

O COMPLEXO IMOBILIÁRIO-FINANCEIRO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO METROPOLITANO: O CASO DO MUNICÍPIO DE NOVA LIMA, REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE (MG)

Bárbara Marques Sales

Letícia Giannella

Maria Mônica V. C. O'Neill

Escola Nacional de Ciências Estatísticas

RESUMO

As metrópoles da América Latina vêm se conformando a partir de uma série de transformações socioespaciais, que revelam a complexidade dos processos de urbanização. Neste trabalho, objetiva-se analisar a atuação do complexo imobiliário-financeiro na produção do espaço metropolitano de Belo Horizonte, mais especificamente no município de Nova Lima, no contexto da neoliberalização urbana. Os caminhos metodológicos passaram por revisão de literatura, análises estatísticas e espaciais. Realizou-se uma descrição dos processos de produção do espaço urbano no município e identificação dos principais empreendimentos imobiliários da região e sua relação com a expansão de áreas construídas, enfatizando a construção de condomínios residenciais. Para tanto, foram utilizados dados dos Censos Demográficos de 1991, 2000 e 2010 e analisadas imagens de satélite referentes ao período entre 1974 e 2020. Nota-se que o caso estudado é um exemplo das transformações do capitalismo e seu papel na produção do espaço metropolitano e das relações urbano-rural.

Palavras-chave: produção do espaço metropolitano; neoliberalização urbana; reestruturação urbana; condomínio fechados; nova periferia.

ABSTRACT

The metropolises of Latin America have been conforming from a series of socio-spatial transformations, which reveal the complexity of urbanization processes. In this work, the objective is to analyse the real estate sector's performance in the production of the metropolitan space of Belo Horizonte, more specifically in the municipality of Nova Lima, in the context of urban neoliberalization. The methodological paths went through a literature review, and statistical and spatial analysis. A description of the urban space production processes in the city was carried out; and identification of the main real estate developments in the region and their relationship with the expansion of built-up areas, emphasizing the construction of residential condominiums. To this end, data from the 1991, 2000 and 2010 Demographic Census were used and satellite images for the period between 1974 and 2020 were analysed. It is noted that the case studied is an example of the transformations of capitalism and its role in the production of metropolitan space and urban-rural relations.

Key-words: production of metropolitan space; neoliberal urbanization; urban restructuring; closed condominiums; new periphery.

INTRODUÇÃO

Brasil, a partir da década de 1950, passou por um brutal processo de urbanização que desencadeou intensas transformações, expressas em diferentes lógicas espaciais em todo o seu território. Nas últimas décadas, no contexto da transformação global do capitalismo em direção ao regime de acumulação flexível, pautado pela financeirização e neoliberalização urbana, a produção do espaço urbano sofre uma profunda metamorfose, caracterizada por alguns autores como o processo de metropolização do espaço (LENCIONI, 2020; FERREIRA; RUA; MATTOS, 2015).

No âmbito da metropolização, a compreensão dos processos sociais, ambientais e culturais que permeiam as relações urbano-rurais é complexa, uma vez que, atualmente, observa-se a presença de espaços híbridos, onde rural e urbano interagem e interconectam-se de diversas formas (RUA, 2011). Essa noção de espaços híbridos, também sugerida por Santos (1996), seria uma construção teórica que propõe que tragamos para as noções como as de rural, urbano e natureza o continuum do espaço geográfico.

Compreender esses processos e encontrar tipologias adequadas para a classificação contemporânea dos espaços rurais e urbanos em um país com dimensões continentais como o Brasil é um grande desafio. É necessário que essas questões sejam tratadas de forma geral, quando se considera uma classificação para todo o país, mas é igualmente preciso que sejam envidados esforços para a análise de estudos de caso e elementos empíricos que possam contribuir para interpretar as diversas realidades existentes, subsidiando a escolha de possíveis critérios a se considerar ao pensar em classificações mais gerais.

Nas áreas metropolitanas e municípios integrantes de regiões metropolitanas, classificar esses espaços é ainda mais complexo, uma vez que, na América Latina, elas vêm se conformando a partir de uma série de transformações socioespaciais, que revelam a complexidade dos processos de urbanização, em um encadeamento de elementos aparentemente opostos que vão da concentração à dispersão; da conexão à disjunção territorial; da hierarquização à heterarquia espacial (MATTOS, 2008; XAVIER *et al.*, 2019).

Segundo Xavier *et al.* (2019), nessas localidades os processos de metropolização vêm transformando as condições de vida da população e as formas de produção e oferta de bens e serviços, colocando em xeque as configurações espaciais historicamente herdadas. A metropolização pode ser entendida como um processo que vai além da transição do rural para o urbano, emergindo da marcha que tende à conurbação com polinucleação e intensa e múltipla rede de fluxos. Nesse processo, redefinem-se as hierarquias e relações entre as cidades e regiões, passando a conformar regiões de grande escala territorial, com limites extremamente dinâmicos e difusos, marcadas por fragmentações territoriais e segregações socioespaciais (LENCIONI, 2011). São diversos os agentes que atuam no processo de metropolização, expressão espacial característica do capitalismo contemporâneo, marcado pela financeirização e neoliberalização urbana.

Este artigo é fruto de uma pesquisa que teve como recorte analítico o olhar sobre o papel do setor imobiliário nesse processo, enfatizando os desdobramentos da sua atuação na produção do espaço metropolitano brasileiro. Como referência empírica, objetivou-se analisar a atuação do setor imobiliário na produção do espaço metropolitano de Belo Horizonte (MG), mais especificamente no município de Nova Lima. Tal análise foi realizada a partir da descrição dos processos de produção do espaço urbano e metropolização no município no período 1970-2020, identificando os principais empreendimentos imobiliários do Vetor Sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) e sua relação com a expansão de áreas construídas, o que resultou na reprodução de desigualdades e segregações socioespaciais.

Para tanto, foram analisados dados secundários e a literatura sobre o tema - artigos, documentos técnicos, legislações, instrumentos de planejamento, teses, dissertações, monografias, reportagens, sites e noticiários - contendo informações sobre a atuação do mercado imobiliário no

município de Nova Lima e sobre o processo de formação e expansão da RMBH, com foco no Vetor Sul da região e tendo como recorte temporal o período de 1970 a 2020. Foi elaborado um quadro com as características dos principais empreendimentos e marcos específicos que permitiram verificar a atuação do setor imobiliário como um agente da metropolização do espaço, como a construção do shopping, criação de novos centros comerciais e de serviços; construção de vias de acesso; entre outras intervenções direcionadas para o setor.

A caracterização das alterações das dinâmicas espaciais foi realizada com dados do mapeamento da evolução das áreas construídas da RMBH, de 1974 a 2014 (ISRAEL, 2020) e imagens atuais 2018-2020 do Google Earth. A dinâmica urbano-metropolitana foi visualizada espacialmente por meio de imagens de satélites, observando mudanças no uso do solo e alterações morfológicas. A base de dados GHS BUILT-UP do *Joint Research Centre* (JRC) da Comissão Europeia, consiste em “imagens de satélite da série histórica Landsat para os anos de 1975, 1990, 2000 e 2014, classificadas por um algoritmo desenvolvido pelo projeto *Global Human Settlement Layer* (GHSL) para captar as edificações em cada período, com uma resolução de 30 metros” (ISRAEL, 2020). Esse material com potencial para visualizar “morfológicamente” o processo de expansão urbana, na forma de malhas vetoriais, foi trabalhado no QGis, buscando apontar o que impulsionou os principais vetores de expansão, e analisar a relação com a atuação do mercado imobiliário e possíveis alterações nas legislações e instrumentos de regulação urbana de Nova Lima.

Para caracterização da região, tanto em aspectos demográficos como sociais (raça/cor, sexo, escolaridade, renda, tempo de residência), e das ocupações e atividades exercidas (ocupação, local de trabalho e deslocamento para trabalho) pelos habitantes, de forma mais desagregada, utilizaram-se os dados da amostra dos censos demográficos de 1991, 2000 e 2010, por áreas de ponderação. Já para a situação do setor (rural ou urbano) e o rendimento nominal mensal por pessoa responsável por domicílio particular permanente, utilizaram-se os dados do universo, por setor censitário. Os dados municipais foram retirados do Sistema IBGE de Recuperação Automática - SIDRA, das tabelas respectivamente citadas em cada elemento ao longo do texto. Esses dados foram analisados por municípios e por área de ponderação e/ou setor censitário, e representados em tabelas, gráficos e mapas. Foram utilizados os softwares Excel, R e QGis, para organização dos dados e realização das análises descritivas e espaciais

O URBANO E A METROPOLIZAÇÃO NO CAPITALISMO CONTEMPORÂNEO

As práticas de produção do espaço urbano pela sociedade seguem mecanismos de mercado, exercem controle social e obedecem a decisões políticas, e a cidade passa a ser uma representação espacial do sistema produtivo (PERNA, 2012). Devido à propriedade privada do solo, que proporciona renda, a disputa pelo uso se baseia nas regras do jogo capitalista.

No bojo das transformações sofridas pelo modo de produção capitalista a partir da década de 1970, o padrão de acumulação passa a tomar as grandes cidades como locais preferenciais de gerenciamento e de redução das crises do capital (TONUCCI FILHO; FREITAS, 2020), em um ciclo

permanente de produção do espaço e valorização do capital, onde áreas de status são mantidas e simultaneamente recriadas.

