, se existirem (BRASIL, 2015).

Desse modo, tanto o Estatuto das Cidades, como Estatuto das Metrópoles configuram-se como leis gerais e norteadoras, cuja materialidade desses instrumentos de planejamento é percebida somente no nível municipal com a aprovação dos Planos Diretores.

## **PLANOS DIRETORES, CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS E A QUESTÃO AMBIENTAL**

Os Planos Diretores são instrumentos importantes para o ordenamento territorial dos municípios, sejam eles metrópoles ou não. Entretanto, a elaboração desses provocam constantes conflitos entre os diversos segmentos sociais, desde o plano local ao internacional, cada qual com seus objetivos. Um exemplo claro desta disputa é a crescente instalação de condomínios fechados horizontais, em especial, dentro ou próximo, as regiões metropolitanas.

O mínimo que um município deve ter para um desenvolvimento ordenado de sua expansão urbana deve estar em seu Plano Diretor. No entanto, em alguns casos, isso é dificultado pelos embates de caráter socioambientais. Tais conflitos possuem como pano de fundo, tanto a dimensão social, quanto a dimensão ambiental (SOUZA, 2019a, p. 184). Aspecto esse explorado por Nazareth, quando revela que devido, primeiramente, a ausência de um corpo técnico qualificado nos municípios e segundo, a falta de interesse da sociedade civil, os planos diretores são elaborados por escritórios, assessorias e profissionais que não são ligados à realidade local (2018, p. 220). Isso conduz ao acentuado conflito ambiental, em especial na hora da aplicação do instrumento regulatório.

Na construção dos planos diretores vários agentes sociais tentam impor seus objetivos, almejando maiores ganhos monetários, vantagens pessoais ou o atendimento à grupos empresariais e políticos organizados. Assim, os anseios antagônicos naturalmente causam conflitos nas diversas esferas, particularmente, naqueles que condizem a ocupação dos espaços

naturais (meio ambiente). Vale ressaltar que os conflitos ambientais ocorrem entre os objetivos dos agentes e não entre os agentes (SOUZA, 2019a, p. 193). Em meio ao antagonismo de interesses, o plano diretor tem que “articular as diferentes políticas setoriais, dentre elas as de habitação, saneamento, patrimônio cultural, mobilidade urbana e de meio ambiente, dentre outras” (LIMA, 2018, p. 44).

Tais agentes produtores do espaço urbano, em conjunto com seus objetivos, atuam em escalas diversas, indo desde a dimensão local até a internacional. Nessa perspectiva, Souza expõe que alguns atores atuam na escala local, por serem fixados localmente, já outros, os quais têm suas dinâmicas vinculadas ao externo do lugar, abrangem uma escala maior, podendo ser regional ou até mesmo global (2019a, p. 193). E ainda, como resultado, ocorre uma exploração predatória dos recursos naturais e cria uma vulnerabilidade dos ecossistemas urbanos (NAZARETH, 2018, p. 212).

Mesmo os planos diretores pautarem pela participação popular, isso é sensivelmente difícil de visualizar e implementar. Essa afirmativa é corroborada por Costa, Campane e Araújo, quando informam que uma significativa parcela dos Planos Diretores (...) incluem mecanismos de controle social, que não apresentam detalhamento suficiente, nem sequer o necessário para encaminhar a sua regulamentação posterior (2011, p. 184). Um exemplo disso são os condomínios fechados, que desde a década de 1970 veem sendo implantados, com vistas à proteção contra a violência (PINTO E CHAMMA, 2013, p. 99). Esses empreendimentos de parcelamento do solo tem o objetivo de atender a uma população de alta renda, ignorando as comunidades do entorno, ou seja, ficam a parte da cidade e da comunidade circunvizinha. Segundo Pinto e Chamma a implantação desses condomínios:

(...) está sujeita a análise do poder público, entretanto, essa geralmente está diretamente ligada aos interesses econômicos e especulativos do mercado, permitindo muitas vezes a implantação de loteamentos, que culminarão na existência de vazios urbanos entre eles e a malha urbana da cidade (2013, p. 101).

Os condomínios fechados, na sua relação com o ambiente é de intensa transformação, uma vez que “não atende propriamente às necessidades da população” (PINTO E CHAMMA, p. 101 e 102), que necessita de infraestrutura básica e de moradia. Sobre isso Braga afirma que:

(...) os loteamentos fechados se configuram como elementos chave no atual processo de segregação socioespacial urbana, tanto pela segregação imediata e evidente causada pelo cercamento de seu perímetro, quanto por seu papel na produção de uma estrutura urbana segregada, a chamada macro-segregação, em que os grupos sociais de maior e de menor renda tendem a ser localizar em regiões diferentes da cidade (2013, p. 102).

Por isso, a relação entre os Planos Diretores e as questões ambientais guarda uma tendência conflituosa, em especial, na instalação de condomínios fechados.

