



XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR
Blumenau - SC - Brasil

O VETOR SUL DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE E OS
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS AO LONGO DA BR-040: DINÂMICAS E PROCESSOS DA
METROPOLIZAÇÃO DO ESPAÇO

Bárbara Marques Sales (Cedeplar - UFMG) - barbaramarques.7@gmail.com

Doutoranda em Demografia no Cedeplar/UFMG. Especialista em Análise Ambiental e Gestão Territorial pela ENCE/IBGE. Engenheira Civil e Mestre em Saneamento, Meio Ambiente e Recursos Hídricos pela UFMG.

Letícia Carvalho Giannella (ENCE/IBGE) - leticia.giannella@ibge.gov.br

Pesquisadora em Informações Geográficas e Estatísticas na ENCE/IBGE. Doutora em Geografia pela UFF. Mestre em Geografia pela PUC-Rio. Oceanógrafa pela UERJ.

O Vetor Sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte e os empreendimentos imobiliários ao longo da BR-040: dinâmicas e processos da metropolização do espaço

INTRODUÇÃO

As metrópoles da América Latina vêm sofrendo, nas últimas décadas, uma série de transformações socioespaciais que fazem parte da complexa trama de processos que compõem a metropolização.

Segundo Lencioni (2011) *apud* Xavier *et al.* (2019), a metropolização deve ser identificada para além da transição dos espaços rurais para espaços urbanos. Tal fenômeno emerge de um processo de conurbação com polinucleação intensa e múltipla rede de fluxos, que redefine as hierarquias e relações entre as cidades e regiões, transformando as condições de vida da população e as formas de produção e oferta de bens e serviços. A metropolização passa a conformar uma região de grande escala territorial, com limites extremamente dinâmicos e difusos, marcada por fragmentações territoriais e segregações socioespaciais, na qual o crescimento da cidade central diminui-se relativamente à medida que as demais se expandem em população e ambiente construído e intensificam-se os movimentos pendulares em seu interior, consagrando uma expressiva estrutura regional em rede.

A metropolização pode ser interpretada como uma expressão da fase atual do capitalismo, onde o padrão de acumulação tem tomado as grandes cidades como locais preferenciais de gerenciamento e redução das crises do capital, e pode ser caracterizada por um processo que ao mesmo tempo homogeneiza o espaço e intensifica sua fragmentação, alterando a hierarquia entre os lugares (LENCIONI, 2020; TONUCCI FILHO; FREITAS, 2020).

Um dos processos que vem sendo recorrentemente identificado nas metrópoles é o de segregação socioespacial, onde determinadas classes tendem a se concentrar em certas parcelas da cidade (VILAÇA, 2001). Neste trabalho teremos como pano de fundo um caso mais específico, a autosegregação, no qual as classes com maior poder aquisitivo migram para áreas mais distantes dos centros urbanos em busca de qualidade de vida, normalmente em condomínios fechados (BETARELLI; MONTE-MÓR; SIMÕES, 2013; OJIMA, 2008).

A expansão urbana, que integra a metropolização, envolve 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).

O espaço urbano é produzido por diferentes atores sociais, dentre eles: proprietários fundiários; proprietários dos meios de produção; promotores

imobiliários; Estado; e grupos sociais com inclusão precária¹ (CORRÊA, 1989). Muitas vezes, propostas de grandes intervenções urbanas e de investimento em infraestrutura estão atreladas a interesses do setor imobiliário, e são referendadas pelo Estado (HARVEY, 1996; LENCIONI, 2020).

O Estado assume, assim, um importante papel no processo de produção do espaço urbano e metropolitano, uma vez que é responsável pela gestão e distribuição dos meios de consumo coletivo. Nesse contexto, as bordas metropolitanas chamam a atenção dos proprietários fundiários, como frentes de expansão urbana e, portanto, passíveis de valorização. No caso da construção de condomínios fechados, é possível identificar a atuação do Estado de diferentes formas, tais como: construção de vias de acesso; concessão de benefícios fiscais e tributários aos proprietários fundiários e investidores; promoção de infraestrutura; e, por fim, alteração da regulação urbana através de mudanças no zoneamento e na definição do perímetro urbano dos municípios (HARVEY, 1996; COSTA, 2003).

Partindo dessa reflexão, neste trabalho buscou-se discutir como a lógica do mercado imobiliário influenciou a expansão do Eixo Sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH). A ênfase, aqui, estará nas transformações espaciais ao longo da rodovia BR - 040, mais especificamente no município de Nova Lima. Os processos de expansão urbana e de atuação do setor imobiliário foram analisados a partir da literatura e dados secundários. Já a caracterização das alterações das dinâmicas espaciais e sociais foi realizada a partir de dados dos censos demográficos de 1991, 2000 e 2010 do IBGE, combinados com o mapeamento da evolução das áreas construídas da RMBH, de 1975 a 2014, elaborado pelo Observatório das Metrôpoles (ISRAEL, 2020).

O artigo está organizado em três seções. A primeira delas descreve o processo histórico de expansão urbana e metropolização em direção ao Vetor Sul da RMBH, destacando as novas formas e funções produzidas no entorno da rodovia BR - 040. Em seguida, abordar-se-ão os instrumentos e mecanismos da regulação urbana/metropolitana da RMBH e do município de Nova Lima, buscando identificar a relação dos mesmos com a atuação do setor imobiliário. Por fim, o trabalho apresentará uma discussão a respeito do processo de revisão do Plano Diretor de Nova Lima, que se encontra em andamento no presente ano, e aponta para a permanência dos processos de condução das práticas de planejamento urbano e metropolitano por interesses do setor imobiliário que, no caso da região em análise, parecem estar intimamente associados às empresas mineradoras.

A RMBH E O MUNICÍPIO DE NOVA LIMA: EXPANSÃO URBANA E METROPOLIZAÇÃO DO ESPAÇO

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, que se expande no Brasil

¹ O autor utiliza “grupos excluídos”, mas é um termo que implica em interpretações complexas, pois não se trata de exclusão, mas sim de uma inclusão altamente precária.

a partir da década de 1930, e sua articulação com os municípios vizinhos começa a se evidenciar na década de 1940 (RIGOTTI; MACHADO, 1994; PINHO, 2016). Esse processo de industrialização se expande, na década de 1970, com políticas de incentivo à promoção da industrialização em Minas Gerais (PINHO, 2016). Naquele período, o governo federal reconheceu a existência de nove regiões metropolitanas, dentre elas a de Belo Horizonte, sendo esta definição baseada em critérios como porte populacional, densidade demográfica, características da ocupação urbana e mobilidade cotidiana de pessoas de diferentes municípios (IPEA, 2010; MARICATO, 2011). O crescimento das atividades industriais contribuiu para a ocupação das áreas periféricas da metrópole (sob condições urbanas precárias).

No período de 1970-1980, a RMBH foi responsável por um incremento demográfico de 50% em relação ao conjunto de municípios mineiros (PINHO, 2016, RIGOTTI; CAETANO, 2006). 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) no final desse período (PINHO, 2016). 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 valor da terra e o custo de vida era mais barato, justamente por não possuírem infraestrutura adequada e serviços essenciais (PINHO, 2016; MENDONÇA; MARINHO, 2015).

