

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL
CURSO DE DIREITO – CPTL**

LARISSA RODRIGUES DA SILVA

**TRANSFORMAÇÃO DO CINTURÃO VERDE EM ZEIA: Conciliação
entre desenvolvimento urbano e agricultura familiar**

**TRÊS LAGOAS, MS
2025**

LARISSA RODRIGUES DA SILVA

**TRANSFORMAÇÃO DO CINTURÃO VERDE EM ZEIA: Conciliação
entre desenvolvimento urbano e agricultura familiar**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao
Curso de Graduação em Direito do Campus de Três
Lagoas da Universidade Federal de Mato Grosso do
Sul, como requisito parcial para obtenção do grau de
Bacharel em Direito, sob orientação do Prof. Me.
Evandro Carlos Garcia.

**TRÊS LAGOAS, MS
2025**

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho ao meu orientador da vida, Jesus.

Consagre ao Senhor tudo o que você faz, e os seus planos serão bem-sucedidos (Provérbios 16:3).

Dedico, também, este momento a Ele, pois sem Deus nada disso seria possível. Agradeço por tudo e por tanto. Toda Honra e Toda Glória sejam dadas a Deus, sempre!

Dedico aos meus pais, Tereza e José Luiz, meu porto seguro; agradeço por todo amor, sacrifício e fé que tornaram este sonho possível. Sei que cada passo dado até aqui foi sustentado pelas orações, pelo esforço e pela dedicação de vocês. Nos momentos mais difíceis, quando tudo parecia insuportável, encontrei força no exemplo de luta e perseverança que sempre me mostraram. Cada abraço, palavra de incentivo e gesto de cuidado foram combustíveis para que eu não desistisse. Peço para que Deus os compense em dobro e que eu consiga retribuir, pelo menos, metade de tudo que fizeram e ainda fazem por mim. Vocês me ensinaram a acreditar e confiar que, com Deus, nenhum obstáculo é grande demais. Essa vitória é nossa!

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, por me conceder força, sabedoria e fé para seguir em frente, mesmo diante das dificuldades. Foi Ele quem iluminou meus passos, me sustentou nos momentos de fraqueza e me mostrou que, com perseverança e confiança, tudo é possível.

Aos meus pais, Tereza e José Luiz, que são minha base e meu maior exemplo de amor, honestidade e superação. Obrigada por nunca desistirem de mim, por acreditarem nos meus sonhos e por me apoiarem, mesmo quando o caminho parecia distante. Cada conquista minha também é de vocês.

À minha família, que esteve ao meu lado com carinho, paciência e compreensão. Agradeço por entenderem minhas ausências e por sempre me oferecerem apoio e palavras de conforto quando mais precisei.

A Franciele, Geovany e família (em especial a Gigi), onde trabalhei como babá: deixo um agradecimento especial por toda a confiança e pelas oportunidades que me ajudaram a crescer. Levo comigo o aprendizado, o respeito e o carinho que fizeram parte dessa etapa da minha vida.

Aos meus amigos, que estiveram presentes em cada fase, me apoiando, me ouvindo e me motivando. Obrigada pelas palavras de encorajamento, pelas risadas e por tornarem essa caminhada mais leve e feliz, em especial ao grupo Hi Barbie.

Ao escritório Alis Advogados, onde atualmente trabalho, por me acolher com tanto respeito e por me proporcionar uma nova oportunidade de crescimento. Agradeço por acreditarem no meu potencial e pela compreensão nos momentos em que precisei conciliar o trabalho com os estudos. O apoio e o incentivo de vocês fizeram toda a diferença nessa jornada.

Ao meu orientador, Prof. Evandro, por toda paciência, dedicação e por compartilhar seus conhecimentos com tanta generosidade. Sua orientação foi essencial para que este trabalho se concretizasse, e sou imensamente grata por tudo o que aprendi ao seu lado.

À banca avaliadora, pela atenção, pelas contribuições e por dedicarem seu tempo a esta pesquisa, ajudando a torná-la mais completa.

E aos mestres que fizeram parte da minha formação, por cada ensinamento, cada palavra de incentivo e por despertarem em mim o amor pelo conhecimento.

A todos que, de alguma forma, estiveram presentes nesta caminhada, deixo aqui o meu mais sincero agradecimento. Cada gesto, palavra e apoio foi fundamental para que este sonho se tornasse realidade.

Nunca deixe que lhe digam que não vale a pena acreditar no sonho que se tem ou que seus planos nunca vão dar certo ou que você nunca vai ser alguém. Mas eu sei que um dia a gente aprende. Se você quiser alguém em quem confiar, confie em si mesmo, quem acredita sempre alcança.

Renato Russo

RESUMO

Este estudo analisa a relação entre o Plano Diretor de Três Lagoas (MS), o Cinturão Verde e a proposta de criação de uma Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA), com foco na compreensão de suas implicações socioambientais e urbanísticas. O objetivo é avaliar a importância da ZEIA como instrumento de planejamento urbano e ambiental, destacando a viabilidade de transformar o Cinturão Verde em uma dessas zonas, conciliando a preservação ecológica com a permanência da agricultura familiar. O estudo se justifica pela necessidade de fortalecer políticas públicas voltadas à sustentabilidade urbana e ao reconhecimento do papel social e produtivo dos pequenos agricultores. Para fundamentar a análise, foram utilizadas fontes documentais e bibliográficas, incluindo leis municipais, o Projeto de Lei do Plano Diretor de Três Lagoas e literatura acadêmica sobre planejamento urbano e gestão ambiental. A metodologia adotada foi qualitativa, descritiva e documental, permitindo compreender interpretativamente os impactos da criação de uma ZEIA nos contextos urbano e rural do município. Os resultados indicam que a transformação do Cinturão Verde em ZEIA constitui uma alternativa viável para promover o uso sustentável do solo, fortalecer a agricultura familiar e preservar os recursos naturais. No entanto, sua efetividade depende da implementação de políticas públicas eficientes e da participação comunitária. Dessa forma, a ZEIA se apresenta como um instrumento capaz de equilibrar desenvolvimento urbano e conservação ambiental, contribuindo para o planejamento sustentável e valorizando as práticas agrícolas locais em Três Lagoas (MS).

Palavras-chave: ZEIA. Cinturão Verde. Agricultura familiar. Preservação ambiental. Planejamento urbano.

ABSTRACT

Keywords: This study analyzes the relationship between the Master Plan of Três Lagoas (MS), the Green Belt, and the proposal to create a Special Zone of Environmental Interest (ZEIA), focusing on understanding their socio-environmental and urban implications. The objective is to evaluate the importance of ZEIA as an instrument of urban and environmental planning, highlighting the feasibility of transforming the Green Belt into such a zone, reconciling ecological preservation with the permanence of family farming. The study is justified by the need to strengthen public policies aimed at urban sustainability and to recognize the social and productive role of small farmers. To support the analysis, documentary and bibliographic sources were used, including municipal laws, the Draft Bill of the Três Lagoas Master Plan, and academic literature on urban planning and environmental management. The adopted methodology was qualitative, descriptive, and documentary, allowing an interpretive understanding of the impacts of creating a ZEIA in the urban and rural contexts of the municipality. The results indicate that transforming the Green Belt into a ZEIA is a viable alternative to promote sustainable land use, strengthen family farming, and preserve natural resources. However, its effectiveness depends on the implementation of efficient public policies and community participation. Thus, ZEIA emerges as an instrument capable of balancing urban development and environmental conservation, contributing to sustainable planning and valuing local agricultural practices in Três Lagoas (MS).

