

CECÍLIA MIRANDA SILVA

**DESAFIOS METODOLÓGICOS NA PESQUISA DA LEGISLAÇÃO
URBANÍSTICA E SEUS DIÁLOGOS NAS ALTERAÇÕES DO PERFIL
SOCIODEMOGRÁFICO: CONSELHEIRO LAFAIETE COMO ESTUDO
DE CASO**

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.

VIÇOSA
MINAS GERAIS- BRASIL
2019

**Ficha catalográfica preparada pela Biblioteca Central da Universidade
Federal de Viçosa - Câmpus Viçosa**

T

S586d
2019

Silva, Cecília Miranda, 1990-

Desafios metodológicos na pesquisa da legislação urbanística e seus diálogos nas alterações do perfil sociodemográfico : Conselheiro Lafaiete como estudo de caso / Cecília Miranda Silva. – Viçosa, MG, 2019.
ix, 100 f. : il. (algumas color.) ; 29 cm.

Inclui anexo.

Inclui apêndices.

Orientador: Tiago Augusto da Cunha.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Viçosa.

Referências bibliográficas: f. 91-94.

1. Planejamento urbano - Conselheiro Lafaiete. 2. Direito urbanístico. 3. Conselheiro Lafaiete - População - Condições sociais. 4. Densidade demográfica - Conselheiro Lafaiete. 5. Vida urbana. I. Universidade Federal de Viçosa. Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. II. Título.

CDD 22. ed. 711.4098151

CECÍLIA MIRANDA SILVA

**DESAFIOS METODOLÓGICOS NA PESQUISA DA LEGISLAÇÃO
URBANÍSTICA E SEUS DIÁLOGOS NAS ALTERAÇÕES DO PERFIL
SOCIODEMOGRÁFICO: CONSELHEIRO LAFAIETE COMO ESTUDO
DE CASO**

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.

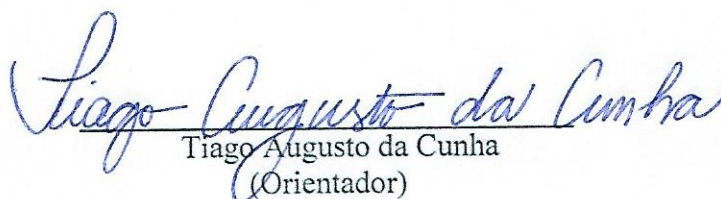
APROVADA: 22 de fevereiro de 2019.



Denise Mônico dos Santos



Anderson Kazuo Nakano


Tiago Augusto da Cunha
(Orientador)

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Universidade Federal de Viçosa, sobretudo ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, que por meio do seu corpo docente e funcionários me acolheu, amparou e auxiliou durante esses dois anos.

Ao professor e orientador Tiago Augusto da Cunha pelo apoio, incentivo, paciência, pelas ricas discussões e por todo conhecimento compartilhado.

Aos professores Denise Mônico e Anderson Kazuo pelas sugestões e por toda a colaboração desde a qualificação. Obrigada por me ajudarem a construir um trabalho melhor.

Às professoras Teresa Cristina e Regina Lustoza que gentilmente me supervisionaram no Estágio em Ensino e que muito me ensinaram sobre a prática docente.

À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior, CAPES, pelo financiamento da pesquisa, com a concessão da bolsa de estudos.

Aos colegas de mestrado, sempre muito disponíveis para ajudar, ouvir e trocar experiências. Um agradecimento especial ao Victor Rosado pela elaboração dos mapas e por todo suporte durante as orientações compartilhadas. Meu muito obrigada a Ana Clara, companhia em seminários, no estágio em ensino, no desenvolvimento de trabalhos, que por diversas vezes me incentivou.

Agradeço enfim, e de modo especial, à minha família. Minha mãe e meu pai, obrigada pelo amor incondicional, pelas orações, pela comemoração a cada etapa concluída e a cada conquista realizada. Minha irmã Lilian, obrigada por todo incentivo, por ser exemplo de determinação e responsabilidade. Agradeço ainda ao cunhado José Renato pelo auxílio na operacionalização dos dados. Obrigada família, sobretudo, por compreender as minhas ausências.

LISTA DE FIGURAS E GRÁFICOS

Figura 1 – Localização do município de Conselheiro Lafaiete na Microrregião do Alto Paraopeba, 2018.....	15
Figura 2 – Localização do município de Conselheiro Lafaiete no território nacional, Brasil, 2018.....	15
Figura 3 - Relação de bairros estudados e o município, 2018.	19
Figura 4 - Linha do tempo dos Marcos Legislativos Municipais.	26
Figura 5 - Recorte Espacial.	27
Figura 6 - Ruas e setores censitários investigados, Conselheiro Lafaiete, 2018.	37
Figura 7 - Esquema- resumo dos zoneamentos de acordo com a LUOS (2015).	42
Figura 8 - Evolução do bairro Arcádia.....	45
Figura 9 - Evolução do bairro Campo Alegre.....	48
Figura 10 - Evolução do bairro Jardim América.....	50
Figura 11 - Evolução do bairro Museu.	52
Figura 12 - Evolução do bairro Oscar Corrêa.	54
Figura 13 - Evolução do bairro Santa Rosa.	56
Figura 14 - Imagens dos bairros estudados, Conselheiro Lafaiete, 2018.	58
Figura 15 - Variação do número de domicílios por Setor Censitário, Conselheiro Lafaiete.....	68
Figura 16 - Espacialização do ICV ao longo da década por Setor Censitário, Conselheiro Lafaiete.	70
Figura 17 - Espacialização da renda ao longo da década por Setor Censitário, Conselheiro Lafaiete.	71
Gráfico 1 – Arranjos domiciliares, Conselheiro Lafaiete, 2000-2010.....	59
Gráfico 2 – Indicador de Ciclo de Vida (ICV), Conselheiro Lafaiete, 2000.....	61
Gráfico 3 – Indicador de Ciclo de Vida (ICV), Conselheiro Lafaiete, 2010.....	61
Gráfico 4 – Taxas geométricas de crescimento populacional, Brasil, Sudeste, Minas Gerais, Conselheiro Lafaiete, 1970-1980, 1980-1991, 1991-2000, 2000-2010.....	63

Gráfico 5 – Pirâmides etárias, Conselheiro Lafaiete, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010.....	64
Gráfico 6 – Taxas específicas de fecundidade por idade, Conselheiro Lafaiete, 2000, 2010.....	65
Gráfico 7 – Arranjos domiciliares segundo estágio do ciclo vital, Conselheiro Lafaiete, 2000.....	67
Gráfico 8 – Arranjos domiciliares segundo estágio do ciclo vital, Conselheiro Lafaiete, 2000.....	67

LISTA DE QUADROS E TABELAS

Quadro 1 - Síntese da metodologia adotada.	3
Quadro 2 - Categorias de usos e variações das tipologias.	32
Quadro 3 - Categorias de usos e variações das tipologias.	72
Tabela 1 - Estatística descritiva do Indicador de Ciclo de Vida (ICV), Conselheiro Lafaiete, 2000-2010.	62
Tabela 2 - Arranjos domiciliares segundo estágios do ciclo vital, Conselheiro Lafaiete, 2000, 2010.	66
Tabela 3 - Valores de renda e ICV, bairro Arcádia.	74
Tabela 4 - Valores de renda e ICV, Campo Alegre.	76
Tabela 5 - Valores de renda e ICV, Jardim América.	77
Tabela 6 - Valores de renda e ICV, Museu.	77
Tabela 7 - Valores de renda e ICV, Oscar Corrêa.	78
Tabela 8 - Valores de renda e ICV, Santa Rosa.	79
Tabela 9 - Setores sob a influência do Plano Diretor.	79
Tabela 10 - Setores que não estavam sob a influência de legislação urbanística.	80

RESUMO

SILVA, Cecília Miranda, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, fevereiro de 2019. **Desafios metodológicos na pesquisa da legislação urbanística e seus diálogos nas alterações do perfil sociodemográfico: Conselheiro Lafaiete como estudo de caso.** Orientador: Tiago Augusto da Cunha.

O objetivo principal traçado inicialmente para a presente pesquisa era investigar a influência da legislação urbanística na transformação espacial do perfil sociodemográfico. No entanto, nos deparamos com grandes desafios metodológicos para operacionalizar as intenções da investigação, especialmente tendo-se em vista a escala intraurbana de análise do fenômeno. Dessa forma, a presente dissertação se transformou em um exercício, quiçá, metodológico de análise. O cruzamento entre variáveis urbanísticas e demográficas ainda é pouco explorado na produção de diagnósticos territoriais. Diante desta lacuna, elaborar, testar e discutir uma metodologia que buscasse demonstrar os efeitos da legislação urbanística municipal nas transformações de perfil sociodemográfico tornou-se o principal objetivo da presente pesquisa. Para tanto, foi necessário escolher um município como estudo de caso, Conselheiro Lafaiete, estudar os principais marcos legislativos que abordem a temática do ordenamento territorial, produzir uma análise físico-territorial e por fim correlacionar dados legais e espaciais com a predisposição locacional populacional em função dos seus estágios do ciclo de vida familiar (ICV) e da capacidade de renda. Perfis populacionais enriquecidos e em estágios mais avançados de ICV coincidem, predominantemente, com os espaços sob a influência de legislação urbanística. No entanto, apesar dessa aparente articulação, em função das especificidades da cidade objeto de estudo, não é possível afirmar que tal predisposição locacional seja fruto das imposições legais, embora haja indícios da associação. Este trabalho configura-se como um estudo preliminar que joga luz nos avanços e entraves da articulação entre espaço urbano, demografia e legislação urbanística. Ademais, a metodologia criada é propositiva e pode ser aplicada em outros contextos e cenários, inclusive a partir da inclusão de novas variáveis e aprimoramentos.

ABSTRACT

SILVA, Cecília Miranda, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, February, 2019. **Methodological challenges in the research of urban planning legislation and its dialogues regarding changes in socio-demographic profile: Conselheiro Lafaiete as a case study.** Advisor: Tiago Augusto da Cunha.

The main objective of the present study was to investigate the influence of urban planning legislation on the spatial transformation of the socio-demographic profile. However, we faced major methodological challenges in order to operationalize our specific goals, especially considering the intra-urban scale of analysis of the phenomenon. Thus, the present dissertation turned into a methodological exercise of analysis. The cross between urban and demographic variables is still little explored in the production of territorial diagnoses. Facing this gap, the main focus of the research changed to elaborating, testing and discussing a methodology that sought to demonstrate the effects of municipal urban legislation on socio-demographic profile transformation. Thereunto, it was necessary to choose a municipality as a case study, Conselheiro Lafaiete, and to study the main legislative frameworks that deal with territorial planning, in addition to produce a physical-territorial analysis and, finally, to correlate legal and spatial data with the local predisposition based on stages of family life cycle (FLC) and of income capacity. Enriched populations profiles that happen to be in more advanced stages of FLC coincide predominantly with spaces under the influence of urban legislation. However, despite this apparent articulation, due to the specificities of the studied city it is not possible to state that such local predisposition is the result of legal impositions, though there are indications of such association. This work is a preliminary study that elucidates advances and obstacles in the articulation between urban space, demography and urban planning legislation. Furthermore, the methodology created is propositional and can be applied in other contexts and scenarios, including new variables and enhancements.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	1
CAPÍTULO 1 - TERRITÓRIO, POPULAÇÃO, LEGISLAÇÃO	6
Morar aqui ou acolá não é uma decisão exclusivamente individual	6
1.1 SITUANDO O TEMA E O OBJETO DE ESTUDO	6
1.2 CONSELHEIRO LAFAIETE EM LINHAS GERAIS	13
CAPÍTULO 2 – A CONSTRUÇÃO DO MÉTODO	16
Desafios em se analisar o fenômeno. Métodos mistos como alternativa investigativa	16
2.1 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS ADOTADOS	16
2.1.1 Análise Legislação Urbanística Municipal	17
2.1.2 Análise físico-territorial e cartografia da legislação	18
2.1.3 Caracterização do perfil sociodemográfico.....	21
CAPÍTULO 3 - REFLEXÕES SOBRE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E ESPAÇO URBANO	28
O encontro entre abstração e realidade. O que demonstra a empiria?	28
3.1 O QUE DIZEM AS LEIS.....	28
3.1.1 Plano Diretor	28
3.1.2 Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).....	31
3.1.3 Lei de parcelamentos urbanos.....	38
3.2 AS ARTICULAÇÕES ENTRE LEGISLAÇÃO E ESPAÇO URBANO 40	
CAPÍTULO 4 – TRANSIÇÕES DEMOGRÁFICAS E SEUS DIÁLOGOS COM A DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DA POPULAÇÃO	59
A força da dinâmica populacional e suas consequências no espaço urbano..	59
4.1 O CONTEXTO DEMOGRÁFICO DE CONSELHEIRO LAFAIETE	59
4.2 A DINÂMICA SOCIODEMOGRÁFICA NA ÁREA DE ESTUDO.....	67
4.2.1 Associações entre perfil populacional, espaço e Plano Diretor	73

4.2.2 Transições socioespaciais e a Lei de Uso e Ocupação do Solo	82
CONSIDERAÇÕES FINAIS	85
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	91
APÊNDICES.....	95
APÊNDICE A – Parâmetros Construtivos para 2011 e 2015, a partir da Lei de Uso e Ocupação do Solo	95
APÊNDICE B – Relação de Loteamentos Aprovados em Conselheiro Lafaiete a partir de 2011.....	97
APÊNDICE C – Espacialização dos setores censitários 2000-2010.....	98
APÊNDICE D – Relação de Renda, ICV e domicílios por setor censitário 2000- 2010	99
ANEXO	100

INTRODUÇÃO

Dentro do território urbano existe a “cidade legal” e a “cidade ilegal”, como explica Maricato (2000). A primeira diz respeito às áreas regulamentadas por leis urbanísticas e que concentram investimentos públicos em infraestrutura. A segunda corresponde aos assentamentos ocupados de forma irregular/clandestina, não contemplados em planos e projetos urbanos.

No caso brasileiro, porém, existe um alto grau de informalidade na construção, reforma ou acréscimo dos imóveis, o que significa que a existência de marcos legais não garante o respeito às normativas, que são muitas vezes ignoradas ou negligenciadas. A informalidade é transgressão? Ou, segundo outra ótica, a formalidade urbana e habitacional se aplica a apenas alguns estratos populacionais? Essa realidade deixa imprecisa a razão de ser das leis e faz despertar a suspeita de que a legislação urbanística não tem operado como medida regulatória que objetive garantir a qualidade do espaço urbano. Ademais, indicia que a norma se aplica para alguns e para alguns fins, excluindo, rotulando, estigmatizando, marginalizando outros tantos.

Além disso, as leis de ordenamento territorial, que deveriam contribuir para a garantia da sustentabilidade das cidades, aparentemente, têm atuado na contramão da justiça social, flexibilizando usos e parâmetros construtivos e, com isso, permitido ou proporcionado a segregação dos espaços e inviabilizando a integração social, em desacordo com a função social da cidade e da propriedade.

Dentro da “cidade legal”, assincronias individuais ou coletivas de níveis de renda, escolaridade, saúde, dentre outros, se manifestam, inclusive espacialmente, ou seja, produzindo porções do território igualmente estanques umas das outras em função do perfil dos grupos. Dentro desse conjunto, componentes socialmente construídos, tais como as leis de ordenamento territorial, assumem uma importância ímpar ao estimular, tolher ou ratificar o processo de ocupação espacial e, logo, quem ocupa a cidade legal e quem “invade” e constrói a cidade ilegal.

Além de afirmar que o papel do Estado é legitimar a propriedade privada do solo como direito, Carlos (2013) também afirma que cabe ao Estado direcionar

o processo de valorização e desvalorização dos lugares por meio das políticas públicas e intervir no urbano a partir de estratégias que viabilizam a reprodução do capital. Realidade concretizada muitas vezes por meio da criação de marcos legislativos.

Por isso, consideramos a hipótese de que a legislação urbanística e as suas adequações condicionam, constroem ou incentivam a localização dos grupos populacionais por meio da valorização das mercadorias terra e moradia, o que, aparentemente, tem contribuído, sobremaneira, na configuração ou transformação de perfis sociodemográficos de áreas intraurbanas.

Apesar de encontrarmos no arcabouço teórico um extenso panorama de associações entre a criação ou alteração de marcos legais - mediante atuação do Estado - e a valorização fundiária, não encontramos nos estudos coletados aqueles que abordassem de forma quantitativa os efeitos da legislação urbanística na redistribuição espacial da população de acordo com características sociodemográficas¹. Ao nos depararmos com essa lacuna elegemos, inicialmente, como objetivo principal investigar a influência da legislação urbanística na transformação espacial do perfil sociodemográfico. No entanto, nos deparamos com grandes desafios metodológicos para operacionalizar as intenções da investigação, especialmente tendo-se em vista a escala intraurbana de análise do fenômeno.

Diante dos entraves encontrados tornou-se fundamental - antes mesmo de tentar quantificar os efeitos da legislação sobre questões socioespaciais- elaborar, aplicar e discutir uma metodologia de cruzamento de variáveis urbanísticas e variáveis populacionais, o que foi viabilizado por meio da utilização de um município como objeto de estudo. Com isso a dissertação se transformou em uma espécie de exercício de análise, quiçá, metodológico. De modo mais simples, trata-se do manejo de métodos mistos voltados à escala intraurbana e com o propósito de averiguarmos se a legislação urbanística condiciona a ocupação e a concentração espacial dos grupos populacionais segundo suas características.

¹ O conceito de sociodemográfico engloba principalmente: idade, sexo, escolaridade, renda, raça/cor.

Dentro dessa perspectiva, o presente trabalho pretende além da construção de uma metodologia em si avaliar a eficiência e limitações dos procedimentos aplicados sem deixar de discutir, simultaneamente, os resultados do município objeto.

A seguir apresentamos Quadro 1 que relaciona os objetivos específicos aos métodos aplicados e às fontes de dados. Na seção que trata da metodologia serão detalhadas as etapas de trabalho e os procedimentos metodológicos adotados serão explicados e justificados, a fim de explorar aspectos positivos, negativos, avanços e entraves encontrados ao longo do percurso metodológico.

Quadro 1 - Síntese da metodologia adotada.

Objetivo	Método	O que investigar	Onde pesquisar
OE1–Contextualizar o município de Conselheiro Lafaiete, à luz da legislação urbanística (e suas mutações ao longo do tempo), no que diz respeito ao uso e ocupação do solo;	Análise documental	Parâmetros de planejamento urbano, articulação entre os diferentes marcos legais; limitações legais e possíveis desdobramentos;	<i>Site</i> da Prefeitura Municipal, <i>Site</i> da Câmara Municipal e MUNIC;
OE2–Verificar as articulações entre a legislação urbanística e os modelos de ocupação de porções do território de Conselheiro Lafaiete;	Mapeamento das modificações físico-territoriais em seis bairros e a relação com a legislação urbanística	O contexto de surgimento do bairro e a evolução da sua ocupação em relação às diretrizes da legislação urbanística municipal;	Secretaria Municipal de Obras, Google <i>Maps</i> , Google <i>Earth</i> , levantamento de campo;

OE3– Caracterizar o perfil sociodemográfico de seis bairros no período intercensitário de 2000 a 2010;	Análise comparativa entre o “Ciclo de Vida” e a variação da renda da população;	Variações de renda e de índices de Ciclo de Vida nos setores censitários correspondentes aos bairros;	Microdados e tabelas de dados dos agregados por setores censitários do IBGE;
--	---	---	--

Fonte: Elaboração própria, 2018.

Com esse conjunto de etapas acreditamos ser possível refletir sobre a associação entre as temporalidades de diferentes escalas espaciais (a - urbanas: transformações nos bairros e b - arquitetônicas: a composição do domicílio), e os comportamentos de unidades sociais, tais como a família. Para isso, nos valem do conceito de Ciclo de Vida em consonância com as variações de rendimento, presumindo que eles mantêm relação com a composição do arranjo domiciliar e, conseqüentemente, com a própria composição dos bairros.

A razão para tomarmos Conselheiro Lafaiete como estudo de caso é por tratar-se de um município de significativa importância intermunicipal/regional, já que estabelece trocas tanto com sua microrregião, mas por, sobretudo, estar exposto à influência da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Limitamos nossas análises aos bairros que experimentaram as maiores alterações em suas legislações urbanísticas e buscamos correlacionar com as transformações físicas e sociais entre os Censos Demográficos de 2000 e 2010.

Em relação ao município objeto de estudo consideramos, ainda, que as leis direcionam investimentos em infraestrutura e benesses de forma diferenciada no território, o que por sua vez, promove variações nos valores fundiários, atraindo públicos distintos a partir da noção de localização. Somado a isso, suspeitamos que o crescimento do perímetro urbano e a verticalização da área central não são diretamente proporcionais ao aumento da população, mas podem estar vinculados ao processo de valorização do preço da terra. Tudo isso ainda nos leva a crer que a legislação urbanística tem tido mais predisposição a articular interesses

econômicos e políticos do que garantir a ampliação da cobertura da infraestrutura urbana em toda extensão municipal.

Vale ressaltar que a presente pesquisa não abordará os assentamentos invadidos ou a chamada “cidade ilegal”, apesar da relevância desse tema. Isso porque um dos objetos de análise é a legislação urbanística, interessando avaliar o impacto que ela pode proporcionar na organização e ocupação socioespacial do território. Para isso, foram selecionados bairros com áreas consolidadas² e áreas parcialmente ocupadas, que passaram por transformações no zoneamento com base na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Acreditamos que a compreensão do espaço urbano se dá na esfera física e social, e que um olhar atento às leis pode ser o primeiro passo no combate às práticas especulativas. A tríade território – população – legislação, portanto, precisa ser estudada de forma conjunta, a fim de ampliar o quadro de perspectivas para um planejamento urbano coerente, ambientalmente equilibrado e socialmente justo.

A dissertação se divide em cinco capítulos. No primeiro, passamos pelo arcabouço teórico adotado e, logo, sobre as associações entre os conceitos. Apresentamos ainda o objeto de estudo Conselheiro Lafaiete, considerando seus aspectos gerais. No segundo, detalhamos as bases de dados e os procedimentos metodológicos. No terceiro, discorremos sobre a legislação urbanística municipal para posteriormente expor as articulações com o espaço urbano. No quarto capítulo evidenciamos os resultados obtidos e refletimos sobre as questões legais e sociodemográficas. No último capítulo apresentamos as considerações finais.

Nos esforçamos em construir uma técnica que permitisse analisar a escala intraurbana de distintos municípios. Talvez o maior desafio tenha sido compatibilizar um zoneamento proposto por ruas a atributos de superfície, como as rendas dadas por setores censitários. Apesar de o objetivo maior ter se reduzido à engenharia da técnica, os dados daí obtidos nos parecem promissores.

² Para este trabalho, consideramos áreas consolidadas, aquelas que têm taxa de ocupação superior a 50%, dentro da porção do território estudada.

CAPÍTULO 1 - TERRITÓRIO, POPULAÇÃO, LEGISLAÇÃO

Morar aqui ou acolá não é uma decisão exclusivamente individual

1.1 SITUANDO O TEMA E O OBJETO DE ESTUDO

O espaço, segundo Carlos (2011), pode ser concebido como condição, meio e produto da reprodução da sociedade e definido como processo/movimento em constituição da própria sociedade. As relações sociais se concretizam no espaço, nos lugares onde se realiza a vida humana em dois planos: o individual e o coletivo (LEFEBVRE, 1991; SANTOS, 2014). Talvez, um dos melhores exemplos dessa relação dialética seja a tríade território – população – legislação (GOTTDIENER, 2010; VILLAÇA, 1998 e MARICATO, 2000).

Há um extenso quadro de estudos sobre esse assunto (MARICATO, 2000; ROLNIK, 1997 e 2017; NAKANO et al, 2004) e, por certo, cada uma dessas investigações se preocupava com temas específicos que cobriam um amplo espectro das questões urbanas: mercado fundiário-imobiliário, segregação socioespacial, habitação-moradia e etc. O que podemos extrair desse referencial teórico é que cada um dos componentes – território, população e legislação – é, em realidade, socialmente construído.

Ademais, alterações na natureza de cada um deles influenciam as demais partes da equação, uma vez que transformações no tamanho e perfil populacional impactam, em alguma medida, na configuração territorial, do mesmo modo que, usualmente, desdobram-se em adequações legais, objetivando induzir, restringir ou permitir os resultados físico-formais da dinâmica populacional. Em resumo, população, legislação e espaço são causa e efeito umas das outras, influenciando e sendo influenciadas mutuamente (SANTOS, 2014).

Villaça (2001) alerta para a distinção entre espaço intraurbano e espaço regional, sendo o primeiro estruturado pelas condições de deslocamento do ser humano, enquanto o segundo é definido pelo deslocamento das informações. Nesse sentido o espaço intraurbano teria maior relação na maneira como o território se organiza, como suas áreas funcionais se articulam, portanto, mais pertinente com o estudo de caso que esta pesquisa pretende investigar.

Essa estruturação territorial e social da cidade, porém, segundo Costa e Mendonça (2008), vem sendo desenvolvida de forma segregada e hierarquizada, uma vez que os recursos urbanos são colocados de forma desigual nas regiões e, conseqüentemente, não são uniformemente apropriados pelos estratos populacionais. Sob o rótulo da localização, produz-se, ainda, o que as autoras chamam de uma “diferenciação social” naturalizada nas “estruturas mentais”, determinando a oferta do mercado imobiliário e, ao mesmo tempo, a preferência das pessoas por determinadas regiões.

A esse respeito, Villaça (1988) menciona que terrenos com infraestruturas semelhantes (ou idênticas) apresentam variações no valor em função da localização “pura”– terra urbana. No espaço urbano não há renda diferencial, mas, sim, diferencial de valor, uma vez que terrenos não produzem rendas diferentes como as terras agrícolas fazem. Assim, as mudanças de uso ou transformações urbanas, como a melhoria da acessibilidade dos pontos, não produzem rendas diferenciais, mas atualizações de preços da terra, preço esse que oscila em torno do valor. Sob essa perspectiva, o preço da terra urbana tem dois componentes: um é o preço da sua produção e o outro é um preço de monopólio.

Harvey (2014, p. 70) afirma que a terra não é uma mercadoria no sentido corrente do termo, mas uma forma fictícia de capital que deriva das expectativas de aluguéis futuros. Abramo e Faria (1998) também sinalizavam essa realidade, ao afirmarem que:

Através da mudança de usos os capitais obtêm lucro, e isso obriga a investirem/atuarem onde houver possibilidades de transformação, ou seja, o movimento do capital imobiliário é balizado por uma estrutura espacial pré-existente (estoque residencial), e pelas projeções sobre o ambiente construído futuro. (ABRAMO E FARIA, 1997, p.422).

Nesse sentido, quando uma área dentro do território urbano passa por uma alteração no padrão de usos e nos parâmetros construtivos, alteram-se mais do que as tipologias construtivas que serão próprias daquele lugar, senão o preço da terra e, logo, a capacidade financeira de adquiri-la. Esse processo, apesar de indireto, pode alterar o perfil sociodemográfico da região, pois mantém relação com

variáveis do tipo renda, escolaridade, idade, sexo, raça/cor, ou seja, impede que determinados grupos possam acessá-la mediante constrangimentos financeiros.

Nesse contexto, Carlos (2008) assevera:

O processo de formação do preço da terra, enquanto manifestação do valor das parcelas, leva em conta, desde processos cíclicos da conjuntura nacional (que incluem a forma de manifestação de processos econômicos mundiais) até aspectos políticos e sociais específicos de determinado lugar. Todos esses fatores vinculam-se ao processo do desenvolvimento urbano, que ao realizar-se, redefine a divisão espacial e, com isso, o valor das parcelas. (CARLOS, 2007, p.54).

Sendo assim, valores fundiários, ao serem estabelecidos, direcionam os perfis populacionais a ocuparem determinadas porções do solo urbano, já que, como dito até o momento, a terra apresenta variações de preço em função da localização. Desse modo, a escolha do local de moradia é consequência do montante ou da inexistência completa de economias, recursos, poupanças, em suma, meios que podem ser despendidos na compra do imóvel ou terreno, em detrimento ao que deveria ser, de fato, relevante: possibilidade de acesso a comércio, escolas, proximidade em relação ao local de trabalho, das famílias, dentre outros. Isso significa que se trata de uma lógica puramente mercantilista, indo contra as funções sociais da cidade e da propriedade urbana³, apartando grupos e concentrando-os, muitas vezes, em regiões desprovidas de equipamentos, infraestruturas e amenidades que, por sua vez, são algumas das causas da reprodução da pobreza e da desigualdade (KOWARICK, 1980; MARICATO, 2000; ROLNIK, 2017).

Conclui-se, portanto, que as normativas utilizadas para regulamentar usos e definir parâmetros construtivos se prestam a agregar valor de mercado para uns,

³ O Estatuto da Cidade, em seu Artigo 2º coloca como objetivo da política urbana ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Destacamos a primeira diretriz que articula as instâncias individuais e coletivas: garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

ao passo que segregam outros, nos permitindo, ainda, admitir que a legislação provoca efeitos diretos e, sobretudo, indiretos que interferem no preço da terra. Esse valor agregado, por sua vez, orienta a localização residencial conforme o perfil dos estratos e grupos sociais, ao incentivar ou constranger seu local de residência (GOTTDIENER, 1997). A partir dessa lógica, inferimos que alterações na legislação urbanística promovem transformações do perfil sociodemográfico em porções da cidade.

