# Ocupação do Bairro Belvedere III: Histórico e Aspectos Legais Belo Horizonte/Minas Gerais/Brasil

Fernanda Carla Wasner Vasconcelos
Doutora em Ciência do Solo pela Universidade Federal de Lavras, Professor Adjunto do Centro Universitário Una, Belo Horizonte/MG, fernanda.wasner@prof.una.br
Anderson Seidel Corrêa
Contador, Mestrando em Turismo e Meio Ambiente pelo Centro Universitário Una, Belo Horizonte/MG, andersonseidel@yahoo.com.br
André Luiz Baeta Neves
Advogado, Mestrando em Turismo e Meio Ambiente pelo Centro Universitário Una, Belo Horizonte/MG, baetakaiser@ig.com.br
Cacilda P. Drumond Silva Carvalho
Engenheira Civil, Mestranda em Turismo e Meio Ambiente pelo Centro Universitário Una, Belo Horizonte/MG, drumondcacilda@gmail.com
Deize Lucia Monteiro Sales
Arquiteta, Mestranda em Turismo e Meio Ambiente pelo Centro Universitário Una, Belo Horizonte/MG, deizemonteiro@hotmail.com
Lygia Prota
Arquiteta, Mestranda em Turismo e Meio Ambiente pelo Centro Universitário Una, Belo Horizonte/MG, lygiaprota@hotmail.com

**RESUMO**

O presente artigo se configura como um estudo de caso e apresenta uma discussão a partir da análise do contexto do rápido crescimento do bairro Belvedere III, localizado na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerias, no Brasil.

O bairro que era ocupado por residências unifamiliares se verticalizou a partir da mudança da legislação realizada pelo prefeito Sérgio Ferrara, em 1988 e se tornou alvo de intensa polêmica envolvendo a associação de moradores, a prefeitura e os interesses imobiliários na construção de condomínios verticais destinados a uma camada da população com elevado poder aquisitivo.

A análise apresenta discussões sobre a legalidade da verticalização do bairro Belvedere III que vêm sendo apresentadas nas duas últimas décadas, em função da não observação da legislação ambiental vigente, pois o bairro é vizinho à Serra do Curral, uma área de reserva ambiental de grande importância na recarga fluvial do sistema hídrico da região, protegida por diversos instrumentos legais e tombada desde 1960.

Instrumentos jurídicos de coerção e de punição só foram acrescidos às leis ambientais na última década, impedindo assim que estas leis retroagissem para sanar os problemas que hoje se apresentam.

***Palavras-chave:*** Verticalização; Instrumentos jurídicos; Legislação ambiental.

**Eixo temático:** Dinâmica urbana e rural, transporte, energia e sustentabilidade.

## 1. INTRODUÇÃO

O presente artigo se configura como um estudo de caso e apresenta uma discussão a partir da análise do contexto do rápido crescimento e valorização do bairro Belvedere III, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, no Brasil.

O bairro que era ocupado por residências unifamiliares se verticalizou à partir da mudança da legislação realizada pelo prefeito Sérgio Ferrara, em 1988 e se tornou alvo de intensa polêmica envolvendo a associação de moradores, a prefeitura e os interesses imobiliários na construção de condomínios verticais destinados à uma camada da população com elevado poder aquisitivo e ávido por uma suposta qualidade de vida. Vizinho à Serra do Curral, uma área de reserva ambiental de grande importância na recarga fluvial do sistema hídrico da região, protegida por diversos instrumentos legais e tombada desde 1960.

## 2. A CRIAÇÃO DO BAIRRO

A cidade de Belo Horizonte foi planejada por Aarão Reis e equipe, no moldes do urbanismo praticado em Paris, priorizando o saneamento e grandes circulações. A cidade foi construída com um traçado geométrico e um anel que determinava seu limite de expansão. Segundo SILVA (2002), a cidade foi dividida em três zonas distintas: a área central urbana, área suburbana e área rural.

As terras localizadas na região Sul de Belo Horizonte, segundo o projeto original da cidade, couberam a área rural e foi constituída por cinco colônias agrícolas que abasteciam a cidade com produtos hortigranjeiros além de formar um cinturão verde, preservando por um período de tempo essas terras. Anos depois, a maior parte desses terrenos foi a leilão público, fato peculiar que determinou sua ocupação, desde o início, pelo critério da renda (HILGERT, 2004).