Atualmente, pode-se considerar que a distribuição territorial dos grandes projetos urbanos previstos ou realizados entre 2000 e 2018 na RMBH (período de análise do estudo citado) está concentrada em dois vetores de expansão – norte e sul (TONUCCI FILHO; FREITAS, 2020). No Vetor Norte, ocorrem transformações por meio da instalação de novos equipamentos públicos e empreendimentos privados e requalificação da infraestrutura, influenciados pela construção da Cidade Administrativa de Minas Gerais e pela reativação do Aeroporto Internacional de Confins. O Vetor Sul é caracterizado, em relação ao Norte, como um território espraiado e de baixa densidade (TONUCCI FILHO; FREITAS, 2020), em uma região de grande beleza cênica e paisagística, detentora de um importante patrimônio ambiental e de recursos naturais estratégicos (MENDONÇA; ANDRADE; DINIZ, 2015) que de certa forma propiciou a criação de condomínios de alto luxo. Boa parte desses empreendimentos estão instalados (ou previstos) no território do município de Nova Lima, ao longo das rodovias BR-040 e MG-030 (TONUCCI FILHO; FREITAS, 2020).

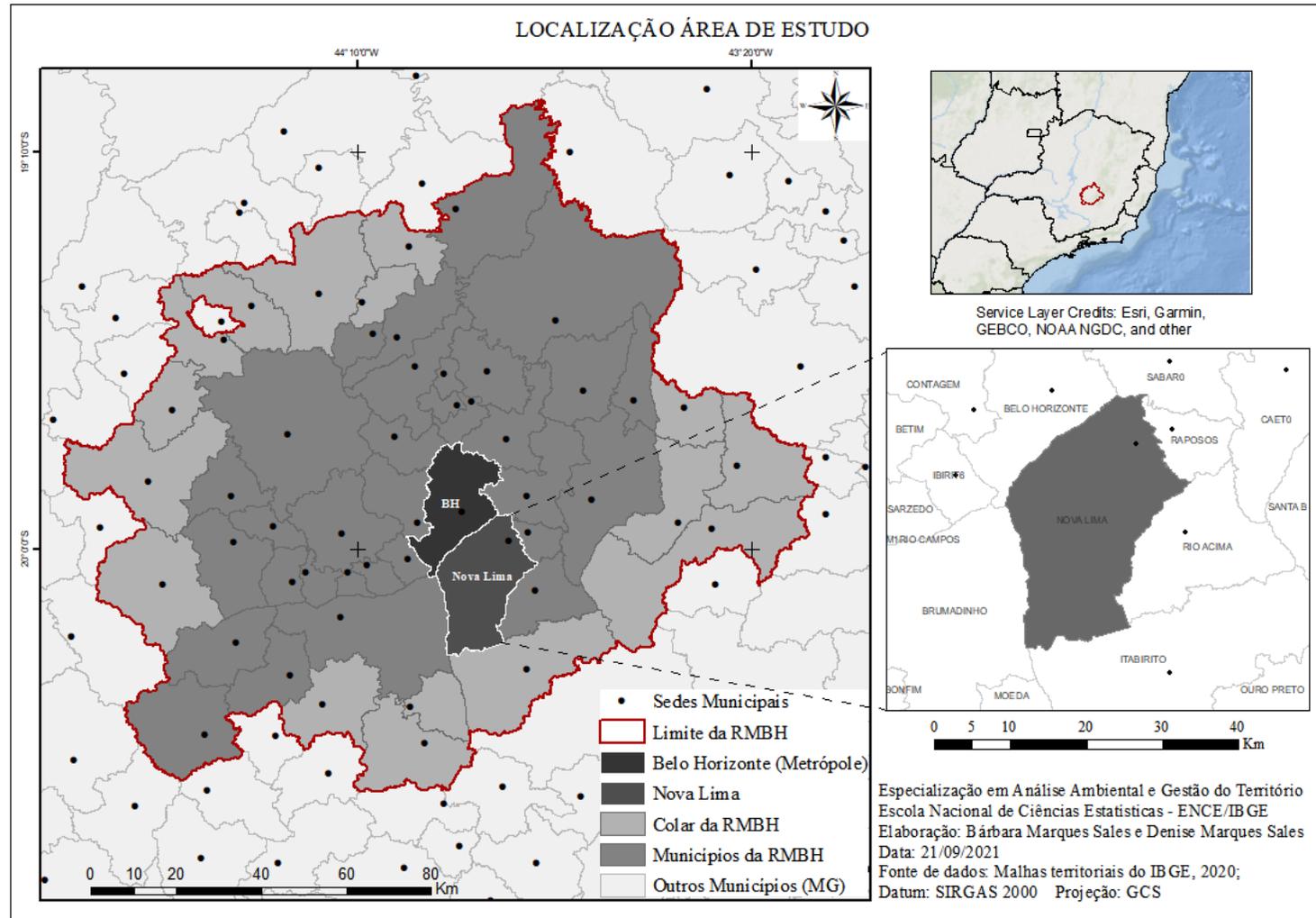
Localizado na porção sul da RMBH, com área de 429 km² e cerca de 96mil habitantes², o município de Nova Lima se destaca pelas características físico-ambientais e pela complexa cadeia de extração mineral presente em seu território³. O perímetro do município de Nova Lima é limitado pelo município de

² População estimada [2020] - <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/nova-lima/panorama>.

³ Mais de 90% do município está na Área de Proteção Ambiental Sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte (APA-Sul/RMBH), instituída pelo Decreto Estadual 35.624/1994. A área

Itabirito ao sul; a leste, por Rio Acima e Raposos; a oeste, por Brumadinho e Belo Horizonte; e ao norte, por Sabará e Belo Horizonte (Figura 1).

Figura 1: Mapa de localização de Nova Lima



Fonte: SALES (2021).

O município de Nova Lima encontra-se na Zona Metalúrgica de Minas Gerais, no Quadrilátero Ferrífero, e faz parte de um sistema integrado de atividades vinculadas à exportação (PERNA, 2012). Os principais acessos a Nova Lima são a 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 liga a região a Ouro Preto.

A complexidade dos processos de uso e ocupação do solo em Nova Lima revela uma espacialidade polinucleada, sendo que a produção do espaço foi influenciada nos seus primórdios pela atividade de mineração, e atualmente pela ação do setor imobiliário e pelo processo de metropolização (CURI, 2019).