Keywords: ZEIA. Green Belt. Family Farming. Environmental Preservation. Urban Planning.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APA – Área de Proteção Ambiental

art. – artigo

CE – Ceará

Imasul – Instituto de Meio Ambiente de Mato Grosso do Sul

Ipea – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

MPMS – Ministério Público do Estado de Mato Grosso do Sul

MS – Mato Grosso do Sul

SEGOV – Secretaria Municipal de Governo e Políticas Públicas

SP – São Paulo

ZEIA – Zona Especial de Interesse Ambiental

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 PLANO DIRETOR.....	12
2.1 DEFINIÇÃO.....	12
2.2 A IMPORTÂNCIA DO PLANO DIRETOR E O RITO PARA SUA ELABORAÇÃO	12
2.3 PLANO DIRETOR DE TRÊS LAGOAS	15
2.3.1 Zonas Especiais no Plano Diretor de Três Lagoas (2025)	17
3 ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL	17
3.1 CONCEITO	17
3.2 O QUE É NECESSÁRIO PARA CONSTITUIR UMA ZEIA	18
3.3 VANTAGENS E RESTRIÇÕES DA CONSTITUIÇÃO DE UMA ZONA ESPECIAL DE INTERRESE AMBIENTAL (ZEIA) NO MUNICÍPIO DE TRÊS LAGOAS-MS.....	19
3.4 RECURSOS PÚBLICOS E POLÍTICAS PÚBLICAS PARA INVESTIMENTO EM UMA ZEIA	21
4 O CINTURÃO VERDE E SUA IMPORTÂNCIA PARA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL COMPATÍVEL COM O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	22
4.1 OCUPAÇÃO DA TERRA COMO SUBSISTÊNCIA NO CINTURÃO VERDE	22
4.2 POSSIBILIDADE DE TRANSFORMAÇÃO DO CINTURÃO VERDE EM ZEIA: IMPACTOS E CONSEQUÊNCIAS.....	25
5 CONCLUSÃO.....	26
REFERÊNCIAS	27

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como foco o estudo das Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA), analisadas a partir do Plano Diretor do município de Três Lagoas (MS) e sua aplicabilidade no Cinturão Verde, avaliando suas vantagens, restrições, impactos sociais, econômicos e ambientais. Dessa forma, o estudo propõe uma reflexão sobre os desafios da gestão ambiental e participativa do território, evidenciando a importância da ZEIA como instrumento de conciliação entre a preservação ecológica e a permanência da agricultura familiar em Três Lagoas.

O objetivo geral deste trabalho é analisar a importância das Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA), com ênfase na possível transformação do Cinturão Verde em uma ZEIA, buscando compreender seus impactos ambientais, sociais e econômicos.

Para alcançar esse propósito, o estudo tem como objetivos específicos: compreender o papel e a estrutura do Plano Diretor, destacando sua função como instrumento jurídico e urbanístico voltado ao ordenamento territorial e à sustentabilidade; examinar as diretrizes ambientais do Plano Diretor de 2025, com foco na integração entre planejamento urbano e preservação ambiental; e investigar o conceito e as características das ZEIA, identificando seus requisitos legais e técnicos de criação.

Além disso, pretende-se analisar as vantagens e limitações da instituição de uma ZEIA em Três Lagoas, especialmente quanto à gestão ambiental, fiscalização e uso sustentável do solo; identificar as fontes de recursos e políticas públicas que possam apoiar sua implementação; avaliar a relação entre desenvolvimento econômico e ocupação da terra, considerando a agricultura familiar como atividade essencial para a sustentabilidade; e, por fim, discutir a viabilidade de transformar o Cinturão Verde em uma ZEIA, destacando seus possíveis benefícios e desafios para a preservação ambiental e o fortalecimento das comunidades locais.

Este trabalho surgiu a partir da minha experiência no projeto de extensão “Cinturão Verde”, coordenado pelo Prof. Evandro Carlos Garcia, que trata da regularização fundiária e do estudo sobre o uso das terras na região. Durante o projeto, pude conhecer a realidade dos agricultores familiares que vivem e produzem no local, percebendo suas dificuldades em relação à posse da terra e à falta de apoio público.

Também foi possível observar que o Cinturão Verde passou a integrar o perímetro urbano de Três Lagoas (MS), o que trouxe mudanças e desafios tanto para os pequenos produtores quanto para o meio ambiente. Dessa forma, este estudo justifica-se pela importância

de discutir o papel da agricultura familiar no desenvolvimento sustentável e pela busca de equilíbrio entre o crescimento urbano e a proteção das áreas produtivas e ecológicas.

O artigo está dividido em três seções principais. A primeira apresenta o Plano Diretor, destacando sua função como instrumento de planejamento urbano e ambiental, com destaque na participação popular, na função social da propriedade e na sustentabilidade, incluindo as diretrizes do Plano Diretor de Três Lagoas. A segunda seção trata das Zonas Especiais de Interesse Ambiental, explicando conceito, criação, vantagens, restrições e desafios de gestão e fiscalização, além de políticas públicas e recursos para sua manutenção. A terceira seção aborda o desenvolvimento econômico e a ocupação da terra, ressaltando a importância da agricultura familiar e da sustentabilidade na utilização do solo, com foco no Cinturão Verde de Três Lagoas, sua função ecológica e produtiva, discutindo a possibilidade de transformá-lo em ZEIA, considerando os impactos para os agricultores familiares e a necessidade de conciliar preservação ambiental e desenvolvimento urbano.

Este trabalho utiliza uma abordagem qualitativa, descriptiva e documental, com o objetivo de compreender a relação entre o Plano Diretor de Três Lagoas, o Cinturão Verde e a agricultura familiar. A pesquisa é qualitativa por analisar de forma interpretativa os impactos sociais, ambientais e urbanos relacionados à ocupação do solo e às políticas públicas de sustentabilidade, e descriptiva, por registrar a realidade do Cinturão Verde, suas diretrizes legais e a implementação de zonas especiais de interesse ambiental. Baseia-se em fontes documentais e bibliográficas, como leis, planos municipais, relatórios oficiais, literatura acadêmica e notícias.

A pesquisa busca compreender como a transformação do Cinturão Verde de Três Lagoas em uma ZEIA pode impactar a agricultura familiar, o uso do solo e a sustentabilidade urbana e ambiental do município. O problema central está na necessidade de conciliar a preservação ambiental e o ordenamento territorial com a manutenção das atividades produtivas dos agricultores familiares, que dependem da produção agrícola urbana para subsistência e geração de renda. Dessa forma, a pesquisa investiga de que maneira é possível implementar políticas de conservação e proteção dos recursos naturais sem comprometer a continuidade da agricultura familiar e o desenvolvimento sustentável da região.

2 PLANO DIRETOR

2.1 DEFINIÇÃO

O Plano Diretor é um instrumento jurídico e urbanístico fundamental para o planejamento das cidades, previsto no artigo 182, § 1º da Constituição Federal de 1988 e regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) (Brasil, 2011, art. 182, § 1º). Trata-se de uma lei de competência municipal que estabelece diretrizes para o desenvolvimento e a expansão urbana, com o objetivo de ordenar o uso do solo, assegurar a função social da propriedade e promover o bem-estar coletivo.

Segundo Araújo Junior (2006), o Plano Diretor deve estar em conformidade com os princípios constitucionais, como a dignidade da pessoa humana e a proteção do meio ambiente, atuando como uma pauta de conduta que orienta a ação do poder público. Além disso, representa uma mudança notável no modelo de planejamento urbano ao incorporar a participação popular como elemento essencial e obrigatório. Dessa forma, o Plano Diretor não se limita a um documento técnico, mas constitui-se como um instrumento democrático de gestão urbana, voltado à construção de cidades mais justas, sustentáveis e inclusivas.

Nessa linha, o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) (2010) destaca que o Plano Diretor fornece as bases para o ordenamento do território e o controle do uso e ocupação do solo, devendo ser considerado nos processos de licenciamento ambiental, por representar a integração entre o planejamento urbano e a política ambiental.

De modo geral, o Plano Diretor é um instrumento essencial de planejamento urbano e ambiental, que orienta o uso do solo e o ordenamento do território em conformidade com os princípios constitucionais e a proteção do meio ambiente. Segundo Araújo Junior (2006) e o Ipea (2010), ele incorpora a participação popular e articula o desenvolvimento urbano à sustentabilidade, funcionando como um mecanismo democrático de gestão e integração entre planejamento, justiça social e preservação ambiental.