Além da correlação entre localização e renda, estudos como de Nakano et al (2004) sugerem uma lógica entre localização e estágios do Ciclo Vital familiar, posto que o formato do arranjo domiciliar pode ser um diferencial na capacidade de poupança e, conseqüentemente, de rendimentos.

Buzar et al (2016) defendem que demografia familiar é muito importante na compreensão de padrões de transformação urbana, porque consideram que as cidades são moldadas por práticas de consumo e padrões de mobilidade de suas famílias constituintes. Complementando esse raciocínio, Cioffi (1998) ressalta que as condições de vida de cada indivíduo dependem mais da situação da família a qual ele se insere, em detrimento de sua situação específica. Isso porque entram em campo questões desde a inserção dos membros no mercado de trabalho, possibilitando a cooperação para arrecadação da renda, até mesmo variações no padrão de consumo.

Além disso, a sociedade, refletida em seus comportamentos demográficos – migração, fecundidade e nupcialidade –, experimenta intensas transformações estruturais que recaem sobre o processo de alterações físicas do espaço. Assim, a família e o espaço socialmente produzido para a reprodução física e imaterial dela – o domicílio – são diuturnamente transformados.

Desse modo, o ciclo vital porta-se como um instrumento valioso, ao possibilitar conexões entre o tempo biológico e/ou individual e o tempo histórico e social (OLIVEIRA, 1982). Ao reunir eventos importantes - casamento, nascimento dos filhos e morte –, ele agrupa uma série de informações sobre a unidade básica da sociedade e, portanto, ajuda a compreender as transformações sociais mais gerais.

De forma semelhante ao que acontece na composição dos domicílios, talvez até mesmo de forma dialética, pois os processos não se excluem, mas se complementam, áreas intraurbanas podem passar por transformações cíclicas, apresentando variações em etapas/estágios. É o que acontece diante de processos simultâneos de valorização e desvalorização de áreas distintas. A transição de valores proporciona respostas do mercado (por meio do lançamento de empreendimentos), de política urbana (via zoneamentos ou implementação de obras de infraestrutura), da economia (com postos de trabalho como atrativos para determinada região), dentre outros, a fim de que cada região absorva a camada social “compatível com seu perfil”.

Metzger (2002) apontou as sutilezas do que ele chama de “ciclo de vida das cidades”, tomando como exemplo as cidades norte-americanas, no período de 1935 a 1975, época de forte discriminação racial nos Estados Unidos. Nesse contexto, acreditava-se que bairros residenciais teriam um curso de desenvolvimento se não fossem afetados por forças que poderiam mudar seu uso. Acreditava-se ainda que a mudança racial (entendido como a chegada de grupos étnicos, sobretudo de afro-americanos) em um bairro poderia resultar em “declínio muito rápido” dos valores de propriedade.

Ainda de acordo com Metzger (2002), a degradação dos bairros seria algo premeditado, como forma de atribuir vantagem a alguns setores da cidade. Trata-se de uma abordagem afeita à Escola de Chicago e, em certo sentido, com um enfoque comportamental sobre apropriação espacial.

Não necessariamente concordamos com tal prisma, posto que ele desconsidera os constrangimentos e estímulos mais gerais (sociais, culturais, econômicos etc.) e estruturais que impelem (ou impedem) populações a mudar de residência no interior da cidade. Entretanto, o estudo é interessante para descortinar os processos e as temporalidades cíclicas de ocupação da cidade em função da natureza dos grupos sociais.

Igualmente, Rontos et al (2013) versam sobre o chamado ciclo espacial da cidade e definem quatro fases: urbanização, suburbanização, des-urbanização e reurbanização. Chama-nos a atenção nessa delimitação não as características que

apresentam com relação ao processo em si de perdas e ganhos populacionais de cada estágio, mas, sim, os fatores que geram a sua ocorrência, ou seja, as razões que conduzem a transição alternada das regiões urbanas e se essas causas mantêm alguma relação com o perfil sociodemográfico da população.

Nakano (2016), em uma abordagem um pouco diferente, explora a relação dos movimentos de adensamento ou diminuição populacional nos distritos do município de São Paulo, em função da oferta de empreendimentos residenciais verticais. Observa, para isso, as áreas que ganharam e as que perderam moradores, a localização dos distritos analisados em relação ao município de São Paulo e os perfis sociodemográficos condicionados à oferta desses empreendimentos, demonstrando, assim, o impacto da produção imobiliária na (re) organização territorial e na redistribuição espacial da população, seja na escala municipal ou na regional.

Ainda nesse prisma de mutações, o Estado tem papel relevante na organização territorial. Corrêa (2011) nos elucida que a atuação do Estado está inserida nos contextos econômico, político e social e, também, na dinâmica socioespacial da região em que se situa. Além disso, ao se articular com outros agentes - retomando o conceito de “agentes da produção do espaço”-, ele, o Estado, acaba por mediar conflitos e promover negociações, favorecendo uns em detrimento de outros.

Ressalta-se, no entanto, que a autonomia dada ou instituída aos governos municipais por meio da Constituição Federal de 1988, no sentido de orientar e fiscalizar o ordenamento territorial local, permitiu que os agentes sociais pressionassem o Estado mais facilmente, uma vez que as prefeituras municipais são mais acessíveis, o que tem promovido adequações/atualizações das leis municipais, a fim de viabilizar os empreendimentos. Isto é, a subordinação do poder local a interesses político-econômicos oriundos de diferentes escalas (local, regional, nacional e/ou internacional).

Isso fica claro quando observamos a atuação do grupo de incorporadores imobiliários ao qual interessa a produção, sobretudo de habitação, de forma regular, uma vez que muitos dependem de financiamento bancário para viabilizar

seus empreendimentos. Na última década, inclusive, a ação do mercado imobiliário intensificou-se no que diz respeito à produção de imóveis, com destaque para a construção de casas geminadas e apartamentos. Atribui-se parte desse incremento a oferta de habitação ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que contribuiu para a diversificação dos produtos oferecidos, possibilitando um direcionamento do mercado para classes de baixa-média renda.

A esse respeito Shimbo (2011, p.42) afirma que a incorporação e a construção de unidades habitacionais com valores até duzentos mil reais se constituiu um nicho lucrativo, pois foram destinadas para famílias que podem acessar os subsídios públicos, ou não, mas que necessariamente acessam o crédito imobiliário.

Nesse contexto, tanto a construção massiva de novas residências quanto a implantação de novos loteamentos, os quais geraram demanda por terra legalizada e urbanizada, em muitos casos, foram viabilizados por meio da alteração de usos e parâmetros construtivos na região e/ou entorno onde se assentaram. Portanto, a Legislação Urbanística, mais do que promover igualdade social a partir da premissa da função social da propriedade, se tornou instrumento para a legalização do produto terra e, assim, em instrumento de incentivo a sua mercantilização.

Ribeiro (1997) *apud* Fonseca (2017) explica que o Estado deveria atuar para combater as questões de sobrelucro do mercado do solo, de modo que a distribuição social da riqueza ocorresse de forma mais igualitária. No entanto, ao que tudo indica o Estado, mediante a instituição ou a atualização de leis, especialmente as de ordenamento territorial no que tange a escala intraurbana, vem contribuindo para o oposto, isto é, perpetuando desigualdades físico-territoriais e socioterritoriais.

Sob essa perspectiva, é importante, e pertinente, investigar como a Legislação Urbanística tem se portado, com quem ela tem dialogado, a que ela tem se destinado e, por fim, o que ela tem promovido. É necessário, para isso, nos debruçarmos sobre os seus desdobramentos, nas sutilezas que acompanham adequações no texto ou criação de anexos, relacionando-a, ainda, com dados

censitários e com algumas áreas intraurbanas, a fim de produzir um diagnóstico sobre variações nos modelos de ocupação territorial e transformações no perfil sociodemográfico. Assim, poderemos articular as diferentes esferas que compõe o espaço intraurbano e, a partir da reflexão, propor medidas mais eficazes no planejamento urbano e ajudar no combate a especulação imobiliária.

1.2 CONSELHEIRO LAFAIETE EM LINHAS GERAIS

Registros sobre a história de Conselheiro Lafaiete descrevem que seu território foi ocupado inicialmente pelos índios Carijós, refugiados do Rio de Janeiro ao serem perseguidos por colonizadores e desbravadores portugueses e paulistas. A descoberta do ouro no Morro de Deus te livre, Serra de Ouro Branco, por volta dos anos 1680, no entanto, promoveu deslocamentos populacionais e os exploradores recém-chegados foram alvo de muita resistência pelos índios silvícolas em Ouro Branco. Tal fato foi determinante para escolha dos migrantes de se fixarem em Conselheiro Lafaiete, na época chamada de Arraial do Campo Alegre dos Carijós. Um fragmento de texto revela:

Em 1709, criou-se a freguesia de N. Senhora da Conceição, desvinculando o arraial da freguesia no Rio de Janeiro. Com a oficialização do Caminho Novo, o Arraial dos Carijós tornou-se entreposto de abastecimento e pouso obrigatório no percurso entre o litoral e as vilas mineradoras em Minas, aumentando o fluxo de produtos e pessoas durante o ciclo do ouro, o que acarretou no fortalecimento econômico e social durante a formação de núcleos populacionais e novos distritos. (CONSELHEIRO LAFAIETE, 2011, p.02)

Posteriormente, a partir de 1870, ocorreram migrações europeias e o processo de urbanização e expansão urbana e econômica se intensificou. Em 1883, foi inaugurada a primeira estação Ferroviária, chamada “Estação Lafayette”, em homenagem ao conselheiro e amigo de Dom Pedro II, o que posteriormente originou o nome da cidade.

Conselheiro Lafaiete tem com as cidades de seu entorno, desde o início de sua ocupação, uma relação fortemente marcada pela pendularidade, dado que os postos de trabalho já se davam predominantemente nos municípios vizinhos.

Acreditamos que esse processo histórico de ocupação territorial tenha sido determinante na sua consolidação como polo de serviços - numa escala intermunicipal, ou mesmo regional – e como “cidade dormitório”⁴. A ampliação de prestação de serviços e a diversidade comercial ajudaram a tornar Conselheiro Lafaiete mais atrativa para morar, em detrimento das cidades vizinhas, ainda que as sedes de trabalho não se situassem nela.

Souza (2010) revela três níveis de articulação regional, os quais, segundo ele, mostram a importância de Conselheiro Lafaiete nessa rede urbana regional, destaca ainda o transporte rodoviário como o principal meio de locomoção.

- Articulação entre a Mina de Casa de Pedra, a sede urbana de Congonhas e a sede urbana de Conselheiro Lafaiete, dada através da BR-040;
- Articulação entre a Usina Gerdau-Açominas e a sede urbana de Conselheiro Lafaiete, dada através da MG-443 e da BR-040;
- Articulação entre a sede urbana de Jeceaba - Usina VSB e a sede urbana de São Brás do Suaçuí, dada através da MG-155. Essa articulação, por sua vez, se liga à sede de Conselheiro Lafaiete através da MGT-383 e da BR-040. (SOUZA, 2010, p.121)

Por distar apenas 96 km de Belo Horizonte, presumimos que o crescimento urbano de Conselheiro Lafaiete mantém estreito diálogo com processos de expansão urbana, dispersão e desconcentração dos meios de produção, complementaridade funcional-produtiva e de distribuição espacial da população, derivados da capital mineira, ou, ao menos, da Região Metropolitana de Belo Horizonte (CONTI, 2013).

Conselheiro Lafaiete é considerado um município de porte médio – dado o contexto mineiro – e por se situar ao longo do eixo Minas Gerais–Rio de Janeiro, importante vetor de crescimento regional (MARTINS et al, 2006) (Figura 1).

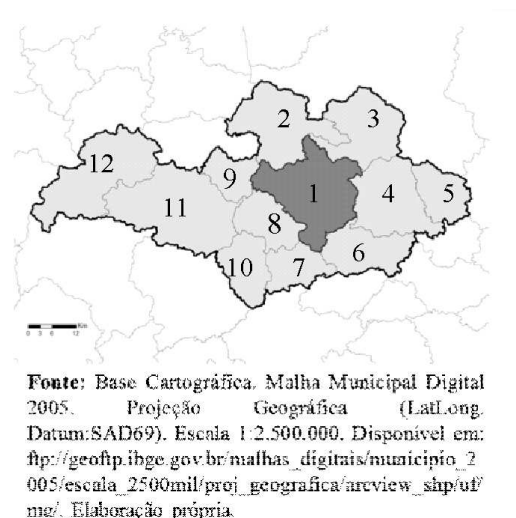
⁴A expressão “cidade dormitório” refere-se aqui à prática das pessoas se alojarem em uma aglomeração urbana, mas passarem o dia em outra, a trabalho ou a estudo, por exemplo.

Além disso, entre os municípios compreendidos na microrregião do Alto Paraopeba (Figura 2)⁵, Conselheiro Lafaiete é considerado o polo regional, pois, além de ser o mais populoso, apresenta os setores de comércio e serviços relevantes e diversificados (CONTI e PEREIRA, 2013). A cidade absorve parcela significativa de mão de obra de empresas como Vale, CSN, Gerdau Açominas e mais recentemente a VSB, implantada em 2011 e que acabou intensificando a criação de novos loteamentos registrados na Secretaria de Obras da Prefeitura de Conselheiro Lafaiete.

Figura 2– Localização do município de Conselheiro Lafaiete no território nacional, Brasil, 2018.



Figura 1– Localização do município de Conselheiro Lafaiete na Microrregião do Alto Paraopeba, 2018.



Devido a essas características, presumimos que o mercado imobiliário de Conselheiro Lafaiete está efervescente. Não é descabido inferir, portanto, que há interesses político-econômicos em jogo, desdobrando-se em processos especulativos e de valorização que condicionam a distribuição espacial de estratos populacionais em função das particularidades do seu perfil.

⁵ Consideramos neste trabalho os seguintes municípios na composição da Microrregião do Alto Paraopeba: 1) Conselheiro Lafaiete; 2) Congonhas; 3) Ouro Branco; 4) Itaverava; 5) Catas Altas da Noruega; 6) Santana dos Montes; 7) Cristiano Otôni; 8) Queluzito; 9) São Brás do Suaçuí; 10) Casa Grande; 11) Entre-Rios de Minas, 12) Desterro de Entre-Rios.

CAPÍTULO 2 – A CONSTRUÇÃO DO MÉTODO

Desafios em se analisar o fenômeno. Métodos mistos como alternativa investigativa

A presente pesquisa se caracteriza como um Estudo de Caso, por se tratar de uma investigação dentro de um contexto real, no qual se avalia um fenômeno de forma empírica. Partimos, portanto, do método hipotético-dedutivo para constituir as bases e os argumentos para a comprovação da hipótese já mencionada, de que a legislação urbanística e as suas adequações condicionam, constroem ou incentivam a localização dos grupos populacionais, segundo suas características sociais, dentro do território urbano. Desse modo, produzimos um estudo predominantemente descritivo quanto aos objetivos, de abordagem qualitativa e pesquisa de campo quanto ao objeto, enfatizando, sobretudo, os procedimentos metodológicos para lográ-los.

Porém, não pretendemos enfatizar uma relação causal entre os fenômenos. Em outras palavras, as alterações territoriais do perfil populacional não são unicamente fruto da Legislação Urbanística, como até o momento tratamos. Da mesma maneira, não pretendemos que a atual investigação se transforme num resumo ontológico sobre o assunto que vise a esgotá-lo. Seria necessário, neste caso, a construção de um modelo multivariado que abordasse, entre outros pontos: as alterações mais gerais do perfil demográfico nacional e regional, os condicionantes ambientais que direcionariam a expansão da área urbana, os desalojamentos e desapropriações que igualmente poriam populações em marcha etc. Nesse sentido, nos permitimos certo grau de causalidade.

2.1 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS ADOTADOS

Conforme descrito na Introdução, foram definidos para realização da pesquisa três objetivos específicos, os quais se relacionam diretamente com os procedimentos adotados. Tal seção pretende elencar as etapas de trabalho e justificar escolhas metodológicas. É importante mencionar que apesar de uma

divisão entre os itens, na prática, as etapas se articulam e são interdependentes, por isso essa descrição se faz pertinente e necessária.

2.1.1 Análise Legislação Urbanística Municipal

A opção de se avaliar a Legislação Urbanística Municipal de Conselheiro Lafaiete parte da premissa de que dentro da “cidade legal” as leis que dizem respeito à regulamentação do solo funcionam como balizadores, definindo usos e parâmetros construtivos, de modo a ser utilizada para orientar não só o ordenamento territorial, senão, embora indiretamente, a própria localização dos grupos sociais.

Na escala intraurbana, foram catalogados os dados de Conselheiro Lafaiete utilizando o sistema *online* da Pesquisa de Informações Básicas Municipais (MUNIC), na modalidade de “Pesquisa Básica”, do *site* do IBGE. As informações ficam distribuídas em sete módulos. Dessa forma, para este estudo foi utilizado o módulo intitulado “Planejamento Urbano”, que traz informações no limite do ano de 2015, no qual foi possível identificar quais instrumentos de política urbana estavam presentes no município, bem como a data de implementação.

Dessa triagem, observamos que Conselheiro Lafaiete conta com alguns dispositivos legais, sendo o mais antigo o Código de Obras - Lei nº 359/57, o qual não teve uma revisão desde a sua implementação, mas apenas alterações pontuais⁶. O Plano Diretor tem sua primeira versão instituída pela Lei nº 004, de 12 de julho de 1999, e sua nova versão pela Lei complementar nº 26, de 04 de Agosto de 2010, que trataremos adiante.

Apesar do Plano Diretor já prever a implementação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, desde a sua primeira versão, isso só ocorreu 12 anos depois, em 2011, por meio da Lei complementar nº 31, de 4 de abril de 2011. Em 2014, teve seu anexo alterado pela Lei Complementar nº 68, de 22 de setembro de 2014. Já em 2015 seu texto, no que diz respeito parâmetros construtivos e classificação dos zoneamentos, foi amplamente alterado através da Lei Complementar nº 77, de

⁶Lei nº 3.342/93 edificações da zona urbana(Código de Obras); Lei complementar nº 012/2004 acrescenta dispositivos ao art. 43, do Código de Obras do município de Conselheiro Lafaiete e dá outras providências.

05 de maio de 2015, o que podemos considerar que uma nova versão foi instituída.

Apesar de não constar na MUNIC, levantamos e avaliamos, ainda, a Lei Complementar nº33, de 27 de outubro de 2011, a qual dispõe sobre “Loteamentos urbanos, loteamentos fechados, desmembramentos e arruamentos”, instrumento norteador para a elaboração de projetos de novos loteamentos e condomínios, ou seja, que trata da expansão horizontal do território municipal.

É importante mencionar que utilizamos este filtro –MUNIC– para que a pesquisa não ficasse voltada apenas a uma análise documental, ou seja, que se restringisse a interpretar os marcos legais. Trata-se de uma fonte de pesquisa importante, pois permite confrontar as informações presentes em seus bancos de dados com outras fontes secundárias. Também, por se dividir em módulos, estabelece critérios que ajudam a orientar a busca de referências, dada a dificuldade em compatibilizar os dados, muitas vezes dispersos e desconexos nas Secretarias Municipais ou *sites* da Prefeitura.

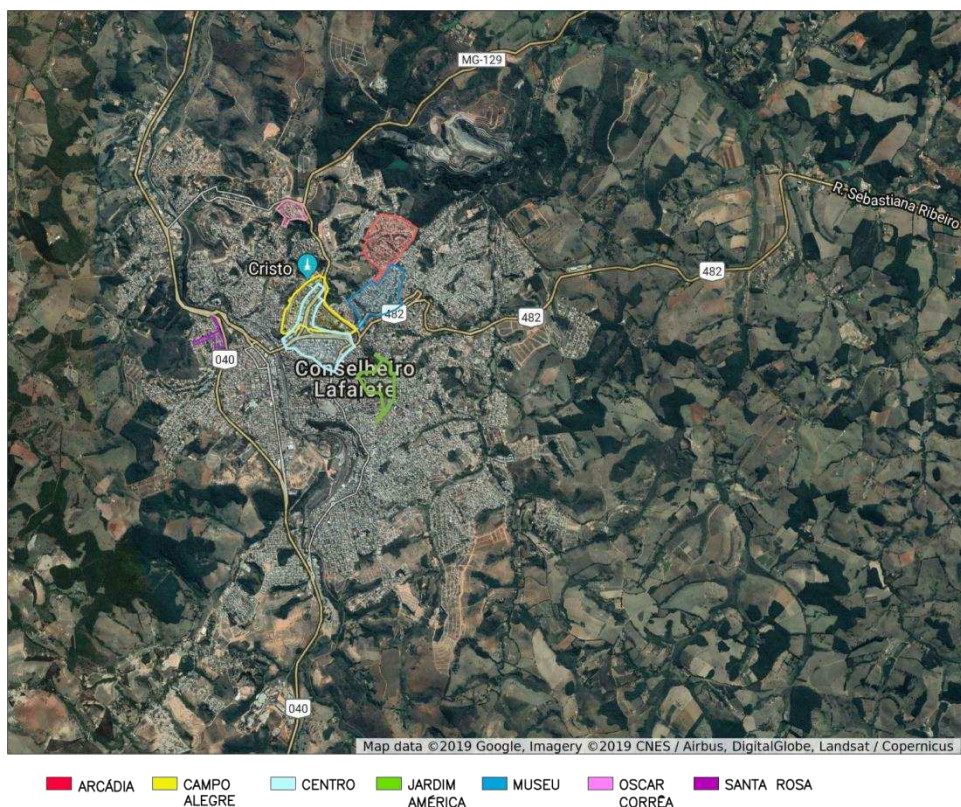
Antes mesmo de tratar da avaliação dessas leis, é possível inferir que Conselheiro Lafaiete apresenta aparatos legais significativos, os quais expõem diretrizes que podem ser aplicadas tanto na escala arquitetônica (no nível do lote), quanto na escala urbana. Cabe investigar, porém, se esses instrumentos se portam como promotores de um desenvolvimento justo e sustentável, nos aspectos físicos e sociais.

2.1.2 Análise físico-territorial e cartografia da legislação

Antes de descrever as etapas que correspondem a esse procedimento metodológico, é importante mencionar que em Conselheiro Lafaiete o zoneamento do solo urbano, bem como a delimitação dos bairros são definidos por ruas, a partir da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS). Portanto, a escolha dos bairros para investigação reflete, na verdade, as áreas nas quais um maior número de ruas sofreu alteração nos usos e nos parâmetros construtivos de acordo com as definições da LUOS, o que corresponde aos bairros de: Arcádia, Campo

Alegre, Jardim América, Oscar Correia, Museu, Santa Rosa como mostra a Figura 3.

Figura 3 - Relação de bairros estudados e o município, 2018.



Fonte: Google Maps, 2018. Organização: própria, 2018.

A Figura 3 representa a espacialização de uma informação que era textual. No corpo do texto da LUOS existe um quadro que dispõe de três colunas. A primeira coluna apresenta o nome da rua (logradouro), a segunda o nome do bairro, a terceira a zona correspondente. Delimitamos, portanto, os bairros a partir do agrupamento das ruas. Destacamos a respeito dessas delimitações a proximidade dos bairros que tiveram, proporcionalmente, as maiores variações nos seus zoneamentos e a sobreposição do Centro em relação ao bairro Campo Alegre.

É importante mencionar que para a execução do trabalho poderiam ser incluídos, ainda, os bairros Rancho Novo Alto da Varginha e Barreira, no entanto,

estes não apresentavam setores censitários ⁷ para os anos 2000, o que inviabilizou a análise. Dentro da amostra escolhida, há bairros com áreas consolidadas (aquelas com alto índice de ocupação) e outros parcialmente ocupados que passaram por transformações significativas em seus zoneamentos.

Acreditamos que a análise físico-territorial, correlacionada às determinações da legislação urbanística, é parte fundamental para a posterior produção do diagnóstico sobre as transformações socioterritoriais e, portanto, para caracterização dos perfis sociodemográficos.

Desse modo, coletamos na Secretaria de Obras de Conselheiro Lafaiete as plantas cadastrais dos seis bairros, no intuito de avaliar os seguintes critérios: padrão de parcelamento do solo, previsão de infraestrutura e equipamentos públicos. Essa etapa foi importante para contextualizar o surgimento do bairro dentro da trajetória histórica de Conselheiro Lafaiete.

Em seguida elaboramos um esquema-resumo dos zoneamentos presentes nos seis bairros. Para cada zona foi desenhado um modelo esquemático e a ele atribuído uma cor, que funciona como sua identificação.

Recolhemos ainda três imagens de satélite para cada bairro e consideramos os seguintes anos: 2004, 2011 e 2017. Para cada ano, elaboramos um diagrama de usos: o de 2004 levando em consideração as definições do Plano Diretor, o de 2011 considerando a instituição da 1ª versão da LUOS e o terceiro diagrama considerando a 2ª versão da LUOS. Tais diagramas utilizam as cores dos modelos elaborados no esquema-resumo, a fim de se observar como se articulam as determinações legais espacialmente.

Vale ressaltar que optamos por incluir as imagens de satélite porque elas permitem um prognóstico da ocupação tanto do bairro em análise quanto de seu entorno. Incluímos também nas análises, a comparação desses aspectos com o

⁷Setor censitário é um limite imaginário utilizado pelo IBGE para agrupar um número específico de domicílios. Tal agrupamento não leva em consideração as definições de abairramento. Pela metodologia dos Censos Demográficos, é possível atribuir aos setores censitários características sobre os moradores daquela área ou sobre os domicílios. O IBGE assim o define: “setor censitário é a menor unidade territorial, com limites físicos identificáveis em campo, com dimensão adequada à operação de pesquisas”.

valor do preço do metro quadrado (m^2) para cálculo de IPTU⁸, obtidos por meio da Lei nº19, de 22 de dezembro de 2009. Por fim, visitamos os bairros e fotografamos algumas das ruas.

2.1.3 Caracterização do perfil sociodemográfico

São componentes do perfil sociodemográfico a idade, a escolaridade, a raça/cor e a renda. Para esta pesquisa, optamos por tratar dois desses itens - a idade e a renda - de modo a comparar as transições ocorridas em ambos os domínios ao longo da década. Para tornar possível a avaliação recorreremos aos Censos Demográficos de 2000 e 2010, por meio dos microdados - ora do universo, ora da amostra - e das tabelas de dados agregados por setores censitários.

Elegemos a renda por acreditarmos ser a mais representativa para indicar enriquecimento ou empobrecimento. Na verdade, mais do que indicar se uma área apresenta variações nos valores, a alternância dos resultados revela mobilidade residencial, o que está intimamente ligado aos processos de atração e expulsão dos perfis populacionais. As alterações nas frações podem indicar processos de concentração e segregação socioespacial da população.

A variação da idade, nos setores censitários, por si só já indicaria transições demográficas nas áreas em estudo. No entanto, optamos por analisar a idade aliada ao Índice de Ciclo de Vida (ICV). A escolha se justifica porque ele consegue atribuir aos setores censitários parâmetros sobre o estágio em que, predominantemente, se encontram as famílias que residem naquela porção de território.

Formulamos para esta pesquisa três estágios do Ciclo de Vida familiar, são eles: 1) Formação, que corresponderia à fase mais jovem, etapa inicial da composição da família; 2) Consolidação, que se refere à fase adulta, com a expansão da família; 3) Desconstrução/Reagrupamento, que pode indicar a saída dos filhos para a formação de novos núcleos, ou a morte dos pais.

⁸O estudo do preço do solo, aqui colocado como valor do m^2 do IPTU, pretende avaliar a relação da legislação urbanística com o preço da terra, uma vez que este é um dos principais fatores que definem o perfil sociodemográfico.

Como a variação da idade dos membros dentro dos domicílios é manifestada por meio de um valor numérico, é possível sintetizar o estágio no qual se encontra determinado arranjo domiciliar. Desse modo, podemos ampliar a escala e classificar os setores censitários segundo os estágios de Formação, Consolidação ou Desconstrução/Reagrupamento, combinando modificações nas estruturas domiciliares às alterações urbanas dos setores censitários.

A avaliação das transições ou permanência dos estágios, manifestada nos setores censitários, indica padrões diferentes na composição da família, ao mesmo tempo em que revela diferenças comportamentais, as quais são diretamente ligadas ao estilo de vida e possivelmente de padrão de consumo. Nesse sentido, mais do que avaliar apenas envelhecimento ou rejuvenescimento populacional, com dados específicos da idade, o Ciclo de Vida ajuda a compreender as transformações sociais que se manifestam no território.

Bussab e Wagner (1994) operacionalizam o conceito de Ciclo de Vida de um modo singular e, para calculá-lo, utilizam uma função logarítmica, na base 10, entre a idade dos cônjuges e dos filhos (Equação 1).

Equação 1 – Fórmula para o cálculo do Índice do Ciclo de Vida (ICV)

$$ICV = LOG \left[\frac{IDMC}{m\u00e9dia (IDMC)} \times \frac{IDMF}{m\u00e9dia (IDMF)} \times \frac{DCNFV}{m\u00e9dia (DCNFV)} \right]$$

Fonte: Bussab e Wagner, 1994.

Onde:

ICV = indicador do Ciclo de Vida;

IDMC = idade média dos cônjuges;

IDMF = idade média dos filhos;

DCNFV = diferença entre a idade do cônjuge mais novo e a idade do filho mais velho;

Média (IDMC) = média das idades médias dos cônjuges de todas as famílias;

Média (IDMF) = média das idades médias dos filhos de todas as famílias;

Média (DCNFV) = média da diferença entre as idades do cônjuge mais novo e do filho mais velho, de todas as famílias.

