

DESCONFORMIDADE LEGAL EM LOTEAMENTOS URBANOS DE TRÊS LAGOAS-MS: USO E OCUPAÇÃO DE ÁREAS VERDES

Lennon Gomes

orcid.org/0000-0002-5367-4127

Universidade Federal do Mato Grosso do Sul (UFMS), Campus Três Lagoas/MS

E-mail: lennon.90@hotmail.com

DOI: 10.35416/geoatos.v2i17.7135

Resumo

As áreas verdes públicas se mostram fundamentais como ferramenta nos planos urbanos na atualidade diante de problemáticas sociais crescentes e frequentes. Este trabalho busca apontar os loteamentos urbanos da cidade de Três Lagoas-MS aprovados sem atender exigências federais de uso e controle do solo urbano diante de Legislação Federal pelo fato de não possuir Plano Diretor anterior a 2006. O estudo parte da análise dos mapas de loteamentos urbanos aprovados na cidade de Três Lagoas-MS pela Prefeitura Municipal no período após a aprovação da Lei 6.766/79. Diversos estudos contribuem para o entendimento da produção das cidades e apontam que a produção por meio de loteamentos urbanos ainda segue sua produção em desconformidade com a Lei, sendo sua produção de caráter lucrativo diante do crescimento acelerado sem controle por parte da gestão urbana. Na cidade de Três Lagoas-MS esta realidade não se mostra diferente, diante de diversos casos em desconformidade com a legislação, revela assim, um descontrole urbano pela gestão municipal.

Palavras-chave: Áreas Verdes Públicas; Loteamento Urbano; Legislação Federal; Três Lagoas-MS.

LEGAL DISCONFORMITY IN URBAN PLOTS OF TRÊS LAGOAS-MS: USE AND OCCUPATION OF GREEN AREAS

Abstract

Public urban green space are essential tools in urban planning nowadays against frequent and increasing social problems. This paper aims to point out the urban subdivisions in the city of Três Lagoas-MS that were approved without meeting federal requirements for the use and control of urban land under the Federal Legislation, since the city did not have its Master Plan until 2006. This study analysis the maps of urban subdivisions approved by the City Hall of Três Lagoas - MS after the approval of Law 6.766 / 79. Several studies contribute to understand the production of cities and they signalize that the production through urban subdivisions still proceed their production in non-compliance with the law, whereas their production is lucrative considering the accelerated growth without control by urban management. In the city of Três Lagoas-MS, this reality is not different, since several cases that do not comply with the law, thus revealing an urban lack of control by municipal management.

Keywords: Public Green Areas; Urban Allotment; Federal legislation; Três Lagoas-MS.

DESCONFORMIDAD LEGAL EN PARCELAS URBANAS DE TRES LAGOAS-MS: USO Y OCUPACIÓN DE ÁREAS VERDES.

Resumen

Los espacios verdes urbanos públicos son herramientas esenciales en la planificación urbana hoy en día contra los frecuentes y crecientes problemas sociales. Este artículo tiene como objetivo señalar las subdivisiones urbanas en la ciudad de Três Lagoas-MS que fueron aprobadas sin cumplir con los requisitos federales para el uso y control de tierras urbanas bajo la Legislación Federal, ya que la ciudad no tenía su Plan Maestro hasta 2006. Este estudio comienza con el análisis de los mapas de subdivisiones urbanas aprobadas por el Ayuntamiento de Três Lagoas - MS después de la aprobación de la Ley 6.766 / 79. Varios estudios contribuyen a comprender la producción de las ciudades y señalan que la producción a través de subdivisiones urbanas continúa su producción en incumplimiento de la ley, mientras que su producción es lucrativa considerando el crecimiento acelerado sin control por parte de la gestión urbana. En la ciudad de Três Lagoas-MS, esta realidad no es diferente, ya que varios casos no cumplen con la ley, lo que revela una falta de control urbano por parte de la administración municipal.

Palabras-clave: Áreas verdes públicas; Adjudicación urbana; Legislación federal; Três Lagoas-MS.

Introdução

A importância das áreas verdes para o espaço urbano vem ganhando espaço na ciência nas últimas décadas com estudos específicos na relação de saúde mental e física nas pessoas, com estudos em sua maioria dos Estados Unidos da América e Europa, nos apontam dados dos benefícios individual e coletivo destes espaços na vida das pessoas.

Dentro os benefícios das áreas verdes no espaço urbano, destacamos: menor índice de ruídos urbanos, menor poluição do ar, permeabilidade do solo (ameniza chance de inundação/enchentes) bem como a manutenção do lençol freático, valoriza e fortalece a fauna e flora, absorve radiação solar que auxilia na amenização de temperatura ambiental, regula a umidade relativa do ar, favorece a ventilação, diminui chance de erosões, entre muitas outras.

Diante de tais benefícios, as áreas verdes também possuem a função do lazer no Brasil, fundamental para a relação social no espaço bem como suas diversas atividades, pois fundamentalmente, o ser humano é um ser social e, portanto, deve ser incentivado na cidade o fortalecimento das relações, que neste caso se concretizam em espaços públicos urbanos.