Neste contexto, o espaço urbano e a paisagem são alterados por diferentes atores sociais, dentre eles: proprietários fundiários; proprietários dos meios de produção; promotores imobiliários (incorporadores, empresas do ramo da construção civil e agências imobiliárias); Estado; e grupos sociais com inclusão precária (CORRÊA, 1989). É possível acrescentar à lista de Corrêa, ainda, a atuação do capital financeiro, que vem ganhando cada vez mais protagonismo como agente produtor do espaço urbano. Este, em conjunto com o setor imobiliário e com base no suporte do Estado sob uma nova forma de atuação, vem formando o que alguns autores denominam como o complexo imobiliário-financeiro (AALBERS, 2015; ROLNIK, 2015; MOSCIARO, 2021).

O Estado assume um importante papel na produção do espaço urbano, uma vez que é responsável pela gestão e distribuição dos meios de consumo coletivo (habitação, educação, mobilidade, lazer, áreas verdes, etc.). Quando esses elementos necessários para a acumulação do capital não são suficientemente rentáveis para determinados grupos, ou quando processos políticos ou lutas de classe interferem nesse processo, o Estado, não conseguindo atender às demandas sociais, prioriza seus investimentos na produção de formas e funções urbanas que viabilizam a acumulação de capital (HARVEY, 1996; COSTA, 2003). Além disso, o Estado atua na produção e flexibilização de normas que viabilizam a atuação do complexo imobiliário-financeiro, responsável por transformar a produção do espaço urbano em si em um grande negócio. Deste modo, o urbano torna-se uma fronteira para a alocação do capital financeiro sobreacumulado que circula pelo planeta em busca de oportunidades de investimento lucrativo. Na dialética entre poder local e capital financeiro mundializado, a escala urbana aparece como o lócus central da acumulação.

Nesta perspectiva, a metropolização pode ser vista como uma expressão da fase atual do capitalismo, caracterizado pela dominância da acumulação na esfera financeira, o que difere do regime de acumulação fordista-keynesiano das décadas progressas, em que a acumulação esteve centrada na esfera produtiva. A metropolização, assim, entendida como um processo, é vista como a expressão espacial do capitalismo contemporâneo, apresentando como ator central o chamado complexo imobiliário-financeiro. Tal processo, ao mesmo tempo que homogeneiza o espaço, também intensifica sua fragmentação e altera a hierarquia entre os lugares (LENCIONI, 2020). A expansão urbana, como uma das dimensões desse processo de metropolização, constrói uma rede de relações assimétricas, “na qual o município polo estabelece um sistema de cooperação subordinada com seu entorno, constituindo uma dinâmica que se reproduz não apesar das desigualdades socioespaciais, mas a partir delas” (XAVIER *et al.*, 2019).

No Brasil, vivemos, desde a redemocratização, uma grande ambiguidade na questão urbana - como em tantas outras dimensões. Ao mesmo tempo em que temos a Constituição Federal de 1988 como o resultado do acúmulo de lutas expressivas pelo que se convencionou chamar, com base em Lefebvre (2008), como o direito à cidade, buscando reestruturar o país sob a égide de um Estado social, assistimos, também desde então, à entrada em cena de diversos instrumentos e mecanismos que contribuíram para promover a metropolização sob a égide do capital financeiro. Entre eles, podemos citar a instituição do Sistema Financeiro Imobiliário, através da Lei n.º 9.515/1997, que regulamenta a securitização da dívida imobiliária, institui a alienação fiduciária e consolida o papel dos Fundos de Investimento Imobiliário; a intensificação da concessão do crédito habitacional; a reorganização dos fundos de pensão, direcionando seus investimentos para imóveis

e infraestrutura urbana; a instituição das parcerias público-privadas, através da Lei n.º 11.079/2004; e a abertura de capital das empresas do setor imobiliário, a partir dos anos 1990. Ainda, instrumentos previstos no Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/2001), promulgada com a finalidade de regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição, tais como a Outorga Onerosa, a Operação Urbana Consorciada e o mecanismo dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) também tem sido sistematicamente acionados para possibilitar a metropolização do espaço através da financeirização e neoliberalização urbana.

Assim, cada vez mais, configura-se um modelo de produção do espaço urbano coordenado pelas finanças e mediado pelo setor imobiliário. Como consequência, os espaços urbanos e metropolitanos vão sendo modificados, com a finalidade de atender aos objetivos dos novos atores hegemônicos. A cidade tem que ser funcional para o novo regime de acumulação. Logo, paralelamente aos investimentos associados à atuação do complexo imobiliário-financeiro, que resultam na construção de *shopping centers*, centros de convenções, edifícios empresariais e condomínios residenciais verticais e horizontais, são produzidas as cidades reais, marcadas pelas possibilidades concretas de acesso à moradia pela classe trabalhadora. Esta, cada vez mais, é levada a ocupar espaços que não despertam o interesse rentista do setor imobiliário e do capital financeiro. Assim, a metropolização produz e reproduz brutalmente desigualdades e segregações socioespaciais, incluindo o processo de autosegregação das classes médias e de alta renda, e traz novos significados para o processo de periferização urbana.

A urbanização brasileira vem ocorrendo em um padrão periférico de crescimento urbano/metropolitano, tanto com espaços caracterizados pela precariedade (favelas e ocupações irregulares), quanto por “enclaves”, os condomínios fechados de média e alta renda (MENDONÇA; ANDRADE; DINIZ, 2015). Neste artigo, será observada uma situação marcada pela migração de classes da sociedade, com maior poder aquisitivo, para condomínios residenciais fechados situados em áreas mais distantes do centro urbano.

As bordas metropolitanas chamam a atenção dos proprietários fundiários como frentes de expansão urbana, por estarem suscetíveis à transformação do rural em urbano, ressaltando que a possibilidade de extração da renda da terra é elevada com essa conversão. No caso da instalação de condomínios fechados nesses espaços, é possível identificar a atuação do Estado de diferentes formas como, por exemplo: construção de vias de acesso; concessão de benefícios fiscais e tributários aos proprietários fundiários e investidores; promoção de infraestrutura básica (calçamento, água, esgoto, coleta de lixo, iluminação, sistema viário, áreas de lazer, entre outros); e, por fim, alteração da regulação urbana através de mudanças no zoneamento e na definição do perímetro urbano dos municípios. A seção a seguir aborda mais especificamente a relação entre o processo de metropolização característico do capitalismo contemporâneo e uma das suas expressões espaciais mais concretas, visíveis e cada vez mais presentes nas áreas metropolitanas brasileiras, que são os condomínios residenciais fechados de média e alta renda.

O CONDOMÍNIO COMO UM MODELO DA METROPOLIZAÇÃO DO ESPAÇO

A literatura vem identificando tendências e características específicas de adaptação do habitar, nos espaços metropolitanos, a uma nova realidade globalizada, que permite fazer constatações sobre conexões existentes entre a neoliberalização e a produção dos espaços urbanos e metropolitanos, em diversas regiões da América Latina e do mundo (MATTOS, 2008). Essas mudanças se relacionam, como visto, às transformações do capitalismo que reestruturam as cidades, transformando-as em plataformas para uma nova economia e acentuando a segregação espacial.

No Brasil, com a Constituição Federal de 1988, os governos estaduais e municipais passaram a ter maior autonomia e ao mesmo tempo assumir maior responsabilidade sobre a formulação de suas políticas econômicas e sociais. Com acúmulo de atribuições e a crise do capitalismo no mesmo período, muitos dos governos locais passaram a ter uma postura de captação de investimento, com a promoção de “condições favoráveis” para a atração de capitais privados para seus territórios, apoiados em ideais neoliberais em ascensão, que apontavam a globalização da economia e o livre fluxo de capitais como oportunidade de desenvolvimento.

Os novos padrões de expansão, distribuição e concentração espacial de atividades de produção e consumo fazem parte, portanto, de um processo de reestruturação urbana influenciado pela ideologia neoliberal nas instituições e nas políticas públicas (BRENNER; THEODORE, 2002). Nesse contexto, as práticas do Estado e, principalmente, do governo local, tem repercussão direta na forma de produção do espaço metropolitano. A especulação imobiliária torna-se a tônica, resultando na produção de espaços privados para o consumo de grupos de maior poder aquisitivo. Assim, parcelas expressivas do espaço são apropriadas privadamente por meio do complexo imobiliário-financeiro, o que se desdobra em uma produção material do espaço marcada pela forte presença dos condomínios fechados, sejam eles empresariais, industriais ou residenciais. Tais condomínios tem se dispersado pelas franjas metropolitanas do país, promovendo mudanças das formas, funções e, portanto, da estrutura da produção do espaço urbano no capitalismo contemporâneo.

Os condomínios, assim, que entrelaçam profundamente o setor imobiliário, capital financeiro e Estado, acabam configurando-se, desde os anos 1970, porém mais especialmente a partir dos anos 1990, como um grande modelo de morar e habitar para as classes médias e de alta renda, estabelecendo-se com o apoio de forte investimento em marketing e com base na construção de um suposto ideal de qualidade de vida, consolidando e difundindo um novo estilo de morar e de viver (ANDRADE, 2005).

A proposta não é discutir a forma jurídica condominial, mas sim sua expressão material, que apresenta características morfológicas específicas: espaços privatizados, com muros ou não; com extensões e densidades variáveis; que cumprem funções residenciais, de segunda residência ou empresariais; e que podem apresentar-se sob a forma verticalizada, com edifícios de apartamentos, ou horizontalizada, com casas unifamiliares.