Porém, cabe desde já alertar para as limitações teórico-metodológicas do procedimento. Talvez, a maior delas seja assumir que o ciclo vital é resultado, quase que exclusivo, de um formato de família, qual seja: casal com filhos, afinal, a equação demanda idades de integrantes específicos: cônjuge e filho (a)s. Isto é,

não há modo de se computar diretamente o ciclo vital familiar para arranjos domiciliares unipessoais, casal sem filhos e monoparentais.

Da mesma maneira, o ciclo vital é impreciso nas famílias estendidas, dada a complexidade das unidades familiares compartilhando a mesma unidade doméstica. Por isso, inicialmente o cálculo precisa ser executado considerando apenas a tipologia casal com filhos.

No entanto, o método Bussab e Wagner (1994) permite imputar o ICV para famílias que possuam pelo menos uma das variáveis da equação e nesse caso, a idade do responsável pelo domicílio está presente em todos os arranjos domiciliares. É importante esclarecer que o ICV foi calculado em duas escalas, primeiro de forma global para todo o município a partir dos microdados da amostra dos Censos Demográficos⁹. Posteriormente, o ICV foi calculado individualmente por setor censitário, exclusivamente aqueles presentes na área de estudo. Neste segundo momento as idades dos chefes foram obtidas a partir microdados do universo.

O cálculo do ICV a nível municipal é necessário, é partir dele que são obtidas as idades de todos os indivíduos do município, extraídos os ICVs das famílias biparentais e em seguida, por meio de uma regressão linear simples entre a idade do responsável pelo domicílio e o ICV das famílias biparentais é possível imputar os dados aos demais arranjos. Os resultados obtidos para o município servem de parâmetro ainda para a criação dos intervalos que são associados estágios de Formação, Consolidação, Desconstrução/Reagrupamento, futuramente aplicados aos setores censitários. Somente com estes dois componentes: equação da regressão e definição dos intervalos é possível calcular e classificar os ICVs dos setores censitários em estudo. Diante destas explicações, consideramos a simplicidade a principal vantagem dessa técnica, dado que é possível imputar o ciclo vital a partir de uma única variável, representada pela idade do responsável do domicílio, ainda que ela oblitere a diversidade de arranjos e etapas do ciclo vital familiar.

⁹ No Censo 2000, obtivemos a idade do responsável pelo domicílio, do cônjuge e do filho por meio da variável V4752 “Idade calculada em anos completos a partir de um ano”. E, no Censo 2010, variável V6036 “Variável auxiliar da idade calculada em anos”.

Outro aspecto positivo desse método é que por considerar a diferença da idade do cônjuge mais novo e a idade do filho mais velho, ele evita que famílias com pais e filhos jovens ou pais e filhos velhos, os quais apresentam diferenças de valores semelhantes ao subtrairmos as idades, não fiquem enquadradas no mesmo grupo. Isso permite uma melhor diferenciação entre os perfis dos arranjos, já que se tratam de famílias com características distintas.

Por conta dessa associação entre arranjos domiciliares e as idades, antes mesmo de obtermos o produto do ciclo de vida familiar foi necessário arquitetarmos e classificarmos os arranjos domiciliares. Optamos por uma pequena quantidade de categorias. É dizer em fundir o imenso espectro de arranjos domiciliares possíveis em apenas algumas poucas classes, de acordo com o prisma teórico adotado.

Utilizamos, para produzir os índices do ciclo de vida, cinco agrupamentos: a) domicílios unipessoais; b) casal sem filhos; c) casal com filhos; d) monoparentais; e) famílias estendida (com ou sem vínculos de parentesco, fossem de aliança ou consanguinidade) ¹⁰ sob a ótica que estes são, apesar da diversificação da composição dos domicílios, os principais ou mais expressivos arranjos em vigor no município de estudo.

Por certo, essa estratégia de agrupamento empobrece a análise ao nos descuidarmos dos grupos familiares e domiciliares de menor expressão. Esses grupos *sui generis* poderiam fornecer insumos para novas interpretações sobre os fenômenos sociais, sobretudo acerca da problemática da localização espacial dos grupos. Porém, a redução parece ser a opção prudente, haja vista que o corolário de arranjos será padronizado segundo as características do arranjo “casal com filhos”.

Portanto, após a criação dos arranjos domiciliares, o próximo passo foi executar uma regressão linear simples, de modo a inserirmos os valores de Ciclo de Vida (que antes se restringiam aos domicílios casais com filhos), aos demais

¹⁰ No Censo 2000, variável V0402 “Relação com responsável pelo domicílio: relação de convivência existente entre cada pessoa e o responsável pelo domicílio”. Já no Censo 2010, variável V0520 “Relação de parentesco ou convivência com a pessoa responsável pelo domicílio: relação de convivência existente entre cada pessoa e o responsável pelo domicílio”.

arranjos familiares, a partir da idade do responsável do domicílio. Para a análise da área de estudo, infelizmente, fomos obrigados a calcular a idade média dos responsáveis do domicílio por setor censitário e, logo, o estágio do Ciclo Vital daquele setor. Cabe-nos ponderar que tal procedimento – nos valermos da média da idade do responsável – simplifica a análise. Preferiríamos usar as idades específicas dos chefes de domicílio por setor, entretanto, os meios computacionais e as fontes de dados manejadas não nos permitiram tal tarefa. Assim, feito isso, acrescemos os produtos do Ciclo Vital aos setores censitários em estudo.

Conforme exposto anteriormente, o resultado do ICV municipal gerou os intervalos que são associados aos estágios de Formação, Consolidação e Desconstrução/Reagrupamento, os valores serão apresentados adiante no Quadro 3. Cabe reforçar que a nomenclatura que utilizamos difere daquela proposta por Bussab e Wagner, os quais utilizam os termos: jovens, adultos e velhos. No entanto acreditamos que essa terminologia está mais associada à idade dos membros do domicílio não representando de forma fidedigna os estágios aos quais as famílias pertencem e por isso fizemos a substituição.

Já os dados sobre o “Rendimento Nominal Mensal”, foram obtidos também pelos microdados do universo do IBGE, por meio dos Censos Demográficos de 2000 e 2010, e aqui também nos valemos da média por setor censitário. A fim de comparar os valores, aplicamos um deflator de maneira a obter, de forma precisa, os dados do rendimento no decurso da década. A correção foi feita de modo a padronizar os valores com os anos 2000. As variáveis utilizadas foram:

Para o Censo 2000:

- A- 6.4 Arquivo de responsável pelo domicílio particular permanente (planilha Responsavel1_UF. xls)– Variável V0623 – Total do rendimento nominal mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes;
- B- 6.4 Arquivo de responsável pelo domicílio particular permanente (planilha Responsavel1_UF. xls) – Variável V0402: Responsáveis por domicílios particulares permanentes;

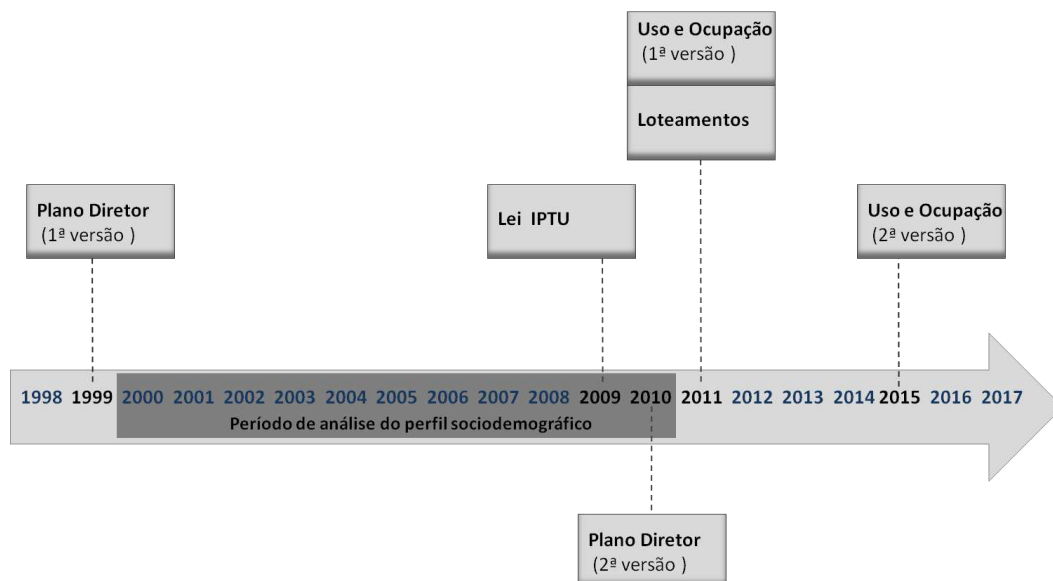
Para o Censo 2010:

- A- 6.20 Arquivo Renda da Pessoa Responsável (planilha ResponsavelRenda_UF.xls ou ResponsavelRenda_UF.csv)– Variável V022: Total do rendimento nominal mensal das pessoas responsáveis;
- B- Arquivo Responsável pelo domicílio, total e homens (planilha Responsável02_UF.xls ou Responsavel02_UF.csv)– Variável V001: Pessoas Responsáveis ;

Os dados sobre o rendimento também foram atribuídos aos setores censitários correspondentes de forma individual e, com posse deles, foi possível assimilar alternâncias nos valores de renda em confronto com as alterações no ICV.

Apesar de utilizarmos a Lei de Uso e Ocupação do Solo para definir as áreas de estudo, as análises de alteração de perfil sociodemográfico ficaram restritas à década 2000–2010, afinal os dados censitários de 2000 praticamente coincidem com a instituição da primeira versão do Plano Diretor (1999), assim como a segunda versão do Plano (2010) se sincroniza com o Censo Demográfico de 2010. Diferentemente da Lei de Uso e Ocupação do Solo, que foi instituída mais tarde, como mostra a Figura 4:

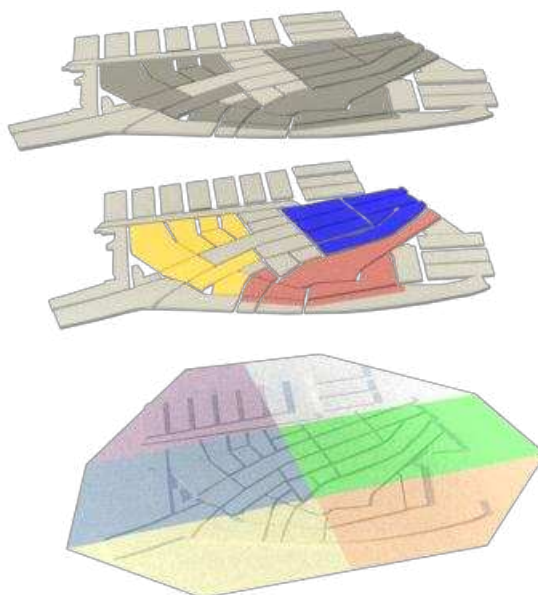
Figura 4 - Linha do tempo dos Marcos Legislativos Municipais.



Fonte: Elaboração própria, 2018.

A Figura 4 representa o recorte temporal da pesquisa, o trabalho compreende de 1999 (primeira versão do Plano Diretor) até 2017, quando foi possível coletar as imagens do Google *Earth*. No entanto, a análise da variação de perfil sociodemográfico fica restrita aos anos 2000-2010, em função da utilização de dados censitários. A figura simboliza ainda a sincronia entre os objetivos 1, 2 e 3. Para explicar o recorte espacial, apresentamos a Figura 5 a seguir.

Figura 5 - Recorte Espacial.



Fonte: Elaboração própria, 2019.

O primeiro desenho representa a malha de ruas investigadas destacados na cor cinza escuro. O segundo desenho mostra essas mesmas ruas agrupadas em formatos de bairros. O terceiro desenho apresenta a relação do espaço com os setores censitários, no qual notamos que tanto ruas quanto bairros não coincidem perfeitamente com os limites dos setores censitários, porém em ambos os casos é possível fazer associações. Em verdade, neste trabalho, articulamos ruas e setores censitários, intermediados pelo limite de abairramento.

CAPÍTULO 3 - REFLEXÕES SOBRE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E ESPAÇO URBANO

O encontro entre abstração e realidade. O que demonstra a empiria?

3.1 O QUE DIZEM AS LEIS

3.1.1 Plano Diretor

Conforme mencionado anteriormente, o Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete teve sua primeira versão instituída em 1999 e uma nova versão foi implementada em 2010. Avaliamos os dois textos e, para complementar a análise, confrontamos as informações contidas nos Planos com as dos *sites* da Prefeitura e da Câmara Municipal. Ressaltamos, porém, que se trata de uma investigação preliminar que pode, em certa medida, conter incoerências, pois utiliza fontes secundárias de dados que podem não estar devidamente atualizadas.

Por se tratar, no caso de Conselheiro Lafaiete, de um marco legal extenso e que abarca um grande universo de temas, nos preocupamos em avaliar aquilo diretamente ligado ao ordenamento territorial da área intraurbana. Abordaremos aquilo que consideramos útil para compreender as distorções ou contradições de uma Lei que tem como principal diretriz, nas palavras de Aguiar Filho et al (2013, p. 34), estabelecer o cumprimento da função social da propriedade e da cidade, assim como delinear as formas de alcançá-la, tendo em vista o bem coletivo e o desenvolvimento sustentável do território.

O primeiro aspecto a destacar sobre as duas versões do Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete é a ausência de mapas, o que fragiliza a compreensão da espacialização das informações. Isso porque a delimitação entre área urbana, área de expansão urbana, áreas de preservação, áreas de interesse histórico e artístico, entre outras, são definidas por meio de informação textual, no corpo desta lei ou em outras leis complementares, utilizando, para isso, os nomes das ruas e alguns pontos de referência, como praças.

A leitura do espaço fica, portanto, imprecisa, o que prejudica o diagnóstico e o planejamento tanto para o ambiente construído quanto para áreas de projeções futuras, ou seja, para os novos loteamentos. Acreditamos, ainda, que o

mapeamento seria interessante para um delineamento claro, por exemplo, de áreas preferenciais de expansão urbana, áreas de adensamento preferencial, áreas de risco, na demarcação dos recursos naturais e indicação das zonas especiais de interesse social.

O Título II “Do Desenvolvimento Urbano”, em seu Capítulo III “Da política de desenvolvimento econômico”, traz, dentro da Seção IV “Das Diretrizes de Intervenção Pública na Estrutura Urbana”, políticas específicas para desenvolvimento/melhoramento da Área Central e Hipercentro, as quais foram definidas rua a rua no Capítulo II “Dos objetivos Estratégicos”. A área Central e Hipercentro são consideradas, pelo Plano Diretor, como prioritárias para investimentos de curto, médio e longo prazo. Fica previsto um amplo programa de revitalização dessa porção do território por este ser entendido como espaço de convergência de todas as atividades urbanas do município.

Neste mesmo Capítulo III, porém na Seção V, são estabelecidas as políticas e as diretrizes para os Centros Regionais, os quais são áreas que se destacam porque concentram atividades de comércio e serviços, são de fácil acessibilidade, possuem um significado simbólico de caráter histórico, social ou cultural para a comunidade local ou regional. Os Centros Regionais também são definidos por vias, uma a uma, e para eles são estabelecidas políticas de desenvolvimento que vão desde a ordem de circulação viária à implantação de mobiliário. As políticas prevêm, ainda, a inclusão de novas vias para essa categoria.

Na Seção VI, também do Capítulo III, são delimitadas as áreas de potencial cultural, de lazer e recreação, que são as praças, por serem consideradas espaços físicos de potencial cultural, de lazer e recreação. Nessas áreas não há, de forma clara, como nas categorias anteriores, diretrizes para a elaboração de projetos ou investimentos em infraestrutura, mobiliário urbano e paisagismo. As políticas são mais voltadas à valorização da memória cultural do município para a garantia desses espaços de lazer e recreação.

Por fim, a Seção VII, do Capítulo III, trata da regularização fundiária. Nela fica estipulada a criação de legislação complementar que objetive regularizar

parcelamentos que tenham alguma irregularidade em relação ao projeto, à execução de obras, ao registro ou que sejam clandestinos. O custeio de obras e serviços de infraestrutura para a regularização fica a cargo do infrator. Quando, porém, corresponderem às áreas de risco geológico, que não são passíveis de regularização, fica determinado que a população moradora seja cadastrada e atendida em regime de preferência nos programas de reassentamento urbano. A Lei Complementar que trata da regularização fundiária é a Lei Complementar nº 089, de 21 de dezembro de 2015.

É importante ressaltar que as categorias anteriormente mencionadas fazem parte tanto do Plano Diretor de 1999 quanto do de 2010, o que consideramos uma abordagem equivocada, pois se tratam de leis recentes que perpetuam o modelo centro-periferia e contribuem para a dicotomia entre “cidade formal” e a “cidade ilegal”. Dentro desse modelo centro-periferia, o ordenamento territorial, via Legislação Urbanística, advém de fatores históricos de ocupação, contemplando, a princípio, os centros (que, historicamente, são as áreas de formação dos municípios), e num segundo momento, as demais regiões.

Observa-se, nesse contexto, que o Plano Diretor, por meio de seu texto, assegura que ocorram investimentos primeiramente em áreas centrais e, posteriormente, em áreas de uso comercial, que são os Centros Regionais, ou seja, trata-se de um maior esforço em destinar recursos para áreas estrategicamente definidas. Sobre esses aspectos, podemos depreender que as infraestruturas possivelmente serão distribuídas de maneira desigual no território. Ao mesmo tempo, essa realidade configura-se como um modelo que cria hierarquias dentro do território urbano. Ao eleger áreas específicas para receber investimentos, criam-se nessas porções do território, externalidades que podem ser incorporadas ao preço dos imóveis ou lotes.

Outro aspecto relevante a ser mencionado é que apesar de criar essas categorias e classificar as ruas que podem ser incluídas nesse contexto, o Plano Diretor não apresenta contrapartida. Ou seja, não informa as categorias de zoneamentos com seus respectivos padrões de uso e parâmetros construtivos,

tampouco delimita onde cada uma delas será aplicada, deixando essas atribuições para a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

A versão de 2010 é composta por 165 artigos, e fica estabelecido no artigo 163, a sua própria revisão a cada cinco anos, além de um contínuo acompanhamento. Para isso, está prevista a criação de um “Conselho Técnico Consultivo de Acompanhamento do Plano Diretor”, o qual, entretanto, não está em vigência. No *site* da Prefeitura Municipal, porém, essa revisão e o acompanhamento ficam a cargo da Secretaria de Planejamento. Apesar disso, não foi encontrada a nova versão que deveria ter sido implementada em 2015 e não há indícios que seu acompanhamento vem sendo executado.

As classificações de Centro, Hipercentro e Centro Regional se repetem em 2010. Duas perspectivas poderiam ser consideradas dentro dessa realidade, a primeira de que aquilo previsto em 1999 não teria sido implementado. A segunda perspectiva, que consideramos mais pertinente, é que interesses políticos e econômicos estariam em jogo e, neste cenário, o registro legal seria um dos componentes da valorização daquelas áreas, o que justificaria preferências locacionais de atuação do mercado imobiliário.

3.1.2 Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)

Acredita-se que a Lei de Uso e Ocupação do Solo tenha como função principal assegurar equilíbrio das densidades de população e de atividades, ao mesmo tempo em que, para novas áreas, busque orientar o crescimento da cidade. A expectativa é que atue também como instrumento de promoção de uma cidade ambientalmente equilibrada e que combata a especulação imobiliária.

Destacamos da LUOS de Conselheiro Lafaiete os seguintes objetivos:

I - assegurar a densidade equilibrada de população e atividades compatíveis com a capacidade dos equipamentos urbanos e comunitários, infra-estrutura e serviços urbanos;

II - racionalizar a distribuição de recursos financeiros públicos através da aplicação, em áreas estritamente prioritárias, proporcionando à população condições dignas de habitação, trabalho, saúde, lazer e circulação;

III - orientar o crescimento da cidade;

- VI – o uso misto entre residências e demais atividades urbanas;
- VIII – o estabelecimento de requisitos e a definição de parâmetros urbanísticos de ocupação do solo para cada zona;
- IX – a definição de locais com restrições para atividades especiais, geradoras de incômodos, tráfego e impacto ambiental e de vizinhança; (CONSELHEIRO LAFAIETE 2011, p.1).

Nesse contexto, a Lei de Uso e Ocupação do Solo é o que operacionaliza o ordenamento territorial e, dessa forma, dialoga diretamente com o território e com os seus modelos de ocupação. Ao dividir e categorizar as zonas, ela permite certa racionalidade de causa e efeito, que possibilita, ainda, refletir sobre seus impactos no curto, médio e longo prazo, auxiliando na compreensão ou contextualização das transformações urbanas.

Um fator essencial para que nos debruçássemos em compreendê-la e analisá-la, no caso de Conselheiro Lafaiete, foi a alteração do seu texto duas vezes, em 2014 e 2015, um curto período desde a sua implementação, em 2011. A prática chama a atenção porque mesmo com a previsão da revisão de leis como o Código de Obras e o próprio Plano Diretor, essas normativas não foram atualizadas. Essa realidade deixa imprecisas as motivações para essas retificações.

Os usos são divididos em seis categorias, as quais apresentam dentro de si uma espécie de hierarquia, variando do mais limitado ao mais abrangente. O Quadro 2 resume as caracterizações.

Quadro 2 - Categorias de usos e variações das tipologias.

Categoria	Variações das tipologias
Residencial	Residência unifamiliar; residência multifamiliar horizontal; residência multifamiliar vertical.
Comercial	Comércio de atendimento local; comércio de atendimento de bairro; comércio de atendimento principal; comércio atacadista e depósitos de pequeno porte; comércio atacadista e depósitos de médio porte; comércio atacadista e depósitos de grande porte.
Serviços	Serviços de atendimento local; serviços de atendimento de bairro;

	serviços de atendimento principal; serviço especial.
Institucional	Uso institucional local; Uso institucional de bairro; Uso institucional principal.
Industrial	Indústrias de pequeno porte; indústrias de médio porte; indústrias de grande porte.
Misto	Misto residencial; uso misto diversificado.

Fonte: Lei complementar nº 31/11 (Lei de Uso e Ocupação do Solo). Organização própria, 2018

As zonas, por sua vez, são classificadas em sete categorias:

I– 5 (cinco) Zonas Residenciais (ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZRE);

II– 6 (seis) Zonas Comerciais (ZC1, ZC2, ZC3, ZC4, ZC5, ZCE);

III– 1 (uma) Zona de Uso Múltiplo (ZUM);

IV– 1 (uma) Zona Industrial (ZI);

V– Zonas de Expansão Urbana (ZEU);

VI– Zonas Especiais (ZE)

VII– Zona de Preservação Histórica e Arquitetônica (ZPHA)

É importante ressaltar que cada uma dessas zonas engloba mais de um uso, ou seja, nenhuma categoria se encerra em si mesma (ver adiante a Figura 7). O que muda entre as zonas é a variedade de categorias abarcadas e as diferentes hierarquias utilizadas, que proporcionam “intensidades de usos” distintas nas áreas. Esse aspecto da LUOS é interessante porque proporciona um perfil de parcelamento híbrido, ou seja, que não cria áreas exclusivamente residenciais, ou comerciais ou de serviços.

No entanto, é muito importante lembrar que os zoneamentos, no caso de Conselheiro Lafaiete, são atribuídos às ruas, uma a uma, e não direcionados aos bairros ou às regiões e é essa prática que carrega consigo uma série de contradições, as quais apontaremos a seguir:

- 1) O critério de escolha das zonas com maior variedade de usos e potencial construtivo na primeira versão da lei pareceu-nos se relacionar com vias que já apresentavam essa vocação, ou que funcionassem como elemento de ligação entre bairros. No entanto, na nova versão da lei, observamos que a alteração de zoneamento ocorre de forma descontínua, ou seja, não contempla necessariamente ruas adjacentes às aquelas com o mesmo zoneamento, o que fragmenta o espaço;
- 2) A descontinuidade e a fragmentação parecem-nos uma contradição do planejamento urbano, dado que haveria a possibilidade de se promover, dentro dos bairros, concentrações comerciais e delimitação de áreas a se tornarem, prioritariamente, mais adensadas. Sob essa ótica, o bairro apresentaria uma porção que se configurasse, efetivamente, como um centro regional ou subcentro. No lugar disso, é adotado um modelo que altera os zoneamentos, aparentemente de forma aleatória, o que fragiliza possibilidade de integração das áreas;
- 3) A conversão de zoneamentos promove ou poderá promover – dado que o espaço de três¹¹ anos é curto para uma análise de transformação urbana – uma alteração radical nos modelos de ocupação. Essa alteração, por sua vez, pode gerar problemas da ordem de infraestrutura urbana, pois muitas vezes as ruas convertidas não apresentam capacidade de absorver os novos usos e o adensamento proposto. Algumas áreas do município já apresentam, por exemplo, problemas de sobrecarga de esgoto, abastecimento de água, intensificação do fluxo de veículos, entre outros;
- 4) Além dos problemas de infraestrutura urbana, há aqueles da escala arquitetônica. Isso porque a verticalização em áreas que não foram projetadas para absorver esse adensamento pode gerar problemas de insolação, ventilação, umidade, acústica e privacidade;
- 5) Outro aspecto a ser considerado é o rompimento da paisagem urbana, com interferências, inclusive, na visibilidade/obstrução de imóveis de interesse histórico e artístico;

¹¹Compreendendo a última atualização da Lei em 2015 até o período atual.

- 6) Por fim, esse processo pode contribuir para acentuar a valorização do preço do solo em localidades específicas. Isso perpetua a dinâmica da seletividade espacial baseada na renda, já que a valorização fundiária se desdobra em concentração espacial da população, em muitos casos ocorrida em função de um processo conjunto de mobilidade residencial e de gentrificação;

Nesse contexto de alteração dos zoneamentos, é importante mencionar que, na prática, com a adequação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, 36 ruas de um total de 97 estudadas (dentro da amostra de seis bairros que analisamos), ficaram categorizadas em zonas do tipo: ZC2, ZC3, ZC4, ZC5 e ZR4, ou seja, quase 37% das ruas apresentam zonas de múltiplos usos, ainda com um maior potencial construtivo. Isso porque os quadros que estabelecem os parâmetros dentro de cada zona - com o índice de aproveitamento, taxa de ocupação, afastamentos, número de pavimentos, taxas de permeabilidade – sofrem alterações, as quais, sem ressalva, podemos afirmar, contribuem para potencializar/intensificar o uso do solo. Para mais informações, ver Apêndice A.

Dentro dessa mesma amostra dos seis bairros, predominaram transformações de Zona Residencial 3 (ZR3) para Zona Comercial 4 (ZC4), quase 42%, 15 de um total de 36 ruas, o que é muito importante contextualizar, uma vez que a própria ZC4 muda muito da primeira para a segunda versão da lei, no que diz respeito aos parâmetros construtivos.

Na ZC4, o índice de aproveitamento aumenta em uma vez e meia a área do lote, o que é considerável. A taxa de ocupação tem pouca variação, no entanto, os afastamentos diminuem de forma brusca. Cabe aqui mencionar que zonas comerciais são dispensadas de área verde e a taxa de permeabilidade pode ser computada por meio de caixa de captação pluvial correspondente ou calçamento permeável. Isso, apesar de resolver problemas de drenagem, pode contribuir para o desequilíbrio bioclimático, dado que 100% da área do lote pode ser impermeabilizada.

O predomínio da escolha da ZC4 parece ser porque ela permite uma variação de usos que não prejudica a função residencial. Dentro das categorias e

das hierarquias, ela parece um pouco mais branda que a ZC3 e a ZC5. Além disso, dentro do espectro de categorias comerciais, a ZC1 e a ZC2 são aplicadas exclusivamente em ruas localizadas no centro. Isso ficará mais claro na seção 3.2, ao observarmos a Figura 7.

Correlacionando a Lei de Uso e Ocupação do Solo com o Plano Diretor, que prioriza destinar recursos para áreas centrais e incentiva a criação de novos “centros regionais”, compreendemos o interesse pela conversão de zonas residenciais em zonas comerciais, seja pela própria expectativa futura de receber projetos de melhorias da infraestrutura por parte da Prefeitura Municipal, ou pela possibilidade de flexibilizar os modelos de ocupação.

Vários outros aspectos da Lei de Uso e Ocupação do Solo poderiam, ainda, ser discutidos, desde as brechas para zonas comerciais e residenciais especiais, ou brechas para o não cumprimento dos afastamentos, ou mesmo como são calculados os índices e coeficientes construtivos (que dispensam o subsolo). No entanto, tentamos dar maior enfoque ao critério de determinação das zonas e quais os desdobramentos disso em termos socioespaciais.