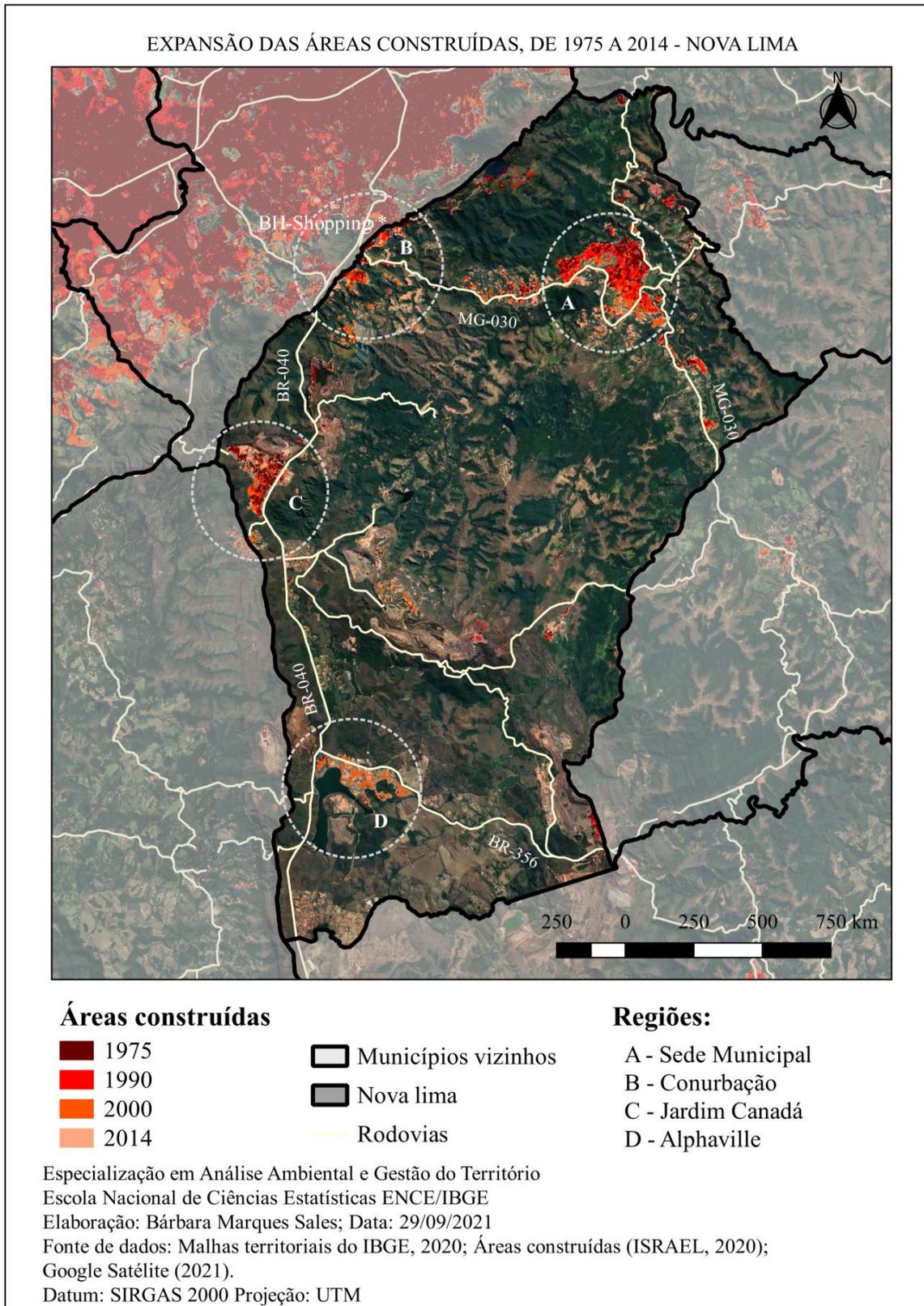
Em 1834, deu-se início à implantação de uma grande empresa de mineração de capital inglês. Na década de 1940, a ocupação da região foi motivada pela mineração de ouro, e posteriormente, a partir dos anos 60, pela mineração de minério de ferro (PERNA, 2012). O controle fundiário exercido pelos proprietários vinculados à atividade mineradora influenciou o ordenamento territorial do município, na época e ainda hoje, pois, até pelo menos 2016, as duas maiores mineradoras presentes no município eram proprietárias de cerca de 50% do território, sendo elas a Anglogold-Ashanti [antiga Companhia Morro Velho] e a Vale [antiga MBR - Minerações Brasileiras Reunidas] (CURI, 2019).

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 lindas. 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 a classe média alta, tendência esta que se concretizou nos anos 2000, com a instalação desses empreendimentos, principalmente condomínios fechados (COSTA; PEIXOTO, 2007).

Atualmente, a expansão urbana preponderante se dá no sentido do vetor formado pela BR-040, devido à migração/mobilidade da população (metropolitana), tanto para atividades produtivas (mineração, serviços e comércios), quanto de moradores dos condomínios ali instalados (PERNA, 2012). Tal processo e especialização territorial tem sido, progressivamente, incentivado e ratificado pelos governantes locais, estando previsto, inclusive, no Plano Metropolitano da RMBH. Um exemplo claro é o projeto CSul, que propõe um novo distrito, articulando uma série de empreendimentos privados em torno de um *masterplan* de longo prazo, que inclui áreas destinadas a residências e equipamentos de serviços, lazer, educação e trabalho (TONUCCI FILHO; FREITAS, 2020).

O território de Nova Lima pode ser dividido em quatro grandes áreas (Figura 2), que auxiliam a compreender o processo de urbanização (PERNA, 2012): a sede; a região oeste; a central; e a delimitada pelo eixo da BR-040.

Figura 2: Mapa da evolução das áreas construídas de Nova Lima



Fonte: SALES (2021).

Localizada a nordeste do território, a sede corresponde ao centro histórico formado no século XVIII, em função da mineração do ouro, e onde hoje a ocupação é mais adensada. Na porção oeste, junto à MG-030, tem-se dois padrões: i) grandes parcelamentos residenciais para a classe média alta, com baixa densidade de ocupação; e ii) o bairro popular José de Almeida. No extremo oeste da MG-030, encontra-se a conurbação com Belo Horizonte, que passa por um processo de acelerada verticalização. No sentido sul da MG-030, encontra-se o Vale do Mutuca, com condomínios fechados de alto padrão implantados em um relevo bastante acidentado. A área central é caracterizada por baixa densidade de ocupação e grande extensão de matas, sendo ocupada por chácaras.

Por fim, o eixo da ocupação ao longo da BR-040 é caracterizado por ocupações industriais, intercaladas por serviços, bairros residenciais, como o Jardim Canadá (população de baixa renda e classe média) e o Vale do Sol (classe média), e condomínios, como o Miguelão (população de veraneio) e o Alphaville Lagoa dos Ingleses (classe média alta).

De acordo com o estudo do IBGE sobre as Regiões de Influência das Cidades - REGIC 2018 (IBGE, 2020), o município de Nova Lima compõe a Concentração Urbana de Belo Horizonte (arranjo populacional com >100 mil habitantes), apresentando uma intensidade (absoluta e relativa) dos deslocamentos para trabalho expressiva (IBGE, 2017a⁴). No estudo de áreas urbanizadas do IBGE (2017b)⁵, os bairros da Sede municipal, Jardim Canadá e parte dos bairros da região de conurbação com Belo Horizonte são considerados áreas de urbanização densa, já as demais áreas identificadas pelo estudo, que coincidem com as tratadas na presente pesquisa, são consideradas pouco densas.

Um encarte obtido no site de uma imobiliária local (Alphavilla Imóveis) apresenta uma espécie de mapeamento dos empreendimentos nos quais a empresa atua em compra e 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 imobiliários no território municipal (figura 3).