Os condomínios de classes média e alta situados nas franjas metropolitanas, ainda, apresentam em comum o fato de se apropriarem e valorizarem as amenidades naturais, o que

possibilita a extração da renda de monopólio sob determinadas condições sendo, portanto, também um elemento central para a comercialização das unidades. Assim, a maior parte deles conta com a presença de florestas - convertidas em bosques, sob a forma de uma natureza controlada –, praias, lagos e outros elementos naturais. Esta característica dos condomínios torna ainda mais complexa a reflexão e classificação dos espaços metropolitanos em espaços urbanos ou rurais, uma vez que são produzidos e reproduzidos através das pressões dos atores do complexo imobiliário-financeiro.

Segundo Perna (2012), a mudança de foco (consumidor) pode ser identificada na sofisticação dos novos empreendimentos, com um caráter de planejamento, na linha urbanística de “construção de uma cidade” para moradores preocupados com a qualidade de vida, segurança e proximidade de centros comerciais, parece estar retornando nos últimos anos como uma tendência identificável pelo investimento em marketing desses empreendimentos.

Essa estrutura espacial que produz transformações nos fluxos de circulação, localização de riqueza e de população ao gerar novos tecidos urbanos, aliada aos avanços das tecnologias de informação e comunicação e a globalização, flexibilizaram as relações de trabalho, possibilitando à população de alta renda se deslocar para condomínios residenciais cada vez mais afastados dos centros urbanos, em áreas que lhe forneçam “melhor qualidade de vida” e “o mito de proximidade com a natureza”, em um processo de autosegregação em um mundo altamente conectado em redes (MENDONÇA; MARINHO, 2015).

Este trabalho busca identificar e analisar esses processos no Vetor Sul de expansão da RMBH, especificamente no município de Nova Lima, onde há um número considerável de condomínios residenciais fechados destinados à população de alta renda, número este que vem aumentando ano após ano. A seção seguinte apresenta o processo de metropolização da RMBH e as transformações recentes no município de Nova Lima, enfatizando a expansão dos condomínios como elementos morfológicos característicos desse processo, inseridos no escopo de dominância do complexo imobiliário-financeiro na produção de áreas metropolitanas. Desta maneira, pretende-se, com a análise de um estudo de caso, contribuir para a apreensão da realidade por meio do diálogo entre especificidades e generalizações.

METROPOLIZAÇÃO E CONDOMÍNIOS FECHADOS: UMA ANÁLISE DO MUNICÍPIO DE NOVA LIMA

O PROCESSO DE METROPOLIZAÇÃO DA RMBH E DE NOVA LIMA

Belo Horizonte surge no final do século XIX como a cidade planejada para ser a capital de Minas Gerais. Seu crescimento econômico começa a ter mais dinamismo com o processo de industrialização, a partir da década de 1930, e sua articulação com os municípios vizinhos começa a se evidenciar na década de 1940 (PINHO, 2016). Esse processo de industrialização se expande, na década de 1970, com políticas de incentivo à promoção da industrialização em Minas Gerais. Neste mesmo período, a Região Metropolitana de Belo Horizonte é reconhecida institucionalmente pela Lei Complementar nº14/1973.

O crescimento das atividades industriais contribuiu para a ocupação das áreas periféricas da metrópole (sob condições urbanas precárias), e a melhoria da infraestrutura de transporte contribuiu para um aumento dos deslocamentos cotidianos para Belo Horizonte, onde se localizava a maior parte das atividades econômicas e oportunidades de emprego. Os processos que conformaram a estrutura espacial metropolitana foram marcados por desigualdades sociais, que deslocaram os grupos populacionais de menor poder aquisitivo para fora do núcleo metropolitano, locais onde o preço da terra e o custo de vida era mais baixo, justamente por não possuírem infraestrutura adequada e serviços essenciais (PINHO, 2016; MENDONÇA; MARINHO, 2015).

Segundo dados dos Censos Demográficos do IBGE, a população residente na RMBH passou de 1,7 milhão, em 1970, para 4,8 milhões, em 2010, sendo que o ritmo de crescimento demográfico da periferia foi superior ao núcleo (Belo Horizonte) em todo o período, o que gerou uma redistribuição populacional ao longo dos anos (PINHO, 2016). Em 2019, segundo levantamento do IBGE (2019), a RMBH já possuía 34 municípios, além de 16 municípios pertencentes ao colar metropolitano, que podem ser observados no mapa de localização de Nova Lima na Figura 1.

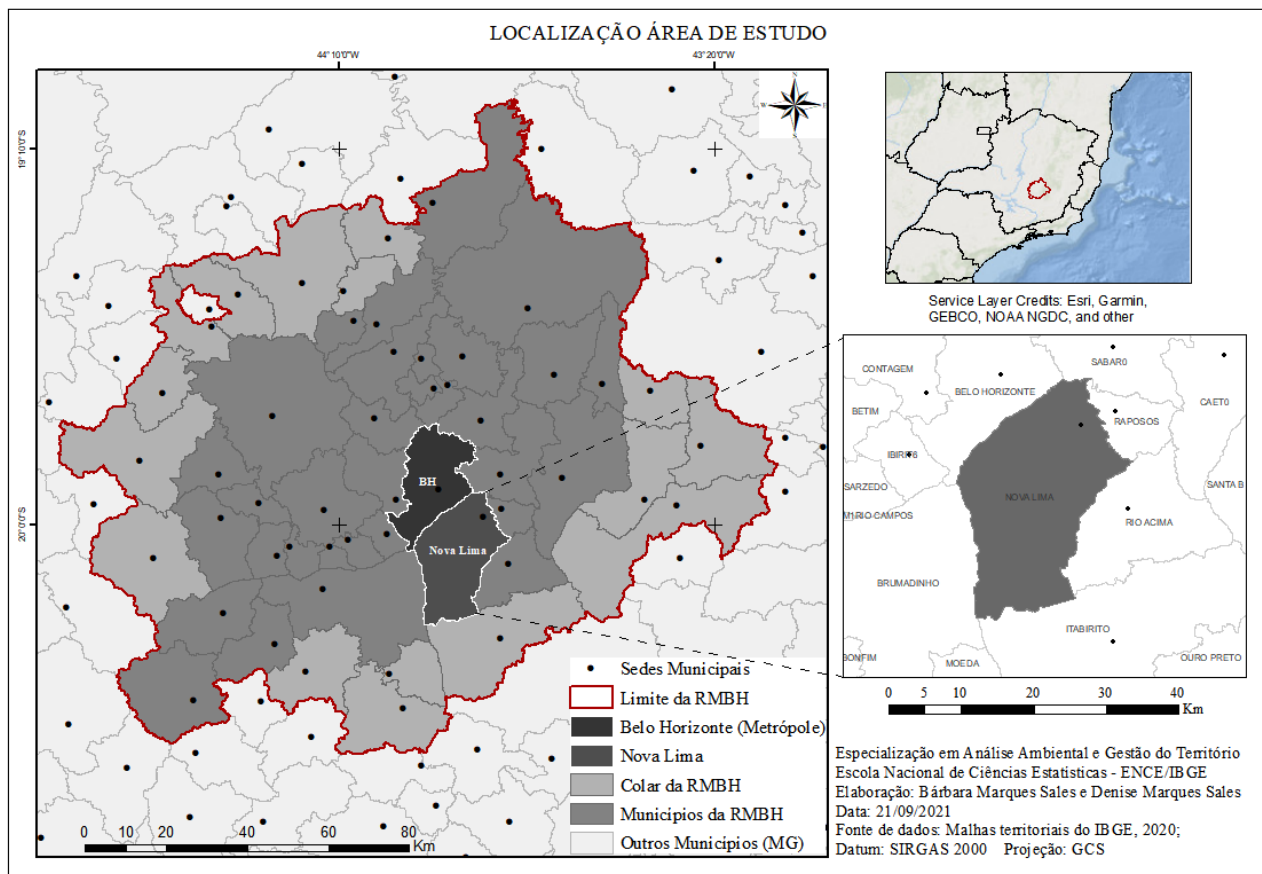


Figura 1: Mapa de localização de Nova Lima, na Região Metropolitana de Belo Horizonte (MG).

Em 2007, foi realizada a I Conferência Metropolitana, e com ela foram retomadas as ações de planejamento metropolitano na RMBH, com a instalação do Conselho Deliberativo e da Assembleia Metropolitana, a regulamentação do Fundo de Desenvolvimento Metropolitano e a

criação da Subsecretaria de Desenvolvimento Metropolitano (TONUCCI FILHO; FREITAS, 2020). Com isso, foi criada a Agência de Desenvolvimento Metropolitano, em 2009, e iniciada a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI-RMBH), concluído em 2011 (TONUCCI FILHO; FREITAS, 2020). A RMBH foi uma das primeiras regiões metropolitanas do Brasil a elaborar o PDDI e o Macrozoneamento Metropolitano, conteúdo obrigatório do plano de acordo com o Estatuto da MetrÓpole (Lei n.º 13.089/2015). Entretanto, o PDDI ainda não foi instituído por lei.

Atualmente, há uma quantidade expressiva de grandes projetos urbanos previstos ou realizados na RMBH, direcionados, principalmente, ao Vetor Sul de expansão da região, onde está localizado o município de Nova Lima. Na RMBH a tendência de ocupação se consolida à medida que as classes média e alta da metrÓpole se expandem e não mais se interessam pelo centro urbano como lugar de moradia. Segundo Villaça (2001), nesse processo de autosegregação, diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em determinadas regiões da cidade, no caso de Belo Horizonte, na região centro-sul, em direção ao Vetor Sul. A população de maior poder aquisitivo da zona sul passou a se segregar em espaços privados de lazer e em loteamentos fechados, de residências e casas de campo, rumo ao município de Nova Lima (COSTA, 2003).