2.2 A IMPORTÂNCIA DO PLANO DIRETOR E O RITO PARA SUA ELABORAÇÃO

O Plano Diretor é considerado um dos mais relevantes instrumentos de política urbana do ordenamento jurídico brasileiro, pois representa a principal diretriz para o planejamento e a gestão democrática das cidades. Sua importância decorre do fato de ser um meio eficaz para

promover o desenvolvimento urbano equilibrado, garantir a função social da propriedade, assegurar o bem-estar coletivo e fortalecer a cidadania por meio da participação popular.

Conforme dispõe a Constituição Federal de 1988, a ordem econômica brasileira fundamenta-se na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tendo como objetivo assegurar uma existência digna a todos. Entre os princípios que regem essa ordem, o artigo 170, inciso III, estabelece a função social da propriedade, indicando que o uso da propriedade deve atender ao interesse coletivo.

Assim, o direito de propriedade não é absoluto, devendo ser exercido de modo a contribuir para o bem-estar social, respeitando o meio ambiente, as normas urbanísticas e promovendo o desenvolvimento sustentável. Desse modo, a função social surge como um instrumento de equilíbrio entre o direito individual de propriedade e as necessidades coletivas, assegurando que a propriedade cumpra um papel socialmente justo e ambientalmente responsável (Brasil, 1988).

De acordo com Araújo Junior (2006) e o Ipea (2010), o Plano Diretor se consolida como uma diretriz jurídica e política do poder público e da sociedade, ao estabelecer metas e parâmetros para o uso do solo urbano, além de possibilitar a aplicação de instrumentos como a outorga onerosa do direito de construir, o direito de preempção e a transferência do direito de construir, todos previstos no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

Ainda segundo Araújo Junior (2006), o Plano Diretor é essencial para a efetivação de sanções ao proprietário de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nos termos do artigo 182, § 4º da Constituição Federal¹. Para que tais instrumentos urbanísticos sejam aplicados, é indispensável que o imóvel esteja inserido em área contemplada pelo Plano Diretor. Assim, o plano deixa de ser apenas um documento de planejamento e passa a ser um pressuposto jurídico obrigatório para a intervenção do Estado no espaço urbano, revelando sua importância prática e normativa.

O processo de elaboração do Plano Diretor também é disciplinado pelo Estatuto da Cidade e possui um rito específico que deve ser observado. Embora a Constituição Federal não

¹ Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016). [...] § 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: I - parcelamento ou edificação compulsórios; II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais (Brasil, 1988, art. 182).

determine expressamente a iniciativa para sua proposição, a doutrina majoritária entende que compete ao chefe do Poder Executivo (o prefeito) encaminhar o projeto de lei à Câmara Municipal, considerando que a elaboração técnica do plano envolve órgãos e informações que estão sob responsabilidade do Executivo (Araújo Junior, 2006).

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), em seu artigo 40, § 4º, estabelece que o processo de elaboração do Plano Diretor deve garantir a participação popular, por meio da realização de audiências públicas, debates, ampla divulgação dos documentos e acesso a todas as informações produzidas. Tal previsão reforça o modelo de gestão democrática da cidade, previsto no artigo 2º, inciso II da mesma lei. A ausência de participação popular pode, inclusive, configurar improbidade administrativa do prefeito, conforme estabelece o artigo 52, inciso VI da referida norma.

Antes de prosseguir com o viés doutrinário sobre o tema, é importante compreender os conceitos de gestão democrática e participação popular, que estão intimamente ligados no contexto do planejamento urbano. Para Edésio Fernandes (2008), a gestão democrática da cidade representa um processo contínuo de construção coletiva, no qual o poder público e a sociedade compartilham responsabilidades e decisões sobre o uso do território. Nesse sentido, a participação popular é o principal instrumento que dá legitimidade a essa gestão, permitindo que diferentes grupos sociais influenciem diretamente nas políticas urbanas e no controle das ações governamentais.

Assim, pode-se afirmar que a gestão democrática apenas se realiza plenamente quando a população participa ativamente das decisões que envolvem o espaço urbano, tornando o desenvolvimento mais equilibrado, inclusivo e socialmente justo.

Além disso, a doutrina defende que a elaboração do Plano Diretor deve estar vinculada ao plano plurianual, às diretrizes orçamentárias e ao orçamento anual do município, para garantir sua efetiva implementação e coerência com a política fiscal e administrativa local. O plano deve ser construído com base em estudos técnicos multidisciplinares, que envolvam aspectos urbanísticos, ambientais, sociais e econômicos, respeitando as diretrizes nacionais e regionais e as peculiaridades locais (Araújo Junior, 2006).

Portanto, a importância do Plano Diretor reside não apenas em sua função normativa, mas também em sua capacidade de fomentar a cidadania ativa, democratizar as decisões sobre o espaço urbano e articular diferentes políticas públicas em um único instrumento. Sua elaboração, por sua vez, deve seguir um rito legal pautado pela transparência, participação popular e integração com os instrumentos de planejamento orçamentário municipal (Araújo Junior, 2006; Fernandes, 2008).

Feitas as considerações gerais acerca do Plano Diretor como instrumento de ordenamento territorial e gestão urbana, este trabalho se volta para os aspectos ambientais, compreendidos em estreita relação com as dimensões urbanísticas. Essa abordagem busca evidenciar como a política ambiental, quando integrada à estratégia de desenvolvimento econômico, pode contribuir para uma ocupação territorial mais equilibrada e sustentável.

Nesse sentido, o estudo realiza um recorte específico no município de Três Lagoas, no estado de Mato Grosso do Sul, concentrando-se especialmente na área do Cinturão Verde, espaço de relevância ecológica e produtiva. A próxima seção, portanto, aborda o Plano Diretor de Três Lagoas sob a perspectiva ambiental, destacando como o documento incorpora diretrizes voltadas à preservação dos recursos naturais e ao uso sustentável do solo urbano e rural.

2.3 PLANO DIRETOR DE TRÊS LAGOAS

A questão ambiental é tratada de maneira central e estratégica na proposta do novo Plano Diretor de Três Lagoas, apresentado em 2025. O documento reconhece a sustentabilidade ambiental como um dos pilares fundamentais do desenvolvimento territorial, incorporando diretrizes voltadas à proteção dos recursos naturais, à gestão do solo e à promoção da qualidade de vida para as atuais e futuras gerações.

Entre os princípios norteadores, destacam-se o compromisso com a preservação dos ecossistemas, a valorização da biodiversidade e a mitigação dos efeitos das mudanças climáticas. A sustentabilidade é considerada um pressuposto para todas as ações previstas no plano, orientando desde o planejamento urbano até a implementação de políticas públicas.

Nesse contexto, a sustentabilidade pode ser entendida como o princípio que busca equilibrar o crescimento da cidade com o cuidado com o meio ambiente e o bem-estar das pessoas: significa usar os recursos naturais de forma responsável, proteger a natureza e garantir uma boa qualidade de vida para quem vive hoje e para as próximas gerações. Dessa forma, a sustentabilidade se torna uma base importante para o planejamento do município, orientando ações e políticas públicas que unam desenvolvimento, justiça social e preservação ambiental.

O Plano Diretor propõe um ordenamento territorial fundamentado na conservação ambiental, prevendo o uso responsável do solo, o controle da ocupação de áreas frágeis e a promoção de soluções ambientalmente adequadas para o desenvolvimento econômico. Está prevista a elaboração de um Zoneamento Ecológico-Econômico do município, com base nas características físico-naturais e socioeconômicas do território, com o objetivo de orientar o crescimento urbano e rural com equilíbrio ambiental.

A recuperação de áreas degradadas, a criação de corredores ecológicos e o incentivo ao ecoturismo também são destacados como estratégias para promover o uso sustentável dos recursos naturais. Além disso, o plano estabelece diretrizes para o controle da poluição, a fiscalização de atividades impactantes e a atualização da legislação ambiental local.

A gestão dos espaços públicos verdes também é contemplada com propostas de recuperação de lagoas, urbanização de trechos de córregos e ampliação das áreas de lazer e arborização urbana. Essas ações visam integrar a natureza ao cotidiano da cidade, fortalecendo o vínculo da população com o meio ambiente.