## A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE JABOTICATUBAS – MG

O município de Jaboticatubas, Serra do Cipó, estado de Minas Gerais, está localizado a aproximadamente 62 quilômetros (km) da Capital mineira e apresenta uma população estimada, para o ano de 2020, de 20.418 habitantes (IBGE (2020) e uma densidade demográfica de 15,37 habitantes por quilômetro quadrado (hab/km<sup>2</sup>).

A hidrografia local pertence à sub-bacia hidrográfica estadual do Rio das Velhas na bacia federal do Rio São Francisco, circunscrição hidrográfica denominada Unidade Estratégica de Gestão (UEG) “Afluentes do Alto Rio São Francisco – SF1”, conforme Deliberação Normativa CERH-MG nº 66, de 17 de novembro de 2020 (MINAS GERAIS, 2020).

Dados sobre o território do município de Jaboticatubas/MG são disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (Quadro 01).

**Quadro 01:** Dados sobre o território do município de Jaboticatubas/MG.

<b>Dado</b>	<b>Informação</b>
Área da unidade territorial do município [2020]	1.114,972 km <sup>2</sup>
Esgotamento sanitário adequado [2010]	47,7 %
Arborização de vias públicas [2010]	51,4 %
Urbanização de vias públicas [2010]	2 %
Bioma característico [2019]	Cerrado
Hierarquia urbana [2018]	Centro Local
Região de Influência [2018]	Arranjo Populacional de Belo Horizonte
Região intermediária [2020]	Belo Horizonte
Região imediata [2020]	Belo Horizonte
Mesorregião [2020]	RM de Belo Horizonte (RMBH)
Microrregião [2020]	Sete Lagoas
Principais acessos	MG-020 ou MG-010
Municípios limítrofes	Santana do Riacho, Baldim, Matozinhos, Pedro Leopoldo, Lagoa Santa, Santa Luzia, Taquaraçu de Minas, Itabira, Itambé do Mato Dentro e Morro do Pilar

**Fonte:** IBGE, 2021.

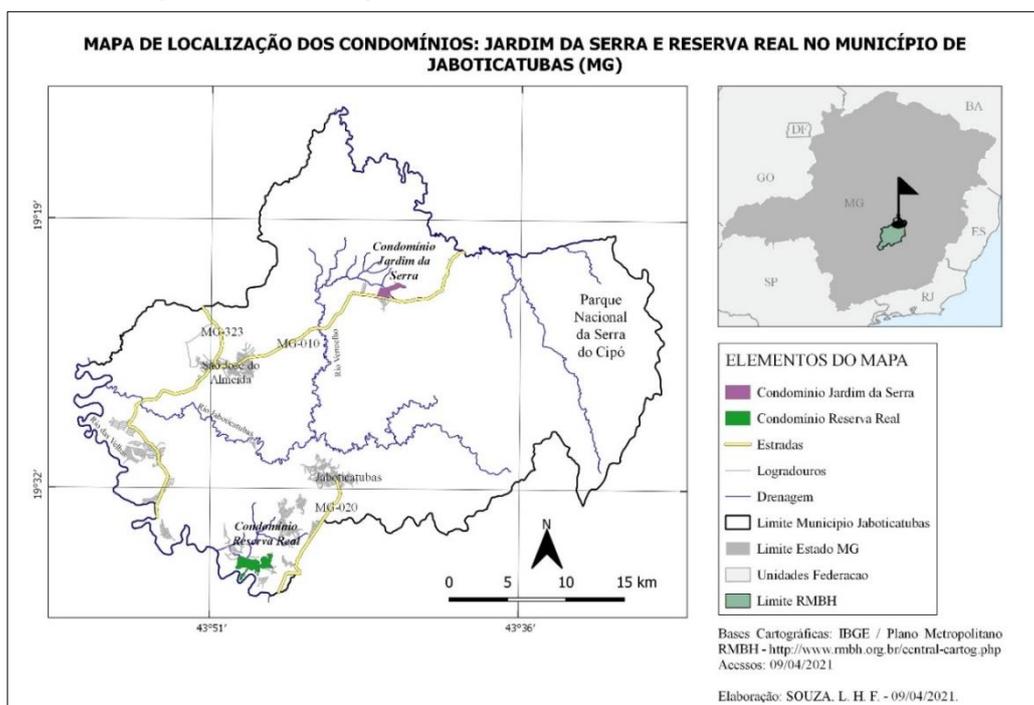
A partir disso, na última década, Jaboticatubas vem sendo ocupada por um leque de empreendimentos imobiliários de luxo, o que motivou um aumento da população. Em 2010, por exemplo, segundo dados do Censo Demográfico, o município contava com uma população de 17.134 habitantes. Em 2020, o IBGE estimou um aumento do número de habitantes em torno de 18% (IBGE, 2020).



**Fonte:** Autores, (adaptada do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) apresentado pela VIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – DESIGN RESORTS em 11/06/2008), 2021.

Em uma escala de aproximação é possível perceber, com mais detalhes, o local de implantação dos dois empreendimentos (Figura 02).

**Figura 02** – Localização dos condomínios Jardim da Serra e Reserva Real.



**Fonte:** Os autores, 2021.

Em um levantamento mais detalhado sobre as características dos dois empreendimentos é possível observar elementos específicos de cada CFH (Quadro 02).