⁴ O estudo Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas do Brasil constitui um quadro de referência da urbanização no País. Tal quadro foi obtido a partir de critérios que privilegiaram a integração entre os municípios (IBGE, 2017a).

⁵ As Áreas Urbanizadas do Brasil são o resultado do mapeamento das manchas urbanas das cidades brasileiras com o objetivo de acompanhar o estágio de urbanização no território brasileiro (IBGE, 2017b).

Figura 3: Encarte de imobiliária local com mapeamento dos condomínios com os quais a empresa atua no eixo Sul da RMBH



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

No quadro 1 são elencados alguns empreendimentos identificados na região de estudo (ao longo da BR-040), com a localização e ano de aprovação/lançamento/alteração.

Quadro 1: Empreendimentos identificados ao longo da rodovia BR-040, com os anos de aprovação/lançamento/alteração

Empreendimentos imobiliários	Ano
Bairro Jardim Canadá	1958 (aprovação); 2000 (adensamento)
Condomínio Retiro das Pedras	1954-60 (aprovação-loteamento)
Condomínio Serra dos Manacás	1992 (aprovação)
Vale do Sol	1955 (aprovação); 2010 (adensamento)
Miguelão	1980
Quintas do Morro	1987
Condomínio Morro do Chapéu	1970
Alphaville Lagoa dos Ingleses	1998 (lançamento); 1999 (aprovado) 2000 (ocupação); 2005 (verticalização)
Balneário Água Limpa	
Condomínio Ville de Lacs	1988
Vertentes das Gerais	
Aconchego da Serra	
Villa Bella	
CSUL	2013 (lançamento); 2018 (processo de licenciamento)

Fontes: PIRES, 2003; ANDRADE, 2005; NOVA LIMA, 2007; COSTA; PEIXOTO, 2007; MENEZES, 209; PERNA, 2012; MENDONÇA; ANDRADE; DINIZ, 2015; CURI, 2019; TONUCCI FILHO; FREITAS, 2020 *apud* SALES(2021)

Em 1973, Nova Lima é considerada área de influência da metrópole, com a delimitação do perímetro da RMBH. Aliada a uma expansão de espaços da classe de alta renda na região centro-sul de Belo Horizonte, há uma valorização das áreas próximas ao município, com a construção do BH Shopping, na década de 1970, e a ampliação da MG-030 na final da década de 1980 e início de 1990 (PERNA, 2012).

É possível observar pela evolução das áreas construídas da figura 2, que a região da sede de Nova Lima e o bairro Jardim Canadá se destacam como as ocupações mais antigas, anteriores a 1975, cuja ocupação foi vinculada principalmente à instalação das atividades de mineração. E as demais regiões de cores mais claras, isto é, com ocupação principalmente a partir de 1990, estão mais diretamente vinculadas ao processo de metropolização.

Em 1990, 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), a equipamentos instalados na MG-030 (hospitais, faculdades, bares, restaurantes, etc.) e à presença da BR-040 (COSTA, 2003).

Em 2008, Nova Lima tinha cerca de 40 condomínios fechados (ANDRADE, 2005; PERNA, 2012), e atualmente essa quantidade ultrapassa os 50. Dos empreendimentos listados ao longo da BR-040, alguns merecem maior atenção pela influência que possuem na região atualmente: o Alphaville Lagoa dos Ingleses e o CSUL, além da criação de uma nova centralidade, o Jardim Canadá.

Alphaville Lagoa dos Ingleses (Figura 4) é um empreendimento da Alphaville Urbanismo⁶, 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 e salas e um hotel (MENEZES, 2009). No seu primeiro lançamento, o Alphaville contava com 1.545 lotes de 790m² cada, divididos em cinco residenciais e 102 *town houses* (ANDRADE, 2005). O empreendimento foi construído em uma área adquirida das Minerações Brasileiras Reunidas (MBR) (ANDRADE, 2005). Foi um dos primeiros condomínios com muros na região, e inspirado em um modelo norte-americano de “moradia com conforto, lazer, segurança e privacidade”, tratando-se de uma “marca”, símbolo de status e prestígio social. De 2005 em diante, ocorre nesse condomínio um processo de verticalização com edificações residenciais reunidas em glebas (CURI, 2019).