Localizado na porção sul da RMBH (Figura 1), com área de 429 km² e 96 mil habitantes, o município de Nova Lima se destaca pelas características físico-ambientais e pela complexa cadeia de extração mineral presente em seu território. A complexidade dos processos de uso e ocupação do solo em Nova Lima revela uma espacialidade polinucleada, sendo que a produção do espaço urbano e rural do município foi influenciada nos seus primórdios pela atividade de mineração em escala internacional, e atualmente pela ação do complexo imobiliário-financeiro, marca do processo de metropolização (CURI, 2019).

O município encontra-se na Zona Metalúrgica de Minas Gerais, no Quadrilátero Ferrífero, e está inserido na Área de Proteção Ambiental Sul (APA Sul) de Belo Horizonte (PERNA, 2012). Os principais acessos a Nova Lima ocorrem pelas rodovias MG-030, ligação da sede municipal com os municípios de Belo Horizonte e Rio Acima; a BR-040, que liga Belo Horizonte ao Rio de Janeiro e atravessa longitudinalmente o município; e a BR-356, que tem início na BR-040 e conecta a região a Ouro Preto, como podem ser observadas na figura 3 da seção 3.2, que contém o mapa da evolução das áreas construídas de Nova Lima.

Em 1834, é implantada em Nova Lima uma grande empresa de mineração de capital inglês (PERNA, 2012). Até a década de 1940, o município permaneceu voltado para o desenvolvimento da atividade mineradora de ouro nas proximidades da sede municipal. Assim, a ocupação da região de Nova Lima foi motivada pela mineração de ouro, e posteriormente, a partir dos anos 60, pela mineração do ferro. Os processos de ocupação urbana da região entre Belo Horizonte e Nova Lima se iniciaram na década de 1950, com a construção da BR-040, que desencadeou um processo de venda, pelas mineradoras, de terras lindeiras. A instalação do BH Shopping, na década de 1970, acelerou a expansão da metrÓpole sobre Nova Lima, dinamizando o setor terciário e o mercado imobiliário da região. Já em 1990, inicia-se a prevalência de loteamentos voltados para as classes média e alta, tendência esta que se concretizou nos anos 2000, com a instalação desses empreendimentos, principalmente condomínios fechados (COSTA; PEIXOTO, 2007).

Um encarte, obtido no site de uma imobiliária local (Alphavilla Imóveis) contém uma espécie de mapeamento dos condomínios em que a empresa atua em compra, venda e aluguel de casas em condomínios do Vetor Sul da RMBH, nos municípios de Nova Lima, Brumadinho e Itabirito, que auxilia a visualizar quantidade e distribuição desses empreendimentos no território municipal (Figura 2).



Figura 2: Encarte de imobiliária local com mapeamento dos condomínios em que a empresa atua no Vetor Sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte (MG).

Fonte: <http://www.alphavilla.com.br/condominios>

A EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS NO MUNICÍPIO DE NOVA LIMA

Devido ao desaquecimento da exploração mineral na região de Nova Lima, as terras, em grande proporção de posse das mineradoras, passam a ser loteadas para empreendimentos imobiliários, cujos investidores apresentavam-se como consórcios de várias empresas, inclusive as próprias mineradoras (ANDRADE, 2005).

Em 2008, Nova Lima já apresentava cerca de 40 condomínios (ANDRADE, 2005; PERNA, 2012) e, em 2022, a partir da busca realizada em páginas da internet, noticiários, documentos técnicos, monografias, dissertações e teses, foram identificados diversos empreendimentos imobiliários já construídos, um projeto em fase de licenciamento (*Masterplan* CSUL), e algumas intervenções, bairros e localidades que auxiliam a compreender os processos locais. Os principais elementos identificados se encontram listados no Quadro 1.

No município de Nova Lima, é possível identificar, no mapa de evolução das áreas construídas (Figura 3) seis grupos de áreas de expansão que se destacam: as quatro regiões destacadas no mapa - a sede municipal de Nova Lima (A), a conurbação com Belo Horizonte (B), o Jardim Canadá (C) e Alphaville (D); e áreas ao longo das rodovias MG-030 e BR-040.

Quadro 1: Empreendimentos na região de estudo, com a localização e ano de aprovação/lançamento/alteração

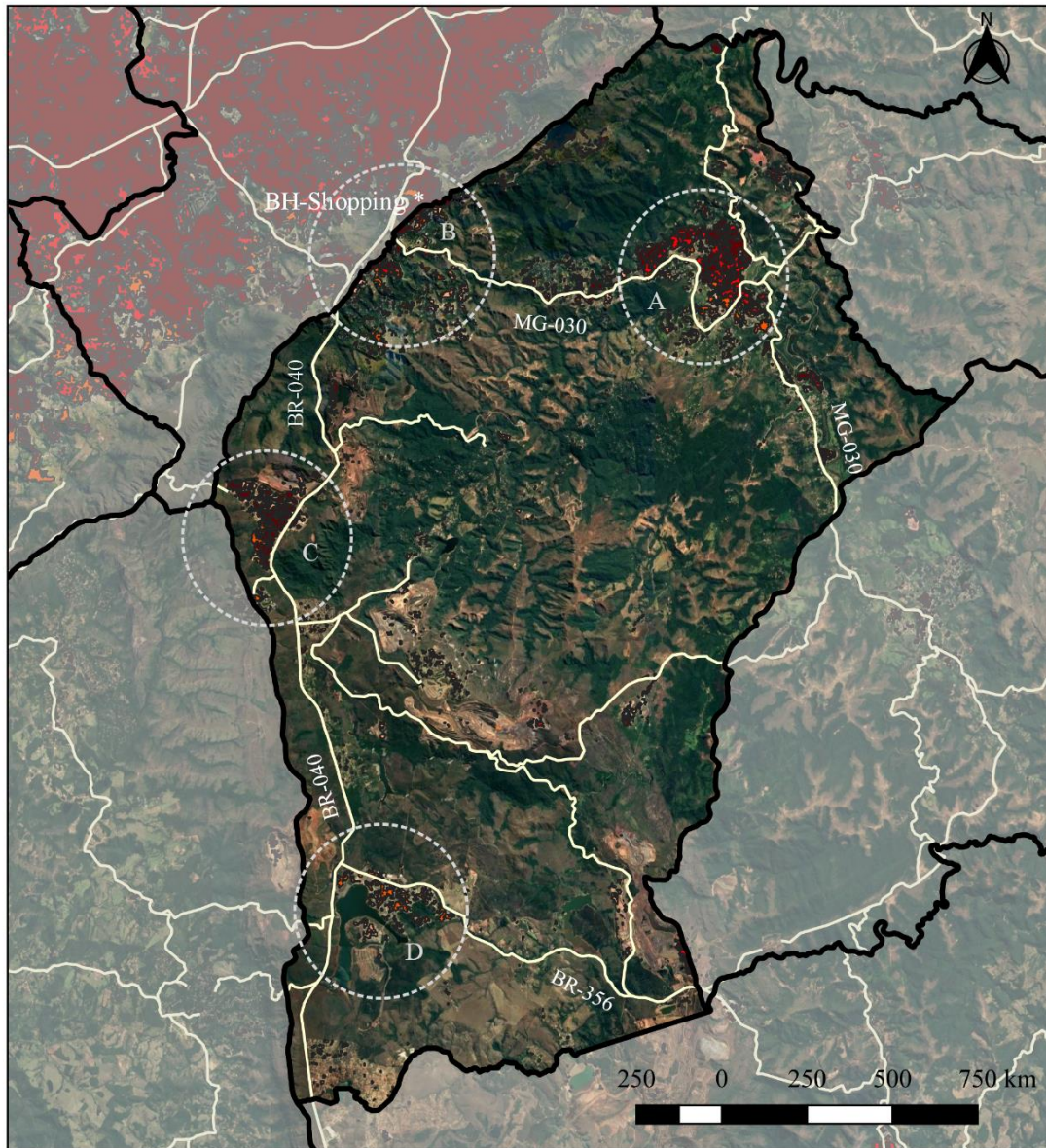
| Empreendimentos imobiliários | Localização e Região na Figura 3 | Ano |
|--|---|---|
| Bairro Ouro Velho Mansões | A - Núcleo do Ouro Velho; MG-30 | 1975 (aprovado) |
| Condomínio Residencial Sul | A - Núcleo do Ouro Velho; MG-30 | 1976 (aprovado) |
| Ouro Velho Mansões Fundos | A - Núcleo do Ouro Velho; MG-30 | 1992 |
| Condomínio Residencial Ipê | A - Núcleo do Ouro Velho; MG-30 | 1988 |
| Condom Bosque do Jambreiro | A - Núcleo do Ouro Velho; MG-30 | 1983 (aprovado) |
| Condomínio Ville de Montagne | A - Núcleo do Ouro Velho; MG-30 | 1975 (aprovado) |
| Condomínio Vila do Ouro | A - Ao sul da sede; MG-30 | 1983 (loteamento aprovado); 2000 (vendas são impulsionadas) |
| Veredas das Gerais | A - Ao sul da sede; MG-30 | 1992 (lançamento); 1996 (aprovação) |
| Quintas do Sol ; Village Royale ; Le cottage ; Vale das araras | A - MG-30 - na porção oeste da sede municipal | 2004 (aprovação) |
| Bairro Honório Bicalho | A - MG-30 - na porção oeste da sede municipal | 1979 (aprovado) |
| Vila da Serra | B - Bairro no limite com Belo Horizonte. | 1981 (aprovado) ; 1980 (edificações especializadas); 1990 (verticalização) |
| Vale do Sereno | B - Bairro no limite com Belo Horizonte. | 1966 (aprovado); 1979 (ampliado) 1980 (serviços especializados) ; 1990 (verticalização) |
| Jardinaves, Jardim da Torre e Jardim das Mangabeiras | B - Bairro no limite com Belo Horizonte. | 1975 (aprovados) |
| Estância Serrana | B - No sentido sul da MG-030. Condomínios do Vale do Mutuca. | 1950 (bairro residencial, funcionários Companhia Siderúrgica Manesmann) ; 1972 (loteamento) |
| Condomínio Vila D'El Rey e Estância Del Rey | B - No sentido sul da MG-030. Condomínios do Vale do Mutuca. | 1972 (loteamento); 1975 (expansão) |
| Vila Campestre | B - No sentido sul da MG-030, próximo a BR-040 | 1971 (loteamento) ; 1977 (alterado) |