Diante de tal importância, as áreas verdes no espaço urbano vão contra os princípios buscados pelos agentes produtores da cidade, e principalmente, diminui o lucro sobre o solo urbano. Trabalhando com a hipótese de que a especulação imobiliária possibilitou a aprovação de loteamentos que não destinavam parte de sua área loteável para o fim de área verde perante a Lei nº 6.766/79 e posterior alteração Lei nº 9.788 de 1999, através de análise de mapas aprovados pela PMTL.

Destaca-se o bioma do Estado do Mato Grosso do Sul por suas particularidades, sendo composto por Mata Atlântica, pelo Cerrado, que no caso, corresponde ao bioma da

Revista Geografia em Atos, Departamento de Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP, Presidente Prudente, n. 17, v. 2, p. 100-116, abr/2020.

ISSN: 1984-1647

cidade de Três Lagoas-MS, e parte nordeste corresponde ao bioma do Pantanal. Localizada em uma das doze regiões hidrológicas do Brasil, no caso, a da Bacia Hidrológica do Paraná a permeabilidade do solo se mostra expressiva à estas características (MELLO et al, 2011).

É interessante destacar que a média total pluvial se distribui desigual no território do Mato Grosso do Sul, separado por três unidades fisiográfica, bioma cerrado, pantanal e mata atlântica. Assim, é observado que para o bioma cerrado, o de maior ocorrência no estado, acumula a ocorrência de 35% de toda a precipitação média para o período histórico estudado. O pantanal, localizado a oeste do estado, fica com um total de pluviosidade de 27% da série histórica utilizada. A mata atlântica registra, 37% da precipitação do estado (MARCUIZZO E COSTA, 2012).

A cidade de Três Lagoas-MS, em 2010, contava com 101.791 mil habitantes, com uma população estimada de 121.388 mil habitantes para 2019, com área territorial estimada em 2018 de 10.206.949 km² e densidade populacional de 2010 com 9,97 hab./km² (IBGE, 2020). Possuindo particularidades do Estado, a cidade de Três Lagoas-MS apresenta solos marcados com texturas médias, relevo normalmente plano e suave ondulado. O solo de maior predominância é o Latossolo Vermelho –Escuro, composto por solos minerais, não hidromórfico, altamente intemperizados e caracterizam-se por apresentar um horizonte B latossólico (Bt). Em geral são profundos e muitos profundos, bem e acentuadamente drenados, friáveis e bastante porosos, ocorrendo ainda, áreas de solos Podzólico Vermelho -Escuro (SEPLAN, 1990).

O processo urbano de Três Lagoas – MS se apresenta em diversos ciclos econômicos com baixo investimento em infraestrutura e projetos de drenagem pluvial, bem como sistema de saneamento básico. Apesar das características físicas de Três Lagoas, o processo de crescimento urbano não se estruturou nas características necessárias ao desenvolvimento urbano (legislativo e de infraestrutura), pois este se apresenta com forte especulação imobiliária e de rápido crescimento sem controle, com grande parte de desmatamento e impermeabilidade do solo.

O processo urbano sempre se mostrou complexo e diante de um crescimento acelerado (a partir da instalação de indústrias de grande porte), incentivam a produção do espaço urbano de maneira direta e indireta e em sua maioria, sem controle/legislação¹.

¹ Pelo fato de que a cidade de Três Lagoas-MS não possuía Plano Diretor quando as indústrias começaram a se instalar.

Diante de uma realidade caótica, no Brasil, principalmente pós Constituição Federal de 1988 e posterior Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257 de 2001), as cidades tomam um caminho diferente daquele traçado anteriormente, contudo, é fundamental destacarmos a Lei nº 6.766/79 anterior a estas, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos que visa um maior controle e apontar mínimos básicos da concepção de loteamentos para garantir a coesão social, menor impacto ambiental, saúde pública, bem como da própria funcionalidade do espaço urbano.

Sendo assim, os agentes produtores² das cidades, principalmente os promotores imobiliários e proprietários fundiários no mercado da construção civil, a partir da legislação federal, devem se atentar as exigências legais diante de uma legislação que visa justamente direcionar a produção da cidade, não possuindo a mesma liberdade anterior a esta lei que em sua maioria visava o lucro sobre o solo urbano (VANDERLI, 2016).

A especulação imobiliária é um dos fatores que proporcionam a grande fragmentação social urbana, bem como a própria segregação espacial diante de comércios e serviços na malha urbana. Esta, visa proporcionar o lucro individual no solo urbano diante da pluralidade do espaço, a especulação imobiliária atinge seus objetivos de modo a concretizar suas ideias no espaço através de legislações e “benefícios” sociais para a cidade, incentivando o crescimento das cidades num mascaramento de sua real intenção, acúmulo do capital (SPOSITO, 2004).

A partir do momento que a cidade é produzida, parte da divisão de terras (fragmentação e/ou desmembramento) de áreas extensas que se tornam menores e espacializados de maneira racional sobre o solo, numa divisão matemática que em sua essência partem de quadras e lotes, subdivididos a fim de se obter maior lucro diante de outros tipos de investimentos, como a criação de gado ou a agropecuária, por exemplo, resultando em um capital direto e rápido (BORTOLO, 2010).

A produção da cidade de Três Lagoas-MS passa por um histórico marcado por períodos de fundação por interesses de descoberta de terras inexploradas (Mato Grosso), bem como, de forte posição geográfica como estratégia de escoamento de mercadoria por vários estados, sendo um dos mais expressivos a linha férrea (Estrada de Ferro Noroeste do Brasil) que possui ligação com diversas cidades de São Paulo.