Item	Informação	Cond. Reserva Real	Cond. Jardim da Serra
01	Área Impactada	Área de parcelamento residencial: 348,74 hectares	Área de parcelamento residencial: ± 49 hectares
02	Drenagem Pluvial	Macrodrenagem tradicional	Macrodrenagem tradicional
03	Abastecimento de Água	Poço tubular com simples desinfecção Consumo aproximado de 4.000 m <sup>3</sup> /dia	Poço tubular com simples desinfecção Consumo aproximado de 250 m <sup>3</sup> /dia
04	Esgotamento Sanitário	Fossas sépticas com filtro anaeróbico	Tratamento preliminar por sistema fossa-filtro-sumidouro

05	Geração e Destinação de Resíduos Sólidos	Aterro controlado de Jaboticatubas	Aterro Sanitário na Cidade de Betim
06	Intervenção em Recursos Hídricos	Exploração de água subterrânea e captação superficial	Exploração de água subterrânea

**Quadro 02:** Informações individualizadas – Condomínios Jardim da Serra e Reserva Real.  
**Fonte:** EIA e RIMA dos empreendimentos (SEMAD, 2021).

Estas novas formas de assentamento permitem o deslocamento da população de maior renda para áreas periféricas, mantendo um padrão de segregação em relação à população tradicional da periferia (Braga, 2013, p. 102). Todavia, o que mais chama a atenção é primeiramente, uma das justificativas contida no Relatório de Impacto Ambiental - RIMA do condomínio Jardim da Serra e uma parte do Condomínio Reserva Real chamado Viver.

No RIMA do condomínio Jardim da Serra, em específico na página nº 9, observa-se a seguinte frase, como justificativa para a implantação do condomínio Jardim da Serra:

(...) este terreno a mais de 30 anos onde o mesmo se encontra bem cuidado e suas fontes naturais totalmente preservadas conforme a lei Federal 4.771/65, que zela pelas nascentes e corpos d'água e matas nativas. Porém neste ano corrente o proprietário gerou um desejo de compartilhar com várias pessoas o desfrute dessa linda área, onde nasceu o projeto de urbanizar sua fazenda e torna-la habitável, contando assim com parcerias do setor privado e acompanhamento de empresas de assessoria ambiental e urbanístico. (BIO2 MEIO AMBIENTE, 2012, p. 9).

Essa justificativa denota o marketing expressivo por trás dos empreendimentos de parcelamento do solo – condomínios, no município de Jaboticatubas, onde leva a um pensamento de que tudo pode ser urbano até mesmo uma fazenda.

Outro ponto, agora no Residencial Reserva Real é que foram reservados cerca 16 hectares para construção do sub-condomínio Viver. Essa parte do empreendimento, de acordo com o EIA, é destinado:

(...) prioritariamente, à construção de habitações sociais voltadas para a população de baixa renda. O **Viver** visa acomodar principalmente os funcionários dos diversos empreendimentos do projeto, incluindo os funcionários das casas particulares, prestadores de serviços e todos aqueles que trabalham na manutenção dos jardins, piscinas, campo de golfe etc. (MYS PROJETOS SUSTANTÁVEIS, 2009, p. 71).

Isto é, já está prevista uma área, nos arredores do empreendimento, cujo objetivo é de abrigar, como o próprio empreendimento diz, a população de baixa renda. Além disso, uma das justificativas / vantagens para essa parte do empreendimento é que ele, segundo o EIA, evitará o surgimento de ocupações irregulares, uma vez que, fomenta a fixação no local da mão-de-

obra (MYS PROJETOS SUSTENTÁVEIS, 2009, p. 71). A partir dessa iniciativa é clara a visão da construção de outra cidade dentro da cidade de Jaboticatubas – MG, que guarda um desprendimento da municipalidade, quando se trata das definições urbanas.

## **APROPRIAÇÃO DA NATUREZA NA CIDADE E ASPECTOS SOBRE A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE JABOTICATUBAS – MG**

Na última década, os parcelamentos do solo para condomínios residenciais fechados se intensificaram em praticamente todas as direções da RMBH, com maior concentração nos vetores norte e sul, particularmente, em Lagoa Santa e mais recentemente na Serra do Cipó. Em entrevista ao Jornal Hoje em Dia, publicada em 14 de julho de 2013, o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais, Paulo Tavares, afirma que “a euforia de BH acabou e a bola da vez é principalmente o vetor norte, por causa da cidade administrativa, da Linha Verde, e das melhorias previstas para o aeroporto de Confins” (TATIANA, 2013).

Geralmente o incentivo municipal aos condomínios está associado à expectativa de elevação da arrecadação de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e à atração de população com maior estatura econômica.