Por fim, o Plano Diretor aborda a relação entre meio ambiente e infraestrutura urbana, com foco na qualificação do saneamento básico, na drenagem urbana sustentável e no manejo adequado de resíduos sólidos. A integração dessas áreas reforça a perspectiva de que a proteção ambiental deve ser articulada a uma gestão urbana eficiente e resiliente.

O Plano Diretor de Três Lagoas apresenta a questão ambiental como elemento central do planejamento urbano, orientando a ocupação do solo e a formulação de políticas públicas a partir de uma abordagem sustentável e integrada. No entanto, a aplicação prática dessas diretrizes enfrenta desafios significativos, evidenciando a diferença entre os objetivos planejados e a realidade local.

Em reunião realizada em maio de 2025, promovida pela Prefeitura por meio da Secretaria Municipal de Governo e Políticas Públicas (SEGOV), com representantes dos agricultores familiares do Cinturão Verde e entidades da sociedade civil engajadas na busca por soluções para aquela comunidade, foram discutidas medidas urgentes voltadas à regularização fundiária dos lotes atualmente ocupados por esses agricultores. Também foram abordadas a necessidade de revogação da Lei Municipal nº 3.757/20, a elaboração de uma nova legislação mais compatível com as características do Cinturão Verde (localizado na Área de Proteção Ambiental (APA) Jupiá), bem como a construção e apresentação de um Plano de Manejo para essa APA, ainda inexistente, reforçando a importância de preservar esse território, dada sua relevância ambiental para o município.

Apesar dessas iniciativas de diálogo, a realidade prática mostra desafios notáveis. Por exemplo, Selma Santos de Araujo Lima (2024, p. 6) identificou que Três Lagoas “apresenta temperaturas extremas, com picos elevados de calor que dificultam o dia a dia dos usuários das ciclofaixas, as quais são pouco arborizadas”.

Esses exemplos mostram que, embora o Plano Diretor estabeleça diretrizes voltadas à sustentabilidade e à participação social, sua efetividade depende da implementação prática. O

desafio de Três Lagoas está em alinhar planejamento e execução, garantindo que políticas ambientais e urbanas realmente beneficiem a população.

2.3.1 Zonas Especiais no Plano Diretor de Três Lagoas (2025)

O Plano Diretor do Município de Três Lagoas estabelece diversas zonas especiais como instrumentos urbanísticos para organizar, proteger e valorizar porções do território municipal que possuem características específicas. Essas zonas requerem regulamentações diferenciadas, seja por seu valor ambiental, cultural, econômico ou social. Dentre as zonas especiais previstas, destacam-se:

1. **ZEIA – Zona Especial de Interesse Ambiental**
2. **ZEIS – Zona Especial de Interesse Social**
3. **ZEIC – Zona Especial de Interesse Cultural**
4. **ZET – Zona Especial de Interesse Turístico**
5. **ZEE – Zona Especial de Interesse Econômico**

Cada uma dessas zonas tem diretrizes próprias que visam proteger determinados interesses estratégicos da cidade, como o meio ambiente, o patrimônio cultural, a inclusão social, o turismo sustentável e o desenvolvimento econômico.

Contudo, para fins deste trabalho, o foco será direcionado exclusivamente à Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA), dada sua importância para conservação dos recursos naturais, regulação do uso do solo e garantia da sustentabilidade ambiental do município.

3 ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL

3.1 CONCEITO

As Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA) são áreas determinadas nos Planos Diretores Municipais com o objetivo de promover a preservação ambiental e o uso sustentável do solo, geralmente em áreas de alta relevância ecológica. Elas podem abranger áreas públicas ou privadas e são classificadas conforme as suas características ambientais, como áreas de preservação permanente, unidades de conservação e áreas de recuperação ambiental.

Embora o conceito de ZEIA tenha como base a preservação de áreas ecologicamente relevantes, sua definição e aplicação variam de acordo com o contexto municipal.

Em Dourados, MS, segundo Nogueira e Aquino (2017), a ZEIA é concebida como uma porção do território destinada à proteção de maciços remanescentes de vegetação nativa, de alta permeabilidade e com funções ambientais essenciais, como a regulação climática e o controle de inundações.

Em Sobral, CE, conforme disposto na Lei Complementar nº 60/2018, a ZEIA abrange espaços públicos ou privados cujos elementos naturais desempenham função de interesse público, sendo permitidos usos de baixo impacto, como hortas comunitárias e estruturas de lazer, desde que respeitadas as diretrizes de preservação.

Já no município de Santo André, SP, o Plano Diretor Participativo (2004) define a ZEIA como áreas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente, podendo o poder público adotar incentivos específicos para estimular a conservação por parte dos proprietários.

Nota-se, portanto, que, apesar da convergência quanto à função ecológica, há variações quanto ao grau de restrição de uso, aos instrumentos de gestão aplicáveis e à articulação entre proteção ambiental e uso social do solo, evidenciando diferentes estratégias de ordenamento territorial adotadas por cada município.

3.2 O QUE É NECESSÁRIO PARA CONSTITUIR UMA ZEIA

A constituição de uma ZEIA deve ser compreendida no contexto do Direito Urbanístico, ramo do Direito Público responsável por regular o uso e a ocupação do solo e garantir o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a proteção ambiental. Conforme expõe Carmona (2015), o Direito Urbanístico tem por finalidade a organização dos espaços habitáveis e a busca pela qualidade de vida da coletividade, harmonizando as funções urbanas e ambientais do território.

Nesse sentido, a criação de uma ZEIA ocorre a partir do planejamento urbanístico municipal, especialmente por meio do plano diretor, que constitui o principal instrumento de gestão do território urbano. É nesse documento que se delimitam as áreas de relevância ambiental e se definem as regras de uso, ocupação e preservação, conforme os critérios técnicos relacionados à presença de vegetação nativa, recursos hídricos e fragilidade ecológica. Assim, a ZEIA representa um instrumento de política urbana que busca assegurar o uso sustentável do solo e a proteção dos ecossistemas urbanos, de acordo com os princípios do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

Carmona (2015) ressalta que o Direito Urbanístico visa à harmonização das funções do meio ambiente urbano, promovendo a gestão integrada do espaço e o cumprimento da função social e ecológica da propriedade, conforme previsto no artigo 225 da Constituição Federal.

Dessa forma, observa-se que a constituição de uma ZEIA não se restringe a um simples zoneamento, mas se configura como um mecanismo jurídico e técnico de ordenamento do território, voltado à concretização do direito à cidade sustentável. Tal entendimento reforça a visão de que o espaço urbano deve ser gerido de forma planejada, equilibrando as necessidades sociais, econômicas e ambientais, em consonância com os princípios constitucionais e urbanísticos contemporâneos.

3.3 VANTAGENS E RESTRIÇÕES DA CONSTITUIÇÃO DE UMA ZONA ESPECIAL DE INTERRESE AMBIENTAL (ZEIA) NO MUNICÍPIO DE TRÊS LAGOAS-MS

A instituição de uma ZEIA representa um importante instrumento de gestão territorial para o Município de Três Lagoas, sobretudo por articular dimensões ambientais, urbanísticas e sociais. Sob uma perspectiva normativa, sua criação busca promover o equilíbrio entre a expansão urbana e a conservação dos ecossistemas naturais, respondendo a demandas contemporâneas de sustentabilidade e planejamento integrado.

O Plano Diretor ressalta que, teoricamente, a ZEIA tem papel estratégico na valorização ambiental e turística do município, especialmente com a consolidação do complexo das três lagoas como polo de lazer e turismo sustentável. Do ponto de vista estritamente normativo, essa medida reforça a identidade ambiental de Três Lagoas e possibilita o uso público controlado das áreas naturais, estimulando atividades econômicas sustentáveis e a educação ambiental.

Outra vantagem seria o fortalecimento do planejamento urbano integrado, uma vez que as ZEIA funcionam como zonas de transição entre áreas de expansão urbana e áreas de preservação, contribuindo para o ordenamento do crescimento da cidade e a redução de impactos ambientais. Assim, o Município assegura equilíbrio entre desenvolvimento e conservação, alinhando-se às diretrizes da política de desenvolvimento sustentável estabelecidas em seu Plano Diretor (Três Lagoas, 2025).