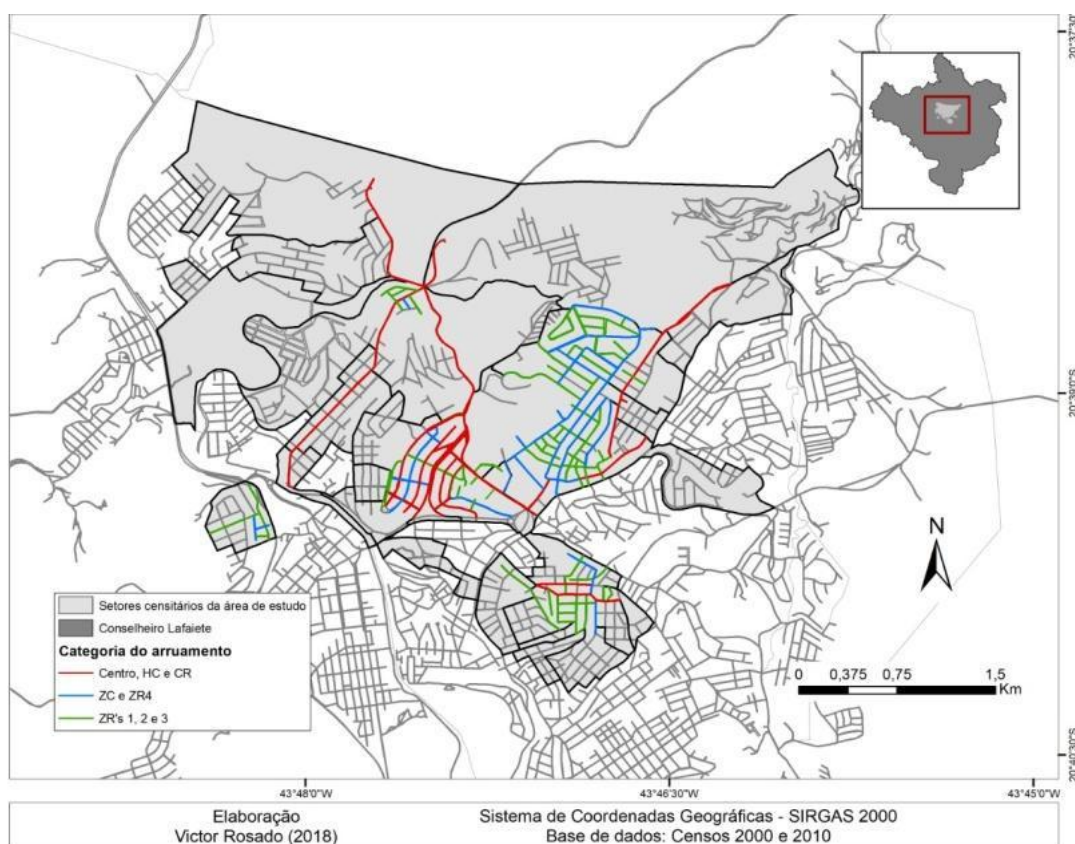
A fim de correlacionar Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo, elaboramos a Figura 6 que demarca a área de estudo, a partir da coloração das ruas, e sua relação com os setores censitários¹². As ruas classificadas pelo Plano Diretor como Centro, Hipercentro e Centro Regional foram coloridas em vermelho. As ruas em azul correspondem àquelas classificadas como Zonas Comerciais (1, 2, 3, 4,5) e Zona Residencial 4 definidas pela LUOS. Um dado importante a mencionar é que com a instituição da LUOS, as ruas classificadas como Centro, Hipercentro e Centro Regional pelo Plano Diretor se

¹² Utilizando dados do Censo 2010,esses bairros correspondem (não perfeitamente) aos setores censitários: 311830405000002,311830405000003,311830405000004,311830405000006, 311830405000008, 311830405000009, 311830405000010,311830405000011,311830405000012, 311830405000013,311830405000014,311830405000015,311830405000016,311830405000017,3 11830405000018, 311830405000019, 311830405000022,311830405000023, 311830405000034,311830405000025, 311830405000037, 311830405000038, 311830405000039, 311830405000040, 311830405000042, 311830405000043, 311830405000044, 311830405000052, 31183040500056, 311830405000057,311830405000058, 311830405000092, 311830405000125, 311830405000126, 3118304050000127, 311830405000130, 311830405000131, 311830405000132, 311830405000133.

transformaram, quase na sua totalidade em Zonas Comerciais e ZR4. Isso será tratado mais detalhadamente na seção 3.2.

As ruas em verde referem-se às Zonas Residenciais 1,2 e 3 também classificadas pela LUOS e, por sua vez, as ruas em cinza correspondem à malha urbana municipal que não é objeto de investigação desta pesquisa. Essa caracterização será repetida nos mapas da seção 4.2 porque essa classificação é fundamental para analisarmos as alterações de ICV e de renda.

Figura 6 - Ruas e setores censitários investigados, Conselheiro Lafaiete, 2018.



Fonte: Base Cartográfica. Malha Municipal Digital 2018. Projeção Geográfica (LatLong, Datum: SAD69). Conselheiro Lafaiete. Elaboração Victor Barroso.

O mapa permite constatar o que foi mencionado anteriormente. Ao espacializarmos as ruas, notamos uma fragmentação e uma descontinuidade das classificações do Plano Diretor e também dos zoneamentos instituídos pelas duas versões da LUOS. É possível observar, ainda, que os setores censitários muitas vezes compartilham ruas com outros bairros, ou seja, eles não correspondem ao

limite físico de abairramento. Além disso, algumas ruas, devido ao seu comprimento, pertencem a mais de um bairro, por isso apresentam trechos que se deslocam da malha de estudo.

3.1.3 Lei de parcelamentos urbanos

Apresentamos as contradições da Lei de Uso e Ocupação do Solo para os casos de áreas preexistentes. No entanto, é importante analisar a lei que diz respeito à criação de novos loteamentos, sobretudo em uma cidade como Conselheiro Lafaiete, que tem uma dinâmica de expansão horizontal expressiva. De 2011 a 2017, foram aprovados 24 loteamentos, conforme dado da Secretaria de Obras (Apêndice B).

A Lei nº 33, de 27 de outubro de 2011, tem como objetivo reger sobre loteamentos, arruamentos e desmembramentos na área urbana ou de expansão urbana do município, em correspondência às normas federais e estaduais. Foi implementada sete meses depois da primeira versão da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Essa normativa estabelece que fica a cargo do empreendedor custear a infraestrutura básica no loteamento proposto, o que corresponde a implantar equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica e as vias de circulação pavimentadas. Como contrapartida à aprovação, fica determinado ainda que 15% da área total do empreendimento seja cedida à Prefeitura, a seu critério, para usos institucionais ou de recreação.

Apesar de diferenciar os loteamentos em quatro categorias – Vila, Jardim, Parque e Bairro – em função da área que eles pretendem ocupar, a lei não apresenta diretrizes para cada agrupamento, seja quantificar o número mínimo/máximo de lotes, a proporção de áreas verdes em face da área parcelada, quando devem ser inseridas praças, pistas de caminhada, ciclovias, entre outros.

Outro aspecto muito importante a mencionar é que a proposta de desenho das quadras e lotes, bem como a indicação dos zoneamentos para as novas ruas, ou prolongamento de ruas- caso recorrente porque muitas vezes os loteamentos

são extensões de bairros existentes- são indicadas na planta do terreno a ser loteado, ou seja, são sugeridas pelo próprio empreendedor. O Artigo 5º da Lei (Anexo) esclarece os procedimentos. Essa realidade reforça a descontinuidade e dispersão do padrão das ruas, no que diz respeito a usos e densidades. E deixa muito clara a interferência do mercado imobiliário no ordenamento territorial.

A lei estabelece o comprimento máximo das vias e as diferencia também em quatro categorias: Avenida Principal; Avenida Secundária; Rua principal; Rua Secundária; porém, não determina quando cada categoria deve ser incorporada ao loteamento. Poderia, por exemplo, correlacioná-las às tipologias de zoneamentos existentes criando uma espécie de banco dados a ser consultado no processo de elaboração dos novos loteamentos. Isso evitaria que o empreendedor buscasse, como vem ocorrendo, incluir o maior número de lotes possível em seu loteamento, sacrificando para isso a largura das ruas e extinguindo ainda qualquer possibilidade futura de construção de ciclovias, canteiros centrais, calçadas mais acessíveis. Evitaria ainda que futuramente áreas sem infraestrutura tivessem seus zoneamentos convertidos promovendo um adensamento desproporcional.

Desse modo, não é de se estranhar que falte em Conselheiro Lafaiete, em novas áreas, espaços para atividades de recreação e lazer, avenidas e praças arborizadas. Os novos loteamentos reproduzem, inclusive, alguns dos problemas de bairros existentes.

Apesar de se tratar de uma Lei aparentemente bem intencionada, infelizmente ela não assegura que sejam desenvolvidos empreendimentos na escala urbana, com equilíbrio de densidades, previsões de infraestrutura e equipamentos públicos. Colocada em paralelo à Lei de Uso e Ocupação do Solo, alguns dos seus aspectos positivos como o dimensionamento dos lotes- que apresentam padrões mínimos e uma boa proporção entre largura e comprimento - perdem sua aplicabilidade.

Ressalta-se ainda a importância de se atentar para a criação de novos loteamentos, dado que a expansão horizontal significa, em sua grande maioria, o consumo de áreas verdes, a impermeabilização do solo e onera os gastos públicos.

A implantação de loteamentos periféricos pode promover, ainda, a valorização de áreas intermediárias, contribuindo, assim, para a especulação imobiliária.

Ao avaliarmos esses três marcos legais, concluímos que no caso de Conselheiro Lafaiete a Legislação Urbanística aparentemente não tem operado como medida regulatória que objetive garantir a qualidade do espaço urbano, mas, sim, como medida que corrobora com a intensificação da especulação imobiliária. Esse fato comprova a afirmação de Corrêa (2004, p.14), que diz que a ação dos agentes sociais se faz dentro de um marco jurídico que regula a atuação deles. Ao mesmo tempo, externaliza o que já indicava Maricato (2000, p.147) ao afirmar que nunca é demais repetir que não é por falta de planos e nem de legislação urbanística que as cidades brasileiras crescem de modo predatório.

3.2 AS ARTICULAÇÕES ENTRE LEGISLAÇÃO E ESPAÇO URBANO

Cabe mais uma vez considerar que a delimitação dos bairros utilizada neste trabalho é proposta pela LUOS, na verdade apenas reproduzimos espacialmente a informação que era textual. Ou seja, as análises “intra-bairros” tratam-se de estudar as características individuais das ruas – a partir das classificações propostas pelo Plano Diretor e os zoneamentos da LUOS- e, ao mesmo tempo, proporcionar um estudo das particularidades de cada bairro.

Nesse sentido, os agrupamentos via bairros se justificam por dois motivos: o primeiro é que essa delimitação proporciona uma melhor escala de trabalho, uma vez que avaliamos imagens de satélite e elaboramos os diagramas. O segundo fator é que novas informações são agregadas para análise, pois torna possível contextualizar o surgimento do bairro, elencar os diferentes padrões de parcelamento do solo, levantar dados sobre infraestrutura. O agrupamento em bairros, portanto, joga luz em informações importantes para o enriquecimento dos dados da pesquisa e para a posterior reflexão ao confrontarmos com os valores de ICV e renda.

Elaboramos um esquema-resumo dos zoneamentos presentes em cada um dos seis bairros. Para cada tipo de zoneamento foi desenhado um modelo esquemático com um perfil frontal e outro longitudinal e a ele foi atribuída uma

cor. Essa cor funciona como um código de identificação, que nos diagramas será utilizado para identificar os zoneamentos presentes em cada rua considerando as proposições das duas versões da LUOS.

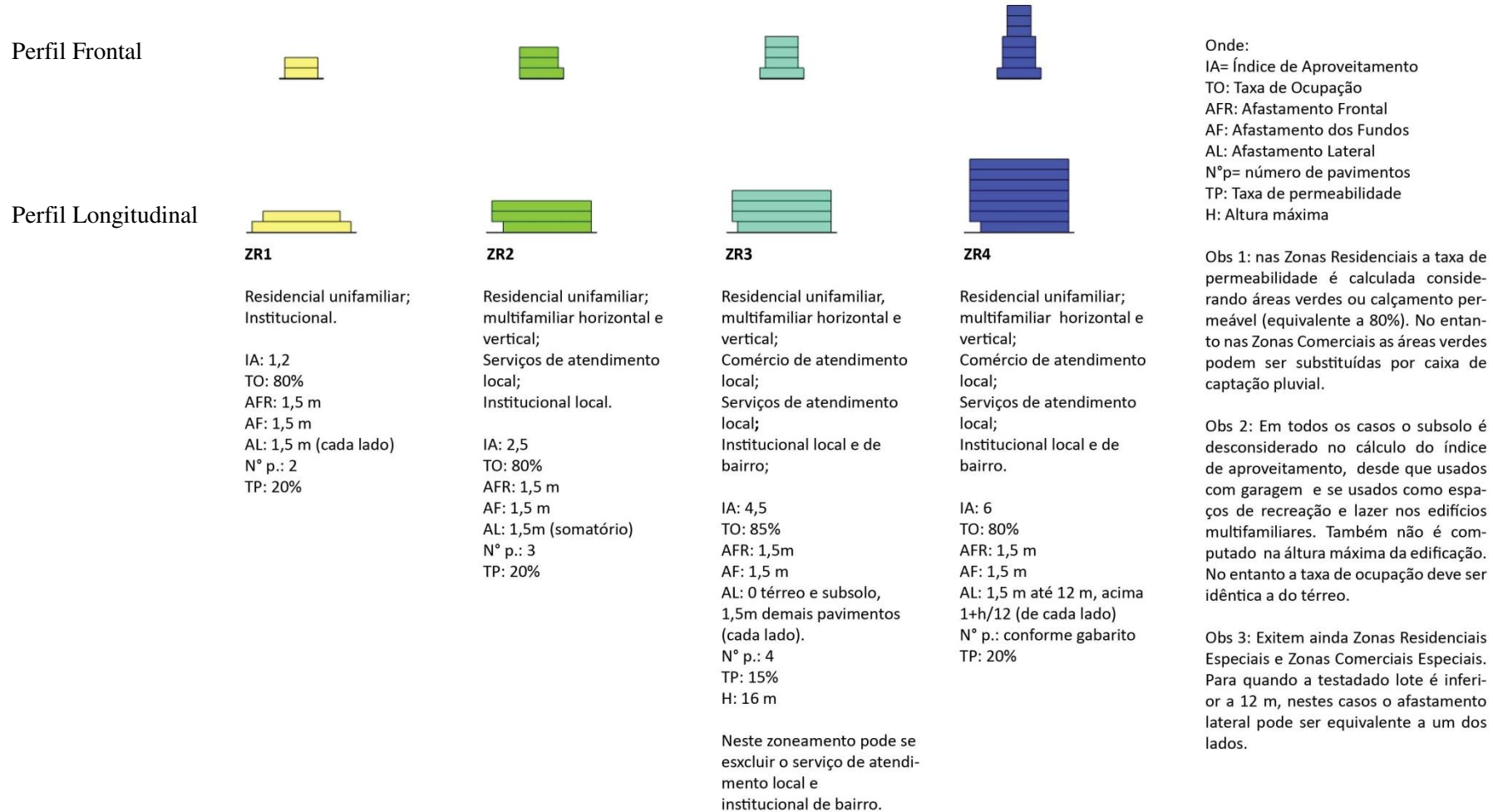
Portanto, enquanto as imagens de satélite retratam a evolução de ocupação de cada bairro, a proporção de área, a relação com as estradas, os diagramas exploram os usos e ocupação do solo ao delimitar, por rua, o zoneamento empregado, permitindo enxergar a variação de padrão do ordenamento territorial. É importante mencionar que produzimos também os diagramas com as classificações do Plano Diretor, demarcando de vermelho as ruas classificadas como Centro, Hipercentro e Centro Regional.

É interessante destacar alguns aspectos: o primeiro é a proximidade das áreas que, proporcionalmente, as ruas mais sofreram alteração em seus zoneamentos. Isso pode ser facilmente observado se voltarmos na Figura 3. Algo representativo, dado que em 2015, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a cidade contava com 111 bairros. Esperávamos, portanto, um resultado espacialmente mais disperso.

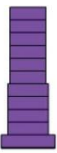



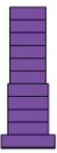



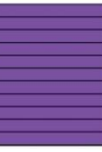
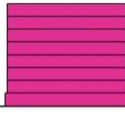
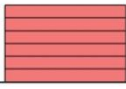
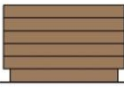
Conforme especificado anteriormente, coletamos as plantas cadastrais dos bairros na Secretaria de Obras do município e todas foram recolhidas em meio físico. Pela ausência de cadastros e de um sistema digitalizado, as datas que constam nos carimbos podem não corresponder à data original de aprovação do loteamento, podendo se tratar, por exemplo, da data de regularização ou inserção de ruas. Mesmo assim, elas permitem observar os critérios de aprovação exigidos pela Prefeitura Municipal, na época em que foram submetidas para análise. Apesar de não estarem incluídas no trabalho, elas foram fundamentais para contextualizar os bairros avaliados.

Buscamos correlacionar os aspectos físico-territoriais dos bairros, originalmente, com as mudanças de zoneamentos e com os valores do metro quadrado de IPTU. Conforme explicado na seção que trata da análise do Plano Diretor, o Centro, o Hipercentro e os Centros Regionais são áreas prioritárias, por parte da Prefeitura Municipal, na elaboração de planos e políticas e para melhorias de infraestrutura.

Figura 7 - Esquema- resumo dos zoneamentos de acordo com a LUOS (2015).



(Continua)

				
Perfil Frontal				
Perfil Longitudinal				
	ZC2	ZC3	ZC4	ZC5
	Residencial: multifamiliar vertical; Comércio: atendimento local, de bairro e principal; comércio atacadista e depósitos de pequeno porte; Serviços de atendimento local, de bairro e principal; Institucional: local e de bairro; Misto residencial e diversificado. Compreende apenas 2 Avenidas da área Central. IA: 8 TO: 95% térreo e 70% demais pavimentos AFR: 0 m AF: 0m no térreo e 1,5m nos demais pavimentos. AL: 1,5m até 12 m, acima 1+h/12 (cada lado) Nº p.: mínimo 4 TP: 20%	Residencial: unifamiliar e multifamiliar vertical; Comércio: de atendimento local, de bairro e principal; comércio atacadista e depósito de pequeno porte; Serviços: atendimento local, de bairro e principal; Institucional: local e de bairro; Indústria: de pequeno porte não poluente; misto: residencial e di-verificado. Zona específica para áreas centrais. IA: 5,5 TO: 95% térreo e 70% demais pavimentos AFR: 1,5 m AF: 1,5 m AL: 0m térreo, 1,5 m até 15m, 2,0 m acima (cada lado) Nº p.: 8 TP: 20% Altura máxima : 24 m	Residencial: unifamiliar;e multifamiliar vertical; Comércio: local, de bairro, principal; comércio atacadista e depósito de pequeno e médio porte; Serviços: atendimento local, de bairro e principal; Institucional: local e de bairro; Indústria: de pequeno porte não poluente; Misto: residencial e diversificado. IA: 5 TO: 95% térreo e 75% demais pavimentos AFR: 1,5 m AF: 1,5 m AL: 0m térreo e 1,5 m demais pavimentos (cada lado) Nº p.: 6 TP: 20% Altura máx: 20,5 m	Residencial: unifamiliar, multifamiliar horizontal e vertical; Comércio: atendimento local e de bairro; Serviços: atendimento local, de bairro; Institucional: local, de bairro; Misto: residencial e diversificado. IA: 5,5 TO: 95% térreo e 75% demais pavimentos AFR: 1,5 m AF: 1,5 m AL: 0m térreo, 1,5m demais pavimentos (cada lado) Nº p.: 6 TP: 20% Altura máx: 20,5 m
	Residencial: unifamiliar, multifamiliar horizontal e vertical; Comércio: atendimento local; de bairro; principal; comércio atacadista e depósitos de pequeno e médio porte; Serviços: atendimento local, bairro e principal; Institucional local e de bairro; Misto residencial e diversificado; Indústria: de pequeno porte não poluente.			

Fonte: Lei Complementar nº 77, de 05 de maio de 2015 (Lei de Uso e Ocupação do Solo). Organização própria, 2018

Arcádia: Bairro com 21 ruas, dividido em duas fases. Sua planta cadastral data de 1982. Predomínio de lotes de 360 m² seja pelo padrão 12x30m ou 15x24m, ainda que as quadras apresentem formatos variados. Na planta, fica prevista uma área verde ampla, 5.280,00 m², onde, hoje, fica instalada uma quadra. Em relação a usos institucionais, o bairro conta, atualmente, com uma escola municipal.

Não constava em nenhuma das versões do Plano Diretor ruas classificadas como Centro, Hipercentro ou Centro Regional, o que configura certa invisibilidade do bairro. A primeira versão da LUOS propõe um bairro completamente ZR3, uma zona que permite usos de comércio e de serviços e verticalização até quatro pavimentos. Com a alteração de zoneamentos em 2015, parte significativa das ruas do bairro passa a ser ZC4 e uma rua ZC5.

Há uma intensificação na ocupação do bairro e no seu entorno, no período compreendido entre 2004 a 2011. Já entre 2011 e 2017, aparentemente o ritmo de novas construções diminuiu. Correlacionamos esse fator ao surgimento de novos loteamentos, conforme o quadro do Anexo B. Porém, notamos uma alteração no padrão de ocupação com o surgimento de edifícios de múltiplos pavimentos para uso residencial, destoando um pouco do perfil do bairro que era de residências unifamiliares. É interessante notar, ainda, que a localização desses edifícios multifamiliares coincide com as ruas que sofreram alteração em seu zoneamento.

Diante desse quadro, inferimos uma associação entre a alteração do zoneamento e a diversificação produtiva do mercado imobiliário. Aparentemente, a ampliação dos usos e dos parâmetros construtivos tornou a região mais atrativa. A área ocupada pelas ruas ZC4 e ZC5 corresponde, aproximadamente, 42% do território do bairro, o que configura uma alteração significativa.

É interessante notar, ainda, uma distribuição intercalada das ruas configuradas como zona comercial, no lugar de uma concentração que definisse um núcleo. O valor de m² de IPTU varia. Para a 1ª Fase do bairro é R\$ 12,50 e corresponde à área norte, já na outra Fase 2 o valor é de R\$7,50.

Figura 8 - Evolução do bairro Arcádia.



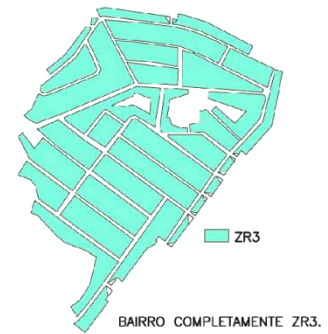
BAIRRO ARCÁDIA, ANO 2004

**DIAGRAMA DE ZONEAMENTOS:
PLANO DIRETOR (1999 E 2010)**



BAIRRO ARCÁDIA, ANO 2011

**DIAGRAMA DE ZONEAMENTOS:
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (2011)**



BAIRRO ARCÁDIA, ANO 2017

**DIAGRAMA DE ZONEAMENTOS:
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (2015)**



Fonte: Google Earth, 2018. **Organização:** Cecília Miranda, 2018.

Campo Alegre: Bairro com 20 ruas. Encontramos apenas uma planta cadastral com data de 1987, na qual contém apenas a parte oeste do bairro, a parte leste, por sua vez, já existia. Predomínio de lotes acima de 360 m², com testada sempre superior a 12 metros. Único bairro da amostra estudada que conta com avenidas em seus parâmetros usuais, ou seja, com canteiro central e largura de 24 metros.

Entre os bairros estudados, é o único que tem ruas classificadas como Centro e Hipercentro, isso foi demonstrado na Figura 3 o. É perceptível a inicial falta de conexão entre as definições do Plano Diretor e as determinações da LUOS, isso porque na primeira versão desta normativa, algumas das ruas consideradas como Centro/Hipercentro pelo Plano Diretor foram classificadas como ZR2, que permite apenas usos residenciais e institucionais. No entanto, com a atualização da LUOS, além de retomadas essas ruas, outras foram convertidas em Zonas Comerciais ou ZR4. Devido a sua proximidade com a área central, apresenta zoneamentos ZC1 e ZC2 (específicas dessa região), ZC3 (único bairro da amostra que apresenta essa categoria), ZC4 e Zonas Residenciais ZR1, ZR2, ZR4. Portanto, apresenta uma variação que totaliza sete zonas diferentes.

No terceiro diagrama, que refere-se aos zoneamentos colocados pela LUOS, percebemos uma ocupação radial, o qual tem no eixo central a Av. Manoel Martins classificada como ZC1 (de maior potencial construtivo e variação de usos), nas duas ruas adjacentes em ambos os lados são estabelecidas as zonas ZC2 e ZR4, nas ruas seguintes é adotado o padrão residencial e institucional. Já nas ruas mais antigas foi adotado a ZC3, que tem uma variação de usos maior que ZC4 e ZC5. Apesar de apresentar categorias residenciais, a ZR1 e ZR2, mais restritivas, no caso desse bairro, essas áreas têm valores fundiários elevados pela proximidade com as áreas de comércio e prestação de serviços. São ruas “tranquilas”, com baixo tráfego, mas que usufruem da infraestrutura da região. Acreditamos que por isso seja o bairro com valores fundiários mais elevados, um lote com 360 m² custa cerca de R\$ 400.000,00.

Houve uma “corrida” do setor imobiliário em protocolar projetos na Secretaria de Obras, de edifícios residenciais de múltiplos pavimentos, na

tentativa de salvaguardar o direito de construir anterior à instituição da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Alguns projetos ainda não foram executados e os lotes estão apenas cercados com tapumes para sinalizar o início das obras, garantindo a renovação do alvará. Apesar da variedade de usos, predomina nesse bairro o residencial, institucional, comércio de luxo (lojas de iluminação, móveis e decoração), a prestação de serviços de clínicas médicas e de exames.

O valor de metro quadrado de IPTU é de R\$39,58 reais, no entanto, na Av. Professor Manoel Martins (ZC1) é de R\$ 83,33 e na Rua Narciso Júnior é R\$41,66. A variação de preços do IPTU, que apresenta distinção dentro do próprio bairro, porta-se como um indício de que a lei pode funcionar como fator de *status* que diferencia e direciona grupos a ocuparem determinadas regiões.

Figura 9 - Evolução do bairro Campo Alegre



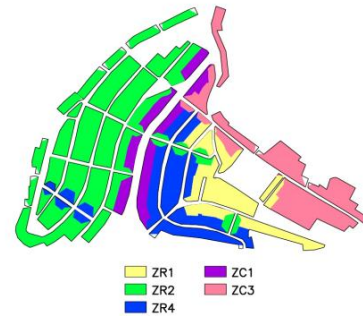
BAIRRO CAMPO ALEGRE, ANO 2004

DIAGRAMA DE ZONEAMENTOS:
PLANO DIRETOR (1999 E 2010)



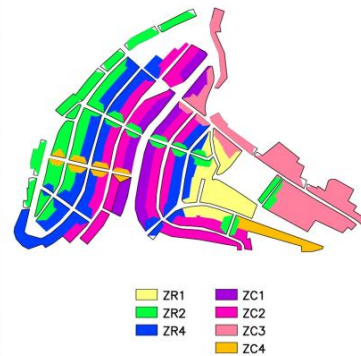
BAIRRO CAMPO ALEGRE, ANO 2011

DIAGRAMA DE ZONEAMENTOS:
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (2011)



BAIRRO CAMPO ALEGRE, ANO 2017

DIAGRAMA DE ZONEAMENTOS:
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (2015)



Fonte: Google Earth, 2018. Organização: Cecília Miranda, 2018.

Jardim América: Conta com 18 ruas. A planta cadastral data de 1932, constando apenas a numeração de quadras e lotes, sem a especificação da testada, do comprimento e da área de cada unidade. Percebe-se uma ampla variação de desenhos de lotes. Havia previsão de uma área verde, de 4920 m² destinada à praça, na qual hoje se localiza a Escola Municipal Monsenhor Horta. Os lotes são, geralmente, compridos, porém, estreitos, com um traçado reticulado, sem previsão de abaulamento nas esquinas– o que permanece até hoje.

Trata-se de um bairro cuja sua própria delimitação é imprecisa. Observamos pelas imagens de satélite, uma fragmentação nos desenhos das quadras, o que significa que os trechos não delimitados pertencem a outros bairros. Já apresentava duas ruas classificadas como Centro Regional pelo Plano Diretor, ruas Pernambuco e Doutor Henrique de Abreu, ambas de maior tráfego de veículos e que funcionam como elemento de ligação a outros bairros.

No entanto, a primeira versão da LUOS propõe um bairro completamente ZR3, o que já inclui usos de comércio e de serviços. A versão de 2015 da LUOS retoma as duas ruas classificadas como Centro Regional e altera o zoneamento de três ruas, de modo que o bairro passa a ter quatro categorias de usos – ZR3, ZR4, ZC4 e ZC5. Fica visível a descontinuidade e a fragmentação dos usos e do padrão de ocupação, uma mesma quadra apresenta até três zonas diferentes.

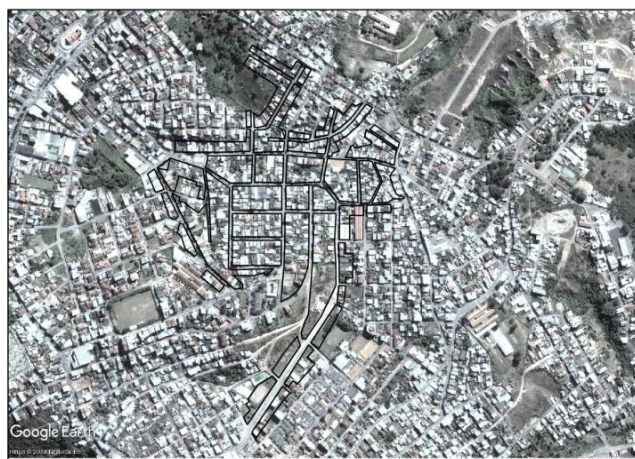
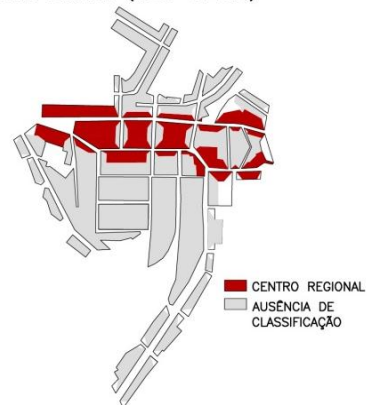
Nota-se que com as alterações de zoneamentos, parte significativa da área do bairro é potencializada com a ampliação dos usos e parâmetros construtivos. Porém, o Jardim América é, entre os bairros analisados, o que apresenta as maiores taxas de ocupação. Nesse sentido, acreditamos que as transformações dos zoneamentos servem para valorização fundiária e contribuirão para um processo de substituição de edificações, conforme ocorre em outros bairros, como o Chapada, por exemplo. O valor do metro quadrado de IPTU é de R\$35,57 reais.