Figura 4: Fotos do condomínio Alphaville



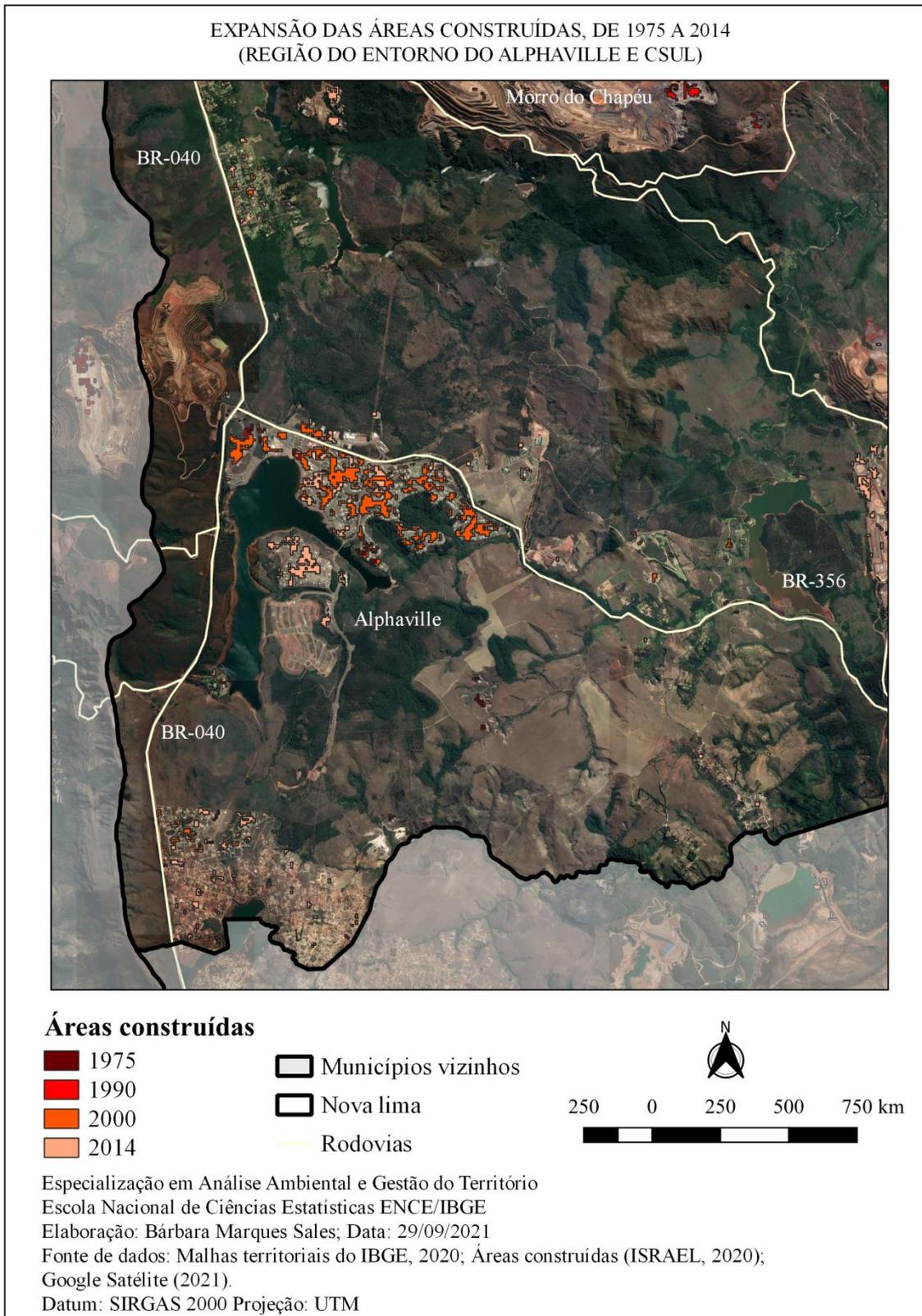
Fonte: alphavilla.com.br

A partir da evolução das áreas construídas, obtida pelas imagens de satélite, nota-se que a ocupação nas áreas do condomínio ocorreu a partir dos anos 2000, foi intensificada até o ano 2014, e continua em processo de

⁶ Com 45 anos de atuação no setor imobiliário, a empresa Alphaville Urbanismo, tem empreendimentos comerciais, residenciais, logísticos e em 23 estados brasileiros, com os modelos **Alphaville** (residencial de alto padrão) e as **Cidades Alpha**, que se caracterizam por concentrar todos os atributos de um centro urbano em uma mesma região. Lançaram em São Paulo na década de 1970, o condomínio fechado que viria a servir de modelo para vários empreendimentos similares, pelo país. Inspirado em um modelo norte-americano, de "edge city" (condomínios nos entornos de grandes cidades), buscando atender à "demanda por moradia com conforto, lazer, segurança e privacidade", além de agregar a "marca": o símbolo de status e prestígio social (<https://www.alphavilleurbanismo.com.br/home>; MENEZES, 2009).

expansão e adensamento (Figura 5). Os condomínios dessa região têm loteamentos mais recentes, que datam da década de 2000 (Quadro 1).

Figura 5: Mapa de expansão das áreas construídas, de 1975 a 2014 (Região do Alphaville e futuro CSUL)



Fonte: SALES (2021).

O projeto denominado Centralidade Sul (CSul), cujo licenciamento ambiental está em andamento, está situado no entorno do loteamento Alphaville Lagoa dos Ingleses (Figura 6). O empreendimento traz em seu discurso a sustentabilidade e o planejamento setorizado e funcional do espaço, pretendendo implementar, em 30 anos, um complexo urbano para 150 mil pessoas. A área do empreendimento ocupará uma área de cerca de 2.015 hectares na forma de um licenciamento ambiental integrador, mesclando usos e atividades diversas (CURI, 2019). Previsto pelo PDDI - RMBH (2011), o projeto traz a proposta de constituição de novas centralidades no Vetor Sul.

Figura 6: Projeto CSul - Lagoa dos Ingleses



Fonte: <https://www.csullagoadosingleses.com.br/masterplan/>

Dando suporte às demandas dessa “nova população”, foram adensadas duas regiões com a classe trabalhadora, que atua como fornecedora de serviços para as classes de renda média e alta: o Jardim Canadá e bairros da porção Oeste de Nova Lima.

O Jardim Canadá é um loteamento da década de 50, que hoje sofre um intenso processo de ocupação (Figura 7 e 8) pela população de menor renda que tem nos condomínios uma fonte de emprego, e por diversos empreendimentos comerciais dirigidos aos moradores dos condomínios (ANDRADE, 2005).

Atualmente, trata-se de 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).

Figura 7: Bairro Jardim Canadá



Fonte: Imagens Google (2021)

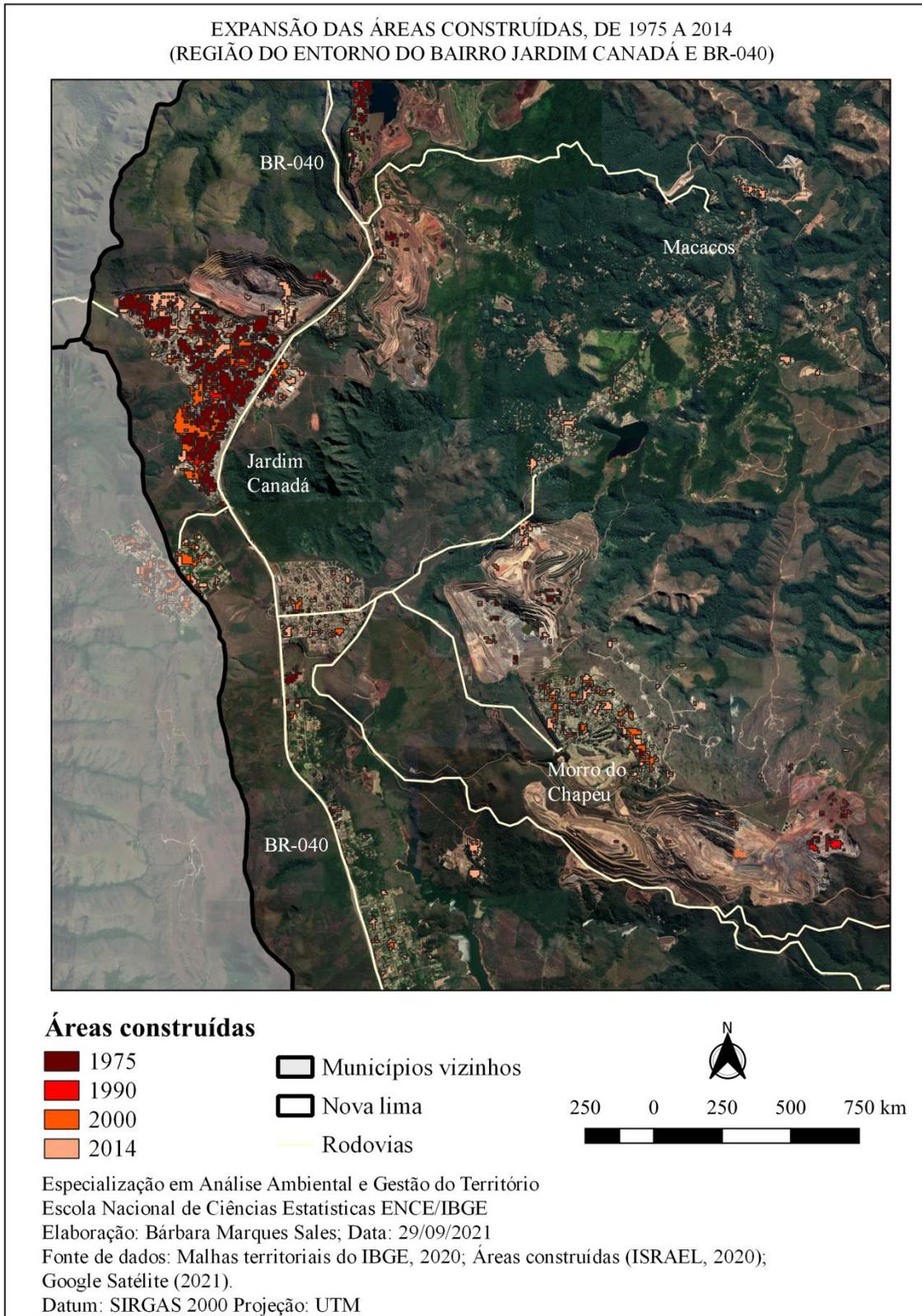
A partir das imagens de satélite (Figura 8), na região próxima ao bairro Jardim Canadá, observa-se que já em 1975, o bairro Jardim Canadá apresentava uma ocupação considerável, apresentando um crescimento tímido até 1990, que continua ocorrendo até 2014. É possível visualizar, a partir das imagens de satélite mais atuais do Google Earth, que essas áreas, após 2014, continuam adensando, mas não mais se expandindo horizontalmente.