Apesar das vantagens apontadas, a efetivação das Zonas Especiais de Interesse Ambiental em Três Lagoas enfrenta desafios notáveis no campo da gestão e da fiscalização ambiental. A simples previsão normativa, por si só, não garante a concretização dos objetivos de preservação, sobretudo diante da pressão exercida por setores econômicos e pela expansão urbana acelerada.

Um exemplo recente é o noticiário publicado em março de 2025, onde trata do acordo ambiental intermediado pelo Ministério Público de Mato Grosso do Sul (MPMS), que garantiu R\$ 5,1 milhões ao município de Três Lagoas, destinados ao Fundo Municipal de Meio Ambiente. Parte desses recursos será utilizada para a desapropriação de áreas às margens da Lagoa Maior e para projetos de proteção ambiental e animal (Capital News, 2025). Esse tipo de iniciativa evidencia tanto a necessidade de reposição compensatória quanto a existência de disputas sobre quem deve arcar com tais responsabilidades.

Por outro lado, uma ação civil pública movida pelo MPMS exigia que o Instituto de Meio Ambiente do Estado (Imasul) aplicasse cerca de R\$ 46 milhões em compensações ambientais referentes às atividades da empresa Eldorado Brasil Celulose. Entretanto, o Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul suspendeu essa determinação, isentando o órgão da obrigação até decisão definitiva (Perfil News, 2024). Esse episódio evidencia a complexidade legal e judicial em torno da execução de medidas compensatórias, especialmente quanto à definição da área afetada e das instituições responsáveis por sua implementação.

Além disso, problemas cotidianos de fiscalização e uso do solo comprometem a eficiência das normas ambientais. O descarte irregular de resíduos sólidos em terrenos particulares próximos à vegetação nativa, como registrado em bairros próximos à zona urbana — a exemplo do Chácara Imperial, demonstra que, mesmo com aparato legal consolidado, ainda há dificuldade de controle efetivo sobre o território municipal (Midiacidade, 2025).

Dessa forma, embora o Plano Diretor de Três Lagoas (2025) reforce a importância da sustentabilidade como princípio orientador do planejamento urbano, sua efetividade depende de fatores que extrapolam o texto legal. Entre eles, destacam-se o fortalecimento institucional, a integração entre os níveis de governo e a participação social na construção e na fiscalização das políticas ambientais. Ademais, a criação dessas zonas implica restrições legais e urbanísticas quanto ao uso e à ocupação do solo, exigindo licenciamento ambiental e estudos técnicos que comprovem a adequação das atividades aos objetivos de preservação.

Essas restrições visam assegurar o uso racional do território, compatibilizando o desenvolvimento econômico com a preservação do meio ambiente, conforme os princípios da função social e ecológica da propriedade. Desse modo, em tese, a ZEIA impõe limites necessários à ocupação desordenada, priorizando o interesse público ambiental sobre o interesse individual de uso do solo.

Em síntese, Plano Diretor de Três Lagoas (2025) estabelece que a constituição de uma ZEIA é fundamental para o equilíbrio entre crescimento urbano e proteção ambiental, assegurando a sustentabilidade territorial e a melhoria da qualidade de vida. Enquanto traz

vantagens ecológicas, turísticas e urbanísticas, a ZEIA também impõe restrições de uso em função da necessidade de preservar o patrimônio natural e garantir que o desenvolvimento do município ocorra de forma planejada e sustentável.

3.4 RECURSOS PÚBLICOS E POLÍTICAS PÚBLICAS PARA INVESTIMENTO EM UMA ZEIA

Existem recursos públicos e políticas públicas que podem ser direcionados para o investimento em uma ZEIA. Uma das estratégias é a criação de mecanismos de incentivo e fomento, que podem incluir isenções fiscais ou outros benefícios para proprietários de áreas dentro da ZEIA que cumpram as normas de preservação e manutenção ambiental.

Além disso, especialmente aquelas zonas que envolvem áreas de recuperação ambiental, podem ser contempladas com recursos públicos destinados à gestão sustentável, recuperação de áreas degradadas e implementação de planos de manejo. As leis municipais e as políticas ambientais geralmente preveem o uso de recursos para essas áreas, e os planos de manejo podem ser financiados por programas públicos voltados à conservação ambiental e recuperação de ecossistemas. Esses recursos podem ser aplicados em ações de fiscalização, monitoramento e melhoria da infraestrutura nas áreas protegidas.

Ademais, o envolvimento da sociedade e a participação comunitária também são incentivados, o que pode gerar oportunidades de parcerias públicas e privadas para viabilizar a gestão e conservação da ZEIA.

Portanto, há uma combinação de incentivos fiscais, recursos governamentais e programas de gestão ambiental que podem ser direcionados para a ZEIA, dependendo da legislação e das políticas públicas em vigor em cada município.

Diante do exposto, percebe-se que a criação de uma ZEIA vai além da proteção ambiental, pois envolve também o desenvolvimento sustentável, articulando crescimento econômico, ordenamento territorial e preservação dos recursos naturais. O equilíbrio entre essas dimensões depende de gestão eficiente, cooperação entre poder público e iniciativa privada e participação social.

4 O CINTURÃO VERDE E SUA IMPORTÂNCIA PARA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL COMPATÍVEL COM O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

De acordo com Porto e Milanez (2009), o desenvolvimento econômico deve ser analisado criticamente à luz de seus impactos sociais e ambientais, uma vez que os modelos produtivistas tradicionais intensificam desigualdades e degradam os ecossistemas.

As discussões teóricas e as experiências empíricas apontam para a existência de eixos de desenvolvimento econômico no Brasil ambientalmente insustentáveis e socialmente injustos, que intensificam os conflitos socioambientais. Estes podem ser definidos pelo embate entre grupos sociais a partir de seus interesses e valores envolvendo de forma central questões ecológicas, como o meio biofísico, o uso dos territórios e seus recursos naturais (Porto; Milanez, 2009, p. 1985).

A partir da perspectiva apresentada por Porto e Milanez (2009), o verdadeiro desenvolvimento deve ultrapassar a noção de crescimento econômico ilimitado e incorporar a sustentabilidade como elemento central das políticas públicas. Para os autores, o desenvolvimento econômico sustentável requer uma reorganização dos fluxos produtivos e do uso dos recursos naturais, de modo a assegurar a equidade social e a preservação ambiental, por meio de ações integradas e democráticas voltadas à justiça ambiental e à qualidade de vida das populações.

Nessa mesma direção, o Plano Diretor do Município de Três Lagoas (2025) adota uma concepção de desenvolvimento econômico baseada na sustentabilidade ambiental, na inovação e na inclusão social. O documento municipal reforça a necessidade de alinhar o crescimento produtivo à melhoria das condições de vida da população, buscando consolidar o município como polo econômico regional sem desconsiderar os limites ecológicos e a responsabilidade social. Assim, observa-se uma convergência entre o pensamento teórico de Porto e Milanez (2009) e as diretrizes práticas do Plano Diretor, ambos defendendo um modelo de desenvolvimento que integre progresso econômico, equilíbrio ambiental e justiça social.

4.1 OCUPAÇÃO DA TERRA COMO SUBSISTÊNCIA NO CINTURÃO VERDE

A ocupação da terra, quando compreendida como forma de subsistência, está naturalmente ligada ao direito à terra e à função social da propriedade, princípios que orientam o uso racional e justo do território. Segundo Fernandes (2008), o acesso à terra é condição

essencial para a reprodução social das famílias rurais e para a efetivação de uma sociedade mais equitativa, uma vez que permite a permanência do trabalhador no campo e a garantia da segurança alimentar. Nessa perspectiva, a agricultura familiar assume papel estratégico, pois representa um modelo produtivo que combina a sustentabilidade econômica com a preservação ambiental e o fortalecimento dos vínculos comunitários.