² Consideram-se os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os demais agentes sociais excluídos (CORRÊA, 1989).

O início da urbanização na cidade de Três Lagoas/MS ocorreu principalmente após a implantação da Companhia Estrada de Ferro Noroeste do Brasil (CEFNOB), que foi de suma importância para concepção da cidade. Já que segundo Ornellas (2013), Três Lagoas/MS começou a ser definida, pois com a linha férrea sendo implantada, tornou-se um requisito básico a implantação da infraestrutura urbana.

Posteriormente, a cidade de Três Lagoas-MS passa por ciclos econômicos marcados pela agropecuária (anterior a 1969), construção da usina hidrelétrica Eng. Souza Dias (1969), e a instalação de indústrias (2006) que impulsionam a economia da cidade, pois as instalações das indústrias partem de acordo fiscal e doação de terras (PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS-MS). O período industrial na cidade, principalmente a partir de 2006, se mostra mais expressivo economicamente e de maior crescimento da malha urbana e populacional, com alto índice de imigrantes, em busca de emprego na cidade.

O período industrial na cidade, principalmente a partir de 2006, se mostra mais expressivo economicamente e de maior crescimento da malha urbana e populacional, com alto índice de imigrantes, em busca de emprego na cidade. Estes períodos de crescimento da cidade de Três Lagoas-MS acontecem de maneira rápida e sem controle, pois a cidade não possuía Plano Diretor anterior a 2006, possibilitando um maior descontrole sobre o solo urbano bem como facilitando a especulação imobiliária e a produção da cidade.

Em seus diversos loteamentos (mais de 150 atualmente), os nomeados: Jardim Guaporé 3 ano de 2006, Jardim Estoril ano de 2000, Jardim Campina ano de 1983, Jardim Caçula ano de 1981, Parque Residencial Jamel Ville 2, ano de 1987, Maria Paula ano de 1996, Recanto São Francisco ano de 1980, Jardim Santa Lourdes ano de 1990, Jardim das Américas ano de 2003, Jardim capilé ano de 1982, Vila Haro 1 ano de 1982, Jardim Guaporé 1 ano de 1982, Vila Maria Paula ano de 1996, Vila São Paulo ano de 1983, Vila Cardoso ano de 1982, se destacam por não atender a Lei nº 6.766/79 diante das porcentagens exigidas cedidas para o espaço público (normalmente calçadas), área verde (representada no Brasil por Lazer/Praça), área institucional e ruas para automóveis, porém, os 15 loteamentos anteriores citados não possuem área verde³ em seu projeto aprovado pela PMTL o que nos revela uma desconformidade legal.

O objetivo deste trabalho visa apontar os loteamentos urbanos aprovados na cidade de Três Lagoas-MS em desconformidade com a legislação vigente federal (Lei nº 6.766/79,

³ Neste trabalho destaca-se apenas as áreas verdes.

até sua alteração, Lei nº 9.785/99), pelo fato de que a cidade não possuía Plano Diretor Municipal anterior a 2006 (Lei nº 2.083 de 28 de setembro de 2006), devendo, portanto, seguir a legislação federal como base para aprovação de projetos de loteamentos.

Espaço Urbano e sua Relação com as Áreas Verdes

A partir principalmente da revolução industrial no Brasil (início do século XIX), as problemáticas urbanas se agravam acelerando processos de impacto ambiental e até mesmo criando novos problemas urbanos. Num país onde as legislações se apresentavam em fase de aprimoramento de controle urbano, possibilitam brechas na legislação que não podem ser controladas, fazendo com que as políticas públicas se tornem uma problemática do século XIX (MARICATO, 2011a; VILLAÇA, 2005).

Este mesmo crescimento acelerado implica diretamente na ocupação de áreas verdes (intituladas como lazer ou recreação, assim como praças nos projetos de loteamento urbano) de controle municipal dos próprios loteamentos urbanos que devem prever, conforme legislação federal e municipal, determinada porcentagem de área loteável destinada a área de lazer e recreação, sendo assim, também entendida neste trabalho, como áreas verdes, pelo fato dessas áreas no Brasil sempre serem associadas às áreas verdes como praças e parques.

Diversos autores (PAIVA, 2008; DEMATTÊ, 2006) definem área verde como espaços livres onde o elemento principal é a vegetação. Estas áreas devem contemplar três objetivos principais: ecológico-ambiental, estético e lazer (alguns não consideram o lazer, podendo incluir, por exemplo, rotatórias e canteiros centrais como área verde), de maneira a servir à população, proporcionando recreação. Apesar das diversas definições controversas, as áreas verdes, por se tratar especificamente de áreas destinadas ao lazer e recreação previstos nos projetos de loteamentos urbanos, deve-se considerar o lazer como essencial nesta definição.

Benini (2009) desenvolve a conceituação de áreas verdes públicas a partir de instrumentos legais como a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99), e a Resolução SMA (Secretaria do Meio Ambiente) nº31, de 19 de maio de 2009.