A urbanização massificada das cidades ocorreu, no Brasil, num período em que as ações governamentais estavam voltadas para o desenvolvimento econômico e industrial do país. Dessa forma, “apesar de existir preocupação com o planejamento urbano, não se buscava conciliar o crescimento das cidades com a preservação do patrimônio ambiental” (FARIA e SOARES, 2006, p. 1488).

Segundo Fernandes (1998, p. 222), “o crescimento das cidades brasileiras foi determinado fundamentalmente por interesses privados”. Este mecanismo priorizou

a concentração dos lotes nas mãos de poucos, elevando cada vez mais o preço da terra e proporcionando a especulação por parte destes agentes.

O bairro Belvedere está inserido na região Sul da capital e seu loteamento surgiu em 1970 com o Belvedere I projetado para residências unifamiliares com no máximo dois pavimentos, segundo a legislação vigente (Lei 4034/85). A proximidade com a Serra do Curral, bem tombado pelo IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – em 1960, já gerava discussões e não permitia a construção de altas edificações. Na década de 80, surgiu o Belvedere II e já na década de 90, surge o Belvedere III, projetado para residências multifamiliares com alto gabarito.

No ano de 1976, a Prefeitura de Belo Horizonte aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS). Segundo Rodrigues (2000), essa Lei de Zoneamento fazia uma readequação de potenciais de uso, o que acarretava uma valorização de terrenos. Essa lei veio substituir decisões contraditórias, difusas, fragmentadas, por normas mais gerais e organizadas.

A Constituição Federal em 1988 no seu art. 182, como diretriz da política urbana, ordenar o desenvolvimento pleno das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes. Apenas dois meses após sua promulgação, o prefeito de Belo Horizonte “modifica o zoneamento da região sul da cidade, tornando-o bastante permissivo em relação ao anterior, priorizando interesses particulares em detrimento de interesses coletivos” (HILGERT, 2004, p.11).

O Belvedere tem localização privilegiada. O acesso a BR-040 e a Av. Nossa Senhora do Carmo, faz com que o bairro esteja a uma distância (em termos de espaço e tempo) pequena do Centro da cidade, da Savassi (1), assim como dos condomínios fechados de classe alta que surgem nos municípios de Nova Lima e Brumadinho. A presença do *BH shopping*, no coração do bairro e de outros equipamentos prestadores de serviço proporcionou ao bairro um centro variado de consumo.

A ausência de favelas ou bairros populares nas áreas limítrofes produz uma maior sensação de segurança e valorização cada vez maior dos imóveis. Ao redor, faz divisa com bairros também considerados de classe média alta. A Oeste estão os bairros Santa Lúcia e São Bento, ao Norte, está o Bairro do Sion, a Leste, a Serra do Curral e, ao Sul, o “complexo” das Seis Pistas, local onde se concentram diversas opções de lazer noturno como boates e bares, e onde se instalaram universidades e faculdades privadas, além de hospitais de diversas especialidades e empresas

prestadoras de serviço incentivadas pelo município de Nova Lima. O bairro é separado da cidade de Nova Lima apenas por uma linha de trem desativada.

A área do bairro já era ocupada por famílias de alta renda que habitavam lotes com área mínima de 1.000m² como estabelecido pela legislação que vigorou até o ato do prefeito Ferrara em 1988 (Figura 2) que modificou o zoneamento da região permitindo o uso multifamiliar de alta densidade e uso comercial, sendo que nos quarteirões da Av. Luís Paulo Franco, permitia a verticalização do uso comercial de serviços e até indústria de médio porte, poluente.

A aprovação do bairro ocorreu sem levar em consideração o adensamento nas encostas da Serra do Curral, um dos símbolos de Belo Horizonte e a Legislação Ambiental Federal (Resolução CONAMA nº 01/86) que exige a elaboração de estudo de impacto ambiental (EIA) para fins de aprovação de loteamento em áreas de interesse ambiental, como exige a área de estudo.