De forma complementar, o Plano Diretor do Município de Três Lagoas (2025) reconhece a importância da agricultura familiar e da pequena produção rural como base para o desenvolvimento sustentável. O documento estabelece diretrizes para a diversificação e o fortalecimento da atividade rural, com incentivo especial ao pequeno produtor e à adoção de práticas de agricultura de baixa emissão de carbono.

Além disso, reforça o princípio da função social da propriedade, conforme o Estatuto da Cidade, ao vincular o uso da terra à sua contribuição para o bem-estar coletivo, a justiça social e a conservação ambiental. Assim, tanto a literatura quanto o Plano Diretor convergem na defesa de uma ocupação da terra orientada pela sustentabilidade, equidade e valorização do trabalho familiar rural.

Nesse contexto, o Cinturão Verde de Três Lagoas é uma área estratégica delimitada no Plano Diretor Municipal, destinada à preservação ambiental e à produção agrícola urbana, com foco em hortifrúti.

O Cinturão Verde de Três Lagoas (MS) é uma área especial dentro do espaço urbano do município, onde o crescimento da cidade convive com a presença da agricultura familiar. Localizado dentro do perímetro urbano, o local tem cerca de 139,63 hectares e é ocupado por pequenos produtores que vivem e cultivam alimentos há mais de trinta anos. Essa área foi reconhecida pela Lei Municipal nº 1.807/2002 como espaço destinado à produção agrícola, com o objetivo de garantir a função social da terra e a segurança alimentar da população. Segundo Baratelli e Raoul (2018, p. 2),

No perímetro urbano de Três Lagoas-MS, há uma área totalizando 139,63 hectares, ocupada por pequenos produtores. Chamada de Cinturão Verde, nessa área, famílias vivem e produzem há mais de 30 anos. Ela foi reconhecida pela Lei Municipal nº 1.807/2002 como área de ocupação de pequenos produtores.

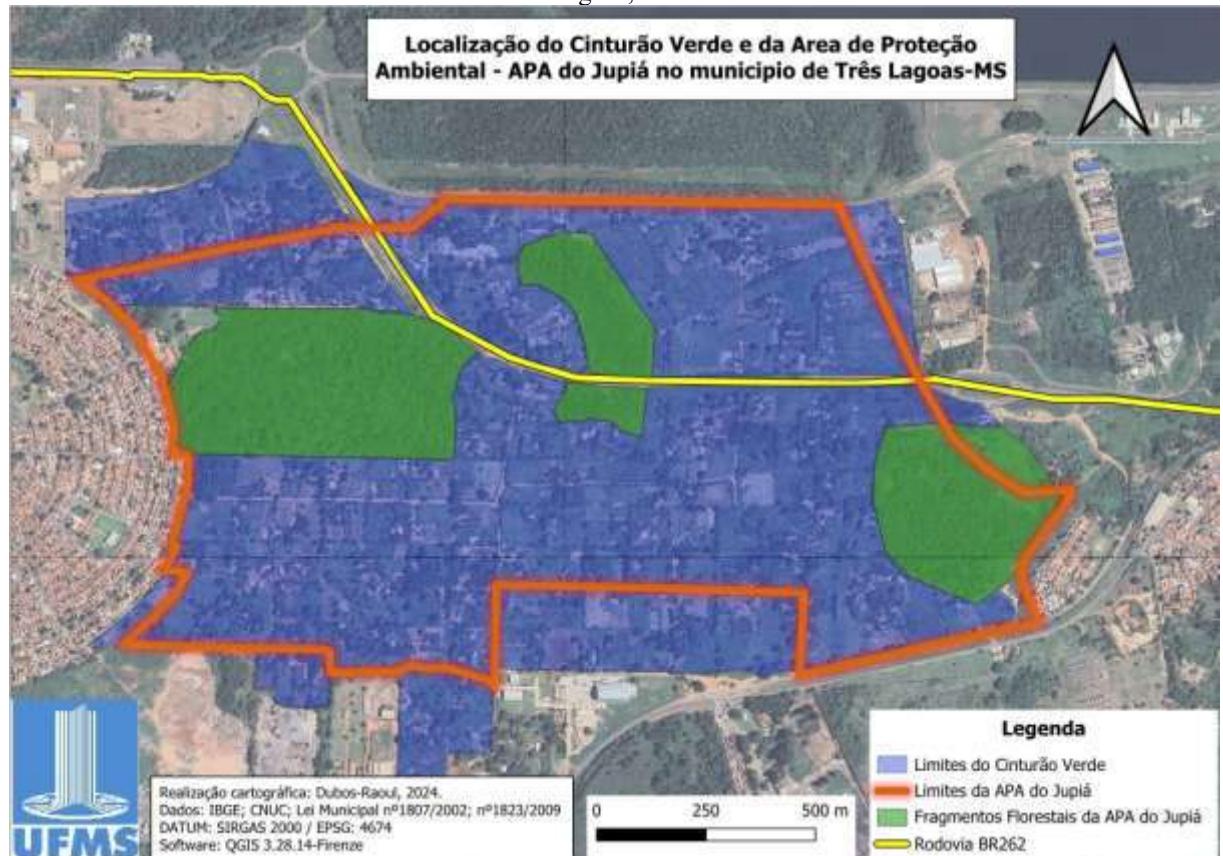
O Cinturão Verde é formado por aproximadamente 215 lotes, onde as famílias cultivam alimentos para o próprio consumo e vendem o excedente em feiras e mercados locais. Essa produção garante o sustento das famílias e também ajuda no abastecimento da cidade com alimentos frescos e variados, diminuindo a dependência de produtos vindos de fora. Além disso,

o local tem grande importância ambiental, pois suas áreas verdes e práticas agroecológicas ajudam a preservar a natureza, melhorar o solo e manter o clima equilibrado.

A área é definida por coordenadas geográficas precisas, confrontando com zonas industriais e residenciais, formando uma faixa contínua de vegetação e áreas produtivas que atua como zona de transição entre o núcleo urbano consolidado e áreas rurais adjacentes. Para evitar ocupações irregulares e proteger os ecossistemas locais, o Cinturão Verde é estruturado para manter a integridade de lagoas, córregos e remanescentes florestais, garantindo corredores ecológicos e contribuindo para a regulação climática e a qualidade ambiental da cidade.

Mapas do Plano Diretor ilustram a extensão do Cinturão Verde, mostrando claramente a demarcação das áreas de preservação e produção agrícola, bem como a relação com bairros urbanos, zonas industriais e vias principais. A seguir, apresenta-se um mapa que ilustra a demarcação da APA Jupiá e o Cinturão Verde do Município de Três Lagoas, MS.

Figura 1 – Localização do Cinturão Verde e da Área de Proteção Ambiental do Jupiá no município de Três Lagoas, MS



Fonte: Borges e Oliveira (2018)

É importante destacar que a área do Cinturão Verde está inserida na Área de Proteção Ambiental (APA) Jupiá, criada pela Lei Municipal nº 2.411, de 15 de dezembro de 2009. Isso significa que as atividades desenvolvidas ali devem seguir as diretrizes do Plano de Manejo da

APA, com acompanhamento do Comitê Gestor e dos órgãos ambientais municipais. Embora o Comitê Gestor tenha sido implantado recentemente, até o presente momento, não há Plano de Manejo para a APA Jupiá e também não há nenhum estudo em andamento para apresentação deste plano, violando a legislação brasileira e colocando essa APA em condição irregular junto aos órgãos ambientais, impedindo que recursos (como ICMS ecológico) sejam destinados para referida APA.

A APA Jupiá é uma unidade de conservação que abriga fragmentos florestais de Mata Atlântica em transição com o Cerrado, o que lhe confere alto valor ecológico (extremamente importante, considerando a sua classificação, constituindo fragmentos florestais que estão à beira da extinção em território nacional). Esses fragmentos são refúgios de diversas espécies de fauna e flora, incluindo animais silvestres que se alimentam dos produtos cultivados pelos agricultores familiares, evidenciando a interação harmoniosa entre a agricultura e a natureza local.