Ao analisar a relação entre o plano diretor do município de Jaboticatubas e as questões ambientais ficam evidentes as disputas entre os agentes socioeconômicos-políticos com objetivos diferentes. Nesse contexto, podem ser identificados quatro agentes diferentes: Agente Privado, Agente Político, Agente Social e Agente Público. Sendo os Agentes Privados com objetivo de facilitar a implantação, principalmente de condomínios fechados no município. Os Agentes Políticos com objetivo de contribuir na confecção e implantação do plano diretor, mas com uma inclinação para se aliar com os Agentes Privados. Os Agentes Sociais, o quais têm o objetivo de garantir que não sejam esquecidos os seus direitos, em especial, quanto ao acesso ao abastecimento de água, o esgotamento sanitário e a habitação. E os Agentes Públicos que abarcam todas as demandas contidas no plano diretor.

Primeiramente é necessário verificar se o plano diretor do município está em consonância com o Estatuto da Cidade. Os artigos 42-A e 42-B do referido estatuto, informam o que deve conter nos planos municipais e pontuam quatro incisos no artigo 42-A e dois no 42-B, que guardam relação direta com as questões ambientais (Quadro 03). Dessa forma, é perceptível que o Plano Diretor de Jaboticatubas atende parcialmente os requisitos do Estatuto da Cidade.

**Quadro 03:** Análise da relação Estatuto da Cidade e Plano Diretor de Jaboticatubas: Questões Ambientais.

<b>Estatuto da Cidade x Plano Diretor</b>	<b>Está presente no Plano Diretor?</b>	<b>De que forma?</b>	<b>Está de acordo com o Estatuto?</b>
<b>Art. 42-A</b> (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001)			
<i>II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos; (Incluído pela</i>	SIM	INDIRETA	NÃO
<i>III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre; (Incluído pela Lei nº 12.608/2012)</i>	SIM	INDIRETA	NÃO
<i>IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e (Incluído pela Lei nº 12.608/2012)</i>	SIM	DIRETA	SIM
<i>VI - identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, quando for o caso, com vistas à redução da impermeabilização das cidades. (Incluído pela Lei nº</i>	SIM	INDIRETA	NÃO
<b>Art. 42-B</b> (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001)			
<i>II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais; (Incluído pela Lei nº 12.608/2012)</i>	SIM	DIRETA	SIM
<i>VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e (Incluído pela Lei nº 12.608/2012)</i>	SIM	DIRETA	SIM

**Fonte:** Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), Plano Diretor de Jaboticatubas (JABOTICATUBAS, 2006).

Na questão do mapeamento das áreas de risco, por exemplo, não existe uma menção direta sobre os itens exigidos. Quanto a realocação da população dessas áreas, existe a previsão para somente as populações tradicionais instaladas em unidade de conservação. Já a questão da drenagem é bem desenvolvida no plano, onde esse está presente na seção III, por meio dos artigos 223 e 224. A menção as áreas verdes ocorre de forma dispersa e sem definição de diretrizes. As áreas para restrição, assim como as áreas verdes, são citadas de forma dispersa limitando-se aquelas presentes na legislação ambiental. Vale ressaltar que também o plano, mesmo antes da promulgação do Estatuto da Metrópole, já intenta sobre a integração regional do município, por meio do seu artigo 14º.

Não obstante, consonante com Balisa (2015 p. 119), o plano permite, mesmo com as restrições impostas pela da Lei Federal 6.667 de 1979, que existam loteamentos, para fins urbanos, sejam instalados em zonas rurais do município (2015 p. 119). Essa autorização está prevista no artigo 274º, o qual informa:

“Será classificado como de uso urbano, o parcelamento ou desmembramento ocorrido fora do perímetro urbano, para fins de chaceamentos, abaixo do módulo rural admitido pelo INCRA, submetendo-se às legislações urbana e tributária municipais”.

Tal fato evidencia e confirma que os objetivos dos Agentes Privados prevaleceram, sobre os princípios do plano diretor de Jaboticatubas, com anuência dos agentes políticos que realizam a aprovação do plano. Fato esse corroborado por Balisa, quando explana que:

“No caso específico de Jaboticatubas, após a instauração da Lei 12.608/2012, que exigiu a elaboração de PEEU quando da alteração do plano diretor, o município seguiu estabelecendo as novas ZPE’s (Zonas Preferenciais de Expansão Urbana) conforme solicitação dos empreendedores e proprietários interessados em parcelarem suas glebas” (2015, p. 119).

Outra questão a ser mencionada refere-se ao inciso I do artigo 272º do Plano Diretor, cuja Lei 1.905 de 2006 determinava que “I - somente será permitida a aprovação de parcelamento do solo no Município de Jaboticatubas em áreas de até 300.000 (trezentos mil) m<sup>2</sup> (30 hectares)” (JABOTICATUBAS, 2006). Contudo, essa determinação durou menos de dois anos. Foi quando as forças dos Agentes Privados, em uma escala de ação bem mais abrangente, influenciaram sobre os Agentes Políticos, e conseguiram a aprovação da Lei Municipal nº 1.984 de 2008, a qual teve o citado inciso alterado, determinando que:

I - somente será permitida a aprovação de parcelamento do solo no município de Jaboticatubas em áreas de até 300.000 (trezentos mil) metros quadrados, **salvo na área inserida na Zona de Atração de Empreendimento 1 (ZAE 1) e Zona de Atração de Empreendimento 2 (ZAE 2), em que a definição do limite da área a ser parcelada será de competência discricionária da Prefeitura Municipal.** (JABOTICATUBAS, 2008, grifo nosso).