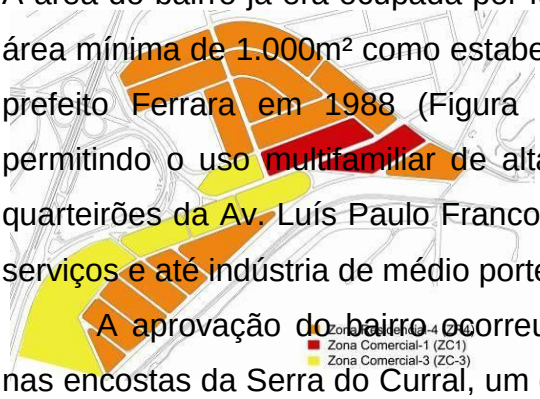


FIGURA 1: Zoneamento aprovado em 1988.
Fonte: Adaptado de mapa da Prefeitura de Belo Horizonte
Disponível em www.pbh.com.br
Consultado em 15/06/2010
Desenho: Amorim, 2007

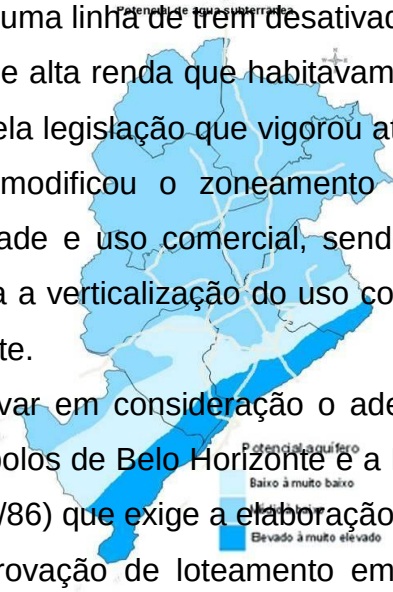


FIGURA 2: Mapa de reserva de mananciais
Fonte: Adaptado de mapa da Prefeitura de Belo Horizonte
Disponível em www.pbh.com.br
Consultado em 15/06/2010
Desenho: Amorim,2007

Segundo AMORIM (2007), além da legislação de proteção do patrimônio histórico, paisagístico e ambiental existem questões ambientais e técnicas que

tornam a área desaconselhável para ocupação urbana, cita-se como exemplo, a grande quantidade de mananciais aqüíferos concentrados na região (Figura 3).

Ainda vale destacar que o bairro segue a tendência natural do “caminho” traçado pelas classes altas de Belo Horizonte sempre se deslocando mais para o Sul.

Villaça (2001) menciona que desde a formação da cidade de Belo Horizonte, as camadas da sociedade de maior poder aquisitivo se instalaram em direção do eixo sul da capital e nela se mantém até os dias de hoje. Mesmo com várias tentativas do setor imobiliário e do Estado de tentativa de crescimento em outras direções, as camadas de alta renda não abandonaram sua direção de crescimento.

## 3. A DISCUSSÃO JUDICIAL: CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA

As discussões sobre a legalidade ou a ilegalidade da verticalização do bairro Belvedere III vêm sendo apresentada nas duas últimas décadas, em função da não observação da legislação ambiental vigente. Cabe aqui ressaltar que, as legislações ambientais vigentes foram evoluindo nas duas últimas décadas, e, muitas delas foram aprovadas depois que o desenvolvimento do bairro já estava em andamento.

Instrumentos jurídicos de coerção e de punição só foram acrescidos às leis ambientais na última década (1999/2009), impedindo assim que estas leis retroagissem para sanar os problemas que hoje se apresentam. Se antes da vigência e eficácia das leis ambientais atuais, não havia um instrumento corretivo e punitivo, havia uma legislação que permitia autorizações e concessões que se apresentaram no histórico jurídico de que se tem no presente.

Pela ordem cronológica, o bairro Belvedere começa sua existência a partir de 1950, quando foi feita a desapropriação de área para a criação da Reserva do Cercadinho, discussões estas que vem de décadas anteriores. Em 1978, surgiu a primeira ação judicial envolvendo a liberação do loteamento; em 1983, o ex-presidente da COPASA alerta para a necessidade de verificar se parte da área, objeto do pedido de loteamento, era de propriedade do Estado, desapropriada para a proteção do manancial do Córrego do Cercadinho.

Em 1985, foi promulgada a lei 4.834, que tratava sobre a ocupação e o uso do solo urbano. A área foi definida como Zona de Expansão Urbana, um zoneamento que dispunha sobre área não parcelada indicando uma ocupação sujeita à aprovação da Prefeitura de Belo Horizonte. Em 07 de julho de 1988, o engenheiro

responsável pelas obras, solicitou novo processo de aprovação. Segundo dados da Associação de Moradores do Bairro Belvedere, foram omitidas todas as folhas que falavam das pendências e das irregularidades do processo anterior. Em 09 de julho de 1988, a procuradora do Município frisou a necessidade de esclarecimento quanto à sobreposição da planta loteada com o terreno do Estado.