| | | |
|---|--|--|
| | Condomínios do Vale do Mutuca. | |
| Vila Verde | B - Condomínios do Vale do Mutuca. | 1973 (loteamento) |
| Conde e Glebas Reais | B - Condomínios do Vale do Mutuca. | 1975 (loteamento) |
| Vila Castela | B- Condomínios do Vale do Mutuca. Na divisa com Belo Horizonte. | 1976 (loteamento) ; 1997 (ampliação) |
| Bosque da Ribeira | B - Condomínios do Vale do Mutuca. | 1976 (loteamento) |
| Vale dos Cristais | B – Na MG-30 | 2001 (aprovação); 2004 (lançamento) |
| Condomínio Village Terrasse I e II | B - No sentido sul da MG-030; Vale do Mutuca. | 1988 (loteamento) |
| Condomínio Vila Alpina | B – Cond. Vale do Mutuca; MG-030 e BR-040. | 1990 (loteamento) |
| Centro de compras Serena Mall | B - No Village Terrasse I - Vale do Mutuca. | 2008 |
| Bairro Jardim Canadá | C - BR-040 ; lotes de menores e mais “populares” | 1958 (aprovação); 2000 (adensamento) |
| Condomínio Retiro das Pedras | C - Divisa Brumadinho/Nova Lima; BR-040 | 1954-60 (aprovação-loteamento) |
| Condomínio Serra dos Manacás | C - BR-040 - Próximo ao Jardim Canadá | 1992 (aprovação) |
| Vale do Sol | C - Eixo da ocupação ao longo da BR-040 ocupação recentemente, classe média e restaurantes | 1955 (aprovação) 2010 (adensamento) |
| Miguelão | C - BR-040; voltado para uma população de veraneio, por se tratar de áreas de chácaras, com lotes grandes. | |
| Quintas do Morro | BR-040 | 1987 |
| Condomínio Morro do Chapéu | BR-040 | 1970 |
| Condomínio Jardim Monte Verde | BR-040 | |
| São Sebastião das Águas Claras (Macacos) | Área central – BR-040; Distrito e possui um centro histórico. | Anterior a 1950 |

| | | |
|---|--|--|
| | Abriga matas, cachoeiras, condomínios, pousadas e muitos restaurantes; Moradia de artistas | |
| Condomínio Ecoville I, II, III | BR-040 - Macacos | |
| Parque do engenho | BR-040 | 1976 (aprovado) |
| Jardins de Petrópolis ; Passárgada ; Vilage Sans Souci | BR-040; Área central | 1976 (aprovado) |
| Aguas dos Cristais | Área central - Sebastião das Águas Claras | |
| Condomínio Arvoredo | BR-040; Área central | 1970 |
| Alphaville Lagoa dos Ingleses | D - Rodovias BR-040 (BH-RJ) e BR-036 (BH-OP) Inserido na APA Sul - RMBH. 35 km de Belo Horizonte | 1998 (lançamento) 1999 (aprovado); 2000 (ocupação) 2005 (verticalização) |
| Balneário Água Limpa | D - Eixo da ocupação ao longo da BR-040 extremo sul do município e divisa com município de Itabirito. | |
| Condomínio Ville de Lacs | D - BR-040 | 1988 |
| Estância Alpina ; Vela dos Pinais | D - BR – 356 | |
| Aconchego da Serra ; Vertentes das Gerais ; Villa Bella | D - BR-040 | |
| CSUL | D - BR-040 – Entorno Alphaville | 2013 (lançamento) ; 2018 (processo de licenciamento) |

Fontes: PIRES, 2003; ANDRADE, 2005; PMNL, 2007; COSTA; PEIXOTO, 2007; MENEZES, 209; PERNA, 2012; MENDONÇA; ANDRADE; DINIZ, 2015; ARAÚJO, 2016; CURI, 2019; TONUCCI FILHO; FREITAS, 2020.

EXPANSÃO DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS, DE 1975 A 2014 - NOVA LIMA



Áreas construídas

- 1975
- 1990
- 2000
- 2014

- Municípios vizinhos
- Nova Lima
- Rodovias

Regiões:

- A - Sede Municipal
- B - Conurbação
- C - Jardim Canadá
- D - Alphaville

Especialização em Análise Ambiental e Gestão do Território

Escola Nacional de Ciências Estatísticas ENCE/IBGE

Elaboração: Bárbara Marques Sales; Data: 29/09/2021

Fonte de dados: Malhas territoriais do IBGE, 2020; Áreas construídas (ISRAEL, 2020);

Google Satélite (2021).

Datum: SIRGAS 2000 Projeção: UTM

Figura 3: Mapa da evolução das áreas construídas de Nova Lima (MG).

A sede municipal de Nova Lima (A)

Na sede, as imagens de 1975 (Região A – Figura 3) já mostram uma estrutura de ocupação dessa região consolidada, que foi expandindo de forma expressiva até o ano 1990, e depois continuou crescendo, porém em um ritmo menor, até o ano 2000. De 2000 a 2014, essa expansão já foi mais dispersa e próxima a outras áreas, como os bairros ao longo da BR-030 e em direção a Rio Acima. É possível visualizar, ainda, a partir das imagens de satélite mais atuais do Google Earth, que datam de janeiro a agosto de 2021, que essas áreas continuam expandindo, na medida em que foram identificados novos loteamentos e construções.

A região da Sede é a que possui maior quantidade de bairros (que não são considerados condomínios), bem como tem maior adensamento. Seguindo a MG-030 em direção sul, quase chegando a Rio Acima, observa-se também dois bairros que já possuíam uma ocupação esparsa em 1975, mas que vêm aumentando ao longo das três últimas décadas: o bairro Honório Bicalho e Santa Rita, cuja ocupação, segundo Perna (2012), foi impulsionada pelo deslocamento da população de baixa renda.

Ao sul da sede, é possível observar uma tendência de ocupação, que se inicia nos anos 2000 e se consolida nos anos 2014, e mantém a mesma direção à região central, de acordo com as imagens de satélite mais atuais. A oeste da sede tem-se outro grupo de condomínios do Núcleo Ouro Velho, onde há grandes parcelamentos residenciais para a classe média alta com uma baixa densidade de construções, e presença de matas, cuja ocupação mais antiga (1975), é justamente na região onde hoje se localiza o bairro popular José de Almeida, ocupado por população de baixa renda, com alta densidade demográfica, que abriga uma população que trabalha nesses condomínios (PERNA, 2012). Em 1990, as áreas construídas se expandem no entorno desse bairro, e em 2000 começam a se destacar áreas no entorno do Ouro Velho Mansões, Bosque do Jambreiro e Quintas do Sol; em 2014, já aparecem com maior intensidade construções nas áreas do Vale das Araras, Condomínio da Mata, Ville de Montagne, Residencial Ipê, Residencial Sul e Le Cottage.

A conurbação com Belo Horizonte (B)

Na região de conurbação (Região B - Figura 3) as imagens de 1975 já mostram uma ocupação justamente na divisa com o município de Belo Horizonte, próximo ao BH Shopping e na região às margens da BR-040 e MG-030, que depois continuou crescendo, porém em um ritmo menor, até o ano 2000. De 2000 a 2014, essa expansão já foi intensa nos bairros próximos a BH, mais dispersa nos condomínios do Vale do Mutuca. Em 2014, intensifica-se a ocupação em torno das áreas já citadas em termos de adensamento e expansão, bem como surgem novas áreas construídas no triângulo delimitado pelas duas rodovias e topografia local (Vale do Sereno e dos Cristais), sendo identificável nas imagens de satélite mais atuais.

Ao longo da rodovia MG-030 observa-se, a partir da divisa com Belo Horizonte, os loteamentos de acesso controlado da região do Vale do Mutuca, e loteamentos populares que contam com usos comerciais e de prestação de serviços impulsionados pela demanda dos loteamentos de alta renda (CURI, 2019). Na região de conurbação com Belo-Horizonte, estão a maioria dos parcelamentos verticalizados, como também comércio, serviços especializados,

hospitais e instituições de ensino, que ali se instalaram para atender a demanda dos moradores, de camadas de renda média e alta (COSTA, 2003).

A partir da década de 1980 há uma maior expansão da sede, bem como a chegada dos condomínios Vale dos Cristais e Quintas do Sol (PERNA, 2012). Mas, é em 1990 que o processo de ocupação das terras das mineradoras se intensifica em decorrência da expansão da classe média/alta de Belo Horizonte em direção à Nova Lima, devido às suas qualidades paisagísticas e ambientais, aliadas à facilidade de acesso aos serviços e comércios da Zona Sul de BH (Belvedere e BH Shopping) e a equipamentos instalados na MG-030 (hospitais, faculdades, bares, restaurantes, etc.) e BR-040 (COSTA, 2003).