E para complementar a flexibilização jurídica do artigo 272º, em 2009, foi criado um novo dispositivo previsto na Lei Municipal nº 2.044 de 2009, o qual determina que:

I - Somente será permitida a aprovação de parcelamento do solo do Município de Jaboticatubas em áreas de até 300.000 m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados), salvo quando o parcelamento ocorrer em Zona de Atração de Empreendimentos 1 (ZAE 1), Zona de Atração de Empreendimentos 2 (ZAE 2), Zona Atração de Empreendimentos 3 (ZAE 3) e Zona Preferencial para Expansão (ZPE), **hipótese em que a área a ser parcelada será aquela indicada no projeto de parcelamento oportunamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Jaboticatubas.** (JABOTICATUBAS, 2009, grifo nosso).

Essas mudanças podem acarretar em graves prejuízos ao ordenamento territorial do município, devido, particularmente, a possibilidade de negligências, na aprovação de parcelamentos do solo em zonas rurais para fins urbanos (BALISA, 2015, p. 121).

Salienta-se que a iniciativa do Governo de Minas Gerais durante os anos 2003 a 2010 de reativar e ampliar o Aeroporto Internacional de Confins, bem como a implantação do projeto

viário da Linha Verde e, principalmente, a transferência das secretarias e do Palácio do Governador do Estado para a Cidade Administrativa (CAMG) – localizada na “região de Venda Nova” contribui significativamente para a produção do espaço urbano, pois tratava-se anteriormente, de uma área ausente de equipamentos, com poucas edificações e conseqüentemente, baixo adensamento urbano (CRUZ, 2013, p. 51).

Ainda segundo Cruz, investimentos da iniciativa privada reforçam e se juntam aos esforços do Estado no Vetor Norte de Belo Horizonte, como a presença e acompanhamento do setor imobiliário ao lançar diversos e novos produtos imobiliários, antes inexistentes ou parcos nessa área e a reestruturação do comércio local e regional com a implantação de grandes redes de lojas, hipermercados e shoppings centers (2013, p. 67).

Por fim é necessário mencionar que, segundo Balisa foram iniciados os estudos para a revisão do Plano Diretor de Jaboticatubas em 2014 (2015, p. 121 e 122). Entretanto, uma das instituições que fizeram parte desta revisão foi a Associação dos Desenvolvedores do Vetor Norte – AV Norte (associação de loteadores e empreendedores imobiliários, financiadores do projeto de revisão da legislação). Com isso, temos um ciclo vicioso e permissivo entre Agentes Privados e Públicos, o que leva, cada vez mais, ao derretimento dos objetivos dos princípios sociais e públicos.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Desde o início do processo de urbanização a vida nas cidades intensamente urbanizadas, em especial, a partir do decênio e 1970, ocasiona uma serie de malefícios, sejam corpóreos ou psicológicos, o que certamente motiva a necessidade de uma classe, com maior poder aquisitivo, a buscar locais mais tranquilos. A partir disso, mesmo com todos os instrumentos de ordenamento territorial, a exemplo do Estatuto da Cidade e do Estatuto da Metrópole, não consegue conter o ímpeto dos agentes privados e a influência sobre os Planos Diretores Municipais. É o que ocorre no município de Jaboticatubas – MG, o qual seu plano diretor, apesar de ser abrangente, deixa brechas que fomentam o crescimento de empreendimentos de parcelamento do solo fechados em seus domínios.

Esse município também é influenciado pela proximidade com a metrópole de Belo Horizonte e pela sua inserção na RMBH. Ou seja, as pessoas com maior disponibilidade financeira tornam-se potenciais alvos de grupos especulativos que trabalham com ofertas de produtos, nos arredores da metrópole, adornados com a promessa de uma vida mais tranquila e rural. O fato é que a raiz dessa mazela tem suas origens nos processos de industrialização e

urbanização que inflaram as metrópoles e grandes cidades tornando-as, do ponto de vista da qualidade de vida e tranquilidade, inabitáveis.

Entretanto, em 2001 surgiu, como esperança de ordenamento, o Estatuto da Cidade e posteriormente em 2015 o Estatuto da Metrópole, na busca por definir requisitos básicos para a organização territorial. Onde essas normativas trouxeram duas questões importantes. Sendo a primeira uma maior participação popular nas decisões sobre o espaço urbano. E a segunda a decênio instituição dos Planos Diretores, remetendo também, a uma maior preocupação com as questões ambientais urbanas.

Porém, mesmo com esses instrumentos bem definidos é perceptível que no momento de elaboração e aprovação do plano diretor municipal, os agentes de interesses privados buscam meios para que seus objetivos individuais prevaleçam sobre o interesse coletivo, sejam os sociais ou os públicos. Isso causa como consequência, um prejuízo ambiental significativo, onde aqueles que deveriam ser protegidos e seus interesses levados em consideração, por exemplo, os agentes sociais e ambientais, sejam renegados a somente sabedores do que será feito, privados de opinião ativa. É o que ocorre, por exemplo, na instalação de condomínios fechados horizontais em Jaboticatubas – MG.