No dia 05 de dezembro de 1988, o loteamento foi aprovado. O então prefeito Sérgio Ferrara assinou na própria planta apresentada pelos empreendedores a alteração no zoneamento do bairro Belvedere. O novo zoneamento caracterizava a área como Zona Residencial 4, Zona Residencial 4B e Zona Comercial 3.

Entre 1989 e 1990, a Associação de Moradores do Bairro Belvedere, com o apoio do então prefeito Pimenta da Veiga, ajuizou uma ação para discutir a alteração do zoneamento no bairro. Em 1990 promulgou-se o decreto 6690, que estabeleceu como categorias de uso permitidas no bairro a Zona Residencial 2 ZR2, Zona Comercial 1 ZC1 e o Setor Especial SE1, que compreende os espaços sujeitos à preservação.

No ano de 1992, a Comercial Mineira S/A ajuizou uma ação contestando o Decreto 6690 e obteve ganho de causa. Em 1994, o Juiz da ação proposta pela Associação dos Moradores liberou o loteamento. Imediatamente, empreendedores conseguiram a liberação pela Prefeitura de Belo Horizonte de alvarás para a construção de 18 projetos. Em 1995, por decisão judicial, foi excluída a área do Belvedere III do tombamento e ratificou as características do zoneamento como ZR-4 e ZC-3. Em 1996, foi promulgada a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, a Lei 7.166. Esta lei inseriu o bairro no zoneamento ZP-3 (Zona de Proteção 3).

Enfim a Prefeitura de Belo Horizonte autorizou as obras no Bairro Belvedere III. No ano 2000, o Belvedere III é considerado o maior canteiro de obras do país, devido ao intenso número de obras realizadas simultaneamente. Em 2003, o bairro já contava com 80% de área construída e 90% dos apartamentos ocupados. Hoje, em 2010, o bairro está totalmente ocupado com desejos de uma nova expansão.

Nesta visão cronológica, pode-se observar claramente que de forma legal, dentro dos princípios processuais civis, previstos na época, o bairro foi legalmente constituído dentro dos ditames e rigores das leis cíveis e das leis processuais. Mas, no contexto dentro dos Princípios do Direito Ambiental, que regem a criação das leis ambientais, o bairro Belvedere, é um monumento da ilegalidade ambiental.

Tomando por base alguns desses princípios, pode-se observar o quanto o direito ambiental foi ferido e tornou o bairro Belvedere III uma construção ilegal e

desrespeitosa. Assim, dentro de uma análise mais criteriosa a luz dos Princípios Ambientais, pode-se constar que, estes mesmos princípios são desrespeitados da seguinte forma:

Princípio do Direito Humano Fundamental: Segundo SIRVINSKAS (2005), relata que os seres humanos constituem o centro das preocupações relacionadas ao desenvolvimento sustentável. Têm direito a vida saudável e produtiva em harmonia com o meio ambiente. O direito ao meio ambiente protegido é um direito difuso, já que pertence a todos e é um direito humano fundamental, consagrado nos Princípios 1 e 2 da Declaração de Estolcomo (MMA, 2003) e reafirmado na Declaração do Rio (MMA, 2003). No Belvedere III, torna-se importante pontuar que o significado de meio ambiente há muito superou aquele compreendido como o habitat natural do ser humano (flora, fauna solo e água); hoje também se entende por meio ambiente o *modus vivendi* do homem, abrangendo aspectos culturais, históricos e antropológicos. Assim, a responsabilidade é decorrente de qualquer lesão ao meio ambiente assim considerado, o que engloba, inclusive, o planejamento urbano.

Princípio da Precaução (2): “Este princípio, por sua vez, decorre do princípio quinze da Declaração Rio/92 que propõe a proteção do meio ambiente e as intervenções no meio ambiente, salvo se houver a certeza que as alterações não causaram reações adversas, já que nem sempre a ciência pode oferecer à sociedade respostas conclusivas sobre a inocuidade de determinados procedimentos. Em relação ao Belvedere III, estudos mais recentes demonstram que a verticalização irregular, gerou danos para o meio ambiente, como: danos a Serra do Curral, inclusive com a descaracterização da paisagem local; destruição da vegetação local (nativa) e comprometimento do complexo hidrológico importante para o abastecimento da cidade.