Mesmo enfrentando desafios como a falta de regularização fundiária e a pressão do avanço urbano e industrial, as famílias do Cinturão Verde resistem e demonstram o valor socioambiental dessa área. O território é, ao mesmo tempo, espaço de moradia, trabalho e identidade cultural, e representa um exemplo concreto de como é possível integrar o desenvolvimento urbano com a conservação ambiental.

Assim, o Cinturão Verde, integrado à APA Jupiá, configura-se como um espaço de transição ecológica e social, que concilia a produção agrícola de subsistência com a preservação ambiental, reforçando os princípios da sustentabilidade e da função social da terra no planejamento urbano de Três Lagoas.

4.2 POSSIBILIDADE DE TRANSFORMAÇÃO DO CINTURÃO VERDE EM ZEIA: IMPACTOS E CONSEQUÊNCIAS

A transformação do Cinturão Verde de Três Lagoas em uma Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) traria mudanças relevantes em termos de gestão territorial, uso do solo e impactos socioeconômicos.

A classificação como ZEIA visa reforçar a proteção ambiental, estabelecendo normas mais restritivas para ocupação e atividades produtivas, com foco na preservação de ecossistemas, corredores ecológicos e recursos hídricos. No entanto, a adoção desse instrumento jurídico e ambiental implicaria consequências diretas para a comunidade de agricultores familiares, que atualmente depende da produção agrícola urbana para sua

subsistência e geração de renda. Entre os possíveis impactos, destacam-se a necessidade de adequação às normas ambientais, licenciamento de atividades, restrições a expansão de áreas de cultivo e limitações quanto ao uso de insumos e práticas agrícolas. Essas exigências podem gerar custos adicionais e burocracia, dificultando a continuidade de atividades tradicionais e reduzindo a autonomia dos agricultores.

Por outro lado, a formalização do Cinturão Verde como ZEIA poderia trazer benefícios ambientais e sociais a médio e longo prazo, como preservação de recursos naturais, valorização ambiental da área, incentivos a práticas sustentáveis, estímulo ao ecoturismo e à educação ambiental, além de garantir maior segurança jurídica em relação a ocupações irregulares e especulação imobiliária.

Assim, a conversão do Cinturão Verde em ZEIA exigiria um equilíbrio delicado entre conservação ambiental e manutenção da agricultura familiar, demandando políticas públicas de apoio técnico, financiamento de práticas agrícolas sustentáveis, capacitação e participação efetiva da comunidade local nas decisões. Sem esse equilíbrio, há risco de marginalização dos agricultores familiares, perda de produção local e conflito entre objetivos ambientais e sociais.

5 CONCLUSÃO

O estudo sobre o Cinturão Verde de Três Lagoas e a possibilidade de sua transformação em Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) permite compreender a importância do planejamento urbano e ambiental integrado, da sustentabilidade e da função social da propriedade. A ZEIA surge como um instrumento jurídico e urbanístico capaz de proteger áreas ecologicamente relevantes, ordenar o uso do solo e conciliar desenvolvimento econômico, preservação ambiental e inclusão social, conforme previsto no Plano Diretor Municipal e no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

A análise evidencia que a criação de uma ZEIA no Cinturão Verde impactaria diretamente a agricultura familiar, exigindo adequações às normas ambientais, licenciamento de atividades e restrições de uso do solo. No entanto, tais medidas possibilitam a preservação de ecossistemas, a valorização ambiental da área e a segurança jurídica contra ocupações irregulares, promovendo a sustentabilidade urbana e rural. Assim, a ZEIA atua como ferramenta para equilibrar crescimento urbano e conservação ambiental, integrando planejamento, gestão participativa e proteção dos recursos naturais.

Dessa forma, a questão norteadora de que maneira é possível implementar políticas de conservação e proteção do Cinturão Verde sem comprometer a agricultura familiar é

respondida ao mostrar que a transformação em ZEIA é viável desde que acompanhada de políticas públicas de apoio técnico, incentivos econômicos, capacitação, fiscalização efetiva e participação ativa da comunidade local. O equilíbrio entre conservação ambiental e continuidade das atividades produtivas é essencial para garantir desenvolvimento sustentável, proteção ecológica e fortalecimento da agricultura familiar em Três Lagoas.

Em síntese, a ZEIA representa não apenas um instrumento de preservação ambiental, mas também uma estratégia de gestão territorial que articula interesses ecológicos, sociais e econômicos, reforçando a importância da integração entre planejamento urbano, políticas públicas e participação comunitária para a sustentabilidade do município.

O que é possível concluir com este trabalho é que há muito por ser feito e imprescindível o acompanhamento de perto e participação ativa da população na construção do Plano diretor de um município, principalmente quando se trata de espaços urbanos destinados à preservação ambiental, constantemente sob ataques do mercado imobiliário especulativo e do desenvolvimento que não assegura a sustentabilidade e preservação dos recursos naturais indispensáveis para a geração atual, que já sofre com os impactos ambientais, e para as gerações futuras, que correm o risco de não terem mais nada para salvaguardar o mínimo existencial.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO JUNIOR, Miguel Etinger de. Algumas considerações sobre o Plano Diretor dos municípios e sua importância no processo de construção da cidadania e da democracia. **Revista de Direito Público**, Londrina, v. 1, n. 1, p. 45–62, jan./abr. 2006.

BARATELLI, Amanda Emiliana Santos; RAOUL, Marine Dubos. Quintais produtivos para a soberania alimentar dos agricultores do Cinturão Verde, Três Lagoas/MS. **Cadernos de Agroecologia**, v. 13, n. 2, dez. 2018. Disponível em: <https://revistas.aba-agroecologia.org.br>. Acesso em: 22 out. 2025.

BORGES, Maria Celma; OLIVEIRA, Mariana Esteves de. *O Cinturão Verde e os marcos de memória da terra: entre ir e ficar... Tempos Históricos*, v. 22, 2º semestre de 2018, p. 101–131.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 4 nov. 2025.

BRASIL. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea). **Licenciamento Ambiental para o Desenvolvimento Urbano**. Brasília: Ipea, 2010.

BRASIL. **Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000**. Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da

Natureza e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2000. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9985.htm. Acesso em: 4 nov. 2025.

BRUNETTO, Maristela. TJ livra Imasul de investir R\$ 46 milhões por impactos ambientais em Três Lagoas. **Perfil News**, Três Lagoas, 27 dez. 2024. Disponível em: <https://www.perfilnews.com.br/2024/12/27/tj-livra-imasul-de-investir-r-46-milhoes-por-impactos-ambientais-em-tres-lagoas/>. Acesso em: 15 out. 2025.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli. Por um conceito de Direito Urbanístico. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU**, Belo Horizonte, ano 1, n. 1, p. 15-32, jul./dez. 2015.

FERNANDES, Bernardo Mançano. **A formação do MST no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2008.

NOGUEIRA, Dalmo Henrique Obregam; AQUINO, Isadora Grando de. **Zona Especial de Interesse Ambiental Laranja Doce**: evolução do uso e ocupação do solo. 2017. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Gestão Ambiental) – Faculdade de Ciências Biológicas e Ambientais, Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, 2017.

OLIVEIRA, Caio Cesar Tomaz de; PEREIRA, Luiz Fernando; MIRANDA, Sarah Raiany Oliveira; NUNES, L. A. A. Indicadores socioambientais como auxílio para readequação de zoneamento urbano: a ZEIA em Barra do Bugres – MT com habitações de interesse social. **Zeiki**, Barra do Bugres, v. 1, n. 1, p. 5-18, 2020. Disponível em: <https://periodicos.unemat.br/index.php/zeiki/editor/issueToc/323>. Acesso em: 9 out. 2025.

OLIVEIRA, Elaine. MPMS viabiliza acordo ambiental que garante R\$ 5,1 milhões para Três Lagoas. **Capital News**, Campo Grande, 26 mar. 2025. Disponível em: <https://www.capitalnews.com.br/politica-e-poder/judiciario/mpms-viabiliza-acordo-ambiental-que-garante-r-51-milhoes-para-tres-lagoas/428025>. Acesso em: 15 out. 2025.