Observa-se que no entorno do Jardim Canadá, há outras áreas construídas que foram identificadas principalmente a partir dos anos 2000, que continuam se expandindo até o ano 2014. É na imagem de satélite mais atual que conseguimos ver com maior clareza 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 (cujas ocupação e adensamento são mais recentes).

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

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 arramento ocorre pela redução da área do lote, o que vai gerar aumento da densidade populacional e dos fluxos de veículos”.

Figura 8: Mapa de expansão das áreas construídas, de 1975 a 2014 (Jardim Canadá)



Fonte: SALES (2021).

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 alto luxo (MENDONÇA; ANDRADE; DINIZ, 2015). Essa estrutura espacial que produz transformações nos fluxos de circulação, localização de riqueza e de população ao gerar novos tecidos urbanos, aliada aos avanços da tecnologia de 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).

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. Este fato deve-se, segundo Villaça (1998) *apud* Perna (2012, p.116),

a interesses imobiliários desejosos de abrir novas frentes para seus empreendimentos e às facilidades das novas condições de locomoção associadas à banalização do automóvel, que permitem aos habitantes morar em locais relativamente distantes do centro, mais periféricos.

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, mistos de residências e casas de campo para além da Serra Curral, rumo ao sul, no município de Nova Lima (COSTA, 2003; PERNA, 2012).

A ocupação urbana de média e alta renda, em parcelamentos destinados a chácaras, sítios de recreio e loteamentos de acesso controlado, foi direcionada pela possibilidade de um maior contato com a natureza, de isolamento, de vizinhança e de segurança, territórios esses que tiveram, de certa forma, o patrimônio natural preservado, devidos às reservas de terras adquiridas pelas empresas mineradoras e às medidas mitigadoras de proteção ambiental (COSTA, 2003; CURI, 2019).

UM OLHAR SOBRE A REGULAÇÃO URBANA/METROPOLITANA DA RMBH E DO MUNICÍPIO DE NOVA LIMA

A RMBH foi instituída no período militar, pela Lei Complementar nº14/1973, sendo constituída, na época, por 14 municípios (BRASIL, 1973). Em 2019, segundo levantamento do IBGE (2019), a RMBH já possuía 34 municípios, mais 16 pertencentes ao colar metropolitano.

Com a redemocratização, a Constituição Federal de 1988, em seu artigo 182, definiu que os municípios com mais de 20.000 habitantes seriam obrigados a elaborar seus planos diretores, e sua elaboração foi vinculada à função social da cidade. Esse trecho da Constituição foi regulamentado pelo

Estatuto da Cidade, institucionalizado pela Lei Federal n.º 10.257/2001 (BRASIL, 2001).

De acordo com CURI (2019), para além da necessidade de definir um planejamento para o futuro de seu desenvolvimento urbano, rural, econômico e socioambiental, o município de Nova Lima teve quatro motivos, a partir das exigências legais preconizadas pelo Estatuto da Cidade, para elaborar o seu plano diretor: a) fazer parte da RMBH; b) ter mais de 20.000 habitantes; c) estar em área ou zona de influência de grandes projetos de investimento com impacto ambiental significativo, regional ou nacional (no caso de Nova Lima, os projetos de mineração); e d) o prazo legal estipulado para sua elaboração pelo Ministério das Cidades (outubro de 2006).

Segundo o Estatuto da Cidade, o plano diretor deve abranger todo o território municipal e ser revisto a cada 10 anos, no mínimo, e sua elaboração e implementação deve ser realizada de forma participativa e transparente, incluindo todos os representantes dos grupos sociais existentes no município, com a promoção, por exemplo, de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, e garantindo o acesso aos documentos e informações produzidos a qualquer cidadão (BRASIL, 2001).

No que tange às regiões metropolitanas, em 2015, as diretrizes nacionais para a elaboração de planos metropolitanos foram fixadas pelo Estatuto da Metrópole, instituído pela Lei n.º 13.089/2015, estabeleceu diretrizes gerais para o planejamento, a gestão e a execução das funções públicas de interesse comum em regiões metropolitanas e em aglomerações urbanas instituídas pelos Estados, normas gerais sobre o plano de desenvolvimento urbano integrado e outros instrumentos de governança interfederativa (BRASIL, 2015). Dentre eles, encontra-se a obrigatoriedade de elaboração do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado e sua composição.

Um importante órgão de planejamento metropolitano, em Minas Gerais, foi o Plano Integrado de Desenvolvimento Econômico e Social da Região Metropolitana (PLAMBEL). Com sua extinção, em 1997, a gestão da RMBH passou a ser vinculada à Secretaria de Desenvolvimento Regional e Urbano (SEDRU) do Governo de Minas Gerais. Atualmente, no novo arranjo metropolitano, a Agência de Desenvolvimento da RMBH se constitui em uma autarquia com autonomia própria, mas institucionalmente ainda vinculada à SEDRU.

A reflexão sobre o planejamento da RMBH como um todo integrado teve início anteriormente à instituição do Estatuto das Metrópoles. 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 (Agência RMBH), em 2009, e iniciada a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI-RMBH) em parceria com Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), concluído em 2011 (TONUCCI FILHO; FREITAS, 2020).

A RMBH foi uma das primeiras regiões metropolitanas a elaborar o PDDI e o Macrozoneamento metropolitano. Entretanto, o PDDI ainda não foi instituído por Lei. Em 31 de janeiro de 2019, o Projeto de Lei Complementar nº 74/2017 foi arquivado, e não foram encontradas maiores informações sobre outra legislação ou projeto de lei relacionado à instituição do PDDI, no site da Assembleia Legislativa de Minas Gerais. Em agosto de 2021, foi aprovado o Decreto estadual nº 48.245/2021, que regulamenta o Licenciamento Urbanístico Metropolitano, pelas Agências de Desenvolvimento Metropolitano do Estado, para aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos localizados em municípios integrantes de região metropolitana (MINAS GERAIS, 2021). Em seu artigo sétimo, esta lei afirma que o PDDI é um dos instrumentos da política metropolitana de ordenação territorial, mas que o PDDI apenas será incorporado ao processo de Licenciamento Urbanístico Metropolitano após sua conversão em lei.