Em síntese apresentada pela autora (BENINI, 2009), podemos considerar área verde pública (art. 17 da Lei nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99) todo espaço livre (área verde/lazer) (art. 17 e 22 da Lei nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99; parágrafo 3º do art. 6º da Resolução SMA 31, de 2009) que foi afetado como de uso comum (art. 225

Revista Geografia em Atos, Departamento de Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP, Presidente Prudente, n. 17, v. 2, p. 100-116, abr/2020.

ISSN: 1984-1647

da Constituição Federal de 1988) e que apresente algum tipo de vegetação (espontânea ou plantada) (art. 6º da Resolução SMA 31 de 2009), que possa contribuir em termos ambientais (fotossíntese, evapotranspiração, sombreamento, permeabilidade, conservação da biodiversidade e mitigue os efeitos da poluição sonora e atmosférica, entre outros) (art. 6º da Resolução SMA 31 de 2009) e que também seja utilizado com objetivos sociais, ecológicos, científicos ou culturais (NOGUEIRA; WANTUELFER, 2002).

Destaca-se a importância dessas áreas no meio urbano para com a sociedade, pois estes espaços constituintes da paisagem urbana, possuem um papel fundamental para a qualidade ambiental das cidades, contribuindo direta e indiretamente para a melhoria da vida das pessoas.

As áreas verdes públicas também contribuem para diminuição de áreas de risco a movimentação de massa e enchentes, pois como citado anteriormente, existentes diversas áreas na cidade de Três Lagoas-MS propícias a inundações, sendo, portanto, as áreas verdes públicas, ferramenta ao combate destas, por meio da permeabilidade do solo que contribui para a infiltração da água no solo em áreas sem construções, diminuindo riscos a população (VIEIRA JUNIOR, 2013).

Concluindo, porém, sem tornar este pensamento um fim, as áreas verdes públicas devem ser expressivas no projeto de loteamento, devendo ser pensada e planejada como um todo, sem desconsiderar a cidade e suas relações, não em fragmentos sem interação, com função de melhorar o ambiente urbano de maneira a contribuir com estes espaços, que tendo na maioria de sua constituição morfológica, a vegetação como ponto central do projeto, tornando-o essencial a vida humana no espaço urbano, assim como da fauna e flora, possuindo assim, diversos benefícios sociais diretos e indiretos, permitindo o desenvolvimento sustentável das cidades⁴ algo possível e almejável.

Inúmeros estudos (OLIVEIRA, ANDRADE, VAZ, 2011; MAAS et al. 2006; VILLENEUVE et al. 2012; entre outros) revelam a importância de áreas verdes para o ambiente urbano e para os cidadãos, assim como na atualidade (século XXI), diversos países (Park Movement – EUA; Estocolmo – Suécia; Plano Diretor – Alemanha; Proteção a biodiversidade – União Europeia, Projetos de Revitalização e novas áreas verdes em Recife – BRA; e diversos projetos de São Paulo e Paraná, etc.) buscam meios de compensar esta

⁴ Coloca-se no sentido sistêmico da relação econômico, política, social e cultural com a natureza no espaço urbano, de maneira que as áreas verdes públicas ganham um papel importante nesta relação, sendo um dispositivo capaz de contribuir para que este ocorra de maneira efetiva na gestão municipal.

falta de áreas verdes no ambiente urbano com investimentos gigantescos no resgate/preservação dessas áreas.

As áreas verdes têm como maior benefício ao meio urbano (além de estético, lazer e social), a questão da absorção de radiação solar, condutor de ventilação natural, controle de poeira no ar, absorção acústica, permeabilidade do solo, evapotranspiração, controle de cheias, recarga de aquíferos e lençóis subterrâneos e também no auxílio da fauna e flora do ecossistema que trazem benefícios coletivos em relação a qualidade do espaço urbano contribuindo para o conforto ambiental, além de benefícios indiretos na saúde humana, se mostrando assim, fundamental na saúde pública de uma cidade.

É interessante destacar que no Brasil a relação com o território, espaço natural sobre o qual se assenta a cidade, foi em geral, a de desprezar a existência de rios, córregos, a presença de vegetação, bem como, a topografia do lugar e suas características climáticas. Assim como o taylorismo e o fordismo moldaram um novo homem e uma nova sociedade, a globalização também está produzindo um novo homem e uma nova sociedade por meio de transformações nos Estados, nos mercados, nos processos de trabalho, na estética, nos produtos, nos hábitos, nos valores, na cultura, na subjetividade individual e social, na ocupação do território, na produção do ambiente construído e na relação com a natureza (MARICATO, 2011a).

Por outro lado, o Estado tem práticas de investimento regressivo definidas por interesses diversos. Destacam-se três linhas de orientação do investimento público urbano: a) aquela orientada pelos interesses do mercado imobiliário, cujo motor é a valorização imobiliária; b) aquela definida pelo marketing urbano, cujo motor é a visibilidade; c) aquela definida pela relação clientelista que responde a interesses eleitorais. Essa última pode até implicar em investimentos em áreas pobres, mas subvertem uma orientação de investimento que poderia ser dada pelo planejamento urbano (MARICATO, 2011b).

Como convém a um país onde as leis são aplicadas de acordo com as circunstâncias, o chamado Plano Diretor está desvinculado da gestão urbana. Conceitos reificados (abstratos), reafirmados em seminários internacionais, ignoram a maioria da população. A habitação social, o transporte público, o saneamento e a drenagem não têm o status de temas importantes (ou centrais, como deveria ser) para tal urbanismo, muito menos, as áreas verdes públicas urbanas (MARICATO, 2011b).