Figura 10 - Evolução do bairro Jardim América.



BAIRRO JARDIM AMÉRICA, ANO 2004

**DIAGRAMA DE ZONEAMENTOS:
PLANO DIRETOR (1999 E 2010)**



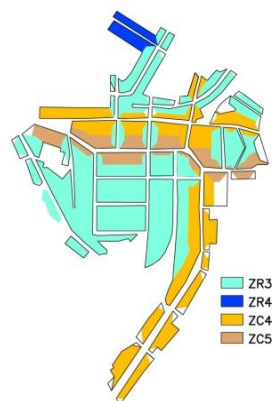
BAIRRO JARDIM AMÉRICA, ANO 2011

**DIAGRAMA DE ZONEAMENTOS:
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (2011)**



BAIRRO JARDIM AMÉRICA, ANO 2017

**DIAGRAMA DE ZONEAMENTOS:
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (2015)**



Fonte: Google Earth, 2018. Organização: Cecília Miranda, 2018.

Museu: Anteriormente chamado de Boa Vista, sua planta cadastral data de 1958. Loteamento com 27 ruas, com a predominância de lotes retangulares de 12x30 m e 360 m². Não há previsão, para este bairro, de ruas largas ou avenidas, praças ou áreas verdes, apesar de ser único a demonstrar as calçadas no desenho.

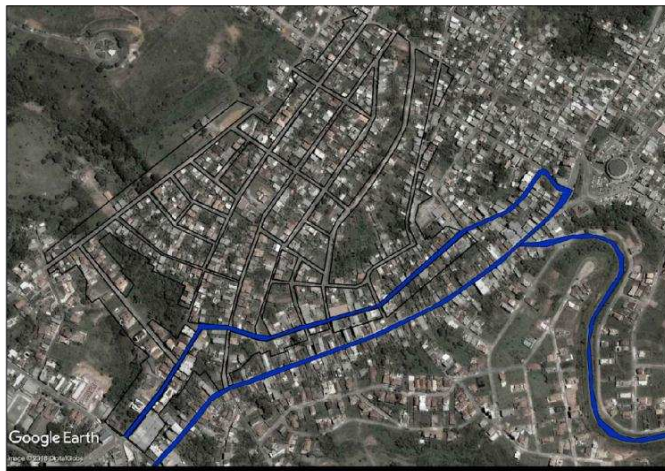
Trata-se de um bairro com acesso facilitado às estradas MG-129 e MG-482, sendo que esta última passa dentro do bairro, conforme indicação das imagens de satélite e de diagramas, o que o deixa estratégico. O valor do metro quadrado de IPTU é de R\$ 22,91.

De acordo com o Plano Diretor, três ruas foram classificadas como Centro Regional, as quais coincidem com zoneamentos comerciais estipulados pela primeira versão da LUOS. A segunda versão amplia a relação de ruas ZC4 e o resultado é uma área que proporcionalmente corresponde à metade do bairro.

Assim como o bairro Arcádia, que é seu vizinho, o Museu tem uma intensificação na sua ocupação no período compreendido entre 2004 e 2011, seu entorno também apresenta um expressivo aumento de ocupação dos lotes, basta observarmos a parte sul e sudeste das imagens de satélite.

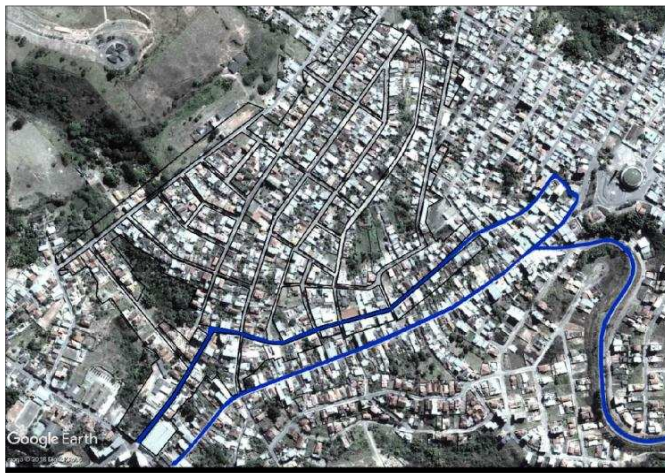
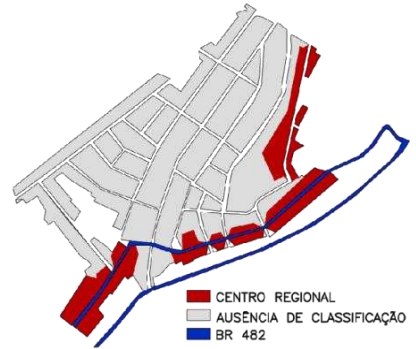
Por se tratar de um bairro antigo, com um alto grau de ocupação, acreditamos que as transformações de usos tenham ocorrido para valorizar os preços fundiários da área e podem promover substituições das edificações existentes.

Figura 11 - Evolução do bairro Museu.



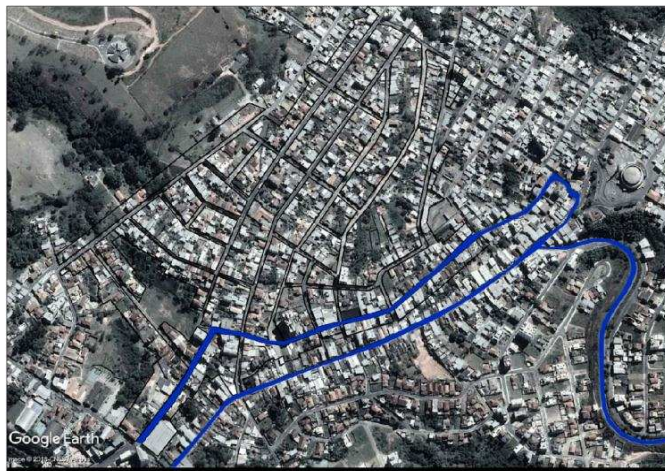
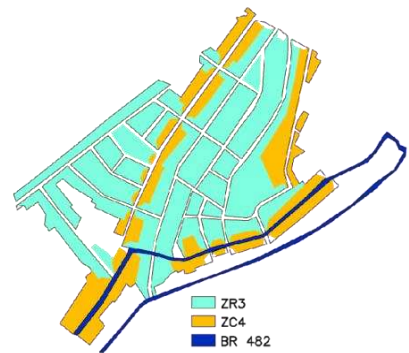
BAIRRO MUSEU, ANO 2004

**DIAGRAMA DE ZONEAMENTOS:
PLANO DIRETOR (1999 E 2010)**



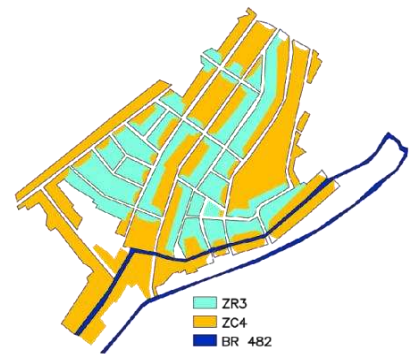
BAIRRO MUSEU, ANO 2011

**DIAGRAMA DE ZONEAMENTOS:
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (2011)**



BAIRRO MUSEU, ANO 2017

**DIAGRAMA DE ZONEAMENTOS:
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (2015)**



Fonte: Google Earth, 2018. **Organização:** Cecília Miranda, 2018.

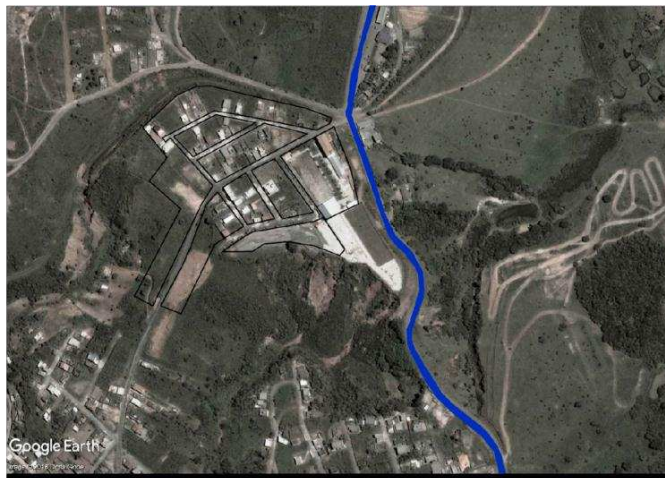
Oscar Corrêa: Sua planta cadastral é de 1992, é um bairro pequeno e que conta com apenas oito ruas, sendo uma a Avenida Dona Rosa Dutra (classificada como ZC5), incluída em 2015. Apresentava uma rua classificada pelo Plano Diretor como Centro regional, a qual foi atribuída o zoneamento ZC4 na primeira versão da LUOS. É uma avenida comprida e pertence também a outros bairros.

Predominância de lotes na faixa dos 200 m², com testada de 10 metros. Não constam em seu esboço áreas verdes, praças, ruas largas ou avenidas. No entanto, o bairro se aproveita da infraestrutura dos bairros vizinhos. Trata-se de um bairro muito próximo a MG-129, que liga Conselheiro Lafaiete a Ouro Branco. A nova avenida porta-se como elemento de ligação entre bairros e permite, ainda, um acesso alternativo a BR-040, ou seja, trata-se de um bairro estratégico. O valor do metro quadrado do IPTU é R\$30,00.

É interessante notar a fragmentação dos zoneamentos para um bairro tão pequeno, se observarmos que dois quarteirões apresentam três classificações de zonas, sendo que a rua convertida em ZC5, já em 2011 apresentava uma ocupação significativa.

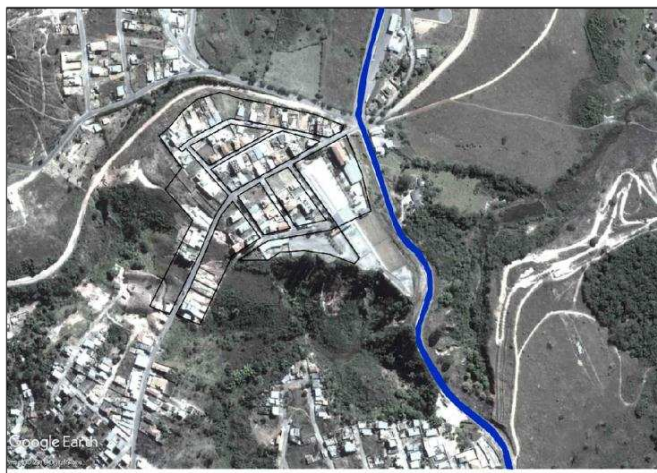
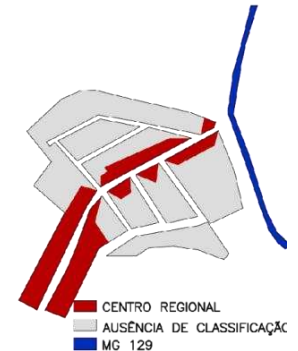
É interessante observar a evolução da ocupação desse bairro e seu entorno, inclusive com a criação de um novo loteamento, Ouro Verde, aprovado em 2012, o que mostra sua articulação com os bairros vizinhos.

Figura 12 - Evolução do bairro Oscar Corrêa.



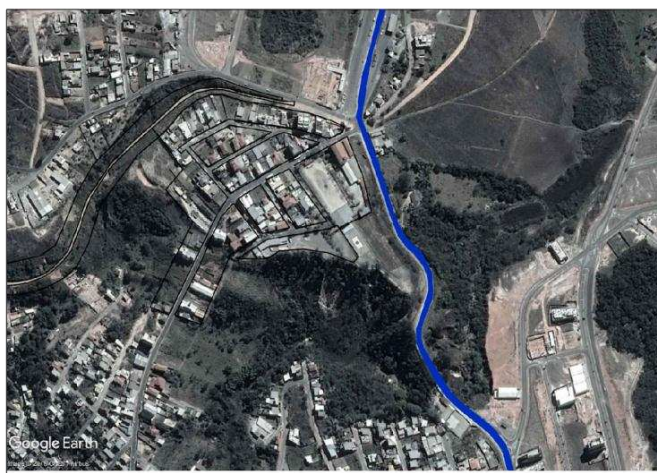
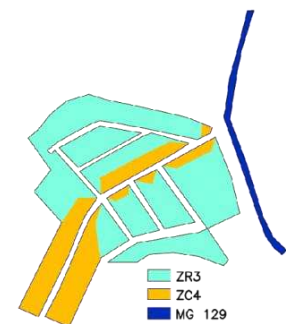
BAIRRO OSCAR CORRÊA, ANO 2004

DIAGRAMA DE ZONEAMENTOS:
PLANO DIRETOR (1999 E 2010)



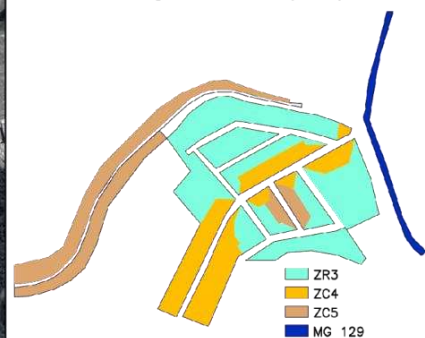
BAIRRO OSCAR CORRÊA, ANO 2011

DIAGRAMA DE ZONEAMENTOS:
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (2011)



BAIRRO OSCAR CORRÊA, ANO 2017

DIAGRAMA DE ZONEAMENTOS:
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (2015)



Fonte: Google Earth, 2018. Organização: Cecília Miranda, 2018.

Santa Rosa: Planta cadastral de 1991, lotes de tamanhos e proporções distintas, variando entre 200 a 345 m². Não constam em seu esboço áreas verdes, praças, ruas largas ou avenidas. Trata-se de um bairro pequeno, que possui apenas cinco ruas.

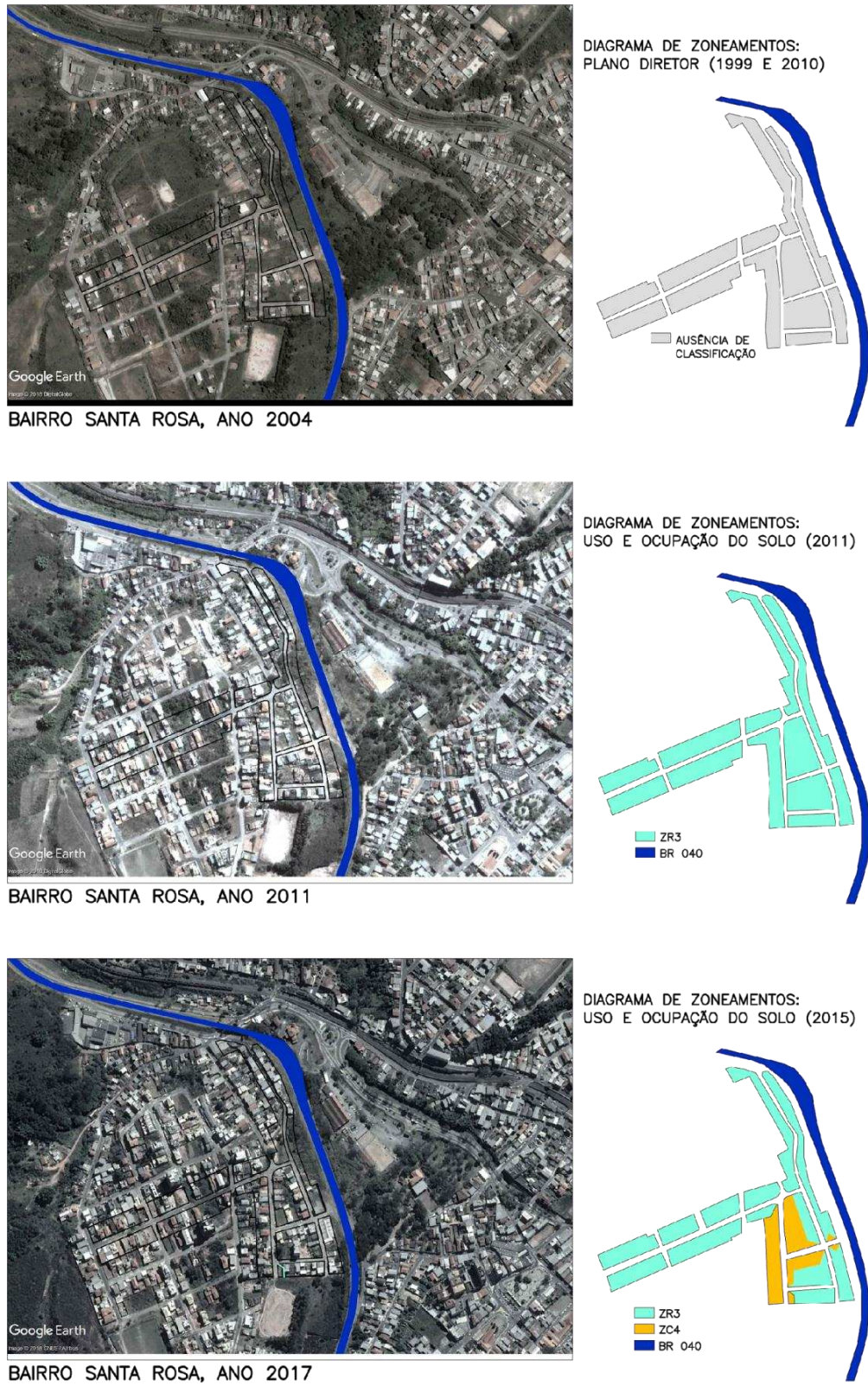
Não constava em nenhuma das versões do Plano Diretor ruas classificadas como Centro, Hipercentro ou Centro Regional, que configura certa invisibilidade do bairro. Com a instituição da LUOS, na primeira versão abarcava apenas a zona ZR3, porém com a sua atualização em 2015 duas ruas foram convertidas em ZC4.

O Santa Rosa e seu entorno apresentam um aumento expressivo na taxa de ocupação entre 2004 e 2011, porém de 2011 a 2017 essa tendência diminuiu.

É, dentre a amostra de bairros, o mais deslocado/periférico, porém o mais próximo à BR 040, que como descrito anteriormente tem forte conexão com os municípios vizinhos, a rodovia apresenta também um número significativo de comércio e prestação de serviços em sua extensão.

Dentre os bairros em estudo é o que apresenta menor valor de m² de IPTU, R\$ 10,42.

Figura 13 - Evolução do bairro Santa Rosa.



Fonte: Google Earth, 2018. Organização: Cecília Miranda, 2018.

O mapeamento das modificações físico-territoriais dos bairros, à luz da legislação urbanística, permitiu constatar que as áreas que possuíam ruas classificadas como Centro, Hipercentro, ou Centro Regional pelo Plano Diretor correspondem as que possuem os valores de metro quadrado de IPTU mais elevados. É o caso dos bairros Campo Alegre, Jardim América, Oscar Corrêa e Museu. Em contrapartida, Santa Rosa e Arcádia apresentam valores bem mais baixos.

Acreditamos, inclusive, que o Plano Diretor pode ter influenciado o critério de escolha dos valores de metro quadrado de IPTU, que foram determinados pela lei de 2009, uma vez que dentro dos bairros existem variações nos preços. Dessas constatações, podemos inferir que a conversão dos zoneamentos de Zonas Residenciais para Comerciais, possivelmente, deve influenciar os valores venais e, conseqüentemente, fundiários.

Além dos aspectos já mencionados, as imagens de satélite revelam que as ruas que sofreram alteração em seus zoneamentos não são grandes corredores comerciais ou avenidas, dotadas de infraestrutura compatível com o novo uso. Para ilustrar o que foi anteriormente exposto, apresentamos a Figura 14, que corresponde a uma montagem com ruas que sofreram alteração de zoneamento entre os seis bairros estudados.

A Imagem 1 mostra uma rua do bairro Arcádia que vem passando por um processo de verticalização, sobretudo, em um lado da rua, talvez por este apresentar terrenos em declive, o que facilita a construção de subsolos como garagem. Percebe-se, portanto, uma alteração das tipologias construtivas.

A Imagem 2 é o exemplo atípico das nossas escolhas, uma rua do bairro Campo Alegre. Essa rua não alterou o seu zoneamento, trata-se de uma ZR2 (Zona Residencial 2– que não tem alto coeficiente construtivo, tampouco muita variedade de usos), porém, é o caso mais representativo de processo de verticalização e mostra o caso das brechas legais. Fica clara, também, a alteração do padrão construtivo, quando observamos a discrepância do padrão das construções em cada lado da rua.

O enquadramento da Imagem 3 é do bairro Jardim América, uma rua já consolidada e com forte vocação comercial (podemos observar supermercado, açougue, farmácia, lojas) e que funciona como ligação entre bairros. Acreditamos que a alteração de zoneamento nesse lugar promova o processo de substituição das edificações, tendo em vista que esse bairro contém muitas construções antigas. Esse processo já vem ocorrendo em outras partes da cidade.

Já a captura da Imagem 4 representa o bairro Museu e demonstra uma área consolidada e com forte relação com uma rua comercial (que pode ser observada ao fundo). Aparentemente, a alteração de zoneamento objetiva, nesse caso, apenas agregar valor fundiário aos imóveis.

Os bairros Oscar Corrêa e Santa Rosa são próximos às estradas. Na imagem do bairro Oscar Corrêa, é possível identificar uma carreta estacionada. Já na imagem do bairro Santa Rosa, observamos a integração com a BR-040.

Figura 14 - Imagens dos bairros estudados, Conselheiro Lafaiete, 2018.



Fonte: Dados de campo, 2018. Organização: Cecília Miranda, 2018.

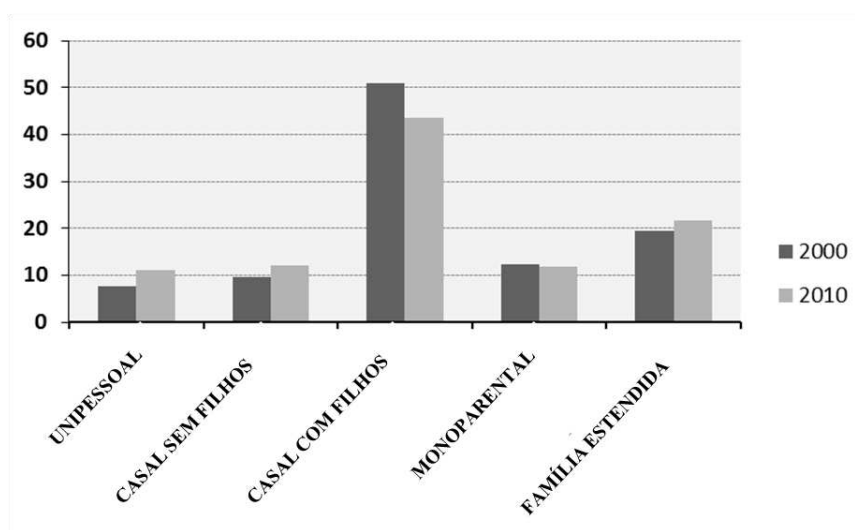
CAPÍTULO 4 – TRANSIÇÕES DEMOGRÁFICAS E SEUS DIÁLOGOS COM A DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DA POPULAÇÃO

A força da dinâmica populacional e suas consequências no espaço urbano

4.1 O CONTEXTO DEMOGRÁFICO DE CONSELHEIRO LAFAIETE

A presente seção pretende descrever as alterações no padrão dos arranjos domiciliares de Conselheiro Lafaiete ao longo da década 2000-2010. Esse procedimento é fundamental por dois aspectos: primeiro por contextualizar as transformações da população de Conselheiro Lafaiete, independentemente da influência das leis de ordenamento territorial e, em segundo lugar, pelo fato de os arranjos serem peças fundamentais no cálculo do ICV. Dessa forma, cremos que o retrato dessas modificações, desde já, poderá apontar as causas das alterações nos estágios em que os arranjos domiciliares se encontram (Gráfico 1).

Gráfico 1 – Arranjos domiciliares, Conselheiro Lafaiete, 2000-2010.



Fonte: Microdados da amostra. Arquivo pessoas. Censos Demográficos 2000 e 2010.
Elaboração própria, 2018.

É importante lembrar que para a análise dos arranjos domiciliares e cálculo do ICV para todo o município utilizamos os microdados da amostra dos Censos de 2000 e 2010.

De modo geral, podemos notar que boa parte das famílias lafaietenses segue o padrão casal com filhos tanto em 2000 quanto em 2010. Existe a predominância desse arranjo se colocado ao lado dos demais de forma isolada, embora o somatório das outras categorias em 2010 o supere. A persistência desse padrão baseado na família casal com filhos era algo esperado, dado o contexto nacional e regional. Vale destacar a fração de famílias estendidas no município, que em 2010 apresenta um ligeiro aumento dessa classe. Também em 2010, outras categorias de arranjos aumentaram sua participação diante das demais, é o caso dos domicílios unipessoais e casais sem filhos. Em realidade, trata-se de um efeito combinado e compensatório: os arranjos casais com filhos perdem participação relativa, enquanto os formatos unipessoais e casal sem filhos ganham importância relativa. Esse era também um resultado aguardado (CAMARGOS et al., 2011; WAJAMAN et al., 2006; BILAC, 1991), embora valha lembrar que se trata de um comportamento deveras distinto daquele manifesto em países europeus, em que os domicílios unipessoais, casal sem filhos e monoparentais são a tônica (OGDEN e HALL, 2004).

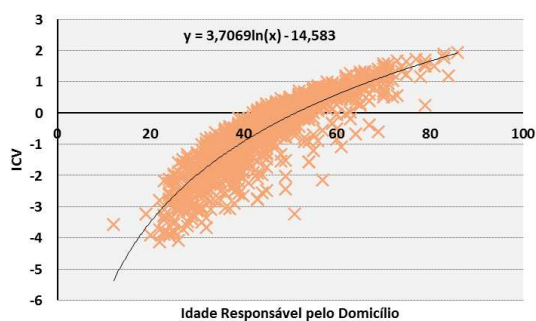
Curiosamente, a porcentagem de arranjos monoparentais diminuiu no decurso dos 10 anos estudados. Esse último dado nos provoca estranhamento, pois a tendência brasileira (e mundial) é oposta a esta (MACHADO, 2001; MEDEIROS e OSÓRIO, 2001). Em suma, ainda que haja uma inclinação ao aumento da participação de outras configurações domiciliares – projeções que se adéqüem à teoria da Segunda Transição Demográfica (2TD) –, a ínfima redução da participação dos domicílios monoparentais nos intriga, pois é deveras singular. Basta lembrarmos da crescente taxa de divórcios.

Uma hipótese é que o arranjo monoparental tem um caráter transitório/efêmero. Isto é, ainda que a taxa de divórcios seja elevada, a taxa de casamento e “recasamento” também o é, equivalendo a saldo zero ou próximo disso. De qualquer maneira, a queda na participação dos domicílios monoparentais pode relativizar as explicações sobre as razões clássicas das alterações nos arranjos domiciliares decorrentes da 2TD, sobretudo, em contextos latino-americanos.

Apesar do enfoque do trabalho estar mais vinculado ao estágio de formação da família que aos arranjos domiciliares propriamente ditos, dada a ligação do estágio à capacidade de poupança e padrão de consumo, presumimos que há algum grau de relação entre arranjos domiciliares e estágios do ciclo vital familiar. Ou seja, a emergência ainda que sutil de alguns arranjos pode repercutir sobre o ICV global de Conselheiro Lafaiete. No entanto, a composição do domicílio não é estática, do mesmo modo que a participação do padrão casal com filhos diminui ao longo dos anos, famílias monoparentais ou o núcleo unipessoal podem se transformar em casais com filhos e, exatamente por isso, acreditamos na aplicabilidade do indicador.

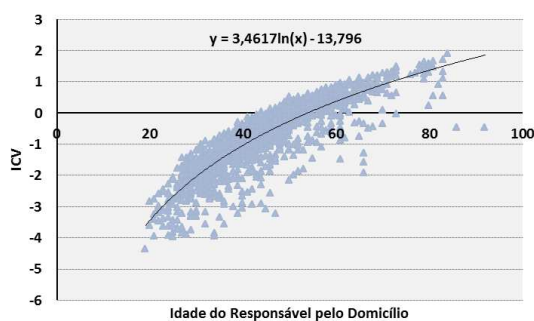
Como esclarecemos anteriormente, o ICV foi inicialmente calculado levando-se em conta exclusivamente os domicílios compostos por casais com filhos e tendo em vista todos os domicílios lafaietenses. Posteriormente, a partir de uma regressão linear simples, o ICV foi padronizado e imputado aos demais formatos de arranjos domiciliares (Gráfico 2 e 3).

Gráfico 2: Indicador de Ciclo de Vida (ICV), Conselheiro Lafaiete, 2000



Fonte: Microdados da amostra. Arquivo pessoas. Censo Demográfico 2000. Elaboração própria.