PORTO, Marcelo Firpo; MILANEZ, Bruno. Eixos de desenvolvimento econômico e geração de conflitos socioambientais no Brasil: desafios para a sustentabilidade e a justiça ambiental. **Ciência & Saúde Coletiva**, Rio de Janeiro, v. 14, n. 6, p. 1983–1994, 2009.

SANTO ANDRÉ. **Lei nº 8.696 de 17 de dezembro de 2004**. Institui o novo Plano Diretor do município de Santo André, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal, do capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e do Título V, Capítulo III, da Lei Orgânica do Município de Santo André. Santo André: Câmara Municipal, 2004. Disponível em: <http://www4.cmsandre.sp.gov.br:9000/normas/7900>. Acesso em: 4 nov. 2025.

SOBRAL. **Lei Complementar nº 60, de 18 de julho de 2018**. Altera o Título II da Lei Complementar nº 006, de 01 de fevereiro de 2000, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo da cidade de Sobral, entre outras providências. Sobral: Câmara Municipal, 2018. Disponível em: https://seuma.sobral.ce.gov.br/media/com_download/files/20180725144008.pdf. Acesso em: 4 nov. 2025.

TRÊS LAGOAS. **Decreto nº 720, de 14 de dezembro de 2023**. Dispõe sobre a nomeação dos membros do Conselho Consultivo das Unidades de Conservação. Três Lagoas: Câmara Municipal, 2023. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/ms/t/tres-lagoas/decreto/2023/72/720/decreto-n-720-2023-dispoe-sobre-a-nomeacao-dos-membros-do->

conselho-consultivo-das-unidades-de-
conservacao?q=%22Conselho+Consultivo+das+Unidades+de+Conserva%C3%A7%C3%A3o
+Municipais%22. Acesso em: 4 nov. 2025.

TRÊS LAGOAS. Lei nº 3.970, de 21 de março de 2023. Fica criado o Conselho Consultivo das Unidades de Conservação Municipais de Três Lagoas-MS, revoga a lei que menciona e dá outras providências. Três Lagoas: Câmara Municipal, 2023. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/ms/t/tres-lagoas/lei-ordinaria/2023/397/3970/lei-ordinaria-n-3970-2023-fica-criado-o-conselho-consultivo-das-unidades-de-conservacao-municipais-de-tres-lagoas-ms-revoga-a-lei-que-menciona-e-da-outras-providencias?q=%22Conselho+Consultivo+das+Unidades+de+Conserva%C3%A7%C3%A3o+Municipais%22>. Acesso em: 4 nov. 2025.

TRÊS LAGOAS. Minuta do Anteprojeto de Lei Complementar n.º/2025. Institui os Princípios e Diretrizes da Política de Desenvolvimento do Município e Promove a Atualização do Plano Diretor do Município de Três Lagoas-MS. Três Lagoas: Prefeitura Municipal, 2025. Disponível em: https://www.treslagoas.ms.gov.br/wp-content/uploads/2025/06/Projeto-de-Lei-Plano-Diretor-Tres-Lagoas_2025.pdf. Acesso em: 4 nov. 2025.

ZANIRATO, Silvia Helena. Gestão democrática da cidade: instrumentos e práticas participativas no urbanismo brasileiro. São Paulo: Editora Contexto, 2020.



Termo de Autenticidade

Eu, **LARISSA RODRIGUES DA SILVA**, acadêmica regularmente apta a proceder ao depósito do Trabalho de Conclusão de Curso intitulado **TRANSFORMAÇÃO DO CINTURÃO VERDE EM ZEIA: Conciliação entre desenvolvimento urbano e agricultura familiar**, declaro, sob as penas da lei e das normas acadêmicas da UFMS, que o Trabalho de Conclusão de Curso ora depositado é de minha autoria e que fui instruída pelo meu orientado acerca da ilegalidade do plágio, de como não o cometer e das consequências advindas de tal prática, sendo, portanto, de minha inteira e exclusiva responsabilidade, qualquer ato que possa configurar plágio.

Três Lagoas/MS, 06 de novembro de 2025

Documento assinado digitalmente

gov.br LARISSA RODRIGUES DA SILVA
Data: 06/11/2025 23:37:18-0300
Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

Assinatura do(a) acadêmico(a)

Orientações: O acadêmico ou acadêmica deverá preencher e assinar este documento e, após, uni-lo ao TCC e ao Termo de Depósito e Composição da Banca Examinadora em



um único arquivo PDF. O acadêmico ou acadêmica deverá, então, proceder ao depósito desse arquivo PDF único, observando a data limite estipulada pelo Colegiado de Curso.



Termo de Depósito e Composição da Banca Examinadora

Eu, professor **EVANDRO CARLOS GARCIA**, orientador da acadêmica **LARISSA RODRIGUES DA SILVA**, autorizo o depósito do Trabalho de Conclusão de Curso intitulado: **TRANSFORMAÇÃO DO CINTURÃO VERDE EM ZEIA: Conciliação entre desenvolvimento urbano e agricultura familiar.**

Informo, também, a composição da banca examinadora e a data da defesa do TCC:

Presidente: EVANDRO CARLOS GARCIA

1º avaliador(a): CLÁUDIO RIBEIRO LOPES

2º avaliador(a): CARLOS EDUARDO PEREIRA FURLANI

Data: 28 de novembro de 2025

Horário: 16h30min (MS)

Três Lagoas/MS, 06 de novembro de 2025.

Documento assinado digitalmente
 EVANDRO CARLOS GARCIA
Data: 06/11/2025 23:28:20-0300
Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

EVANDRO CARLOS GARCIA



AATA Nº 77 DA SESSÃO PÚBLICA DE DEFESA DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL, CAMPUS DE TRÊS

Aos vinte e oito dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco, às 18h00min, na sala de reuniões Google Meet (meet.google.com/hcx-txgr-ocx), realizou-se a sessão pública de defesa do Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação em Direito, do acadêmico **LARÍSSA RODRIGUES DA SILVA**, sob título: **TRANSFORMAÇÃO DO CINTURÃO VERDE EM ZEIA: Conciliação entre desenvolvimento urbano e agricultura familiar** na presença da banca examinadora composta pelos professores: Prof. Me. Evandro Carlos Garcia (Dir-CPTL/UFMS) presidente da sessão, Prof. Dr. Carlos Eduardo Pereira Furlani (Dir-CPTL/UFMS) primeiro avaliador, e Prof. Dr. Cláudio Ribeiro Lopes (Dir-CPTL/UFMS) segundo avaliador. Após os procedimentos de apresentação, arguição e defesa, o presidente suspendeu a sessão para deliberação. Retomados os trabalhos, foi divulgado o resultado, considerando a acadêmica **APROVADA**. Terminadas as considerações e nada mais havendo a tratar, foi dada por encerrada a sessão, sendo lavrada a presente ata, que segue assinada pelo Presidente da Banca Examinadora e pelos demais examinadores presentes na sessão pública.

Três Lagoas, 28 de novembro de 2025

Prof. Me. Evandro Carlos Garcia

Prof. Dr. Carlos Eduardo Pereira Furlani

Prof Dr Cláudio Ribeiro Lopes

NOTA
MÁXIMA
NO MEC

UFMS
É 10!!!



Documento assinado eletronicamente por **Evandro Carlos Garcia, Professor do Magisterio Superior**, em 28/11/2025, às 18:40, conforme horário oficial de Mato Grosso do Sul, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

NOTA
MÁXIMA
NO MEC

UFMS
É 10!!!



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Eduardo Pereira Furlani, Professor do Magisterio Superior**, em 28/11/2025, às 18:41, conforme horário oficial de Mato Grosso do Sul, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

NOTA
MÁXIMA
NO MEC

UFMS
É 10!!!



Documento assinado eletronicamente por **Claudio Ribeiro Lopes, Professor do Magisterio Superior**, em 28/11/2025, às 18:41, conforme horário oficial de Mato Grosso do Sul, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ufms.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6073713** e o código CRC **583CF87E**.

CÂMPUS DE TRÊS LAGOAS

Av. Ranulpho Marques Leal, 3484

Fone: (67)3509-3700

CEP 79613-000 - Três Lagoas - MS