Em pesquisa de campo, verificamos que a grande maioria das áreas verdes urbanas se localiza em regiões de valorização imobiliária, que em sua maioria, estão em condomínios fechados, sendo que, nos bairros pobres, as áreas verdes se mostram sem uso e/ou até

mesmo não existem, o que revela uma contradição no espaço, pois são justamente os mais pobres que utilizam os espaços públicos, dando vida a cidade, segurança e pluralidade (JACOBS, 2007), ao contrário dos condomínios fechados, onde se fortalece a privatização das cidades, negando o espaço público e o direito da cidade, como nos aponta Lefebvre (1991).

Legislação Aplicada ao Uso e o Controle do Solo Urbano

As legislações de parcelamento do solo visam a gestão e planejamento do solo urbano em relação a divisão desta, dos atuais ou de futuros loteamentos urbanos. Sendo o parcelamento do solo um assunto atual, onde teve sua primeira legislação instituída pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e posteriormente alterada pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Esta mesma Lei nº 6.766/79 surge para esclarecer e fixar através da lei federal parâmetros a serem seguidos com o mínimo de qualidade que um loteamento deve garantir ao cidadão, sendo eles a infraestrutura básica, áreas sem risco social/ambiental por meio legal municipal, áreas mínimas de lotes, espaços livres e de uso comum, equipamentos comunitários⁵, equipamentos públicos⁶, dentre muitas outras, sendo o artigo 22, um passo importante para nos direcionar a definição da área verde por meio legal.

O artigo 22 determina quais os equipamentos urbanos (vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos), passam a integrar os bens de domínio público, após a aprovação e registro do projeto de loteamento urbano. Principalmente a partir da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), as temáticas da política urbana e da gestão das cidades no Brasil passaram a ocupar lugar de destaque em diversas esferas institucionais, políticas e sociais, com fortalecimento do município, que passou a ser um dos entes federativos conjuntamente com os estados e a união, e cuja autonomia foi ampliada politicamente, administrativamente e financeiramente.

Nos artigos 182 e 183 da Constituição (Brasil, 1988), foram definidas as diretrizes básicas para a política urbana brasileira, assim como a obrigatoriedade de algumas cidades em aprovar um Plano Diretor. Em 2001, esses artigos foram regulamentados por meio da

⁵ Art. 4º, § 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

⁶ Art. 5º, Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

instituição da Lei Federal n. 10.257, conhecida como Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001). E, entre as políticas urbanas, a habitacional passou a ser central e estratégica para o município, uma vez que um dos principais problemas é a provisão de moradias adequadas à grande parcela da população.

Assim, o papel do município como gestor tornou-se primordial, devendo regular a atuação do mercado imobiliário e o processo de ocupação do território em consonância com a política de desenvolvimento urbano e com as diretrizes que vão ao encontro dos propósitos da função social da cidade, além da preocupação com a qualidade de vida e conservação dos aspectos ambientais locais, conforme o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) em seu artigo 2º, apoiado na primeira Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos (Habitat I), ocorrida em Vancouver em 1976.

Mesmo após diversas leis federais e um maior destaque as questões ambientais, a terra urbana ainda é vista como mercadoria e sua manipulação com vistas à acumulação de capital constitui, invariavelmente, o ponto de partida para uma interpretação crítica do atual modelo de expansão das cidades. A transformação da terra rural em terra urbana tem sido o foco por excelência daqueles que espreitam a cidade em busca de lucratividade.

Ao mesmo tempo em que esses anteriores aconteciam, percebe-se a redução das áreas livres nos loteamentos urbanos. Em 1999, uma alteração na Lei Federal 6766/79 (BRASIL, 1979), realizada por meio da Lei Federal 9785/99 (BRASIL, 1999), deixou a cargo dos municípios a determinação do percentual de áreas livres no âmbito dos parcelamentos do solo via loteamento, deixando de estabelecer o percentual mínimo de 35% da gleba loteada, conforme definido originalmente. Essa mudança faz com que muitos dos novos loteamentos não tenham sequer uma área verde projetada, indicando um notório retrocesso da legislação a esse respeito, certamente devido à pressão por parte dos diferentes agentes interessados, no sentido de converter a maior parcela possível da gleba em terrenos para a comercialização.

Quando as buscas pela ampliação dos ganhos de proprietários fundiários e de empresas loteadoras implicam na formatação da legislação urbanística e na permissividade do poder público municipal, os resultados negativos no plano ambiental adquirem força. No caso da redução sistemática das dimensões dos lotes comercializados, conforme exposto anteriormente, tem-se reflexos tanto no âmbito da própria moradia a ser construída, como a diminuição dos espaços a serem destinados a jardins e quintais, quanto em termos coletivos, em decorrência do somatório desses efeitos em grandes áreas da cidade (conjunto de

edificações). Problema parecido ocorre com a redução dos percentuais de áreas livres nos loteamentos, bem como a ausência de praças (áreas verdes) projetadas (SOUZA, 2015).