Gráfico 3: Indicador de Ciclo de Vida (ICV), Conselheiro Lafaiete, 2010



Fonte: Microdados da amostra. Arquivo pessoas. Censo Demográfico 2010. Elaboração própria.

Visualmente, os gráficos demonstram que os estágios em que se encontram os arranjos domiciliares de Conselheiro Lafaiete pouco se alteraram ao longo da década 2000-2010, coincidindo com as limitadas alterações nos formatos das famílias, como vimos anteriormente (Gráfico 1). A Tabela 1, por sua vez, nos traz dados mais precisos.

Tabela 1 - Estatística descritiva do Indicador de Ciclo de Vida (ICV), Conselheiro Lafaiete, 2000-2010.

	Mínimo	Máximo	Média	Desvio Padrão
ICVPADR 2000	-5,69	2,37	-0,4924	1,19
ICVPADR 2010	-5,83	2,11	-0,5537	1,18

Fonte: Microdados da amostra. Arquivo pessoas. Censos Demográficos 2000 e 2010. Elaboração própria, 2018.

Diferentemente dos Gráficos 2 e 3, embora de maneira praticamente imperceptível, é possível notar que o ICV de Conselheiro Lafaiete se desloca em direção a valores negativos, característicos de estágios iniciais do ciclo vital familiar. É dizer que um conjunto maior de arranjos domiciliares - independente do formato que assumem (unipessoais, casais com ou sem filhos, estendidos etc.) – encontram-se em momentos de formação ou consolidação, conforme a classificação elaborada para esta pesquisa. Os dados da Tabela 1, por trazerem informações sobre toda a extensão territorial, servirão de parâmetro para a avaliação dos ICVs obtidos nos setores censitários presentes nos bairros estudados.

A predominância de famílias em estágios iniciais de ICV não tem relação direta com “rejuvenescimento” populacional, basta lembrarmos a Equação 1 que leva em consideração a diferença da idade entre cônjuges e filhos. Há diversas conjecturas demográficas para tanto, todavia, nos parece, ao menos neste momento, que as mais verossímeis giram em torno dos processos singulares de modificação da estrutura etária da população, do adiamento da união e da queda e possível adiamento na concepção dos filhos. No caso de Conselheiro Lafaiete, aparentemente os valores indicam que os indivíduos estão formando suas famílias mais tardiamente e, com isso, aumenta-se a proporção de famílias nos estágios de formação e consolidação da família.

Outra hipótese, ainda versando sobre componentes clássicos da dinâmica demográfica, diz respeito à influência da migração. Uma das possibilidades é que a migração poderia apresentar algum efeito na queda do ICV. Dessa maneira, se, num dado momento entre 2000 e 2010, imigrantes, sobretudo jovens, tivessem fixado residência em Conselheiro Lafaiete, suas características individuais (idade)

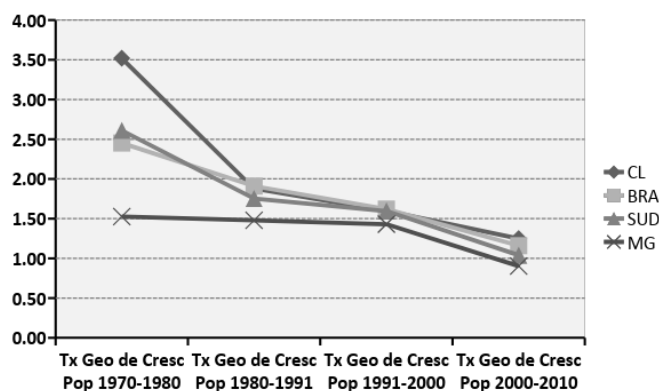
e coletivas (estado civil, arranjos domiciliares e quantidade de filhos) poderiam influenciar, para baixo, o resultado do ICV.

É interessante apontar que a taxa líquida de migração em 2000, de acordo com o critério data fixa¹³, foi de 6,9% e, em 2010¹⁴, de aproximadamente 8,7%. Ou seja, a taxa líquida poderia ratificar os efeitos da migração na diminuição do ICV lafaietense.

É bem verdade que estamos desconsiderando, aqui, o saldo migratório. Isto é, talvez o número de emigrantes contrabalanceie o montante de imigrantes destinados ao município, limitando as transformações na estrutura etária e, por conseguinte, aquelas no ciclo vital familiar da população em geral. Não obstante, o que se constata é o oposto; a idade média dos responsáveis por domicílios migrantes em 2000 era de aproximadamente 42 anos e, em 2010, de 48 anos. Desse modo, se a migração está trazendo alguma consequência é o provável “envelhecimento” populacional e possivelmente dos arranjos domiciliares.

Ademais, a tendência de convergência entre as taxas geométricas de crescimento populacional de diferentes recortes territoriais (Gráfico 4) igualmente sugerem que o efeito da migração nos estágios dos arranjos domiciliares de Conselheiro Lafaiete há que ser relativizado.

Gráfico 4 – Taxas geométricas de crescimento populacional, Brasil, Sudeste, Minas Gerais, Conselheiro Lafaiete, 1970-1980, 1980-1991, 1991-2000, 2000-2010.



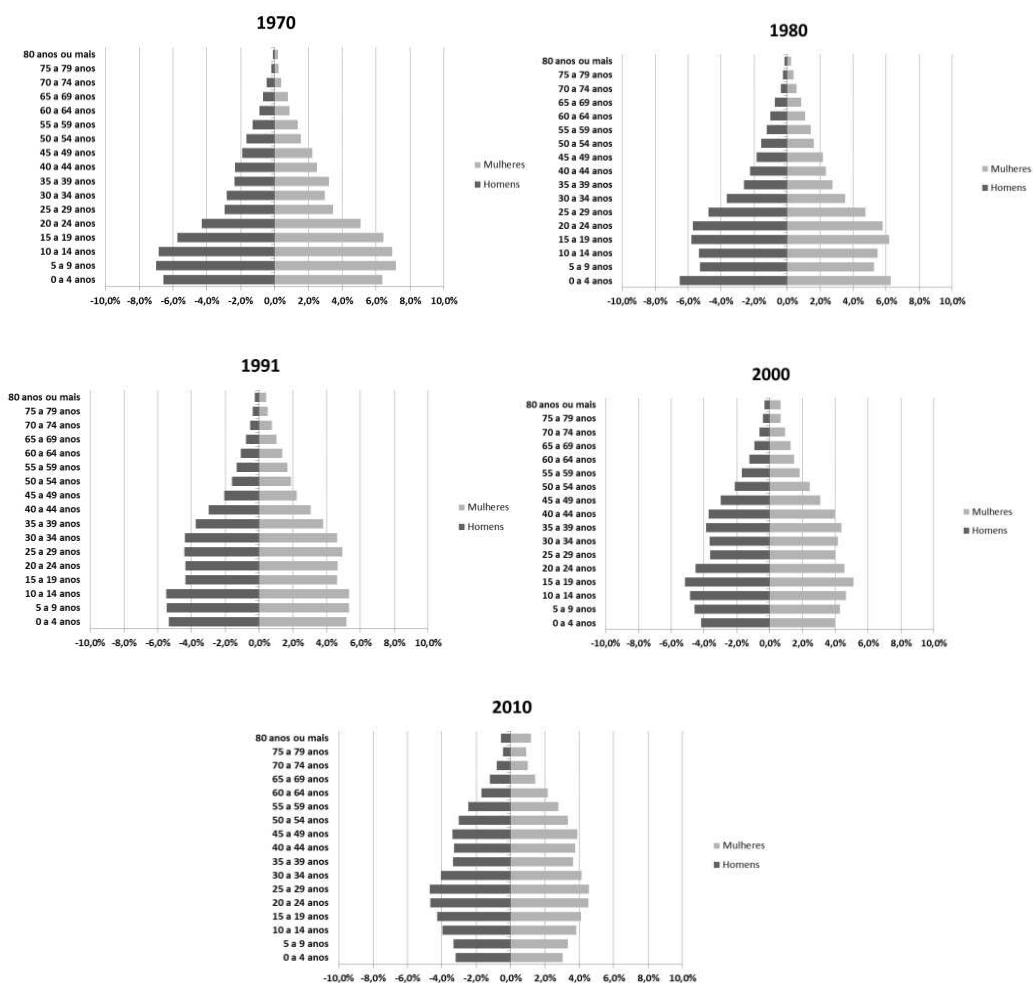
Fonte: Microdados da amostra. Arquivo pessoas. Censos Demográficos 2000 e 2010. Elaboração própria, 2018.

¹³ V0424 – Residência em 31 de julho de 1995 e levando-se em conta unicamente os responsáveis por domicílios.

¹⁴ V6264 – Município de residência em 31 de julho de 2005.

Em síntese, parece mais acurado e plausível retomarmos a afirmação que o envelhecimento dos integrantes do domicílio e, logo, a alteração no padrão do ICV são produtos de uma série de fatores, mas, principalmente, da relação entre modificações da estrutura etária (Gráficos 5) e, especialmente, modificações nos padrões de nupcialidade e fecundidade.

Gráfico 5 – Pirâmides etárias, Conselheiro Lafaiete, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010.



Fonte: Microdados da amostra. Arquivo pessoas. Censos Demográficos 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010. Elaboração própria, 2018.

Os câmbios nas formas das pirâmides etárias de Conselheiro Lafaiete, nos últimos quatro Censos Demográficos, reforçam a hipótese que as transformações do ICV são frutos de alterações da estrutura etária da população lafaietense. Afinal, o claro processo de envelhecimento populacional proporcionou, em 2010,

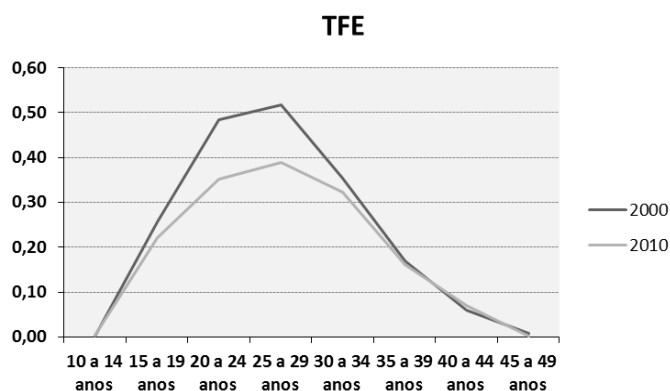
expressivo contingente populacional concentrado em idades reprodutivas. Sobre isso, temos duas considerações a fazer:

- 1- A faixa de idade reprodutiva corresponde a de população economicamente ativa, o que pode ter impactado na busca dos jovens de constituir um novo arranjo domiciliar e conseqüentemente aumentado a taxa de nupcialidade.
- 2- A concentração populacional na faixa de idades reprodutivas se desdobra em um aumento na taxa de natalidade. Como para realizar o cálculo do ICV levamos em consideração a idade do cônjuge e dos filhos, essa relação entre a idade dos membros do domicílio pode ter impactado nos resultados.

Dessa forma, todos esses fatores podem ter provocado a leve queda do ICV do município.

Como tangencialmente abordado, as modificações nos formatos das pirâmides etárias são resultado da queda progressiva da fecundidade. Em 2000, a TFT foi de 1,9 filhos por mulher; já em 2010, a TFT atingiu 1,5 filhos por mulher (Gráfico 6).

Gráfico 6 – Taxas específicas de fecundidade por idade, Conselheiro Lafaiete, 2000, 2010.



Fonte: Microdados da amostra. Arquivo pessoas. Censos Demográficos 2000 e 2010. Elaboração própria, 2018.

A queda da fecundidade nos ajuda esclarecer as razões para o aumento da participação dos arranjos unipessoais e casais sem filhos no conjunto de formatos domiciliares lafaietenses.

Desse modo, podemos presumir que a ligeira queda do ICV é, de fato, produto das modificações da estrutura etária de Conselheiro Lafaiete, enquanto a queda da fecundidade pode ter afetado mais umbilicalmente a composição dos arranjos domiciliares do município. Decerto, os fatores não trabalham isoladamente, isto é, a queda da fecundidade é, também, uma das causas da modificação de estrutura etária e, logo, é uma das razões que pode ter provocado a queda do ICV lafaietense.

Talvez seja interessante comentar que o movimento da cúspide para longe do eixo y poderia, inclusive, diminuir ainda mais o ICV, mesmo num cenário de envelhecimento populacional e queda de fecundidade. Trata-se, no entanto, de um cenário hipotético e que, na realidade, não se manifesta concretamente. O que é patente é que a menor probabilidade de filhos aumenta a expectativa de arranjos domiciliares com poucos indivíduos.

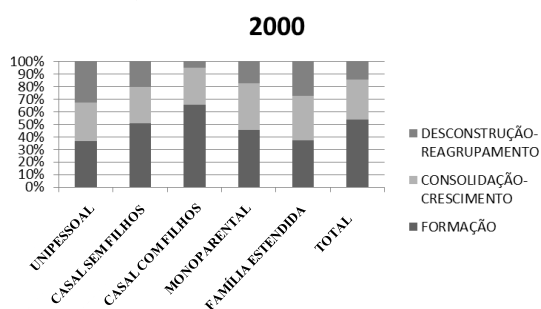
Dada a concentração da população em idades mais adultas, não é fortuito que parcela dos arranjos domiciliares, independentemente de sua composição, se encontre categorizada igualmente em estágios de formação e de consolidação do ciclo vital familiar (Tabela 2, Gráfico 7 e 8).

Tabela 2 - Arranjos domiciliares segundo estágios do ciclo vital, Conselheiro Lafaiete, 2000, 2010.

ARRANJOS DOMICILIARES	ICV					
	FORMAÇÃO		CONSOLIDAÇÃO-CRESCIMENTO		DESCONSTRUÇÃO-REAGRUPAMENTO	
	2000	2010	2000	2010	2000	2010
UNIPessoal	36,90%	39,50%	30,60%	37,30%	32,40%	23,10%
CASAL SEM FILHOS	51,10%	52,90%	28,90%	36,30%	20,00%	10,90%
CASAL COM FILHOS	65,50%	64,00%	29,40%	33,00%	5,10%	3,00%
MONOPARENTAL	45,70%	44,00%	37,10%	44,80%	17,20%	11,20%
FAMÍLIA ESTENDIDA	37,20%	36,20%	35,40%	44,70%	27,40%	19,00%
Total	53,90%	51,60%	31,60%	37,80%	14,50%	10,60%

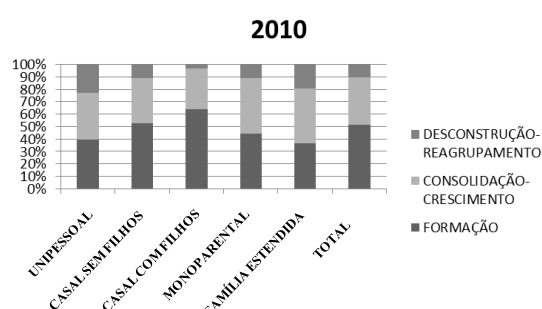
Fonte: Microdados da amostra. Arquivo pessoas. Censos Demográficos 2000 e 2010. Elaboração própria.

Gráfico 7– Arranjos domiciliares segundo estágios do ciclo vital, Conselheiro Lafaiete, 2000



Fonte: Microdados da amostra. Arquivo pessoas. Censos Demográficos 2000. Elaboração própria.

Gráfico 8– Arranjos domiciliares segundo estágios do ciclo vital, Conselheiro Lafaiete, 2010



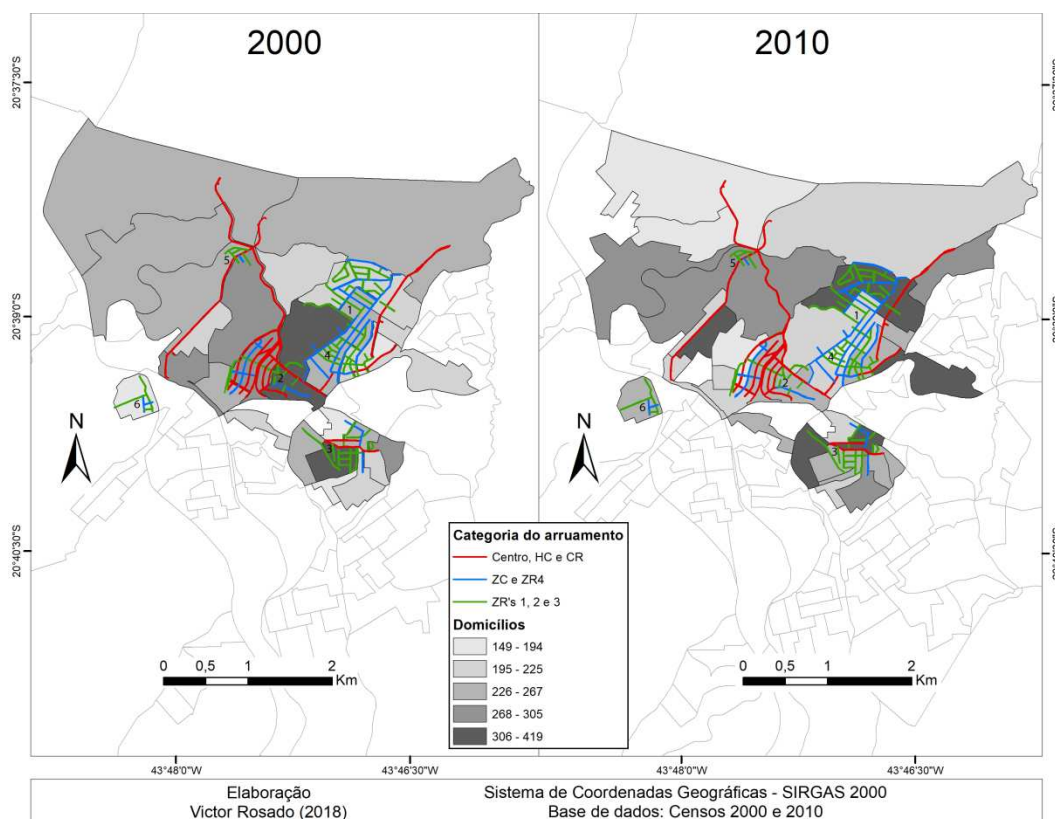
Fonte: Microdados da amostra. Arquivo pessoas. Censos Demográficos 2010. Elaboração própria.

Como dissemos até o momento, nos parece que a maior concentração em estágios de formação e consolidação é produto das modificações da estrutura etária da população lafaietense. Talvez, no futuro, e com valores mais elevados da razão de dependência, boa parte dos arranjos se encontre em momentos de desconstrução/reagrupamento, o que poderia retroalimentar a participação de domicílios unipessoais e estendidos.

4.2 A DINÂMICA SOCIODEMOGRÁFICA NA ÁREA DE ESTUDO

Antes de discorrermos sobre as transformações sociodemográficas na área de estudo é necessário destacar alguns aspectos importantes. Diferentemente da análise municipal, que contabilizou o ICV por meio dos microdados da amostra, o ICV e a renda, bem como a variação numérica de domicílios, para as áreas em estudo levaram em consideração dados do universo, estes obtidos por meio dos setores censitários que foram avaliados individualmente. As informações completas estão dispostas via planilha no Apêndice D. No entanto, optamos por também espacializar os dados, conforme as Figuras 15, 16 e 17.

Figura 15 - Variação do número de domicílios por Setor Censitário, Conselheiro Lafaiete.



Fonte: IBGE. Bases digitais dos setores censitários Base Cartográfica. Malha Municipal Digital 2018. Projeção Geográfica (LatLong. Datum:SAD69). Conselheiro Lafaiete. Elaboração Victor Barroso.

A Figura 15 é importante porque deixa claro que alguns setores censitários não são idênticos, ou seja, mudam de forma e de tamanho ao longo da década. As variações numéricas de domicílios, portanto, não significam necessariamente perdas ou ganhos populacionais, mas, sim, que ao atingir um teto quantitativo, o setor censitário se divide e que parte dele pode se tornar um novo setor ou ser incorporada a um existente (novamente ver Apêndices C e D). Ao mesmo tempo em que este fato representa a dificuldade em compatibilizar a área de estudo, ele demonstra o dinamismo do território no intervalo de tempo.

Conforme explicado anteriormente, os setores censitários são limites imaginários que agrupam um número específico de domicílios. Esse agrupamento, por sua vez é identificado pelo IBGE a partir das ruas ou trechos de ruas, as quais

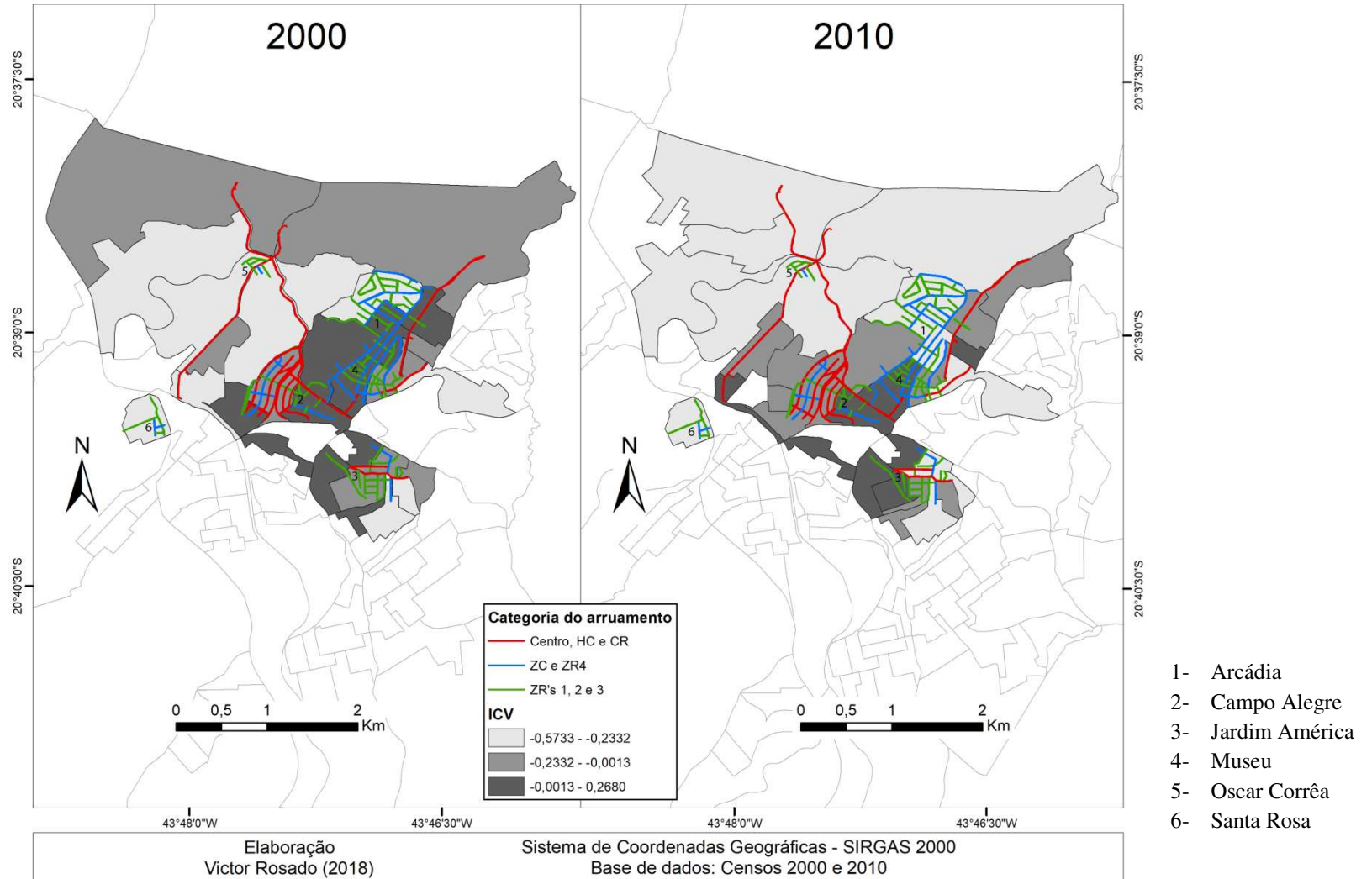
muitas vezes se portam como próprio limite do setor censitário. Por esses motivos é possível identificar na Figura 15, por exemplo, pontos com essa sobreposição, isso foi mencionado também na Figura 6. Outro aspecto importante a mencionar é que a rua quando se porta como limite acaba pertencendo a dois setores de forma simultânea.

Feitos esses esclarecimentos, informamos que a análise dos fenômenos sociodemográficos, para os bairros, será feita em duas partes. Na primeira, executamos a caracterização de cada bairro, ao mesmo tempo em que correlacionamos os dados com o Plano Diretor, uma vez que os períodos entre censos e a instituição desse marco legal são correspondentes.

Na segunda parte avaliamos as transformações sociodemográficas ao longo da década para as ruas classificadas como ZCs e ZR4 (azul) e ZRs 1,2 e 3, (verde) conforme legenda da Figura 15. Isso porque em 2000 e 2010, esses logradouros não estavam sob a influência de nenhuma lei de ordenamento territorial. A intenção é avaliar se as transições de perfil populacional apresentam algum diálogo com a posterior instituição da LUOS.

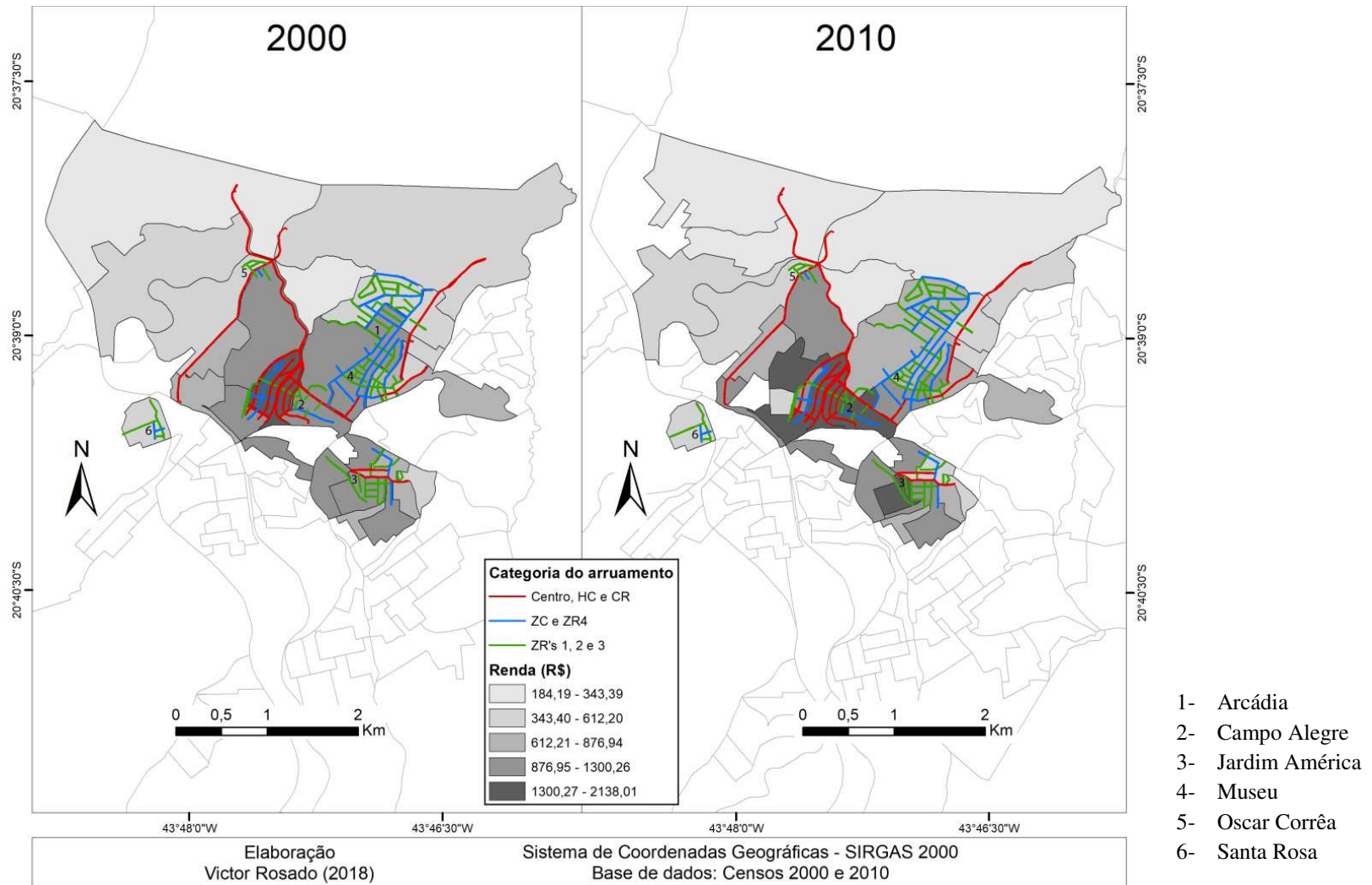
Antes, porém, faremos uma explanação levando em consideração as Figuras 16 e 17, as quais correspondem, respectivamente, à espacialização dos valores de ICV e da renda ao longo da década 2000-2010. É necessário esclarecer que os intervalos utilizados nas legendas das figuras tratam-se dos valores mínimos e máximos encontrados exclusivamente nos setores censitários estudados, ou seja, não correspondem às mínimas e máximas municipais.

Figura 16 - Espacialização do ICV ao longo da década por Setor Censitário, Conselheiro Lafaiete.