Autores como Villaça (2001) e Maricato (2011) apontaram que as legislações urbana e ambiental, no Brasil, são muito avançadas em termos de conteúdo, mas a ocupação do solo nem tanto, havendo um descompasso entre teoria e prática. São identificadas uma série de limitações do planejamento urbano, do plano diretor e demais instrumentos da política urbana nacional, na busca por uma aplicação mais concreta da justiça sócio-espacial. Assim, o planejamento também reflete aquilo que a própria sociedade, em suas diversas categorias ou mesmo as classes sociais, de forma heterogênea e diferenciada, expressam: relações contraditórias, opiniões divergentes, pontos de vistas diferentes (CURI, 2019) e a sobreposição de interesses de determinado grupo em detrimento de outros.

Em Nova Lima, as bases técnicas, conceituais e legais para a criação da primeira lei sobre uso e ocupação do solo vieram da esfera metropolitana, com a criação da RMBH, em 1973. O município de Nova Lima, por se situar em um eixo importante para o contexto metropolitano, foi alvo de estudos e planos específicos, desenvolvidos na esfera estadual pelo PLAMBEL (CURI, 2019). Nesse período os relatórios já apontavam um maior investimento público em infraestrutura urbana para o vetor sul da RMBH, e teciam preocupações, no caso das regiões de conurbação, com o planejamento integrado dos municípios, como é o caso de Belo Horizonte e Nova Lima (CURI, 2019).

Em 1937, o parcelamento do solo para fins comerciais foi institucionalizado com a Lei nº 58/1937, que tinha como objetivo garantir a idoneidade nas transações de compra e venda de terrenos no Brasil. E a partir de 1979, com a aprovação da Lei nº 6.766/1979, que disciplinou o parcelamento, o uso e a ocupação do solo para fins urbanos no Brasil, ocorreram algumas alterações que passaram a vigorar na regulação do espaço urbano, como por exemplo, a inclusão de restrições para a aprovação de parcelamentos, com a proibição de desapropriações compulsórias e a exigência de reserva de faixas e áreas não edificáveis para resguardar áreas necessárias para preservação ambiental e proteção de mananciais.

A partir das deliberações, legislações, diagnósticos, estudos, planos e apoio técnico-administrativo propiciado pelo PLAMBEL, foi elaborada a Lei Municipal n.º 1005/1982, que estabeleceu a demarcação das zonas urbanas e de expansão metropolitana e rural do município de Nova Lima, fixando também normas para o parcelamento urbano. Em 1983 foi instituída a Lei n.º 1068 que

dispôs efetivamente sobre o parcelamento, normas de uso e ocupação do solo do município de Nova Lima, com base em uma proposta de uso e ocupação do solo para municípios da RMBH, incluindo Nova Lima, elaborada pelo PLAMBEL. Esta foi a legislação vigente até a institucionalização do Plano Diretor de Nova Lima (PDNL), em 2007, que sofreu várias alterações, sendo a maioria alterações de padrões urbanísticos para parcelamento do solo.

Desde 1991, iniciaram-se as mobilizações para a elaboração de um plano diretor para o município, mas apenas em 2005 ocorreu de fato a contratação de uma equipe técnica para a elaboração do diagnóstico e proposta de Plano Diretor. A escolha “por alguém de fora” foi feita com a justificativa de que fora do contexto técnico e político local, poderiam ser evitadas disputas internas entre os distintos atores municipais, e a pressão sobre um agente local (CURI, 2019).

De forma geral, a Lei n.º 2007, de 28 de agosto de 2007, apresenta os conteúdos considerados fundamentais para um plano diretor, entretanto, de acordo com entrevistas coletadas por Curi (2019), o texto apresentado pela empresa de consultoria era mais completo, tendo sofrido alterações no processo de aprovação da lei no Poder Legislativo que não foram discutidas no Grupo de Acompanhamento com as Secretarias Municipais nem com a Sociedade Civil, como por exemplo nas diretrizes do zoneamento territorial. Além disso, muitas ações estratégicas e fundamentais para a implementação das diretrizes propostas pelo plano ainda não foram realizadas (CURI, 2019).

PERSPECTIVAS FUTURAS: O QUE ESTÃO PLANEJANDO?

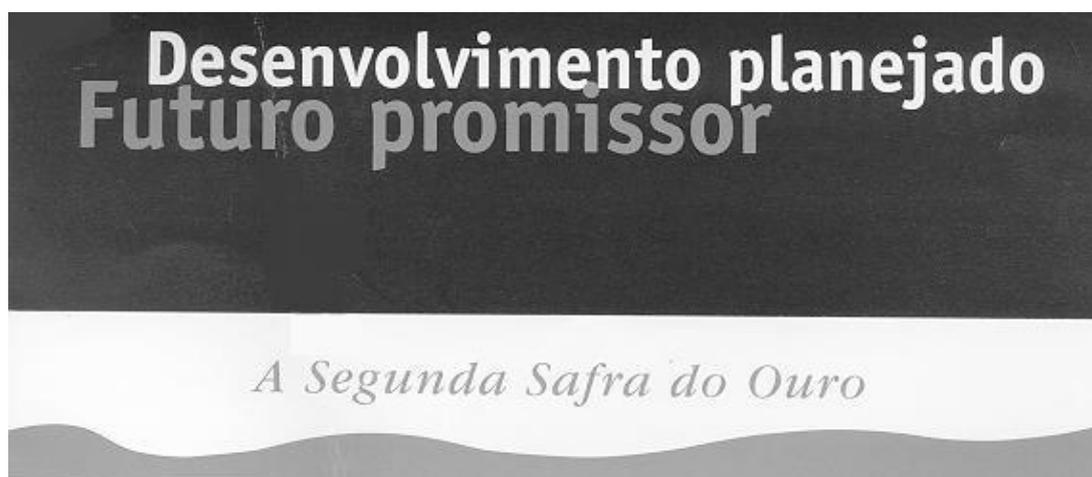
A partir do breve histórico sobre a expansão urbana em direção ao Vetor Sul da RMBH e, mais especificamente, Nova Lima, e sobre a regulação urbana que acompanha esse processo, contada a partir da ótica da instalação dos empreendimentos imobiliários ao longo da BR-040, foi possível observar a transição dos agentes indutores da expansão urbana, da indústria da mineração aos empreendimentos imobiliários. Essa transição inicia-se na década de 1990 e parece ganhar força nos anos 2010, com a previsão da existência desse tipo de empreendimento nos instrumentos de regulação vigentes atualmente: o PDDI e o PDNL.

A identificação dos empreendimentos, todavia, apresenta não só uma transição dos atores hegemônicos da produção do espaço urbano de Nova Lima, mas também renovação das condições de dominação exercidas pelas mineradoras da região (Figura 9).