Dentre as leis urbanísticas, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano é a legislação de base a outras legislações específicas ao controle do solo urbano, porém, os poderes municipais não se apropriam desta Lei a seu favor, onde se nota uma reprodução de legislações de Uso e Controle do Solo Urbano em diversas cidades do Brasil⁷. Temos por exemplo, o capítulo 2 desta mesma Lei, em seu art. 4º: parágrafo 1º, a legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

Ou seja, a lei federal permite autonomia jurídica aos municípios para tratar de seu desenvolvimento urbano, porém, essa realidade está longe de ser alcançada, pois como retrata Villaça (2005) essa reprodução de planos diretores municipais se difundiu pelo Brasil, e com ele, uma generalidade englobada de legislações⁸ que nada agregam nas definições urbanísticas dos municípios, deixando até mesmo o desenvolvimento das cidades num tipo de “improvisado” ou “remediação” dos problemas recorrentes.

Cabe salientar uma crítica ao atual sistema adotado pela maioria das cidades nesta reprodução de planos municipais que não contribuem ao desenvolvimento das cidades, devendo os atuais responsáveis municipais⁹, se preocuparem em desenvolver novos planos de ações e legislações adequadas ao que se trata de uso e ocupação do solo no Brasil.

Regular, limitar, disciplinar tal parcelamento de acordo com os princípios ambientais, respeito à capacidade de suporte dos recursos naturais e de forma socialmente justa, inevitavelmente encontra resistências por parte de empreendedores sobre os olhos das instituições jurídicas e administrativas que os precede, contudo, ação do parcelamento do solo pode ser considerada uma atividade econômica exercida por empreendedores e proprietários fundiários que não necessariamente atendem à demanda existente ao acesso à

⁷ Destaca-se a notória semelhança entre os Planos Diretores de diversas cidades.

⁸ Maricato (2000) afirma que não é por falta de planos diretores e nem por questões técnicas, mas sim pelo fato de a gestão urbana não praticarem seus discursos.

⁹ No Brasil, o sistema político é definido pela vigência do prefeito eleito e suas secretarias que em sua maioria, são de indicação do próprio prefeito. Embora existam concursos municipais de profissionais da área específica de cada área que irá atuar juntamente ao prefeito e seus deputados.

terra urbana, mas essencialmente a bolsa do mercado especulativo imobiliário instaurado (MARICATO, 1995).

Conforme Leonelli (2003), aponta que a maioria dos casos apenas a Lei Federal 6.766/79 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano juntamente com as leis de âmbito local acabam regulando, definindo e tratando do Planejamento Urbano dessas cidades. A autora reforça que dependendo de como ocorre o processo da implantação de loteamentos é definido se a configuração urbana se dará por crescimento ou desenvolvimento urbano, por ocupação ou organização, pois, crescimento não implica necessariamente em desenvolvimento e/ou ocupação urbana implica em urbanização.

Somando-se a um quadro de ausência de diretrizes sobre o planejamento urbano como o plano diretor, legislação de uso e ocupação do solo, lei de zoneamento da maioria das cidades, Moretti (1997) identifica particularmente a respeito de parcelamento do solo graves deficiências técnicas na elaboração de projetos de loteamentos que são potencializados por interesses da especulação imobiliária multiplicando áreas degradadas nas periferias urbanas.

Um ponto a ser considerado pela Lei 9.785 de 1999 define expressamente que lote ou terreno servido de infraestrutura básica, e o que é considerado como infraestrutura básica, procurou se padronizar minimamente as exigências de infraestrutura que pudessem assegurar a implantação de condições de habitabilidade por parte do loteador. Outro parâmetro importante desta mesma lei foi referente a destinação de áreas públicas, a nova lei deixa para competência municipal através de sua legislação urbanística estabelecimento de percentual mínimo do total da gleba parcelada que deve ser doada para o sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários e para os espaços livres e áreas verdes de uso público.

Segundo Rolnik (2001), as alterações na Lei Federal de 1979 trazidas pela Lei Federal nº 9.785 de 1999, anteriormente citada, vem para flexibilizar os parâmetros urbanísticos exigidos no parcelamento do solo urbano a autonomia dos Municípios para execução de sua política urbana própria, a definição do uso de parcelamento e ocupação do solo é estipulada através da elaboração de Plano Diretor Municipal de uso e parcelamento do solo urbano, responsabilidade da gestão local na aprovação do uso e parcelamento do solo urbano.

Estudo dos Loteamentos Urbanos Aprovados em Desconformidade Legal Perante a Lei 6766/79

Como já citado, diversos loteamentos da cidade de Três Lagoas-MS foram aprovados pela Prefeitura Municipal para execução¹⁰, porém, como apontado anteriormente, a legislação vigente no Brasil estabelecia parâmetros a ser considerada no projeto de loteamento urbano, nos revelando assim, desconformidade legal.

Os loteamentos urbanos foram consultados no setor de cadastro da Prefeitura de Três Lagoas-MS através dos mapas arquivados dos projetos originais, destacando-se os loteamentos que apresentavam aprovação a partir do ano de 1979 onde se vigorava a legislação (BRASIL, 1979) federal que estabelecia exigências legais para esta aprovação.

Em consulta a estes mapas, verificaram-se diversos loteamentos que foram aprovados sem estabelecer áreas verdes em seus projetos, nos revelando assim, desconformidade legal. Cabe salientar a questão da própria aprovação da Prefeitura Municipal de Três Lagoas-MS, pois o conhecimento da legislação federal inegavelmente existia, porém, não se aplica.