Fonte: IBGE. Bases digitais dos setores censitários. Base Cartográfica. Malha Municipal Digital 2018. Projeção Geográfica (LatLong. Datum: SAD69). Conselheiro Lafaiete. Elaboração Victor Barroso.

Figura 17 - Espacialização da renda ao longo da década por Setor Censitário, Conselheiro Lafaiete.



Fonte: IBGE. Bases digitais dos setores censitários. Base Cartográfica. Malha Municipal Digital 2018. Projeção Geográfica (LatLong. Datum: SAD69). Conselheiro Lafaiete. Elaboração Victor Barroso.

Como calculamos o ICV global, para todo o município, a demarcação dos pontos de corte do Índice de Ciclo de Vida resultou em intervalos diferentes da metodologia Bussab e Wagner (2004), utilizada como fonte de pesquisa. Estabelecemos três intervalos, sendo que os valores mínimos e máximos já haviam sido apresentados por meio Tabela 1. Cabe mencionar, porém, que os intervalos estão e associados ao ano 2000, por ser o ponto de partida do recorte temporal da pesquisa.

Quadro 3 - Categorias de usos e variações das tipologias.

Intervalo	Estágio
-5,69 a -3,01	Formação
- 3,00 a-0, 33	Consolidação
-0,33 a 2,37	Desconstrução/reagrupamento

Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2000 e 2010. Elaboração própria, 2018

Ao observamos os valores da legenda da Figura 16, em comparação aos do Quadro 3, é possível inferir que nas áreas em estudo inexistem setores censitários com ICV no estágio de formação da família. Isso distingue essa porção do território da tendência do município, que apresenta diminuição dos índices em direção aos estágios iniciais de ICV, conforme discutido na seção anterior.

Portanto, os intervalos do ICV presentes na Figura 15 correspondem respectivamente a: consolidação (-0, 5733 a -0 2332), colorido em cinza claro, desconstrução/reagrupamento (-0, 2332 a -0, 0013), destacado em cinza médio, e também desconstrução/reagrupamento (-0, 0013 a 0, 2680), colorido em cinza escuro.

Em relação à renda, é possível notar que onde se concentra a malha de ruas dos bairros em estudo predominam valores compreendidos entre R\$612,21 e R\$1300,26 tanto em 2000 quanto em 2010. Cabe destacar que esses rendimentos estão correlacionados ao salário mínimo dos anos 2000, que era de R\$151,00.

Conforme explicado anteriormente, corrigimos a renda de 2010 mediante um deflator para que correspondesse aos mesmos valores de 2000.

Desse modo, a faixa predominante nos setores censitários avaliados, sobretudo onde se concentra a malha de ruas dos bairros, corresponde de 4 a 8,6 salários mínimos, algo significativo se considerarmos o espectro da renda média da população brasileira. Apenas o Bairro Santa Rosa, parte do Oscar Corrêa e uma parcela menor do Jardim América apresentaram, em 2010, renda compreendida entre R\$343,40 e R\$ 612,20 (2 a 4 salários), mas ainda assim não chegam ao salário mínimo instituído para o ano 2000.

4.2.1 Associações entre perfil populacional, espaço e Plano Diretor

Cabe destacar que gostaríamos de ter utilizado a LUOS para correlacionar legislação e perfil sociodemográfico, pois no caso de Conselheiro Lafaiete é ela quem estabelece usos e parâmetros construtivos para cada zoneamento. No entanto, conforme já mencionado, ela foi instituída após o período entre censos, inviabilizando a análise do seu efeito quanto às variações dos valores de renda e ICV. Recorremos então ao Plano Diretor, por se tratar do marco legislativo disponível para testarmos os procedimentos metodológicos, embora ele apresente baixa aplicabilidade na organização territorial. As considerações sobre as limitações do Plano Diretor serão retomadas adiante.

Mantivemos aqui a estrutura de análise a partir da identificação por bairros. Desse modo, para cada bairro elaboramos uma tabela-resumo que contém os setores censitários aos quais eles pertenciam em 2000, com os respectivos valores de renda e ICV. Em seguida, incluímos o setor ou os setores correspondentes para o Censo 2010 e inserimos os dados sobre rendimento e ICV. Atribuímos valor 1 para setores que apresentavam pelo menos uma rua sob a influência do Plano Diretor e 0 para aqueles que em 2000 e 2010 não estavam sob a influência de alguma legislação urbanística.

A opção por organizar os dados em tabelas foi porque seria uma forma de agrupar e sintetizar as informações sobre cada bairro, precisando ainda a

correlação entre legislação e setor censitário a partir da variável dicotômica, ou seja, uma forma de possibilitar uma correspondência entre variáveis ICV, renda e legislação de forma direta. Além disso, como os setores censitários variaram quase na totalidade na identificação numérica de 2000 para 2010, tabelar os dados seria uma forma conseguir compará-los, pois ainda que tenha sido executada a espacialização via mapas, as variações no formato e tamanho dos setores podem causar dificuldade de interpretação dos dados.

Destacamos a importância em verificar a correspondência dos setores censitários, seja em mapas ou em planilhas (ver Apêndice D), a ausência dessa compatibilização irá gerar resultados incorretos, pois serão comparadas áreas diferentes. Além disso, nos casos em que houve divisão do setor, compilamos os valores de renda e ICV para 2010 para que os resultados se distribuíssem em uma área equivalente a do setor de 2000.

No entanto, optamos por representar as duas formas nas tabelas: fragmentada e compilada, pois isso ajuda a compreender, de forma mais precisa, o que aconteceu ao longo da década em cada localidade. A subdivisão em alguns casos resultou em relações diferentes no que se refere ao Plano Diretor. Essas relações, portanto, serão exploradas de forma isolada nos bairros e de forma conjunta para toda a área de estudo.

Tabela 3 - Valores de renda e ICV, bairro Arcádia.

2000			2010				Média 2010	
Setor	Renda	ICV	Setor	Renda	ICV	PD	Renda	ICV
311830405000002	970,84	0,0758	311830405000002	2138,01	0,0207	1	1444,32	-0,0119
			311830405000003	750,63	-0,0445	1		
311830405000013	466,10	-0,5959	311830405000016	758,15	-0,5005	0	758,15	-0,5005
311830405000014	1054,02	0,0956	311830405000017	869,31	-0,5734	0	798,03	-0,4154
			311830405000127	726,75	-0,2574	0		
311830405000035	468,75	-0,1093	311830405000042	600,96	-0,1139	1	442,60	-0,27665
			311830405000133	284,24	-0,4394	0		
311830405000036	482,20	0,0127	311830405000043	612,20	-0,0813	1	612,20	-0,0813

Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2000 e 2010. Elaboração própria, 2019.

O setor 311830405000002, em 2000, pertencia a três dos seis bairros da amostra (Arcádia, Campo Alegre e Museu) e com a sua divisão, a parte que continua com a mesma identificação numérica fica restrita ao bairro Campo Alegre. Nela, observamos um aumento expressivo da renda e a permanência do

ICV no estágio de desconstrução/reagrupamento. Por sua vez, a outra parte identificada como 311830405000003 permanece na interface com os três bairros anteriormente citados. Nessa porção, presenciamos uma diminuição dos valores de renda somada a uma queda no valor do ICV, apesar da permanência no estágio de desconstrução/reagrupamento. Se agrupássemos os setores de 2010, o valor da renda superaria o de 2000 e o ICV apresentaria diminuição.

Com a subdivisão do setor 311830405000035, parte dele passa a corresponder aos 311830405000133. Este apenas tangencia uma rua pertencente ao bairro Arcádia e não apresenta nenhum logradouro sob a influência do Plano Diretor. Neste setor, é possível notar a diminuição do valor da renda e do ICV, que alterna para o estágio de consolidação. A outra parte que apresenta uma rua classificada como Centro Regional, portanto sob a influência do Plano Diretor, corresponde ao setor 311830405000042 que apresenta aumento da renda e o ICV permanece no estágio de desconstrução/reagrupamento, porém, com o desmembramento, ele deixa de ter interface com o bairro Arcádia. A compilação dos setores, neste caso, resultaria em um valor muito aproximado da renda em 2000 e o ICV permaneceria em sua totalidade no estágio consolidação.

O setor 311830405000036 apresenta um aumento do valor da renda e diminuição do ICV, ainda que permaneça no estágio de desconstrução/reagrupamento.

Se observarmos os demais setores censitários, perceberemos ainda que aqueles com valor 0, na coluna do Plano Diretor, ou seja, sem influência de nenhuma legislação ao longo da década apresentam diminuição nos valores de renda e de ICV de forma predominante. A única exceção é o setor 311830405000013 que mantém seu ICV no estágio de consolidação e apresenta aumento da renda, o qual é importante mencionar que apresenta um aumento expressivo no número de domicílios.

Tabela 4 - Valores de renda e ICV, Campo Alegre.

2000			2010				Média 2010	
Setor	Renda	ICV	Setor	Renda	ICV	PD	Renda	ICV
311830405000002	970,84	0,0758	311830405000002	2138,01	0,0207	1	1444,32	-0,0119
			311830405000003	750,63	-0,0445	1		
311830405000009	889,28	0,0132	311830405000010	1478,77	-0,0201	1	963,95	-0,0349
			311830405000126	449,13	-0,0496	0		
311830405000010	1567,64	-0,0575	311830405000012	1698,41	-0,1803	1	1425,71	-0,1079
			311830405000011	1153,01	-0,0355	1		
311830405000011	968,86	-0,2445	311830405000013	1437,15	-0,1483	1	1191,79	-0,2453
			311830405000014	946,43	-0,3422	1		

Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2000 e 2010. Elaboração própria, 2019.

Ao observarmos os dados do bairro Campo Alegre, percebemos que mesmo em 2000, os valores de renda já se concentravam nos últimos intervalos de renda propostos pela Figura 17. Além disso, os ICVs predominavam no estágio de desconstrução/reagrupamento.

A descrição do setor 311830405000002 foi executada no bairro Arcádia. Cabe apenas reforçar que com o desmembramento, parte do setor censitário, cuja identificação numérica é correspondente, fica restrita ao Campo Alegre, o qual tem um expressivo aumento da renda e uma variação menor no ICV.

A compilação dos setores 311830405000010 e 311830405000126, para corresponderem à área do 311830405000009, resulta em uma média de renda que supera os valores de 2000, ao passo que o ICV permaneceria no estágio de desconstrução/reagrupamento. Cabe mencionar que o setor 311830405000126 foi incluído pelo Censo 2010, além disso, trata-se de uma área que não apresenta nenhuma rua sob a influência do Plano Diretor. Nesse contexto, ele apresenta um declínio significativo de renda e uma diminuição no ICV.

O agrupamento dos setores 311830405000013 e 311830405000014, a fim de corresponderem à mesma área do setor 311830405000011, também resultaria no aumento do valor médio da renda e o ICV ficaria idêntico.

Já no caso do agrupamento dos setores 311830405000012 e 311830405000011, para corresponder ao 311830405000010, encontramos um valor de renda um pouco abaixo da média de 2000, porém, permanecendo no

último intervalo proposto pela Figura 17. O ICV, por sua vez, permanece no estágio de desconstrução/reagrupamento.

Tabela 5 - Valores de renda e ICV, Jardim América.

2000			2010				Média 2010	
Setor	Renda	ICV	Setor	Renda	ICV	PD	Renda	ICV
311830405000005	1109,67	0,1629	311830405000006	1017,59	0,0771	1	1017,59	0,0771
311830405000007	1157,77	0,0974	311830405000008	1044,33	0,1617	1	1044,33	0,1617
311830405000018	614,22	-0,0053	311830405000022	606,02	-0,3189	1	606,02	-0,3189
311830405000019	1153,02	-0,1087	311830405000023	1101,30	-0,0596	1	1260,79	-0,0116
			311830405000024	1420,28	0,0364	1		
311830405000049	625,62	-0,4526	311830405000057	676,06	-0,0324	1	676,06	-0,0324
311830405000050	1282,76	-0,2344	311830405000058	1169,94	-0,2843	1	1169,94	-0,2843

Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2000 e 2010. Elaboração própria, 2019.

No bairro Jardim América, apenas dois de seis setores censitários apresentam tanto em 2000 quanto em 2010 valores de renda abaixo dos R\$ 1000,00. São eles 311830405000018, que apresenta em 2010 um ICV mais baixo, localizado no estágio de consolidação, e 311830405000049, que apresenta o ICV no estágio de desconstrução/reagrupamento.

Os setores 311830405000005, 311830405000007 e 311830405000019 praticamente mantêm os valores de renda e os de ICV ficam estacionados nos estágios de desconstrução/reagrupamento.

O setor 311830405000050, no entanto, apresenta renda elevada e seu ICV concentra-se no estágio de consolidação.

Tabela 6 - Valores de renda e ICV, Museu.

2000			2010				Média 2010	
Setor	Renda	ICV	Setor	Renda	ICV	PD	Renda	ICV
311830405000002	970,84	0,0758	311830405000002	2138,01	0,0207	1	1444,32	-0,0119
			311830405000003	750,63	-0,0445	1		
311830405000003	928,26	0,0790	311830405000004	1300,26	0,0562	1	998,05	0,0498
			311830405000125	695,83	0,0434	0		
311830405000014	1054,02	0,0956	311830405000017	869,31	-0,5734	0	798,03	-0,4154
			311830405000127	726,75	-0,2574	0		
311830405000015	733,79	-0,2138	311830405000018	959,18	-0,0029	1	959,18	-0,0029
311830405000016	506,46	-0,1264	311830405000019	771,91	-0,2332	1	771,91	-0,2332
311830405000037	488,27	-0,1588	311830405000044	542,47	0,0978	1	542,47	0,0978
311830405000045	734,60	-0,2350	311830405000052	781,30	-0,3220	1	781,30	-0,3220

Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2000 e 2010. Elaboração própria, 2019.

No Bairro Museu, ao observarmos a coluna que corresponde à renda de 2010, presenciemos um aumento nos valores em praticamente todos os setores que apresentavam ao menos uma rua sob a influência do Plano Diretor. A única exceção é o setor 311830405000003, que na verdade corresponde a parte do setor 311830405000002. Mesmo com o declínio do valor no setor 311830405000003, percebemos em 2010 um predomínio de rendimentos acima de R\$ 750,00 nos setores sob a influência do Plano Diretor.

No caso de setores que se desagregaram, se aplicássemos a média no 311830405000004 com 311830405000125, o valor de renda superaria o de 2000 e o de ICV permaneceria no estágio de desconstrução/reagrupamento. Porém, é interessante mencionar que o setor 311830405000125 é resultado do desmembramento do 311830405000003 e que, com isso, ele ficou sem nenhuma rua sob a influência do Plano Diretor. Nele fica evidente a diminuição do valor da renda, ao passo que o ICV permanece no estágio de desconstrução/reagrupamento. Por sua vez, o setor 311830405000004 tem um considerável aumento da renda e o ICV estabilizado no estágio de desconstrução/reagrupamento,

Ao observarmos os setores 311830405000017 e 311830405000127, os quais não apresentam nenhuma rua caracterizada como Centro Regional pelo Plano Diretor, notamos que de forma isolada eles apresentam declínio de renda e diminuem o valor de ICV para o estágio de consolidação. Mesmo aplicando a média nesse caso, para corresponder à área do setor 311830405000014 de 2000, o resultado não seria diferente.

Tabela 7 - Valores de renda e ICV, Oscar Corrêa.

2000			2010				Média de 2010	
Setor	Renda	ICV	Setor	Renda	ICV	PD	Renda	ICV
311830405000011	968,86	-0,2445	311830405000013	1437,15	-0,1483	1	1191,79	-0,2453
			311830405000014	946,43	-0,3422	1		
311830405000032	450,06	-0,2948	311830405000039	710,87	-0,0497	1	571,35	-0,2101
			311830405000130	431,83	-0,3704	1		

Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2000 e 2010. Elaboração própria, 2019.

O bairro Oscar Corrêa pertence em 2000 a dois setores censitários, os quais são limítrofes à Rua Antônio Aureliano Resende, classificada como Centro

Regional pelo Plano Diretor. Percebemos, mesmo após a divisão dos setores, que existem perfis distintos no que se refere à renda, embora exista similaridade dos valores de ICV, que predominam no estágio de consolidação.

O setor 311830405000011 é compartilhado com o Campo Alegre e Recanto dos Colibris, enquanto o 311830405000032, com o Santo Agostinho, um bairro que começou a ser ocupado por volta de 2007, portanto, mais novo.

Tabela 8 - Valores de renda e ICV, Santa Rosa.

2000			2010			Média de 2010		
Setor	Renda	ICV	Setor	Renda	ICV	PD	Renda	ICV
311830405000079	539,03	-0,3129	311830405000092	560,43	-0,3962	0	560,43	-0,3962

Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2000 e 2010. Elaboração própria, 2019.

O bairro Santa Rosa é o único que apresenta apenas um setor censitário, o qual não está sob a influência do Plano Diretor. Observamos certa constância nos valores de renda e ICV ao longo da década.

Após a análise feita bairro a bairro, isolamos os setores segundo as classificações do Plano Diretor e criamos duas tabelas. Aqui, não houve compatibilização dos setores que foram desmembrados. Pretendíamos obter uma relação mais direta entre a legislação, ou a ausência dela, e o comportamento sociodemográfico. A Tabela 9 mostra a média de renda e ICV para o caso de setores sob a influência do Plano Diretor em 2000 e em 2010, enquanto a Tabela 10 trata exclusivamente dos setores que não estavam sob a influência do Plano Diretor para o mesmo período.¹⁵

Tabela 9 - Setores sob a influência do Plano Diretor.

Ano	Renda	ICV
2000	840,67	-0,1000
2010	1015,17	-0,0952

Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2000 e 2010. Elaboração própria, 2019.

¹⁵ Na Tabela 9 excluimos, nas médias de 2010, o setor 311830405000042 (desagregado do 311830405000035), já que ele deixa de ter interface com o bairro Arcádia.

Tabela 10 - Setores que não estavam sob a influência de legislação urbanística.

Ano	Renda	ICV
2000	686,38	-0,2711
2010	608,00	-0,3694

Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2000 e 2010. Elaboração própria, 2019.

Os resultados mostram médias de renda e ICV distintas. Enquanto na Tabela 9 presenciamos um perfil de população mais enriquecido e com valores de ICVs concentrados no estágio de desconstrução/reagrupamento, na Tabela 10 observamos um padrão de renda menor, fixado entre R\$ 612,21 e R\$ 876,94 (terceiro intervalo da legenda da Figura 17). Na Tabela 10, observamos ainda um declínio discreto no valor da renda e na diminuição do ICV, o que faz com que, em 2010, a população residente nesses locais se concentre predominantemente no estágio de consolidação da família.

Alguns setores que estavam sob a influência do Plano Diretor aumentam de forma significativa o número de domicílios. Os mais expressivos são, se observarmos a planilha no Apêndice D, os setores 311830405000009, 311830405000010 e 311830405000011 (identificação numérica para 2000), todos localizados no Campo Alegre. No entanto, os três apresentam certa constância nos rendimentos para 2010, basta observarmos a Tabela 4, em que é possível notar valores aproximados mesmo com a divisão setores. O único setor que destoia é o 311830405000126 (oriundo do 311830405000009), porém, conforme já mencionado, ele não está sob a influência do Plano Diretor. Nessas áreas, identificamos, portanto, o um processo de mobilidade residencial segundo valores específicos de renda e ICV.

Há que se considerar, porém, uma exceção. O setor 311830405000032 (Oscar Corrêa) é o que mais aumenta o número de domicílios, diferentemente das demais áreas sob a influência do Plano Diretor. Ele apresenta ICV no estágio de consolidação e rendimentos concentrados no intervalo R\$ 343,40 a 612,20. Conforme mencionado anteriormente, ele compartilha ruas com outros bairros. Na verdade, elas são predominantes em relação às do Oscar Corrêa, talvez isso justifique um perfil distinto do restante dos setores.

Diante dessas explicações, podemos afirmar, em síntese, que exclusivamente nos bairros em estudo, as maiores concentrações de renda localizam-se nos setores cujos índices de ICV encontram-se no estágio de desconstrução/reagrupamento, os quais coincidem predominantemente com a localização de ruas classificadas como Centro, Hipercentro e Centro Regional. Ao que tudo indica isso já acontecia em 2000.

Aparentemente tratam-se de áreas que já eram consolidadas, ou seja, apresentavam vocação para determinados usos, modelos de ocupação predominantes e traços marcantes de perfil sociodemográfico. Nesse sentido, mais do que propor algum tipo de arranjo, ou mesmo modificar as configurações em vigência, a legislação parece surgir em resposta àquilo preexistente.

No entanto, apesar de promissores os dados obtidos ainda são insuficientes para tais afirmações. Conforme discutido anteriormente, o Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete, por sua estruturação, parece apresentar um baixo impacto na organização do espaço urbano, o que conseqüentemente não proporciona rebatimentos na dinâmica demográfica e, portanto, fragiliza a relação de causa e efeito entre legislação urbanística e alterações do perfil sociodemográfico. Essa situação se agudiza pelo fato da delimitação de áreas sob a influência do Plano Diretor -Centro, Hipercentro e Centro Regional- serem determinadas por ruas, dificultando a mensuração dos impactos da legislação.

Diante das especificidades da cidade objeto de estudo, as quais foram sendo levantadas durante a própria aplicação da metodologia, para conseguir comprovar se se efetiva o diálogo entre legislação urbanística as características sociodemográficas, seria necessário um aprofundado levantamento da área estudada, o que para este estudo se tornou inviável. Isso porque estamos tratando de um período já defasado – 2000 a 2010- de lá pra cá a realidade dos lugares já se alterou, o que dificulta precisar *in loco* exatamente o que foi feito de investimento público e quando a intervenção foi executada. Além disso, em municípios de pequeno e médio porte as informações são dispersas e desconexas entre as secretarias, a administração ocorre em ciclos de gestão correlacionada ao

período eleitoral. Desse modo, infelizmente, por conta do prazo para desenvolvimento do trabalho esse levantamento não se concretizou.

Apesar destes percalços, acreditamos que em cenários em que os zoneamentos são definidos por bairros ou regiões, a interação entre setor censitário apresentaria uma correlação forte. O agrupamento de ruas sob o efeito de uma mesma normativa, que verse sobre o ordenamento territorial, tende a uniformizar um espaço mais amplo. No entanto, cabe ponderar que mesmo Conselheiro Lafaiete, que apresenta um zoneamento por ruas, teria tido um resultado mais fidedigno se tivéssemos utilizados a LUOS, pois é esta lei que apresenta as definições sobre usos, parâmetros construtivos e modelos de ocupação, o que a difere do Plano Diretor. Seria interessante desenvolver este mesmo estudo a partir do Censo 2020, substituindo o Plano Diretor pela LUOS e comparar os resultados, por exemplo.

4.2.2 Transições socioespaciais e a Lei de Uso e Ocupação do Solo

Analisaremos nesta seção, as ruas identificadas como ZCs e ZR4 e ZRS 1, 2 e 3 (identificadas nas Figuras 15, 16 e 17), as quais só tiveram alguma classificação de usos e parâmetros construtivos após 2010. Como elas não estavam sob a influência de nenhuma lei de ordenamento territorial (em 2000 e 2010), executamos uma análise reversa, ou seja, observamos o comportamento socioespacial das áreas ao longo da década para tentar compreender, se assim como para o Plano Diretor, as características podem ter influenciado nas escolhas de zoneamentos instituídos pela LUOS em 2011 e em sua versão de 2015.

Em resumo, conforme indicado pela Tabela 10, exclusivamente os setores censitários que não estavam sob a influência do Plano Diretor apresentam valores de renda intermediários e em alguns casos é possível notar a diminuição dos rendimentos ao longo da década. Quanto aos ICVs, predominam no estágio de consolidação.

Nesses casos, pareceu emergir na transição de 2000–2010, um processo de mobilidade residencial. Os arranjos domiciliares com valores intermediários de renda e no estágio de consolidação aparentemente apresentaram predisposição

para residir nessas áreas. Se observarmos a Figura 15 e o Apêndice D perceberemos que os setores censitários 311830405000013 e 311830405000014 (identificação numérica para 2000), apresentam aumento significativo no número de domicílios em 2010 se agruparmos os setores correspondentes.

Já o setor 311830405000079, também apresenta aumento no número de domicílios, porém, as faixas de renda e ICV se mantêm ao longo da década, o que caracteriza um processo de mobilidade residencial conjunto com a concentração espacial da população.

Nesse contexto, acreditamos que as características específicas de renda e ICV tenham influenciado os zoneamentos instituídos, sobretudo, nos bairros Arcádia, Museu, Santa Rosa, pois neles predominam as zonas ZR3, ZC4 e, em menor proporção, ZC5, as quais apresentam coeficientes aproximados e uma variação de usos mais branda se comparadas as ZCs 1,2 e 3.

Consideramos, inicialmente, que a mobilidade residencial seria produto de uma oferta por parte do mercado imobiliário, isto é, de habitações voltadas para um determinado perfil jovem e economicamente ativo. A proposta seria diversificar os empreendimentos, expandindo produtos para venda ou locação. Isso foi estimulado com a primeira versão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (de 2011) e posteriormente intensificado por sua atualização, em 2015.

Diante desse quadro, entendemos que as definições de zoneamento instituídas pela primeira versão da LUOS possivelmente levaram em consideração os modelos de ocupação existentes, o perfil sociodemográfico e a vocação das ruas, semelhante ao que acreditamos ter ocorrido com o Plano Diretor. No entanto, a transição de zoneamentos promovida pela segunda versão da lei, ao que parece, tenta promover uma diversificação nos produtos imobiliários, a fim de tornar mais atrativas as áreas. Conforme mostra o Apêndice B, havia no período de 2011 a 2015 um grande volume de loteamentos sendo lançados no município e, a evolução dos bairros mostrou, na seção da análise físico-territorial, que os bairros Museu, Arcádia e Santa Rosa diminuíram o ritmo de ocupação após 2011.

Partimos destas hipóteses porque não estamos tratando de assentamentos invadidos, pelo contrário, as áreas estudadas são reconhecidas formalmente pelo

município. Também não se tratam de vetores de crescimento, onde são implantadas as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e estimulados empreendimentos imobiliários voltados a uma população de baixa renda. Tudo isso pode ser facilmente comprovado ao visitarmos *sites* de imobiliárias para procurar imóveis para venda ou locação, ou mesmo lotes.

Dentro dessa perspectiva, ao passo que no município aumenta a oferta de imóveis e há diversificação nas localizações, é interessante para o setor imobiliário flexibilizar usos e parâmetros construtivos em bairros existentes, pois se tratam de áreas que já apresentam taxas de ocupação e onde é possível identificar, pelos possíveis interessados, as relações de vizinhança e o padrão de ocupação. Além disso, com uma maior variedade de usos e ampliação dos parâmetros construtivos, é possível promover inovações nos modelos de ocupação. O processo de verticalização permite ainda que o preço do lote seja diluído em um número maior de unidades habitacionais.

As alterações na LUOS perpassam as transições nos zoneamentos, antes, promoveram alterações nos parâmetros dentro de cada zona, como já foi mencionado e pode ser conferido pelo Apêndice A. Nesse sentido, aparentemente, a legislação urbanística parece dialogar mais com interesses econômicos do que buscar melhorias e ampliação na infraestrutura urbana de modo geral. Se fosse o contrário, presenciáramos um movimento reverso, onde os parâmetros construtivos fossem melhor definidos ou estipulassem mais contrapartidas a fim de buscar um maior equilíbrio entre fenômenos físicos e sociais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Acreditamos que o objetivo principal do trabalho tenha sido alcançado, pois de fato houve a elaboração de uma metodologia que tentasse cruzar estudos urbanos com estudos de população. A metodologia foi devidamente aplicada e amplamente discutida, considerando seus aspectos positivos e negativos. Destacamos, nesse contexto, o esforço em tentar quantificar algo pouco palpável: efeitos da legislação urbanística no espaço e na dinâmica demográfica, essas duas características garantem a presente pesquisa certo grau de ineditismo.

Outro aspecto positivo do presente trabalho foi propor uma articulação entre diferentes marcos legislativos. Acreditamos que para estudos urbanos seja de fundamental importância comparar as leis, enumerando as aplicações de cada uma delas individualmente, buscando ainda compreender se existe diálogo entre elas, quando são complementares e quando se contradizem.

O objeto de estudo Conselheiro Lafaiete impôs algumas singularidades: a primeira diz respeito à unidade de espacial, dado que foi preciso utilizar duas escalas diferentes: ruas e setores censitários, intermediadas pela terceira escala que é o bairro. Além disso, houve um desencontro no recorte temporal que impediu a utilização da LUOS, que só foi instituída após o intervalo censitário 2000-2010. A solução para o impasse foi confrontarmos Plano Diretor com os dados de ICV e renda, o que permitiu aplicarmos a metodologia de forma prática, mas gerou dados que ainda não são suficientes para comprovar as suspeitas colocadas na hipótese de pesquisa.

É importante reforçar ainda que estas imprecisões foram específicas do objeto de estudo. Em outros cenários, em que a usos e parâmetros construtivos fossem definidos por bairros ou regiões, seria possível uma melhor correspondência entre setor censitário e legislação urbanística, proporcionando uma melhor articulação escalar. No que diz respeito ao recorte temporal, mesmo em Conselheiro Lafaiete a reaplicação do estudo com o próximo Censo de 2020 já permitiria resultados mais promissores, uma vez que seria utilizado a LUOS em substituição ao Plano Diretor. Do mesmo modo em outros municípios seria possível utilizar a legislação que correspondesse aos períodos censitários.