Esse município, por estar inserido no contexto metropolitano, mas que, do ponto de vista ambiental, preserva belezas cênicas, especialmente em sua área rural, é alvo frequente de especuladores imobiliários. E conivente a isso está, em algumas de suas partes, o Plano Diretor municipal que negligencia deveres preservacionistas e atíça a construção de condomínios fechados. Sob esse aspecto se inserem os condomínios Jardim da Serra e o Reserva Real que, se beneficiando das brechas deixadas na legislação municipal, tentam prevalecer seus objetivos no município. No entanto, até o momento, somente o segundo conseguiu autorização ambiental para instalação, pois o Jardim da Serra teve seu processo arquivado pelo órgão ambiental.

Vale ressaltar que, em específico o empreendimento Reserva Real, pode ser considerado como uma cidade, isto é, seus habitantes não precisam sair de seus muros para ter acesso a compras, lazer e até mão-de-obra, já que foi previsto em seu projeto, um condomínio chamado Viver, onde abriga a mão-de-obra necessário que o restante do condomínio necessita. Esse será destinado à população trabalhadora, chamada também de baixa renda, pelo estudo ambiental do empreendimento. Por sua vez, residirá ali, a população que prestará serviço no condomínio. Isto é, uma cidade dentro de outra cidade.

Portanto, fica da vez mais penoso a tentativa de uma ordenação séria, participativa e que discuta e leve em consideração as questões ambientais e sociais, nos parcelamentos do solo, seja em zonas urbanas ou rurais. Os interesses privados, os quais visam somente lucros

exorbitantes, após as aprovações necessárias (inclusive as ambientais) e a execução do projeto, partem para um novo local. Isso se torna um ciclo vicioso de prejuízo, não somente para os municípios que abrigam estes empreendimentos, mas para toda a sociedade e o meio ambiente.

## REFERÊNCIAS

ALFONSO, Óscar A. R. 2009. **Profundización de las relaciones de Metropolitación de Bogotá con la Sabana**. VIII Seminario de Investigación Urbana y Regional GOBIERNO DE MUNICIPIOS Y AGLOMERACIONES URBANAS. Asociación Colombiana de Investigación Urbana y Regional, ACIUR Instituto de Estudios Urbanos – Universidad Nacional de Colombia. Bogotá, Colombia. Disponível em:

[http://institutedestudiosurbanos.info/dmdocuments/Profundizacion\\_Relaciones\\_Metropolitacion\\_Bogota-Alfonso\\_Oscar-Documento.pdf](http://institutedestudiosurbanos.info/dmdocuments/Profundizacion_Relaciones_Metropolitacion_Bogota-Alfonso_Oscar-Documento.pdf). Acesso em: 20 abr. 2021.

BALISA, Débora de Luces Sarlo. **Projetos Específicos de Expansão Urbana: perspectiva e desafios à sua implementação na Região Metropolitana de Belo Horizonte**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais – UFMG. Belo Horizonte, 2015, p. 185. Disponível em:

[https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/MMMD-AMMP59/1/macps\\_debora\\_balisa\\_maio\\_2015.pdf](https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/MMMD-AMMP59/1/macps_debora_balisa_maio_2015.pdf). Acesso em: 04 abr. 2021.

BIO2 MEIO AMBIENTE. **Estudo de Impacto Ambiental - EIA do empreendimento Residencial Jardim da Serra**. Belo Horizonte, 2012, 225 p. Disponível em:

<http://www.siam.mg.gov.br/siam/lc/2012/2960820110012012/7549822012.pdf>. Acesso em: 30 mar. 2021.

BIO2 MEIO AMBIENTE. **Relatório de Impacto Ambiental - EIA do empreendimento Residencial Jardim da Serra**. Belo Horizonte, 2012, 114 p. Disponível em:

<http://www.siam.mg.gov.br/siam/lc/2012/2960820110012012/7549832012.pdf>. Acesso em: 30 mar. 2021.

BRAGA, Roberto. Transferência de custos ambientais e urbanísticos na implantação de loteamentos fechados na cidade de Piracicaba - SP. **Caderno de Geografia**, v.23, n°. 39, Belo Horizonte, 2013, p. 98 – 115. Disponível em:

<http://periodicos.pucminas.br/index.php/geografia/article/view/4798/4971>. Acesso em: 14 abr. 2021.

BRASIL. **Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto das Cidades**.

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, 2001. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm). Acesso em 07 abr. 2021.

BRASIL. **Lei Federal nº 13.089 de 12 de janeiro de 2015**.

Institui o Estatuto da Metrópole, altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências. Brasília, 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2015/lei/113089.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/113089.htm). Acesso em 07 abr. 2021.