Como já destacado, os Jardim Guaporé 3 ano de 2006, Jardim Estoril ano de 2000, Jardim Campina ano de 1983, Jardim Caçula ano de 1981, Parque Residencial Jamel Ville 2, ano de 1987, Maria Paula ano de 1996, Recanto São Francisco ano de 1980, Jardim Santa Lourdes ano de 1990, Jardim das Américas ano de 2003, Jardim capilé ano de 1982, Vila Haro 1 ano de 1982, Jardim Guaporé 1 ano de 1982, Vila Maria Paula ano de 1996, Vila São Paulo ano de 1983, Vila Cardoso ano de 1982, não apresentam área verde e mesmo em desconformidade legal, foram aprovados.

Diante de tal averiguação e constatação de irregularidade legal na aprovação dos loteamentos urbanos da cidade de Três Lagoas-MS pós entrada em vigor da lei 6766/79 nos revela o interesse e produção da cidade com forte especulação imobiliária e lucro sobre o solo urbano na constituição dos loteamentos urbanos desta época, tendo a cidade, grande perda de área pública, bem como, de seu sistema de lazer, acarretando e agravando problemáticas urbanas que poderiam ser amenizadas com as áreas verdes públicas.

¹⁰ Não existe um controle por parte da prefeitura Municipal de Três Lagoas-MS.

Considerações Finais

A produção das cidades nos revela os interesses dos agentes produtores em obter maior lucro diante de uma divisão da gleba constituinte dos loteamentos urbanos objetivando o maior número de lotes e acúmulo do capital. Contudo, a inegável importância das áreas verdes públicas no sistema das cidades diante de estudos pautados nesta temática nos revela o prejuízo ao próprio ambiente urbano assim como na vida dos cidadãos quando são ignorados no espaço urbano.

O sistema urbano se constitui de espaços públicos bem como de áreas verdes públicas, essenciais para o meio social e suas relações no espaço, fortalecimento da cultura e lazer nos espaços da cidade. As áreas verdes, dentre seus diversos benefícios apontados, se mostram fundamentais na concepção de planos diretores, bem como, nas diretrizes urbanísticas de uso e ocupação do solo, devendo ser regulado por legislação municipal diante da realidade local, objetivando o menor impacto ambiental, coesão social, saúde pública, lazer e conforto ambiental.

Quando o pensamento do futuro da cidade é decidido e construído por poucos, a sociedade tende a perder, neste caso a área verde pública, sendo este um dos espaços constituintes do urbano e fundamental para se concretizar o lazer no Brasil, dentre seus diversos benefícios para seu meio, às áreas verdes públicas ainda não ganham sua importância no cenário das políticas públicas no Brasil, apesar dos avanços, ainda se mostra frágil e deve-se fortalecer ainda mais contribuindo à justiça social nas cidades.

Referências

BENINI, S.M. **Áreas verdes públicas: a construção do conceito e a análise geográfica desses espaços no ambiente urbano**. 284 p. Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2009.

BORTOLO, C. A. de. **A produção de um espaço público e os agentes produtores da cidade: o caso do Lago Igapó em Londrina** – PR. GEO UERJ - Ano 12, n.º. 21, v. 2, 2º semestre de 2010. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/geouerj/article/viewFile/1488/1246>. Acesso em 12 de fev. de 2020.

BRASIL. Parcelamento do solo urbano. **Casa Civil**. Decreto Lei nº6766, de 19 de dezembro de 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm. Acesso em: 18 de jul. 2017.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 11 de fev. de 2020.

BRASIL. Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. **Portal da Legislação** – Governo Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LeIs/L6766.htm>. Acesso em: 23 set. 2014.

BRASIL. Lei Federal n.9.785, de 29 de janeiro de 1999. Altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nos 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). **Portal da Legislação** – Governo Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9785.htm>. Acesso em: 23 set. 2014.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Portal da Legislação** – Governo Federal.

BRASIL. **Plano Diretor de Três Lagoas-MS**. Lei nº 2.083 de 28 de setembro de 2006.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. Editora Ática, 1989.

DEMATTÊ, M. E. S. P. **Princípios de paisagismo**. Jaboticabal: Funep, 2006.

IBGE, 2020. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Cidades/MS/Três Lagoas/Panorama. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ms/tres-lagoas/panorama>> . Acesso em 12 de fev. de 2010.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2007.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. Trad. Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Moraes, 1991.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana. **Da gleba ao lote: dinâmica e produção da insustentabilidade ambiental urbana**. 2003. Dissertação (Mestrado em Ciências da Engenharia Ambiental) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2003. Disponível em: <<https://teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18139/tde-21102016-164807/pt-br.php>>. Acesso em: 18 jul. 2017.

MAAS J; VERHEIJ R.A; GROENEWEGEN P.P; DE VRIES S; SPREEUWENBERG P. **Green space, urbanity, and health: how strong is the relation?**. J Epidemiol Community Health. 2006. DOI: 60: 587-592. 10.1136/jech.2005.043125.