Princípio da Prevenção: é muito semelhante ao Princípio da Precaução, mas sua aplicação ocorre nos casos em que os impactos ambientais já são conhecidos, sendo certa a obrigatoriedade do licenciamento ambiental e do estudo de impacto ambiental (EIA). Dessa forma, observa-se que a maneira de aprovação do bairro Belvedere III, ocorreu a despeito de toda a legislação de proteção a Serra do Curral e desconsiderando outros mecanismos como a exigência de um Estudo de Impacto Ambiental (EIA), bem como os devidos Relatórios de Impactos Ambientais (RIMA), para fim de aprovação de loteamentos em áreas de interesse ambiental previsto pela legislação ambiental federal, Resolução CONAMA Nº01/86. Além da legislação de proteção ao patrimônio histórico, paisagístico e ambiental existiram questões

ambientais e técnicas que deviam tornar a área imprópria para ocupação urbana. Assim, o Belvedere III foi edificado na área de maior concentração de mananciais aqüíferos da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Pelo Princípio da Responsabilidade, o poluidor, pessoa física ou jurídica, responde por suas ações ou omissões em prejuízo do meio ambiente, ficando sujeito a sanções cíveis, penais ou administrativas. Logo, a responsabilidade por danos ambientais é objetiva, conforme prevê o § 3º, do Art. 225 da Constituição Federal (BRASIL, 1988). Constata-se por este princípio que, a responsabilidade pelos danos ambientais gerados em decorrência da verticalização do bairro Belvedere III pode ser atribuída, em grande parte ao Município de Belo Horizonte, por descumprimento da legislação vigente no ano da aprovação do loteamento. Além disso, verifica-se que o Estado de Minas Gerais também poderia ser responsabilizado por não ter atendido à determinação contida no art. 12 e 13, da Lei 6.766/79 (BRASIL, 1979). A Lei 7.166/96, que estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no município de Belo Horizonte, sancionada em 27 de agosto de 1996, constitui um pacto da sociedade belo-horizontina visando à garantia da função social da propriedade urbana e da cidade.

O Princípio do Equilíbrio (3) está voltado para a Administração Pública, a qual deve considerar todas as implicações que podem ser desencadeadas por qualquer intervenção no meio ambiente, devendo adotar a solução que busque alcançar o desenvolvimento sustentável. Este princípio revela a idéia de responsabilização objetiva do Estado, fundamentada no risco administrativo, já solidificada em nosso ordenamento jurídico. É caracterizada, por ato comissivo, positivo do agente público, em nome e por conta do Estado, que redunda em prejuízo a terceiro, conseqüência de risco decorrente de sua ação, repita-se, praticado tendo em vista proveito de instituição governamental ou da coletividade em geral. A situação do Belvedere III está fundamentada na correlação entre Estado e Interesses Particulares, que não levaram em consideração o bem-estar e a sustentabilidade em relação ao meio ambiente.

O Princípio do Limite (4) também voltado para a Administração Pública, fixa parâmetros mínimos a serem observados em casos como emissões de partículas, ruídos, sons, destinação final de resíduos sólidos, hospitalares e líquidos, dentre outros, visando sempre promover o desenvolvimento sustentável. Nesta questão, pode-se citar o impacto ambiental que o Belvedere III tem sobre o trânsito, pois com a urbanização do bairro, houve um aumento do volume de veículos automotores que

trafegam pela região. Segundo o Jornal Estado de Minas em seu caderno Gerais de 18/03/2005, o engenheiro de trânsito Carlos Forte de Castro, salienta que, apesar da elaboração de estudos de impactos no trânsito para implantação do *BH Shopping*, não impediu que o volume de carros interferisse no trânsito da capital.

Na construção do Belvedere não houve um estudo prévio do impacto que as novas moradias, algumas delas com inúmeras vagas de garagem, iriam causar sobre o trânsito causando o esgotamento das vias de acesso à cidade de Nova Lima e os bairros da região Sul de Belo Horizonte, bem como do centro e outras regiões. Que absorve o tráfego de veículos. Este é o resultado da falta de planejamento e estudo de impactos dos empreendimentos novos. A análise jurídica baseada nos princípios ambientais torna o estudo do Bairro Belvedere III, uma incansável disputa judicial para minimizar os erros cometidos no passado, em função de um sistema processual judiciário, que propicia intervenções inadequadas como a que ocorre no Belvedere III.