BRITO, Fausto. 2009. **As Migrações Internas no Brasil: um ensaio sobre os desafios teóricos recentes**. Belo Horizonte: UFMG/Cedeplar. Disponível em: [www.abep.nepo.unicamp.br/.../6EncNacSobreMigracoes/.../FaustoBrito.pdf](http://www.abep.nepo.unicamp.br/.../6EncNacSobreMigracoes/.../FaustoBrito.pdf). Acesso em: 20 abr. 2021.

CAPEL. Horácio. 2002. **Redes, chabolas y rascacielos. Las transformaciones físicas y la planificación em las áreas metropolitanas**. Colección Mediterráneo Económico: “Ciudades, arquitectura y espacio urbano”. Coordinado por Horacio Capel. Editora: Caja Rural Intermediterránea, Sdad.Cajamar. Disponível em: <http://www.publicacionescajamar.es/pdf/publicaciones-eriodicas/mediterraneo-conomico/3/3-27.pdf>. Acesso em: 20 abr. 2021.

COSTA, Heloisa Soares de Moura. MENDONÇA, Jupira Gomes de. Novidades e permanências na produção do espaço da metrópole: um olhar a partir de Belo Horizonte. In: OLIVEIRA, Fabricio Leal de. CARDOSO, Adauto Lucio. COSTA, Heloisa Soares de Moura. VANIER, Carlos Bernardo (Org). **Grandes projetos metropolitanos: Rio de Janeiro e Belo Horizonte**: Ed. Letra Capital, Rio de Janeiro, 2012. P. 46 – 65. Disponível em: [https://observatoriodasmetropoles.net.br/arquivos/biblioteca/abook\\_file/livro\\_projetosmetropolitanos.pdf](https://observatoriodasmetropoles.net.br/arquivos/biblioteca/abook_file/livro_projetosmetropolitanos.pdf). Acesso em: 06 abr. 2021.

COSTA, Heloísa Soares de Moura; CAMPANE, Ana Lúcia Goytacá; ARAÚJO, Rogério Palhares Zschaber de. A dimensão Ambiental nos Planos Diretores de Municípios Brasileiros: Um olhar panorâmico sobre a experiência recente. In: SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos; MONTANDON, Daniel Todtmann (Org.). **Os Planos Diretores Municipais Pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas**. Ed. Letra Capital, Cap. 6, Rio de Janeiro, 2011, p. 173- 218. Disponível em: [https://bibliotecadigital.seplan.planejamento.gov.br/bitstream/handle/iditem/302/Livro\\_Os\\_planos\\_diretores\\_municipais\\_ps\\_EC\\_balano\\_critico\\_e\\_perspectivas.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://bibliotecadigital.seplan.planejamento.gov.br/bitstream/handle/iditem/302/Livro_Os_planos_diretores_municipais_ps_EC_balano_critico_e_perspectivas.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Acesso em: 14 abr. 2021.

COSTA, H. S. M.; MONTE-MÓR, R. L. **Expansão metropolitana, dispersão urbana e condomínios horizontais na Região Metropolitana de Belo Horizonte**. Brasil – Estudos sobre a dispersão urbana. São Paulo: FAU/USP, 2007, p. 139-163.

CRUZ, R. C. da. **O oculto e o revelado da descentralização urbana no início do século XXI em Belo Horizonte**. 2013. 221 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, PPGG, Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: <http://objdig.ufrj.br/16/teses/805784.pdf>. Acesso em: 25 maio. 2022.

GREGORY, Derek. PRATT, Geraldine. WATTS, Michel J. WHATMORE, Sarah. **The Dictionary of Human Geography**. 5ªed. Ed: Wiley-Blackwell. Reino Unido, 2009.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades**. Rio de Janeiro. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/jaboticatubas/panorama>. Acesso em: 20 abr. 2021.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Sistema de Recuperação IBGE Automática**. Rio de Janeiro. Disponível em: <http://www.sidra.ibge.gov.br/>. Acesso em: 20 abr. 2021.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Malha Municipal Digital do Brasil de 2010**. Rio de Janeiro. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 20 abr. 2021.

JABOTICATUBAS. **Lei Municipal nº 1.905 de 18 de outubro de 2006 – Plano Direto**. Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento e de Expansão Urbana do município de Jaboticatubas, Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e dá outras providências. Jaboticatubas, 2006. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/j/jaboticatubas/lei-ordinaria/2006/190/1905/lei-ordinaria-n-1905-2006-dispoe-sobre-a-politica-de-desenvolvimento-e-de-expansao-urbana-do-municipio-de-jaboticatubas-institui-o-plano-diretor-de-desenvolvimento-sustentavel-e-das-outras-providencias>. Acesso em: 04 abr. 2021.

JABOTICATUBAS. **Lei Municipal nº 2.464 de 125 de maio de 2016 – Plano Direto**. Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Jaboticatubas, substituindo a Lei nº 1.905/2006, para atendimento ao disposto pelo artigo 42-B da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade); compatibiliza diretrizes dadas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PDDI-RMBH), Estudos do Macrozoneamento Metropolitano e Lei Federal 13.089/2015 (Estatuto da Metrôpole). Jaboticatubas, 2006. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-jaboticatubas-mg>. Acesso em: 04 abr. 2021.