Nos anos 1990, as áreas dos bairros Vila da Serra e Vale do Sereno, que eram referência em serviços especializados (ensino superior, serviços biomédicos e químicos, consultoria empresarial e assessoria jurídica), incentivados pela prefeitura e pelos setores empresariais, começam a ter uma atividade imobiliária mais marcante, com a construção de condomínios residenciais multifamiliares verticais, que se aproximam das características de bairros vizinhos, como o Belvedere - em Belo Horizonte (PERNA, 2010). Os investidores imobiliários começaram a exercer pressão sobre os bairros adjacentes (em Nova Lima), em 1991, ao alterar as legislações sobre uso e parcelamento do solo.

A ocupação e adensamento dos bairros Vila da Serra, Vale do Sereno, Jardinaves, Jardim da Torre e Jardim das Mangabeiras, encontrada na literatura e nas legislações, coincide com o que foi observado na expansão das áreas construídas. A ordem de ocupação dos condomínios da Vale do Mutuca, também coincidem com a ordem de lançamento dos condomínios, começando pelo Vila d'el Rey e Vila Castela (loteamento de 1970) e Village Terrasse (loteamento de 1980), depois a Vila Alpina (loteamento em 1990) e, por fim, o Vale dos Cristais, cujo loteamento foi em 2001, mas o lançamento ocorre em 2004, e suas edificações aparecem no mapa de áreas construídas de 2014, com um volume expressivo.

O Jardim Canadá (C)

No que se refere à região próxima ao bairro Jardim Canadá (Região C – Figura 3), observa-se que já em 1975, o bairro do Jardim Canadá apresentava uma ocupação considerável, com um crescimento tímido até 1990, que continua ocorrendo até 2014, sendo possível visualizar, a partir das imagens de satélite do Google Earth de 2020, que essas áreas continuam adensando.

O Jardim Canadá é um loteamento da década de 50, que hoje sofre um intenso processo de ocupação pela população de mais baixa renda, que tem nos condomínios uma fonte de emprego, e por diversos empreendimentos comerciais dirigidos aos moradores dos condomínios (ANDRADE, 2005). Atualmente é uma região onde está em formação uma nova centralidade, influenciada principalmente pela população de alto poder aquisitivo, dispersa pelos condomínios construídos ao longo da BR-040, que criaram na região a demanda de um ponto comercial que atendesse às suas necessidades (PERNA, 2012; CURI, 2019).

Observa-se que nessas áreas, também, há outras áreas construídas que foram identificadas principalmente a partir dos anos 2000 e que continuam se expandindo até o ano 2014, mas é na imagem de satélite de 2020 que se vê com maior intensidade a localização dos condomínios, como,

por exemplo: os condomínios da região conhecida como Macacos (que são mais dispersos e tem maior densidade de áreas verdes) e os condomínios ao longo da BR-040 – Miguelão, Morro do Chapéu, Jardim Monte Verde e bairro Vale do Sol (cuja ocupação e adensamento são mais recente).

Alphaville (D)

Seguindo a BR-040, chega-se à região do condomínio Alphaville (Região D - Figura 3), cuja ocupação ocorreu a partir dos anos 2000, foi intensificada até o ano 2014 e continua em processo de expansão e adensamento, pelo que se observa nas imagens de satélite. Alphaville Lagoa dos Ingleses é um empreendimento da Alphaville Urbanismo, uma mescla de lotes residenciais com usos institucionais como escolas e clubes, além de atividades comerciais e de prestação de serviços, em um centro comercial com lojas, salas e hotel (MENEZES, 2009). O empreendimento foi construído em uma área adquirida das Minerações Brasileiras Reunidas (MBR) (ANDRADE, 2005). Foi um dos primeiros condomínios com muros na região. De 2005 em diante, ocorre no Alphaville um processo de verticalização (CURI, 2019).

Os condomínios dessa região têm loteamentos mais recentes, que datam da década de 2000, e parece ser a área que terá uma intensificação dessa expansão com o Projeto Centralidade Sul. Esse projeto, situado no entorno do loteamento Alphaville Lagoa dos Ingleses, pretende implementar, em 30 anos, um complexo urbano para 150 mil pessoas e cujo licenciamento ambiental está em andamento. A área do empreendimento ocupará uma área de cerca de 2.015 hectares, mesclando usos e atividades diversas (CURI, 2019).

A ocupação desses loteamentos, em sua maioria, parece, pelas imagens de satélite, ter ocorrido, de fato, cerca de 10 anos após a aprovação do loteamento e/ou lançamento oficial, o que reforça o discurso de que “valorização” de determinado terreno é antecipada devido a mudanças futuras na estrutura urbana usualmente realizada pelo poder público (COSTA, 2003).

Áreas ao longo das rodovias MG-030 e BR-040

Observa-se em todas as regiões que as áreas construídas que surgem a partir dos anos 2000 e 2014, representadas pelas cores laranja e rosa, vão preenchendo os espaços das bordas, mas principalmente os vazios existentes anteriormente, o que corrobora com a afirmação de Pires (2003) de que as ocupações verificadas a partir da década 2000 “revelam que a implantação do arruamento ocorre pela redução da área do lote, o que vai gerar aumento da densidade populacional e dos fluxos de veículos”. Esse processo vai alterando aos poucos a dinâmica local.

As imagens de satélite, obtidas a partir do Google Satélite, revelam que de 2014 a 2021, ocorreu um aumento das áreas construídas, o que leva a considerar o fato de que se trata de um processo que ainda está em curso. Tal situação é reforçada pelo fato do *masterplan* CSUL estar previsto justamente para uma região da BR-040.

A descrição desses empreendimentos remete não só a uma mudança no setor imobiliário de Nova Lima, enquanto uma estratégia do capital, como também, à manutenção da “exploração” das mineradoras da região:

No caso da Anglo Gold, cuja mina de ouro foi desativada, essa mudança é mais iminente, tanto que a empresa já elaborou um plano diretor próprio (...). O slogan desse plano revela os seus projetos: “A segunda safra do ouro”. Outro slogan das mineradoras anuncia as mudanças: “O ouro antes estava sob a terra, agora está sobre a terra” ou “Em Nova Lima a mineração tem duas safras”. O primeiro alude aos lucros prometidos pela exploração imobiliária de suas terras, antes reservadas à mineração, e o segundo questiona a antiga assertiva de que a mineração não dá duas safras (ANDRADE, 2005, p.10).

A partir dos dados da amostra do Censo Demográfico de 2010, foi possível fazer uma análise geral do município por áreas de ponderação, sendo que em 2010, o município apresentava-se dividido em quatro áreas de ponderação (Apond – 1: BR-040 e Jardim Canadá; 2: Sede; 3: região de conurbação com BH e MG-030; 4: áreas rurais e divisa com Rio Acima). Em 2010, o município de Nova Lima possuía 80.998 habitantes, sendo que 98% desta população residia em áreas urbanas e 2% em áreas rurais (IBGE, 2010). Já a população projetada para Nova Lima, em 2018, pelo IBGE, era de aproximadamente 93.557 habitantes (IBGE). O que equivale a um crescimento populacional de 14,4% em oito anos, um valor elevando, ao pensar que esse crescimento foi de 5,2% em Belo Horizonte, de 5,3% no estado de Minas Gerais e de 6,7% no Brasil, para o mesmo período.

Desde 1960, a população de Nova Lima vinha experimentando uma redução expressiva da população rural (PIRES, 2003). Ao analisar os dados de população do município, de acordo com os censos demográficos do IBGE, de 1970 a 2010 (Tabela 1), é possível identificar que houve um aumento na população total do município e da população em áreas classificadas como urbanas, e uma diminuição da população rural (exceto para o ano de 1991).

Tabela 1: População residente em Nova Lima (MG), segundo situação do domicílio.

| Ano | Número | | | Percentual | | Crescimento |
|-------------|--------|-------|--------|------------|--------|-------------|
| | Total | Rural | Urbana | Rural | Urbana | |
| 1970 | 33.992 | 6.611 | 27.381 | 19,45 | 80,55 | |
| 1980 | 41.217 | 6.178 | 35.039 | 14,99 | 85,01 | 21% |
| 1991 | 52.400 | 8.362 | 44.038 | 15,96 | 84,04 | 27% |
| 2000 | 64.387 | 1.352 | 63.035 | 2,10 | 97,90 | 23% |
| 2010 | 80.998 | 1.766 | 79.232 | 2,18 | 97,82 | 26% |

Fonte: Tabela 202 Sidra – Censos demográficos de 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010.

Em termos de abastecimento de água, nota-se que a população da Apond 1 é que possui maior percentual da população sem acesso adequado. Trata-se da parcela da população que vive

em áreas caracterizadas como “de ocupação irregular” pelo Plano Diretor e que estão localizadas nos bairros do Jardim Canadá e outros da porção oeste, que abrigam a população de baixa renda, abarcados por essa área de ponderação. Comportamento semelhante se observa em termos de esgotamento sanitário e coleta de lixo, com coberturas mais precárias.

Em relação a fontes de rendimentos, em termos de renda domiciliar per capita em salários-mínimos (SM), observa-se que nas Apond 1 e 3, mais de 12% dos domicílios tem uma renda domiciliar per capita de mais de 10 salários-mínimos, o que possivelmente se refere aos moradores dos condomínios fechados. A Apond 3 foi a que apresentou maior proporção da população com níveis salariais mais altos, e é justamente a área que abarca os condomínios na região de conurbação com BH. A Apond 1 e 4 apresentaram maior proporção da população com renda domiciliar per capita entre 0 e 1 salários-mínimos, e a Apond 2 (sede) de 1 a 3 SM.