## 4. VALORAÇÃO IMOBILIÁRIA DO BELVEDERE

A rápida criação e expansão do Bairro Belvedere III, construído às margens do *BH Shopping* (Figura 3a/3b), supervalorizou os terrenos nessa região, situação determinante para a consolidação deste seguimento. As companhias mineradoras, atuando em conjunto com o mercado imobiliário foram peças chave na articulação e criação de condomínios para uma população de renda mais elevada.

Figuras 3a e 3b – Evolução da ocupação do Bairro Belvedere III em 10 anos – Anos 2001
(Sílvio Macedo) e 2010 (Foto: Lygia Prota). Na foto 3b, observa-se o 2º nível do *BH*
*Shopping* a partir da recente expansão.

Apesar da intensificação da criação desses condomínios nos últimos 20 anos, sua origem data dos anos 60, com o Retiro das Pedras, em Brumadinho, e o Serra Del Rey, em Nova Lima, apesar do elevado preço do solo, vale esclarecer que existe um grande apelo especulativo, visando à formação de estoques para administrar a valorização do preço da terra urbana, sendo esta uma poderosa ferramenta para evitar o acesso de emigrantes as diversas áreas ou municípios da região metropolitana.

A grande maioria dos emigrantes da Região Metropolitana é de classe baixa, constata-se que a renda mensal é de 2,2 salários mínimos, o que difere da renda média dos emigrantes do setor sul (região Nova Lima, Belvedere) que a renda média chega a 7,3 salários mínimos, região esta que se concentra condomínios para a população de renda mais alta justificando-se esta discrepância.

Ressalta-se a realidade para esta região, encontra-se mudando em razão de uma possível desvalorização da área do Belvedere III, o que resultará, para região de Nova Lima, uma maior possibilidade de empreendimentos interessantes a classe de renda alta. Tendo como conseqüência a ocupação de novas áreas de preservação e a criação de novas leis visando à aceitação dos novos empreendimentos como ideais e necessários ao desenvolvimento social, econômico e imobiliário da região.

Segundo BRITO (2008), o novo empreendimento previsto para o Belvedere III composto inicialmente 11 torres residenciais com 593 apartamentos, 1 torre comercial, 1 clube esportivo e 1 parque interno criado a partir da recuperação da área degradada do terreno. Os edifícios residenciais teriam entre 20 a 27 pavimentos e os apartamentos teriam área entre 110 e 400 $m^2$; a torre comercial

teria 23 pavimentos, lojas no térreo e um centro comercial de 126 mil $m^2$. Entretanto, atualmente, já existem no Belvedere III aproximadamente 2.000 apartamentos construídos e 400 em construção, ou seja, o novo intento representa 25% do número total de apartamento em uma área inferior a 10% da área total do bairro. Além disso, as próximas habitações previstas serão de um padrão inferior às já existentes o que resultará em um acesso maior a classe média, culminando na desvalorização das áreas que tem como principal atrativo a exclusividade de acesso a um público de maior poder aquisitivo.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerada uma das grandes dificuldades no cenário ambiental, a urbanização desordenada, apresenta-se de forma efetiva com um problema crítico confirmado em diversos estudos e análises de pesquisadores que evidenciam os adensamentos populacionais pressionando a infra-estrutura urbana, degradando ambientes naturais e/ou construídos pelo homem e gerando diversos tipos de poluição.

Neste estudo, a análise do bairro Belvedere III é uma amostra significativa, sobretudo pelo seu entorno no eixo Sul da cidade, que compreende além de outros bairros, os condomínios dos municípios de Nova Lima, Brumadinho e Rio Acima, e ainda empreendimentos como hospitais gerais, *shopping centers*, concessionárias e revendedoras independentes de veículos, hipermercados, diversos supermercados de médio porte e escolas, inclusive Campi universitários, estes, ainda no sítio urbano da Capital, como os Centros Universitários UNI-BH, Faculdade Newton Paiva e UNA, ambos no vale do Córrego do Cercadinho, entre os bairros Estoril e Buritis. Neste contexto, observa-se paralelamente ao crescimento imobiliário acelerado, ações do Poder Público, sob a pressão de cidadãos, acerca de obras viárias, de drenagem e manutenção de áreas de preservação permanente a fim de minimizar estes impactos e mitigar riscos de colapsos ambientais.