MARCUZZO, F.F.N.& COSTA, H. de C. (2012). **Estudo da Sazonalidade das Chuvas no Estado do Mato Grosso do Sul e Sua Distribuição Espaço-Temporal**. Revista Brasileira de Geografia Física. v.5, n.1, p. 73-86.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis, Vozes, 2011b.

MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo**. Ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: Editora HUCITEC, 1995.

MARICATO, E.; ARANTES, O.; VAINER, C. **A cidade do pensamento único**. Petrópolis, Vozes, 2000.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011a.

MELLO, L. T. A. de et al. Estudo da sazonalidade e distribuição espaço-temporal das chuvas no bioma da Mata Atlântica do estado do Mato Grosso do Sul. **Anais do Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto**, n.15, 2011, Curitiba. Curitiba: INPE, 2011. Disponível em: <<http://rigeo.cprm.gov.br/jspui/handle/doc/17418>>. Acesso em 12 de fev. de 2010.

MORETTI, R. S. **Normas urbanísticas para habitação de interesse social**. São Paulo, IPT. 1997.

NOGUEIRA, A.; WANTUELFER, G. **Florestas urbanas: planejamento para melhoria da qualidade de vida**. Viçosa: Aprenda Fácil, 2002.

OLIVEIRA, S., ANDRADE, H., & VAZ, T. (2011). **The cooling effect of green spaces as a contribution to the mitigation of urban heat: a case study in lisbon.** *Building and Environment*, 46 (11), 2186 – 2194. doi:10.1016/j.buildenv.2011.04.034

ORNELLAS, O. A. **Evolução urbana:** Elaboração e aplicabilidade do plano diretor da cidade de Três Lagoas. Dissertação (Mestrado em Geografia), CPTL/UFMS, Três Lagoas, 2013.

PAIVA, P. D. de O. **Paisagismo:** conceitos e aplicações. Lavras: Universidade Federal de Lavras, 2008.

ROLNIK, R. . Estatuto da Cidade – instrumento para as cidades que sonham crescer em justiça e beleza. In: N. Saule Jr., & R. Rolnik (Eds.), **Estatuto da Cidade:** novos horizontes para a reforma urbana (Caderno Pólis, n. 4, p. 5-9, 2001). São Paulo: Pólis. Recuperado em 06 de fevereiro de 2010, de http://www.polis.org.br/obras/arquivo_92.pdf.

SEPLAN. Secretaria de Planejamento e Coordenação Geral. Macrozoneamento geoambiental do Estado de Mato Grosso do Sul. Campo Grande, MS: **SEPLAN-MS:** IBGE, 1989. 242 p

SOUZA, L. B. E. A hipérbole mercantil da expansão urbana e suas implicações ambientais. **Mercator**, Fortaleza, v. 14, n. 04, p. 159-180, Dez. 2015.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O chão em pedaços:** urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo. Presidente Prudente, 2004. 508 p. Tese (Livre Docência) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP.

VANDERLI, C. Agentes produtores do espaço urbano e dos sistemas de espaços livres: uma metodologia. **Anais do XI Colóquio Quapa Sel** – Quadro do Paisagismo no Brasil, Salvador – Bahia -UFBA. Disponível em: <<http://quapa.fau.usp.br/wordpress/wp-content/uploads/2016/08/AGENTES-PRODUTORES-DO-ESPA%C3%87O-URBANO-E-DOS-SISTEMAS-DE-ESPA%C3%87OS.pdf>>. Acesso em: 12 de fev. de 2020.

VIEIRA JUNIOR, H. T.; PEIXOTO, D. D. **Setorização de áreas em alto e muito alto risco geológico:** município de Três Lagoas, MS. Relatórios Técnicos, Repositório Institucional de Geociência - CPRM, 2013. Disponível em: <<http://rigeo.cprm.gov.br/jspui/handle/doc/19546>>. Acesso em 12 de fev. de 2020.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DÉAK, C.; SCHIFFER, S. (org.). **O processo de urbanização no Brasil.** São Paulo: FUPAM e EDUSP, 2005.

VILLENEUVE, P.J.; MICHEL, J; JASON, G. S; RICHARD, T. B; HONG, C; AMANDA, J. W; MARK, S. G. **A cohort study relating urban green space with mortality in Ontario, Canada.** *Environ. Res.*, 115 (2012), pp. 51-58.

Sobre o autor – Informações cedidas pelo autor

Lennon Gomes

Arquiteto e Urbanista com interesse em pesquisa urbana, mestrando em geografia pela Universidade Federal do Mato Grosso do Sul com área de interesse em áreas verdes e dinâmica urbana. Atualmente, atua como arquiteto e urbanista no escritório Eco Advanced e docência no curso de Arquitetura e Urbanismo na Associação de Ensino e Cultura do Mato Grosso do Sul - AEMS.

Como citar esse artigo

GOMES, L. Desconformidade legal em loteamentos urbanos de Três Lagoas-MS: uso e ocupação de áreas verdes. **Revista Geografia em Atos (Geo Atos online)**, v. 2, n. 17, p. 100-116, abr, 2020. DOI: 10.35416/geoatos.v2i17.7135

Revista Geografia em Atos, Departamento de Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP, Presidente Prudente, n. 17, v. 2, p. 100-116, abr/2020.

ISSN: 1984-1647

Recebido em: 23-01-2020

Devolvido para correções: 05-02-2020

Aceito em: 09-03-2020