Em termos de processos migratórios, nas quatro regiões, a maior parte da população tem residência habitual de 1 a 10 anos no município, o que significa que mudaram para o município entre os anos de 2000 e 2010, exceto para a Apond 2, que é a sede, onde as pessoas moram de 31 a 50 anos, ou seja, nasceram ou mudaram-se para região nos anos 1960-1980. É expressivo o número de pessoas cuja residência anterior era no município de Belo Horizonte (48,2%), sendo que dos outros seis municípios que tem maior participação todos são da região Sudeste, sendo dois de capitais estaduais (RJ e SP), os demais são de Minas Gerais da RMBH (Conceição do Mato Dentro, Contagem e Raposos) e/ou que tem atuação expressiva da mineração (Ipatinga). Esses dados corroboram com a interpretação de que se trata de uma região de expansão urbana da metrópole, com processos de migração no período de análise do estudo associados à expansão dos empreendimentos imobiliários.

Em termos de pendularidade relacionada ao trabalho, em todas as áreas, tem-se que a maior parte da população trabalha em Belo Horizonte e o segundo município de destino é Contagem, estando somente em terceiro lugar o próprio município de Nova Lima. Além disso, a maior parte da população de Nova Lima leva de seis minutos a meia hora para chegar ao trabalho, e outra parte considerável despende de 30 minutos a uma hora de casa até o trabalho.

A partir de desse breve histórico da expansão de Nova Lima, contada a partir da ótica da instalação desses empreendimentos na região, é possível observar a transição dos agentes indutores da expansão urbana, passando pela indústria da mineração e da transição dos condomínios que antes eram casas de veraneio e passam a ser predominantemente residência habitual e objeto de investimento para a acumulação de capital. Situação essa que se inicia na década de 1990 e ganha nova força nos anos 2010, com a “inserção” da previsão de existência desse tipo de empreendimento pelos instrumentos de regulação.

Isso ocorre conjuntamente ao processo de metropolização, que contempla, entre outras dimensões, uma expansão contínua do urbano. Há, no caso estudado, uma mudança no processo de ocupação e produção dos espaços em Nova Lima, principalmente ao longo das rodovias BR-040 e MG-030. Essa mudança é influenciada pelo deslocamento da população de Belo Horizonte, que passa a morar nesses condomínios (horizontais e verticais), e o crescimento da metrópole é tão expressivo que, na área de conurbação, atualmente já é difícil distinguir, visualmente, se trata de residências e serviços de um município ou de outro, de tanto que os usos e características desses bairros vizinhos se aproximam e interagem.

Ao mesmo tempo, essa migração de pessoas anteriormente residentes em Belo Horizonte para Nova Lima, influenciada pela instalação desses empreendimentos, gera fragmentações territoriais e sociais no município de Nova Lima, já que grupos que residiam anteriormente naquelas regiões são deslocados para áreas mais distantes, ao mesmo tempo que outros grupos de classe mais baixa veem essa expansão imobiliária como uma oportunidade de trabalho. Para atender à demanda desse grupo de alta renda, que está mais vinculado à metrópole do que ao município onde residem, já que muitos continuam trabalhando e exercendo suas atividades em Belo Horizonte, novas redes e relações são criadas, como por exemplo, o crescimento do bairro Jardim Canadá que passa a ser um local estrategicamente utilizado como “ponto de apoio”, devido à sua localização na BR-040, entre os condomínios e a capital. Assim, são produzidas novas relações de poder e novos territórios e territorialidades entre os grupos que ali vivem.

Nesse contexto, pode-se dizer que o processo observado apresenta semelhanças com o processo de urbanização neoliberal e desenvolvimento urbano que emergiu em outras metrópoles da América Latina, a partir do final do século XX.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No contexto da urbanização contemporânea, o texto induz à reflexão acerca da metropolização brasileira. Neste sentido, o intuito foi apreender a produção do espaço metropolitano, considerando as novas formas espaciais como um dos traços marcantes que alteram as bordas das metrópoles e revelam, simultaneamente, padrões de ocupação diferenciados, concentrados e fragmentados, com expressiva conurbação e intensa mobilidade populacional (LENCIONI, 2011).

A análise empreendida selecionou, como referencial empírico, a metrópole de Belo Horizonte (BH) e explora um eixo singular da sua expansão, em direção ao município de Nova Lima, buscando construir um conhecimento atualizado dos processos que atualmente produzem o espaço urbano e metropolitano. Uma metrópole caracteriza-se por possuir funções “superiores”, tais como tomada de decisão, liderança e gestão nas esferas econômica, política, financeira, logística, cultural e científica, além de intensa captação de fluxos, materiais e imateriais, tornando a transição do rural para o urbano de difícil compreensão. A organização espacial resulta de ações e movimentos que obedecem a lógicas diferenciadas, que as tornam funcionais para a sociedade que dela vive e usufrui. Uma metrópole é um fixo espacial muitas vezes inteligível às diferentes espacialidades metropolitanas, às bordas da metrópole, assim como à própria metrópole.

A urbanização brasileira, particularmente expressa pela metropolização e sua dinâmica, é um estímulo ao entendimento do movimento de expansão do espaço nas grandes aglomerações urbanas, marcado por um cenário de desregulamentação econômica e predomínio do setor financeiro. Lencioni (2020) considera a metropolização um fenômeno excepcional de mutação do espaço urbano, que evidencia uma intensa transformação de forma, função e estruturação da urbanização. Uma metamorfose espacial com crescimento territorial extensivo e dominante, desenvolvimento de policentralidades e ocorrência de conurbações que, segundo Ascher (1998), transcende o espaço da metrópole e generaliza-se a partir dela.

Conclui-se que este trabalho apresentou uma perspectiva metodológica para lidar com questões espaciais do nosso tempo, tendo como base a dialética entre totalidade e particularidade/singularidade. Há uma diversidade de possibilidades de manifestação do fenômeno da metropolização na escala local. Aqui, optou-se por um recorte mais atento ao papel do complexo imobiliário-financeiro nas franjas de uma região metropolitana oficialmente delimitada.

A pesquisa focou no exame de empreendimentos imobiliários significativos do regime de acumulação atual no município em questão, enfatizando o processo de expansão dos condomínios fechados como um artifício para um diálogo entre situações específicas com proposições mais genéricas, que dizem respeito ao processo de metropolização do espaço, estabelecendo como marco teórico as transformações do capitalismo e o papel da produção do espaço e da metropolização nessa reconfiguração espacial.

A relação da metrópole de Belo Horizonte (MG) com sua periferia está inserida em uma dinâmica que não contempla mais a dualidade entre a metrópole e uma periferia “precária”. Têm-se a migração de grupos de maior poder aquisitivo para áreas mais distantes do centro, da metrópole, para condomínios fechados em suas margens. A franja rural-urbana, como espaço de transição e de relações entre o campo e a cidade, transforma-se a partir da metrópole. Têm seu próprio espaço e modelo de ocupação, com características urbanísticas singulares que revelam a refuncionalização, mantendo traços de uma organização espacial pretérita que, a exemplo do município de Nova Lima, pode ser tanto apoiada na agricultura como na mineração.

Na prática essa periferia absorve o extravasamento da metrópole, constroem-se condomínios residenciais, logísticos e industriais, “shopping centers”, centros administrativos e de decisão, polos gastronômicos e centros de lazer. A franja rural urbana, mantém, transforma e reproduz novas formas numa dinâmica de refuncionalização e requalificação dos lugares, gerando novos espaços de existência social.

No sentido de desvendar a produção do espaço metropolitano, a linha de investigação adotada examinou a ação dos agentes modeladores do uso do solo urbano. Dentre as inúmeras concepções sobre a ação dos agentes modeladores, que reconfiguram o espaço urbano para a existência humana, considerou-se a identificação desses e suas práticas espaciais. No caso específico de Nova Lima, trata-se de um município que há poucas décadas atrás era voltado apenas para a atividade mineradora, e nos últimos anos passa a se constituir como uma fronteira para a expansão do complexo imobiliário-financeiro de Belo Horizonte.

No conjunto de agentes modeladores identificados no decorrer dos processos espaciais engendrados em Nova Lima, destacam-se as incorporadoras e construtoras imobiliárias, os proprietários fundiários, o Estado, os moradores e as instituições financeiras. Suas estratégias, explicitadas no decorrer do estudo, concretizam processos de dispersão espacial e segregação da habitação exemplificados nas formas espaciais de condomínios residenciais (CORREA, 2018).

Os agentes modeladores atuam distintamente dando forma e função ao solo urbano, destaca-se, no caso de Nova Lima, o setor imobiliário como o principal agente modelador da metropolização, incluindo ainda as mineradoras que são proprietárias de terras na região. Todavia, estes agentes não estão dissociados do capital financeiro. O espaço urbano torna-se o lugar preferencial para a alocação de capital excedente, pois suas características não prescindem das finanças tanto para a produção quanto para a circulação e o consumo.

O complexo imobiliário-financeiro, por sua vez, não poderia se constituir como agente central da metropolização sem o auxílio do Estado, que participa com a construção de infraestrutura adequada, além do aparato legal necessário. Este agente, ainda, promove a flexibilização da legislação conforme as disputas de interesses vão se impondo no processo de construção das agendas de desenvolvimento urbano e metropolitano. A própria classificação dos espaços como rurais ou urbanos pelas prefeituras está relacionada às intencionalidades do poder local em relação a determinados espaços, considerando que a conversão de espaços rurais em espaços urbanos leva ao aumento da arrecadação de impostos e favorece a instalação de empreendimentos imobiliários de diferentes naturezas.