Percebe-se, entretanto, que as medidas mitigatórias e compensatórias são desproporcionais à aos impactos gerados pelas atividades empresariais intensas e a multiplicação de unidades residenciais.

Observa-se um grande descompasso entre o dimensionamento das obras executadas e as demandas sobre a infra-estrutura urbana, que, proporcionalmente, apresentam crescimento maior a cada dia. A perda da qualidade do ar, a impermeabilização do solo a impedir a infiltração de parte das águas das chuvas e a

geração de ruídos são, apenas, alguns dos problemas ambientais causados pela explosão imobiliária e o adensamento populacional em parte expressiva do Eixo Sul. Se o elevado número de veículos em circulação deixa o ar poluído e produz ruídos desagradáveis, a impermeabilização do solo pode causar enchentes nos períodos de chuvas nas partes mais baixas da cidade.

Maricato (2001) afirma que o mercado imobiliário possui advogados preparados para aprovar qualquer empreendimento do seu interesse, e o caso do Belvedere III é uma prova disso. Leis foram modificadas e vários fatores que justificam a preservação da área, como valor paisagístico ou ambiental, foram desconsiderados, inclusive o tombamento.

Neste contexto, observou-se durante a pesquisa que, se por um lado, há obras sendo promovidas pelas autarquias públicas e pelos próprios moradores da região do Belvedere III com o propósito de mitigar impactos ambientais negativos; por outro lado, já se tem conhecimento de especulações imobiliárias para ocupar qualquer mínimo espaço disponível com o máximo de aproveitamento.

Permeia o cenário atual, uma nova Lei de Uso e Ocupação do Solo que não traz grandes modificações nem mesmo quanto à taxa de permeabilidade, inexistente até a versão de 1996. A LUOS não considera os afastamentos e demais questões associadas às variações climáticas por causa da direção dos ventos.

Desta forma, não há como negar que os projetos imobiliários conduzidos pelas partes interessadas, obviamente num contexto empresarial, perpassam todos os critérios que delimitam a própria condição de viver bem. Diante de novos empreendimentos, leis e diretrizes ambientais são desconsideradas, na medida em que sobem os arranha-céus sem considerar as pessoas que chegam sem conhecer o ambiente no qual se inserem e os impactos negativos permanentes que trazem consigo.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMORIM, Flávia Pereira. Belvedere III: Um estudo de caso sobre a influência do mercado imobiliário na produção da paisagem e espaço urbanos. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Programa de Pós Graduação em Arquitetura da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007.

BELO HORIZONTE. Plano Diretor de Belo Horizonte . Lei de uso e ocupação do solo: estudos básicos, 1995. Disponível em <www.pbh.gov.br> Acesso em 28 jun 2010.

_____. Lei de nº 7166/96. Plano Diretor de Belo

Horizonte. Lei de Uso e Ocupação do Solo de 1996. Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no município. Disponível em: <http://bhz5.pbh.gov.br/legislacao.nsf/42d34f6e3014477e0325679f0041f8fa/8e722441831434ca0325679a00576718?Opendocument > Acesso em 28 mai 2010.

_____. Lei de nº 8.137/00. Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2000. Altera as leis nº 7.165 e 7.166, ambas de 27 de agosto de 1996, e dá outras providências. Disponível em: <http://bhz5.pbh.gov.br/legislacao.nsf/42d34f6e3014477e0325679f0041f8fa/1cfcc9e2e83f4610032569c20 047afb6?OpenDocument > Acesso em 28 mai 2010.

_____. Lei Municipal nº 3.802/84, de 06 de julho de 1984. Organiza a proteção do patrimônio cultural do Município de Belo Horizonte. Publicada no Minas Gerais de 14/06/1984 e retificada em 14/06/1985. Disponível em: <http://www.cmbh.mg.gov.br/images/stories/divcon/cultura/lei3802.doc > Acesso em 28 mai 2010.

_____. Lei nº 4.253/85 , de 4 de dezembro de 1985. Dispõe sobre a política de proteção do controle e da conservação do meio ambiente e da melhoria da qualidade de vida no Município de Belo Horizonte. Publicada no Minas Gerais de 06/12/1985 e retificada em 15/02/1986. Disponível em: <http://www.cmbh.mg.gov.br/images/stories/divcon/meio_ambiente/lei4253.doc____> Acesso em 26 mai 2010.