LAGES, S. S. **Industrialização, parcelamento do solo e metropolização: o processo de estruturação urbana recente do vetor oeste da RMBH**. Dissertação de Mestrado. Núcleo de PósGraduação em Arquitetura e Urbanismo (NPGAU) da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2020, 166 p. Disponível em: <https://repositorio.ufmg.br/handle/1843/35249>. Acesso em: 16 maio. 2022.

LEFEBVRE, Henry. 2001. **O direito à cidade**. Tradução: Rubens Eduardo Faria. Título original : Le Droit à la Ville. 5ª ed. Centauro. São Paulo.

LIMA, Júlia Maia. **A questão ambiental no Plano Diretor do Município de Miracema – RJ**. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional) - Instituto de Ciências da Sociedade e Desenvolvimento Regional, Universidade Federal Fluminense. Rio de Janeiro, 2018, 125 p. Disponível em: [https://app.uff.br/riuff/bitstream/1/10689/1/Julia%20Maia%20Lima\\_Disserta%C3%A7%C3%A3o.pdf](https://app.uff.br/riuff/bitstream/1/10689/1/Julia%20Maia%20Lima_Disserta%C3%A7%C3%A3o.pdf). Acesso em: 18 abr. 2021.

MARTINE. George. 1987. **Migração e Metropolização**. Revista São Paulo em Perspectiva. V1. Ano 2 – Seade. São Paulo. Disponível em: [http://produtos.seade.gov.br/produtos/spp/v01n02/v01n02\\_03.pdf](http://produtos.seade.gov.br/produtos/spp/v01n02/v01n02_03.pdf). Acesso em: 20 abr. 2021.

MINAS GERAIS. **Deliberação Normativa CERH-MG nº 66, de 17 de novembro de 2020**. Estabelece as Unidades Estratégicas de Gestão do Estado de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2020. Disponível em: <http://www.siam.mg.gov.br/sla/download.pdf?idNorma=52900>. Acesso em: 14 abr. 2021.

MYR PROJETOS SUSTENTÁVEIS. **Relatório de Impacto Ambiental - EIA do empreendimento Residencial Reserva Real**. Belo Horizonte, 2009, 225 p. Disponível em:

<http://www.siam.mg.gov.br/siam/lc/2009/1202620080012009/8710472009.pdf> . Acesso em: 30 mar. 2021.

MYR PROJETOS SUSTENTÁVEIS. **Estudo de Impacto Ambiental - EIA do empreendimento Residencial Reserva Real**. Belo Horizonte, 2009, 68 p. Disponível em: <http://www.siam.mg.gov.br/siam/lc/2009/1202620080012009/8710462009.pdf>. Acesso em: 30 mar. 2021.

NAZARETH, Paula Alexandra. Planos Diretores e instrumentos de gestão urbana e ambiental no Estado do Rio de Janeiro. **Revista de Serviço Público**, v. 69, nº. 1 (jan/mar), Brasília, 2018 p. 211 – 240. Disponível em: <https://revista.enap.gov.br/index.php/RSP/article/view/1762/1950>. Acesso em: 04 abr. 2021.

PINTO, Eduardo da Silva. CHAMMA, Paula Valéria Coiado. Os Loteamentos Urbanos e seus Impactos Ambientais e Territoriais: o caso do Loteamento Villaggio II na cidade de Bauru – SP. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, v.1, nº. 03, São Paulo, 2013, p. 95 – 135. Disponível em: [https://amigosdanatureza.org.br/publicacoes/index.php/gerenciamento\\_de\\_cidades/article/view/457/483](https://amigosdanatureza.org.br/publicacoes/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/view/457/483). Acesso em: 18 abr. 2021.

QGIS DEVELOPMENT TEAM. **QGIS Geographic Information System**. Versão 3.16.6, 2020. Disponível em: [https://qgis.org/pt\\_BR/site/](https://qgis.org/pt_BR/site/) . Acesso em: 04 abr. 2021.

STEPHAN, Ítalo Caixeiro. Planos Diretores em Minas Gerais: vinte anos de exigência constitucional. **Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**, nº 9, Visoça, 2009, p. 46 – 56. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/risco/article/view/44779/48410>. Acesso em: 14 abr. 2021.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Ambientes e territórios: Uma introdução à Ecologia Política**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2019<sup>a</sup>, p. 352.

TATIANA, Iêva. Preço de imóveis sob até 20% em condomínios da Grande BH. **Jornal Hoje em dia**. Belo Horizonte, 14 de julho de 2013. Disponível em: <https://www.hojeemdia.com.br/primeiro-plano/economia/pre%C3%A7o-de-im%C3%B3veis-sobe-at%C3%A9-20-em-condom%C3%ADnios-da-grande-bh-1.172864>. Acesso em: 14 abr. 2021.

---

**Artigo recebido em: 28 de dezembro de 2021.**

**Artigo aceito em: 22 de julho de 2022.**

**Artigo publicado em 28 de julho de 2022.**