Os imóveis são fixos, possuem localização absoluta e, portanto, a eles são conferidos privilégios de monopólio. Além disso, nenhum indivíduo pode dispensá-los; mudam de mãos com pouca frequência; não requerem ser mantidos em ordem para continuar com seu potencial de uso; são trocados em determinado momento do tempo, mas possuem seu uso prolongado por longos períodos; e podem apresentar usos diferentes e numerosos não mutuamente exclusivos (HARVEY, 1973). Tais características configuram o espaço urbano como uma grande fronteira para a acumulação capitalista sob novas bases, marcadas principalmente pela financeirização da economia.

Para finalizar, cabe assinalar a relevância em se abordar pontos fundamentais para a renovação do conhecimento geográfico. O artigo procurou tratar os condomínios exclusivos a partir da metropolização, relacionando-os aos processos e formas espaciais que coexistem nas matrizes geográficas e assimilam a realidade contemporânea nas suas diversas vertentes teóricas e metodológicas.

Inclui-se, nessa reflexão, a oportunidade de apreensão de condições típicas de um capitalismo atual e expressas por fenômenos que não obedecem a regularidades, portanto, são contrários e ambíguos e, simultaneamente adaptáveis, de maneira a conviver com um espaço muitas vezes já edificado, diverso, provocando fragmentação espacial e intensa conectividade com as estruturas em rede.

O caso estudado evidencia o tamanho do desafio que se impõe para a construção de estatísticas públicas no mundo contemporâneo. Seriam os espaços da metropolização, em Nova Lima, espaços urbanos ou rurais? Quais são os critérios que devem ser considerados para essa classificação? A dicotomia rural-urbano seria capaz de apreender a complexidade das relações que existem entre metrópole e áreas que estão vivenciando processos de metropolização? A presença dos empreendimentos imobiliários em espaços que antes eram considerados como retaguardas da atividade extrativa da mineração bastaria para caracterizar esses espaços como espaços urbanos? As redes materiais e imateriais estabelecidas entre esses espaços e a metrópole denotariam a impossibilidade de se tratar esses espaços como tipologias distintas? Estaríamos tratando de um processo que poderia ser caracterizado no âmbito da urbanização planetária preconizada por Brenner (2018)?

Adicionalmente, ressalta-se a relevância dos estudos desenvolvidos no âmbito do programa de pós-graduação *lato sensu* da Escola Nacional de Ciências Estatísticas, que permitem explorar temas como a espacialidade diferenciada em sua especificidade, assim como incorporar resultados das pesquisas realizadas de maneira a contribuir nos quadros de referência da Geografia do IBGE.

A guisa de exemplo, pode-se apontar a problemática de uma classificação dos espaços do rural/urbano, presente no espaço metropolitano e franja, mas que se dilui em uma realidade que não é mais rural, nem só urbana. Ao ler o processo de formação socioespacial de Nova Lima, pode-se entender sua particularidade articulada às transformações no campo da totalidade, com funções que dizem respeito às atividades da sociedade e a forma dos condomínios fechados como espaços de existência e reprodução social (CORRÊA, 2018).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AALBERS, M. B. **The potential for financialization**. *Dialogues in Human Geography*, v. 5, n. 2, 2015, p. 214-219.

ANDRADE, L. T. **Os condomínios fechados e as novas dinâmicas metropolitanas**. In: X Encontro de Geógrafos da América Latina. Por uma geografia latino-americana: do labirinto da solidão ao espaço da solidariedade, 2005, São Paulo. Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina. São Paulo: EGAL/USP, 2005. v. 22.

ASCHER, F. **Metápolis: acerca do futuro da cidade**. Oeiras: Celta, 1998.

BRENNER, N; THEODORE, N. **Cities and the geographies of “actually existing neoliberalismo”**. *Antipode*. Oxford, v. 34, p. 350-377, 2002. Disponível em <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/1467-8330.00246/pdf>. Acesso em 02 out. 2022.

BRENNER, N. **Espaços da urbanização: o urbano a partir da teoria crítica**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2018.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. São Paulo, Ática, 94 p.7-35, 1989.

_____. **Processo, forma e significado – uma breve consideração**. Texto inédito. 13 p., 2018.

COSTA, H. S. de M. **Natureza, mercado e cultura: caminhos da expansão metropolitana de Belo Horizonte**. In: MENDONÇA, J. G. de; GODINHO, M. H. (orgs.). *População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades*. Belo Horizonte, PUC Minas, 2003.

COSTA, H. S. de M.; PEIXOTO, M. C. D. **Dinâmica imobiliária e regulação ambiental: uma discussão a partir do eixo-sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte**. *Rev. bras. estud. popul.* São Paulo, vol.24, n.2, p.317-336, 2007.

CURI, L. F. **Plano Diretor de Nova Lima: uma abordagem frente aos principais processos de uso e ocupação do solo no contexto do planejamento urbano brasileiro**. Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura. Belo Horizonte, 2019. 249p.

FERREIRA, A.; RUA, J.; MATTOS, R.C. **Metropolização do espaço, gestão territorial e relações urbano-rurais: algumas interações possíveis**. *Geo UERJ*, ano 16, n. 25, v. 2, 2014, p. 477-504.

HARVEY, D. **Social justice and the city**. Baltimore: The John Hopkins University Press, 1973.

_____. **Do gerenciamento ao empresariamento urbano: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio.** Espaço e debates, n. 39, 1996, p. 48-64.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico de 2010.** Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

_____. **Composição Regiões Metropolitanas, Aglomerações Urbanas e Regiões Integradas de Desenvolvimento, segundo semestre de 2019** (Planilha Excel).

ISRAEL, C.B. **Metropolização em movimento: construção de novas tipologias de compreensão das dinâmicas urbanas.** Relatório do estágio de pós-doutorado, realizado junto ao Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGGEO) da Universidade Federal do Paraná (UFPR). Curitiba, 2020. 46p.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade.** 5ª ed. São Paulo: Centauro, 2008.

LENCIONI, S. **Referências analíticas para a discussão da metamorfose metropolitana.** In: LENCIONI, S; VIDAL-KOPPMANN, S; HIDALGO, R; PEREIRA, P. C. X. (orgs.). Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago. São Paulo: FAUUSP, 2011, p. 51-60.

LENCIONI, S. **Conceitos fundamentais da Geografia: metropolização.** GEOgraphia, v. 22, n. 48, 2020, p. 173-178.

MATTOS, C. **Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano.** In: MONTÚFAR, Marcos C. (Org.). Lo urbano en su complejidad: una lectura desde a América Latina. Equador: FLACSO/Ministerio de cultura, 2008. Disponível em: <https://www.flacsoandes.edu.ec/agora/globalizacion-negocios-inmobiliarios-y-mercantilizacion-del-desarrollo-urbano>. Acesso em 02 out 2022.

MENDONÇA, J.G.; ANDRADE, L.T.; DINIZ, A.M.A.D. **Introdução: Mudanças e permanências na estrutura socioeconômica e territorial na Região Metropolitana de Belo Horizonte.** In: ANDRADE, L.T; MENDONÇA, J.G.; DINIZ, A.M.A. [Org.]. Belo Horizonte: transformações na ordem urbana. - 1. ed. Letra Capital: Observatório das Metrôpoles. Belo Horizonte, p.15-47, 2015.

MENDONÇA, J. G.; MARINHO, M.A.C. **As transformações socioespaciais na Região Metropolitana.** In: ANDRADE, L.T; MENDONÇA, J.G.; DINIZ, A.M.A. [Org.]. Belo Horizonte: transformações na ordem urbana. - 1. ed. Letra Capital: Observatório das Metrôpoles. Belo Horizonte, p. 145 –176, 2015.

MENEZES, L. V. **Condomínio: status e utopia num subúrbio brasileiro do século XXI.** Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura. Belo Horizonte, 2009. 279p.

MOSCIARO, M. **O complexo imobiliário/financeiro no Brasil e na Itália: ferramentas para a produção financeirizada do espaço urbano.** Scripta Nova. Revista Electronica de Geografia y Ciencias Sociales, v. 25, n. 1, p. 59-81, 2021.

PERNA, S. A. **Paisagem em transformação: o eixo da MG 030 em Nova.** Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura. Belo Horizonte, 2012. 182p.

PINHO, B. A. T. D. **População e pobreza**: uma análise da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Tese (Doutorado em Demografia) - Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional. Belo Horizonte, 2016. 266p.

PIRES, C. T. P. **Evolução do processo de ocupação urbana do município de Nova Lima**: um enfoque sobre a estrutura fundiária e a produção de loteamentos. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Departamento de Geografia da Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2003. 339p.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

RUA, J. A **complexa simultaneidade da integração e distinção entre o urbano e o rural: retomando um debate no espaço de metropolização no estado do Rio de Janeiro**. GEOPUC – Revista do Departamento de Geografia da PUC-Rio, ano 4, n. 7. Rio de Janeiro, 2011.

SANTOS, M. **A natureza do espaço**. São Paulo: Hucitec, 1996.

TONUCCI FILHO, J. B. M; FREITAS, D. M. de. **Planejamento metropolitano e grandes projetos urbanos: concepção e descaminhos da política de novas centralidades na RMBH**. Cad. Metrôpole, São Paulo, v. 22, n. 47, pp. 61-84, jan/abr 2020.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

XAVIER, T. M. C.; SILVA, D.Q.; MIRANDA, L. I.B.; BITOUN, J. **Contribuições para o desenvolvimento de análises espaciais da evolução de manchas urbanas: uma nova opção metodológica**. In.: Anais do Congresso Observatório das Metrôpoles 20 anos. As metrôpoles e o direito a cidade: dilemas, desafios e esperanças. Rio de Janeiro, 2019.