Brasil. Constituição da República Federativa do Brasil. 6. ed. Rio de Janeiro: Roma Victor, 2005.

Brasil. Ministério das Cidades – Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental. Disponível em <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/saneamento-ambiental/arquivos-e-imagens-ocultos/Caderno-Operacao-Drenangem.ppt/view?searchterm=CADERNO+OPERA >Acesso em 03 jun 2010.

_____. Ministério do Meio Ambiente – Agenda 21 – Secretaria de Articulação Institucional e Cidadania Ambiental - Declaração da Conferência da ONU no Ambiente Humano, Estocolmo, 5-16 de junho de 1972. Disponível em <www.mma.gov.br/estruturas/agenda21/_arquivos/estocolmo.doc> Acesso em 03 jun 2010.

_____. Ministério do Meio Ambiente – Agenda 21 – Secretaria de Articulação Institucional e Cidadania Ambiental - Declaração do Rio sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento, Rio de Janeiro, 3-14 de junho de 1992. Disponível em<www.mma.gov.br/?id_estrutura=18&id_conteudo=576> Acesso em 03 jun 2010.

_____. Presidência da República – Subchefia para Assuntos Jurídicos – Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispões sobre o Parcelamento de Solo Urbano e dá outras Providências <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm> Acesso em 20 jun 2010.

BRITO, Fausto; SOUZA, Joseane de. EXPANSÃO URBANA NAS GRANDES METRÓPOLES - o significado das migrações intrametropolitanas e da mobilidade pendular na reprodução da pobreza. Disponível em <http://www.scielo.br/pdf/spp/v19n4/v19n4a03.pdf> Acesso em 09 jun 2010.

FARIA, Edmur F; SOARES, Letícia J.de C. A verticalização do bairro Belvedere III, os impactos ambientais gerados e a responsabilidade do Estado. In: XV Congresso Nacional Conpedi, Anais..., Manaus, 2006, p. 1485-1504. <http://www.conpedi.org.br/manaus/arquivos/anais/bh/edimur_ferreira_de_faria.pdf> Acesso em 7 mai 2010.

FERNANDES, Edésio (org). Direito Urbanístico. Belo Horizonte: Del Rey, 1998.

HILGERT, Nádia Andrea; KLUG, Letícia Beccalli; PAIXÃO, Luiz Andrés. A "criação" do bairro Belvedere III em Belo Horizonte: inovação espacial, valorização imobiliária e instrumentos urbanísticos. In: X SEMINÁRIO SOBRE ECONOMIA MINEIRA, 2004, Anais... Diamantina, UFMG, Disponível em: < www.cedeplar.ufmg.br/diamantina2004/textos/D04A070.PDF>. Acesso em 13 jun 2010.

MARICATO, Ermínia. Brasil, cidades alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.

MINAS GERAIS, Deliberação Normativa nº 20 do COPAM, 24 jun 1997, dispõe sobre enquadramento das águas das bacia do rio das Velhas. Disponível em <http://pnqa.ana.gov.br/Publicao/Minas%20Gerais%20-%20Rio%20das%20Velhas%20-%20Bacia%20do%20S%C3%A3o%20Franscisco.pdf> Acesso em 14 jun 2010.

RODRIGUES, Maysa G. ***Zona de Fronteira:*** *a expansão urbana recente na zona sul de Belo Horizonte*. 2000. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) - Instituto de Ciências Sociais da Pontifica Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2000.

SITE DA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO BAIRRO BELVEDERE, AMBB, PBH. Disponível em: < http://www.ambb.gov.br> Acesso em 20 jun 2010

SILVA, Luciana Paschoal Hoffman da. Geoporcessamento aplicado ao patrimônio do bairro Savassi/centro – Belo Horizonte – MG. Monografia apresentada no curso de Geoprocessamento da Universidade Federal de Belo Horizonte para obtenção do título de Especialista em Geoprocessamento, 2002.

SIRVINSKAS, Luís Paulo. Manual de Direito Ambiental. 3ª Ed. Editora Saraiva.São Paulo.2005.

VILLAÇA, Flávio. ***O Espaço Intra-Urbano no Brasil*.** São Paulo: Studio Nobel, 2001.