É importante reconhecer que a metodologia poderia ser aprimorada a partir da execução de uma análise sistemática da realidade, em paralelo às outras etapas do trabalho. Infelizmente como elaboramos e aplicamos a metodologia de forma simultânea, essa possibilidade só veio à tona mediante a finalização da análise dos dados obtidos.

Sobre os resultados do objeto de estudo, entendemos que por Conselheiro Lafaiete estar no eixo minero-siderúrgico (de alta complexidade e diversificação produtiva), a especulação sobre ciclos de contratações (mercado de trabalho) provoca importantes consequências no mercado imobiliário municipal. Souza (2010) destaca que, em 2007, foi anunciada pelo governo do estado de Minas Gerais a construção do Distrito Industrial de Jeceaba para a implantação do complexo industrial da Vallourec Sumitomo do Brasil – VSB. Também em 2007, a Gerdau, empresa siderúrgica instalada em Ouro Branco, anunciou a expansão de seu complexo industrial. Já em 2008, a Ferrous Resource do Brasil e a Nacional Minérios S.A. – Namisa (esta última atualmente pertencente ao grupo CSN) anunciaram a implantação de empreendimentos voltados à mineração no município de Congonhas.

Em síntese, a concentração espacial da população, mas, principalmente a mobilidade residencial decorre de causas não só intraurbanas de Conselheiro Lafaiete, senão intermunicipais ou mesmo regionais. A própria posição geográfica dos bairros é um dos componentes explicativos dos processos de mobilidade e concentração populacional segundo estágios do ciclo vital. Aliás, as áreas são próximas a BR-040 (que liga Conselheiro Lafaiete a Jeceaba, Congonhas e Itabirito), bem como a MG-129, que conecta Lafaiete a Ouro Branco.

A análise dos principais marcos legislativos que tratam do ordenamento territorial revelou que no caso de Conselheiro Lafaiete, aparentemente, a legislação surge em resposta aos modelos de ocupação existentes e vai sendo organizada “por demanda”. Esse modelo adotado por Conselheiro Lafaiete, apesar de respeitar a vocação das ruas, é, sob o ponto de vista prático, pouco eficiente. Seria mais interessante que a legislação fosse mais propositiva, buscando

efetivamente um equilíbrio de usos e densidades, tanto em áreas existentes quanto em novos loteamentos.

O Plano Diretor, ao classificar as ruas como Centro, Hipercentro e Centro Regional, ao que parece, apenas institucionaliza o que já estava em vigor. Desse modo, ao mesmo tempo em que não consegue desconstruir, acaba reproduzindo as concentrações de perfis populacionais, especialmente em relação à renda e ICV.

A LUOS, pelo menos inicialmente, parece convergir para o mesmo caminho. Por sua vez, as alterações da LUOS, em um intervalo curto de tempo, para além de transmitir a ideia de um diagnóstico equivocado do ambiente construído, deixa transparecer uma busca de flexibilização para viabilizar empreendimentos imobiliários, já que transições de zoneamentos são mais fáceis por serem pontuais. Nesse sentido, a legislação catalisaria, inclusive, o processo de substituição de edificações em áreas consolidadas.

Sem contar que o zoneamento por ruas, quando não propõe concentrações, deixa a leitura do território imprecisa, dificultando ainda um estudo para projeções futuras. Alguns bairros, como o Jardim América, apresentam em um mesmo quarteirão três zoneamentos distintos. Além disso, lotes de esquina quando exposto a duas zonas diferentes não ficam sujeitos a uma tipologia, pelo contrário, a escolha de qual zona utilizar fica a cargo do proprietário

Conforme já explicitado na seção 3.2, as ruas que sofreram a intervenção em seus zoneamentos não são grandes corredores comerciais ou avenidas, dotadas de infraestrutura compatível com o novo uso. Isso reforça a suspeita da existência de um considerável jogo de interesses na flexibilização do uso e ocupação do solo, bem como na liberdade dos parâmetros urbanísticos. Seria ingênuo pensar que as predileções mercantilistas inexistissem, e ao que parece há poucos argumentos técnicos-rationais que as justifiquem as alterações legais.

Impressiona ainda que com a atualização da LUOS, o volume de ruas ZCs e ZR4 aumenta de forma expressiva. O número de logradouros com essas classificações chega a 37% na área estudada, porém, espacialmente, parece ultrapassar os 50%, basta observarmos os diagramas da seção 3.2. Isso significa

que territorialmente não há um cuidado na busca do equilíbrio entre usos e densidades.

Apesar de ser necessário mais estudos para comprovarmos a correspondência entre legislação e valorização fundiária, é interessante notar que existe uma diferenciação no modelo de zoneamentos adotados, o que não parece aleatório. Enquanto na maioria dos bairros estudados predominam as zonas ZR3 e ZC4, no Campo Alegre, bairro que tem os maiores valores de renda, são encontradas as zonas ZC1, ZC2 e ZC3, que são mais flexíveis em relação a usos e parâmetros construtivos, simultaneamente são encontradas as zonas residenciais ZR1 e ZR2, bem restritivas, mas que configuram áreas predominantemente de alto padrão residencial devido à proximidade com regiões comerciais.

Portanto, mesmo que o zoneamento por ruas se desdobre em um modelo mais híbrido que mistura usos, parece existir certa hierarquia no critério de escolhas a partir dos bairros. Nesse sentido, um padrão, aparentemente aleatório e disperso espacialmente, tem, na verdade, um fundamento lógico que usa como pano de fundo uma espécie de diversificação produtiva, a fim de atrair perfis diferenciados de população para cada localidade.

Ainda nesse contexto, se retomarmos as ideias de Abramo e Faria (1997), notaremos a correspondência da noção das projeções futuras sobre algum lugar, as quais influenciam as preferências locacionais do mercado imobiliário, dado que existem promessas por parte do poder público em promover projetos e obras de melhorias de infraestrutura nos espaços de maior dinâmica comercial. Cabe, porém, investigar se estas promessas têm se concretizado no espaço e como isso tem impactado no preço do solo.

Ao correlacionarmos os aspectos legais com os dados de ICV e renda, observamos que nas áreas sob a influência do Plano Diretor predominam os ICVs em estágio de desconstrução/reagrupamento e que a maioria das ruas coincide com as áreas que apresentam os maiores valores de renda, sobretudo se observarmos o bairro Campo Alegre, no qual existe a maior concentração de ruas com as características de Centro e Hipercentro. Apesar dos valores convergirem para uma associação, a comprovação dessa correlação depende de estudos

complementares, conforme anteriormente exposto. No entanto, essas coincidências são simbólicas.

Em contrapartida, as áreas que não estavam sob a influência de legislação urbanística entre 2000 e 2010 apresentam valores de renda intermediários e com tendência de diminuição de ICV, colocando-o, predominantemente no estágio de consolidação.

Foi interessante constatar que nos setores censitários em análise não encontramos ICVs em estágios de formação da família e tampouco com rendimentos mínimos ou abaixo do mínimo. Acreditamos que isso ocorreu por dois motivos: primeiro porque não se tratam de assentamentos irregulares – coletamos as plantas cadastrais na Secretaria de Obra, nesse sentido mesmo que não estivesse sob as diretrizes de alguma legislação eram reconhecidas pelo município- condição que reforça a associação entre a cidade legal que impõe seletividade baseada na renda, ainda que existam hierarquias dentre as áreas. Em segundo lugar porque não se tratam de vetores de crescimento voltados a um público jovem, os quais geralmente apresentam menor capacidade de poupança.

De qualquer maneira, não parece fortuito que setores censitários cobertos por Plano Diretor apresentem tais características: maiores rendimentos e ICVs. Nos intriga essa possível associação e supomos que a legalidade fundiária já condiciona onde e quem morará em determinadas localidades.

A renda permite a escolha da localização no território intraurbano, dessa maneira, podemos inferir que, paradoxalmente, a falta dela não possibilita qualquer escolha locacional, senão aquela de praxe: a periferia distante e não infraestruturada. Embora, compactuemos com a afirmação de que a periferia, hoje, é muito mais heterogênea do que outrora. Nesse cenário, a lei, nos parece, persiste cumprindo importante papel na reprodução da desigualdade e da segregação socioespacial da população, intensificando a dicotomia entre “cidade formal” e “cidade ilegal” e criando, dentro da “cidade formal”, graus de hierarquia, ao contribuir para agregar valor a algumas áreas em detrimento de outras.

Conforme anteriormente exposto, apesar do trabalho ser algo de caráter preliminar, uma espécie de teste piloto, o consideramos relevante, pois carrega uma série de conceituações, discussões, debates e expõe as dificuldades em se articular espaço urbano, dinâmica demográfica e legislação urbanística. Um estudo prático abre caminho para a realização de novas associações. Sobre esse amplo espectro de oportunidades já deixamos algumas sugestões: 1) exploração das articulações entre a predisposição locacional de determinados arranjos domiciliares; 2) inclusão de mais variáveis sociais como níveis de instrução, etnia, tipo de ocupação; 3) levantamento sobre a infraestrutura do entorno do domicílio.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, P. FARIA, Teresa C. A. Mobilidade Residencial na Cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário. In: XI ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS - ABEP, 1998, Caxambu-MG. **Anais do XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais**. Belo Horizonte: Associação Brasileira de Estudos Populacionais, 1998. v. 17. p. 421-456.

AGUIAR FILHO, J. C.; PEREIRA, J. A. B.; CARVALHO, M. A.; NOGUEIRA, R. F.; BAPTISTA, P. S. F.; FREITAS, W. P. **Planos Diretores em Minas Gerais: Experiências e Arranjos Recentes**. Belo Horizonte: Gráfica e Editora Mafali, 2013. 191p. [volume 1]

BILAC, Elisabete Dória. Convergências e divergências nas estruturas familiares no Brasil. **Ciências sociais hoje**, v. 1991, p. 70-94, 1991.

BUSSAB, W. O., WAGNER, E. S. Indicador de ciclo de vida familiar: uma construção alternativa. **São Paulo em Perspectiva**, São Paulo, v. 8, n. 2, p. 92-97, abr./jun. 1994.

BUZAR, Stefan; OGGEN, Philip E.; HALL, Ray. Households matter: the quiet demography of urban transformation. In: **Progress in HumranGeograthy**, v. 29, n. 4, p. 413-436, 2005, ago/2005. Disponível em: <<https://doi.org/10.1191/0309132505ph558oa>>. Acesso em: 09 set. 2017

CAMARGOS, Mirela Castro Santos et al. **Idoso, família e domicílio**: uma revisão narrativa sobre a decisão de morar sozinho. Revista brasileira Estudos Populacionais. Rio de Janeiro, v. 28, n. 1, p. 217-230, 2011. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/rbepop/v28n1/a12v28n1>>. Acesso em: 09 set. 2017

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 2008, 98 p.

_____. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO; Maria Encarnação Beltrão. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto,, 2011, p.53-73.

_____. A prática espacial urbana como segregação e o “direito à cidade” como horizonte utópico. In: CORRÊA, Roberto Lobato; VASCONCELOS, Pedro de Almeida; PINTAUDI, Silvana Maria. (Orgs.). **A cidade Contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

CIOFFI, S., Famílias metropolitanas: Arranjos familiares e condições de vida. In: XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais, *Anais*, pp. 1041-1070, Caxambu: Associação Brasileira de Estudos Populacionais, 1998.

CONSELHEIRO LAFAIETE. Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal de Educação e Secretaria Municipal de Cultura. **Conselheiro Lafaiete 1680-2011: conhecendo nossa história**. Conselheiro Lafaiete, 2011. 15p.

CONSELHEIRO LAFAIETE. Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete. **Lei complementar nº 31/11**. Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano no município de Conselheiro Lafaiete, e dá outras providências. Conselheiro Lafaiete: Prefeitura Municipal, 2011.

CONTI, Alfio. **A zona perimetropolitana de Belo Horizonte** – Uma análise exploratória. Rio de Janeiro: Editora Livre Expressão, 2013.p. 1-14.

_____; PEREIRA, A.L.D.S. Espaço periurbano e novas urbanizações: a análise preliminar do caso de Conselheiro Lafaiete, Congonhas e Ouro Branco. XV ENANPUR, Recife, 2013. p. 1-19.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ataca, 2004. 94 p.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO; Maria Encarnação Beltrão. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.p.41-51.

COSTA, Geraldo Magela; MENDONÇA, Jupira Gomes de (org). **Planejamento urbano no Brasil: trajetória, avanços e perspectivas**. Belo Horizonte: C/Arte 2008.

CUNHA, T. A. da; FARIA, T. C. A. ; NASCIMENTO, A. C. C. . **Reflexos dos Planos Diretores nos Indicadores de Infraestrutura Urbana**. In: Diogo Tourino de Souza; Wagner Barbosa Batella. (Org.). *Cidades, Territórios e Direitos*. 1ed. Viçosa: Editora UFV, 2017, v. 1, p. 52-69.

FONSECA, Priscilla Rodrigues. A localização diferenciada dos investimentos e seu impacto na estruturação socioespacial das cidades à luz da teoria da causação circular. *e-metropolis*, 2017.

GOTTDIENER, Mark. **The social production of urban space**. University of Texas Press, 2010.

HARVEY, D. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

IBGE. Área territorial Oficial. Base Cartográfica. Malha Municipal Digital 2005. Projeção Geográfica (LatLong. Datum:SAD69). Escala 1:2.500.000. Disponível em:

<ftp://geoftp.ibge.gov.br/malhas_digitais/municipio_2005/escala_2500mil/proj_geografica/arcview_shp/uf/mg/> Acesso em: 29 ago. 2018.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Editora Paz e Terra, 1980.

LEFEBVRE, Henri; NICHOLSON-SMITH, Donald. **The production of space**. Blackwell: Oxford, 1991.

MACHADO, Lia Zanotta. Famílias e individualismo: tendências contemporâneas no Brasil. **Interface** – Comunicação, Saúde, Educação, v. 5, p. 11-26, 2001.

MARICATO, Ermínia et al. **As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil**. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 121-192.

MARTINS, Ricardo S. et al. Corredor centro-leste: sistemas de transporte de Minas Gerais na perspectivas dos eixos de desenvolvimento e integração. **Texto para discussão**, n. 289, 2006.

MEDEIROS, Marcelo; OSORIO, Rafael. **Arranjos domiciliares e arranjos nucleares no Brasil**: classificação e evolução de 1977 a 1998. Brasília: IPEA, 2001.

METZGER, John T. Planned Abandonment: The Neighborhood Life- Cycle Theory and National Urban Policy. **Housing Policy Debate**, v. 11, p.7-40, 2002.

NAKANO, Kazuo; CAMPOS, Candido Malta; ROLNIK, Raquel. Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo. Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo: PMSP/Cebrap/CEM, 2004, p. 123-158

_____. Nexos entre a redistribuição populacional e a produção imobiliária residencial nos distritos do município de São Paulo. **Pós**. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP, v. 23, n. 39, p. 12-35, 2016.

OLIVEIRA, M.C.F.A. Algumas notas sobre o ‘ciclo vital’ como perspectiva de análise. In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS, 2, 1982, **Anais...** Águas de São Pedro: ABEP, 1982.

OGDEN, Philip E.; HALL, Ray. The second demographic transition, new household forms and the urban population of France during the 1990s. **Transactions of the Institute of British Geographers**, v. 29, n. 1, p. 88-105, 2004.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

_____. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo Editorial, 2017.

RONTOS, Kostas; MAVROUDIS, Christos; SALVATI, Luca. Suburbanisation and Urban Growth: Revisiting the Life Cycle Hypothesis. In: CONVEGNO NAZIONALE DELL'ASSOCIAZIONE ITALIANA DI SCIENZE REGIONALI, Roma, 2012. Ed. AISRE Associazione Italiana di Scienze Regionali, 2013, 23 p.

SANTOS, Milton. Estrutura, processo, função e forma como categorias do método geográfico. **Espaço e Método**, São Paulo, v. 5, 2014 p. 67-79.

SHIMBO, Lucia Zanin. Empresas construtoras, capital financeiro e a constituição da habitação social de mercado. In: Mendonça, Jupira Gomes de; Costa, Heloisa Soares de Moura (Org). Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2011, p.41-62.

SOUZA, Leandro de Aguiar e. Processos regionais, instrumentos urbanísticos municipais: uma abordagem da chamada rede urbana do Alto Paraopeba, Minas Gerais. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**, Belo Horizonte, v.17, n.21, 2º sem. 2010.p.113-133.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

_____. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, 1988, p. 69-86.

_____. Dilemas do plano diretor. CEPAM. O município no século XXI: cenários e perspectivas. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima-CEPAM, p. 237-247, 1999.

WAJNMAN, Simone; TURRA, Cassio M.; AGOSTINHO, Cintia S. Estrutura domiciliar e distribuição da renda familiar no Brasil. **Desigualdade de Renda no Brasil**: uma análise da queda recente. v. 1, p. 423-442, 2006.

APÊNDICES

APÊNDICE A – Parâmetros Construtivos para 2011 e 2015, a partir da Lei de Uso e Ocupação do Solo

Zona /Ano	Zona /Ano	IA	TO	AFR	AF	AL	Nºp	TP	Altura
ZR1 2011	ZR1 2011	1,2	70%	3,0 m	1,5	1,5 m em cada lado	2	20%	Não específica
ZR1 2015	ZR1 2015	1,2	80%	1,5 m	1,5	1,5 m em cada lado	2	20%	Não específica
ZR2 2011	ZR2 2011	1,0	75%	3,0 m	1,5 m	Somatório 1,5 m até 6 m altura. Superior, 1,5m em cada lado	2	20%	Não específica
ZR2 2015	ZR2 2015	2,5	80%	1,5m	1,5m	1,5 m somatório	3	20%	Não específica
ZR32011	ZR32011	4,5	85%	3,0m	1,5 m	0 m térreo e subsolo. 1,5m a partir do 1º pavimento em cada lado	4	20%	16 m
ZR3 2015	ZR3 2015	4,5	85%	1,5 m	1,5 m	0 m térreo e subsolo. 1,5m a partir do 1º pavimento em cada lado	4	15%	16 m
ZR4 2011	ZR4 2011	6	75%	3,0 m	1,5 m	1,5 m até altura 12 m. 1,0+ (h/12) acima de 12 m. cada lado	Não específica	20%	Não específica
ZR4 2015	ZR4 2015	6	80%	1,5m	1,5 m	1,5 m até altura 12 m. 1,0+ (h/12) acima de 12 m. cada lado	Não específica	20%	Não específica
ZRE 2011	ZRE 2011	2,4	70%	3,0 m	1,5m	1,5 m somatório até 6m altura. Acima 1,5 m de cada lado.	Não específica	20%	Não específica
ZRE 2015	ZRE 2015	2,4	80%	1,5m	1,5	1,5 m somatório até 6m altura. Acima 1,5 m de cada lado.	Não específica	20%	Não específica
ZC1 2011	ZC1 2011	8	100% térreo e 65% demais pavimentos	0m	0m térreo e 3m demais pavimentos	0 m térreo, 1,5m até 15m de altura. Acima 2m de cada lado	Mínimo 4	20%	Não específica
ZC1 2015	ZC1 2015	8	95% no térreo e 70% nos demais pavimentos	0m	0m no térreo e 1,5 m nos demais pavimentos	0 m térreo, 1,5m até 15m de altura. Acima 2m de cada lado	Mínimo 4	20%	Não específica
ZC2 2011	ZC2 2011	5,5	100% no térreo e 60% nos	0m	0m térreo e 3m demais	0 m térreo, 1,5m até 15m de altura. Acima 2m de cada lado	6	20%	21 m

(Continua)

(continuação)

Zona /Ano	Zona /Ano	IA	TO	AFR	AF	AL	Nºp	TP	Altura
ZC3 2015	ZC3 2015	5	95% térreo e 75% demais pavimentos	1,5 m	1,5 m	0 m no térreo e 1,5 m nos demais pavimentos em cada lado.	6	20%	20,5
ZC4 2011	ZC4 2011	4 se uso misto e comercial. 3,8 se uso residencial	85% térreo se uso comercial e misto. 75% se uso residencial	4,5m no térreo e 2,25 m nos demais pavimentos se uso misto e comercial; 3 m se uso residencial	0 m térreo para uso misto e comercial e 2,25 m nos demais pavimentos. 3m se uso residencial.	0m no térreo; 1,5 m nos demais pavimentos se uso misto, comercial, Se uso residencial 1m5 m de cada lado.	Definido em função da altura máxima	20%	Uso misto e comercial, formula: $H=((ALX2,5)+16)m$; Se residencial $H=((ALX2,5)+14,2)m$.
ZC4 2015	ZC4 2015	5,5	90% térreo e 75% nos demais pavimentos	1,5 m	1,5 m	0m no térreo e 1,5 m nos demais pavimentos em cada lado.	6	20%	20,5 m
ZC5 2011	ZC5 2011	4 se uso misto e comercial; 3,8 se uso residencial	85% térreo se uso comercial e misto. 75% se uso residencial	4,5m no térreo e 2,25 m nos demais pavimentos se uso misto e comercial; 3 m se uso residencial	0 no térreo e 2,25 nos demais pavimentos se uso misto e comercial; 3 m se uso residencial	0 no térreo e 1,5m nos demais pavimentos se uso misto e comercial. 1,5m para uso residencial de cada lado.	Definido em função da altura máxima	20%	Uso misto e comercial, formula: $H=((ALX2,5)+16)m$; Se residencial $H=((ALX2,5)+14,2)m$.
ZC5 2015	ZC5 2015	5,5	80% térreo e 75% demais pavimentos	1,5 m	1,5 m	0 m no térreo e 1,5 m nos demais pavimentos em cada lado.	6	20%	20,5
ZCE 2011	ZCE 2011	2,6	75%	1,5	1,5	1,5 m somatório até 6m altura. Acima 1,5 m de cada lado.	Definido em função da altura máxima	20%	Uso misto e comercial, formula: $H=((ALX2,5)+16)m$; Se residencial $H=((ALX2,5)+14,2)m$.

Onde:

IA= Índice de Aproveitamento
TO= Taxa de ocupação

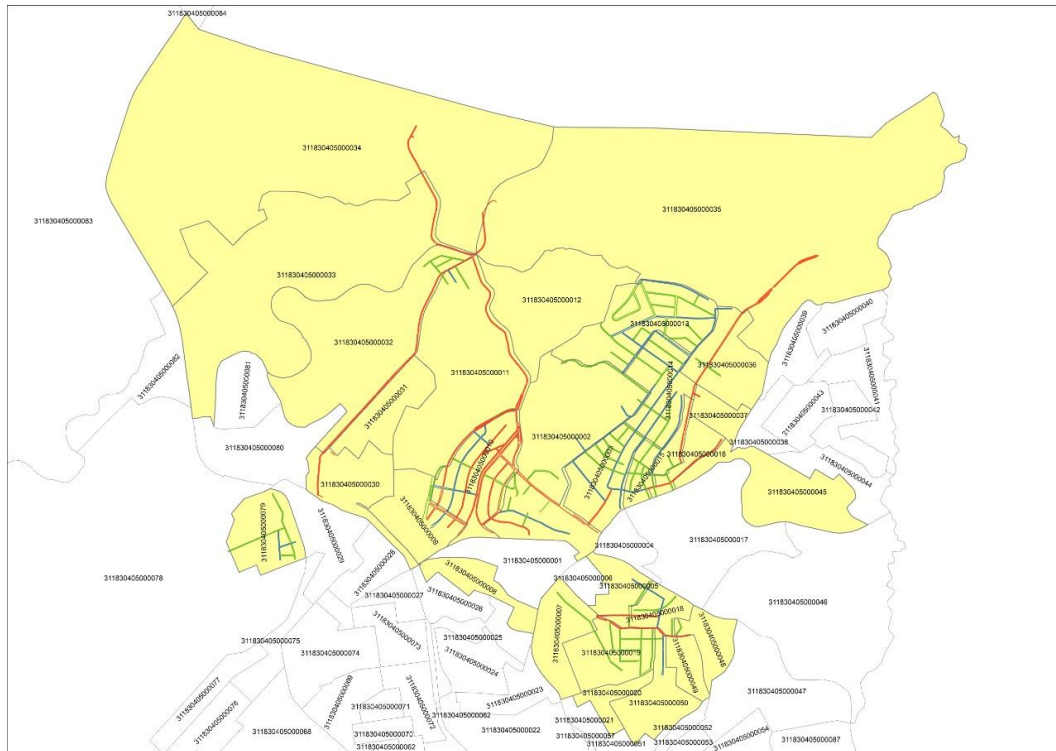
AL= Afastamento Lateral
AFR= Afastamento Frontal
AF= Afastamento Fundos

TP= Taxa de permeabilidade
NºP= Número de pavimentos

APÊNDICE B – Relação de Loteamentos Aprovados em Conselheiro Lafaiete a partir de 2011.

Ano	Loteamento	Quantidade
2011	São Marcos Santa Clara	2
2012	Belvedere I Belvedere II Parque Bandeirantes Parque Cidade Jardim Vitória Jardim Canadá Jardim dos Cristais Ouro Verde Santa Fé Parque Tiradentes	10
2013	Parque Dom Bosco Parque Quintas do Imperador Cidade Jardim	3
2014	Parque Monte Verde Real de Queluz Extensão	2
2015	Vila Veneza Parque Sagrada Família Boulevard Lafaiete Center Chacramento Vale Verde	4
2016	Parque Montreal Vila Inconfidentes	2
2017	Vila Acácias	1
Total		24

APÊNDICE C – Espacialização dos setores censitários 2000-2010



APÊNDICE D – Relação de Renda, ICV e domicílios por setor censitário
2000-2010

SETOR 2000	RENDA	ICV	DOMICÍLIOS	SETOR 2010	RENDA	ICV	DOMICÍLIOS
311830405000002	970,84	0,0758	394	311830405000002	2138,01	0,0207	255
				311830405000003	750,63	-0,045	216
311830405000003	928,26	0,079	325	311830405000004	1300,26	0,0562	208
				311830405000125	695,83	0,0434	193
311830405000005	1109,67	0,1629	189	311830405000006	1017,59	0,0771	211
311830405000007	1157,77	0,0974	315	311830405000008	1044,33	0,1617	338
311830405000008	1153,9	0,3763	248	311830405000009	1135	0,268	267
311830405000009	889,28	0,0132	319	311830405000010	1478,77	-0,02	217
				311830405000126	449,13	-0,05	211
311830405000010	1567,64	-0,058	341	311830405000012	1698,41	-0,18	265
				311830405000011	1153,01	-0,036	176
311830405000011	968,86	-0,245	338	311830405000013	1437,15	-0,148	194
				311830405000014	946,43	-0,342	290
311830405000013	466,1	-0,596	226	311830405000016	758,15	-0,501	419
311830405000014	1054,02	0,0956	306	311830405000017	869,31	-0,573	205
				311830405000127	726,75	-0,257	225
311830405000015	733,79	-0,214	226	311830405000018	959,18	-0,003	256
311830405000016	506,46	-0,126	190	311830405000019	771,91	-0,233	266
311830405000018	614,22	-0,005	321	311830405000022	606,02	-0,319	342
311830405000019	1153,02	-0,109	411	311830405000023	1101,3	-0,06	243
				311830405000024	1420,28	0,0364	240
311830405000020	630,23	0,0023	205	311830405000025	876,94	-0,001	224
311830405000030	867,93	-0,246	349	311830405000037	959,13	0,1005	219
311830405000031	706,91	-0,088	273	311830405000038	801	-0,187	370
311830405000032	450,06	-0,295	314	311830405000039	710,87	-0,05	220
				311830405000130	431,83	-0,37	303
311830405000033	344,59	-0,531	309	311830405000040	471,21	-0,288	272
				311830405000131	471,21	-0,288	272
311830405000034	297,76	-0,088	317	311830405000132	283,7	-0,435	149
311830405000035	468,75	-0,109	327	311830405000042	600,96	-0,114	274
				311830405000133	284,24	-0,439	221
311830405000036	482,2	0,0127	249	311830405000043	612,2	-0,081	339
311830405000037	488,27	-0,159	254	311830405000044	542,47	0,0978	252
311830405000045	734,6	-0,235	218	311830405000052	781,3	-0,322	341
311830405000048	444,1	-0,208	359	311830405000056	536,04	-0,275	251
311830405000049	625,62	-0,453	234	311830405000057	676,06	-0,032	252
311830405000050	1282,76	-0,234	240	311830405000058	1169,94	-0,284	305
311830405000079	539,03	-0,313	148	311830405000092	560,43	-0,396	246

ANEXO

Artigo 5º da Lei complementar nº 33, de 27 de outubro de 2011 sobre Parcelamentos

Art. 5º- A aprovação de projetos de loteamentos, desmembramentos e arruamentos deverá ser requerida ao Município preliminarmente, para a expedição de diretrizes gerais, acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta do terreno a ser loteado, com a denominação, situação, limites, área e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;

II – certidão de matrícula do imóvel;

III - certidão negativa de ônus do imóvel;

IV – certidão negativa, tanto do imóvel, do proprietário ou incorporador, das fazendas municipal, estadual e federal; dos cartórios de protesto; de distribuição de feitos junto à Comarca e Justiça do Trabalho; e

V - descrição sucinta do parcelamento, com as suas características e proposta de zoneamento e uso predominante, observado o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

VI – licença ambiental ou documento equivalente que certifique a regularidade com os órgãos ambientais, municipal e estadual;

VII – comprovante de recolhimento das respectivas taxas.

Parágrafo único - Caso existam certidões positivadas em relação ao imóvel, ao proprietário ou ao incorporador, caberá uma análise detalhada para certificação de que não haverá afetação do imóvel objeto do requerimento de aprovação.