Até a década de 80, a maior parte das terras de Nova Lima permaneceu indivisa, porque os seus principais proprietários, as duas grandes mineradoras – Morro Velho (hoje Anglo Gold) e MBR – estavam voltados para a sua função primordial, a mineração de ouro e ferro. Na década de 90, esse cenário começou a mudar. Primeiro, em razão do fim da extração do ouro pela Anglo Gold na Mina de Morro Velho e do esgotamento de algumas lavras da MBR. Segundo, pela valorização da terra, que passou a atrair para Nova Lima parcela da população de Belo Horizonte com alto poder aquisitivo. Iniciam-se, assim, um período novo na atividade econômica dessas duas empresas e uma mudança no perfil de ocupação 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, que abrange não apenas as suas propriedades no município de Nova Lima, mas também nos municípios vizinhos de Raposos e Sabará. O slogan desse plano revela os seus projetos: “A segunda safra do ouro”. Outro slogan das mineradoras anuncia as mudanças que estão por vir: “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).

Figura 9: Folheto de lançamento do Plano Diretor de Uso da Terra da Anglo Gold



Fonte: Pires (2003)

No Alphaville, indiretamente, a MBR vendeu suas terras para o empreendimento. Já no Vale dos Cristais, a Anglo Gold participa ativamente, pois é proprietária das terras e parceira no empreendimento.

Nesse contexto, os processos de regulação urbana são fortemente influenciados pelos interesses imobiliários que estão associados às relações de poder exercidas pelas grandes mineradoras da região. A relação entre Estado e setor imobiliário é evidente nos momentos em que há alterações nas legislações vigentes, em que interesses econômicos sobrepõem os interesses sociais. Essas mudanças podem ser identificadas com a intensificação da especulação imobiliária na região, que começa ser verticalizada para aproximar-se dos padrões urbanísticos dos bairros da região Centro-Sul de Belo Horizonte, e nas alterações nos parâmetros e zoneamentos do Plano Diretor, que permitiram a verticalização de alguns condomínios (NOVA LIMA, 2007; 2009; 2010).

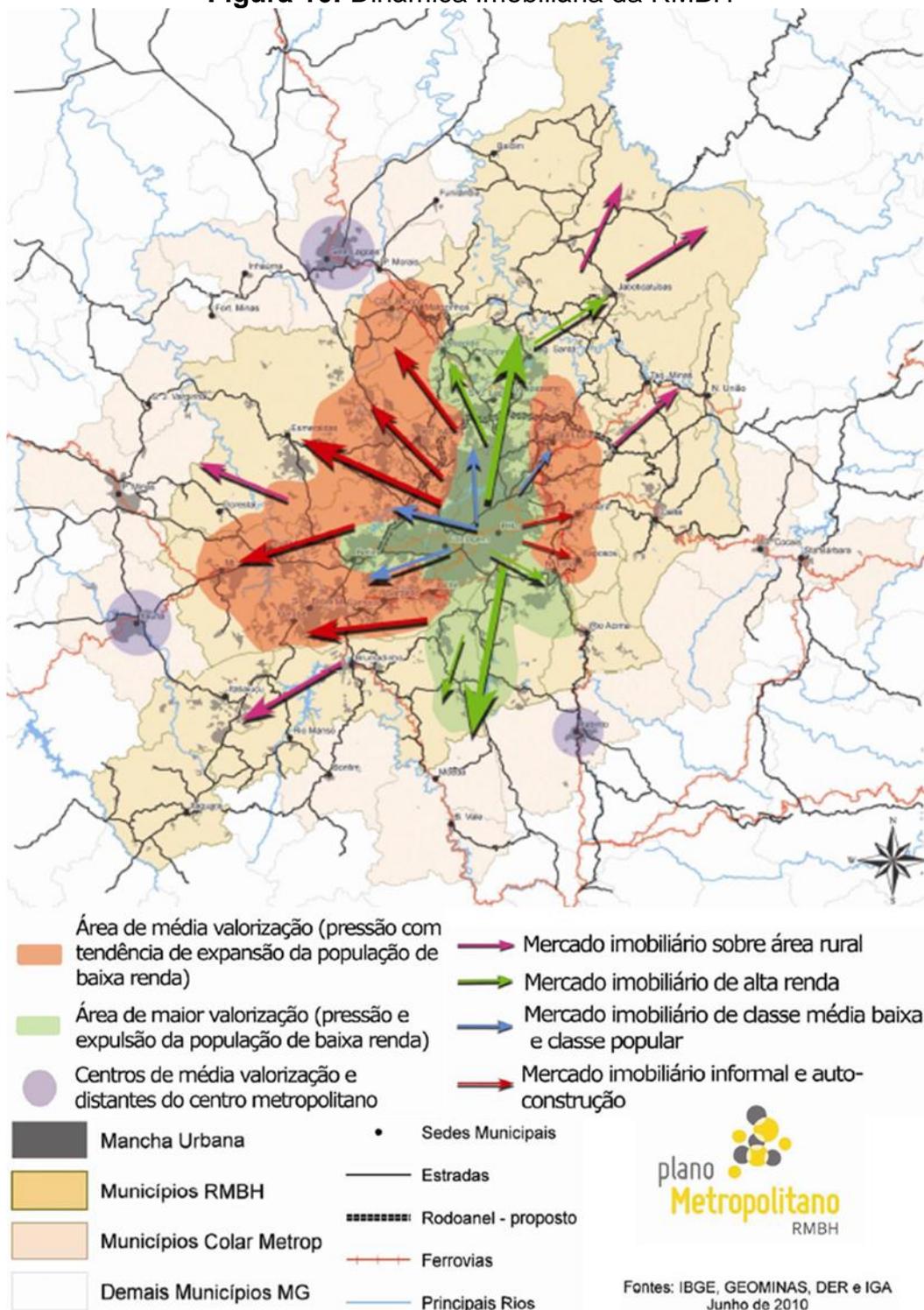
As imagens de satélite mais recentes obtidas a partir do *Google Earth*, revelam que, de 2014 a 2021, ocorreu um aumento das áreas construídas, indicando que se trata de um processo que ainda está em curso. Essa indicação reforça-se pelo fato do *masterplan* CSUL estar previsto justamente para uma região no entorno da BR-040.

Corroborando com Perna (2012, p.41):

Os loteamentos podem ser considerados como um modelo resultante da associação entre o Estado e o capital. O capital possui o papel de responder às demandas do seu cliente, preferencialmente com o menor ônus e o maior lucro possível. Essa rentabilidade é gerada pela venda dos lotes, que inicialmente têm preço reduzido e, posteriormente, acrescido. Os proprietários de terra atuam no sentido de obterem os maiores lucros com a renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que elas tenham o uso que seja o mais remunerador possível, especialmente com o comercial ou residencial de status, no qual se incluem os condomínios fechados. Assim, os proprietários fundiários exercem pressões junto ao Estado, especialmente na instância municipal, com interferências e pressões sobre a definição das leis de uso do solo e do zoneamento urbano. Alguns proprietários poderão até mesmo ter suas terras valorizadas através do investimento público em infraestrutura, especialmente a viária.

O PDDI - RMBH (2011) aponta que a proposta de constituição de novas centralidades no Vetor Sul “visou assegurar o crescimento planejado de novos empreendimentos, de maior complexidade, estimulados pelo aumento da população de renda média e alta com maiores índices de verticalização e também com parcelamentos horizontais”, considerando-a uma área de interesse do mercado imobiliário de alta renda (Figura 10).

Figura 10: Dinâmica Imobiliária da RMBH

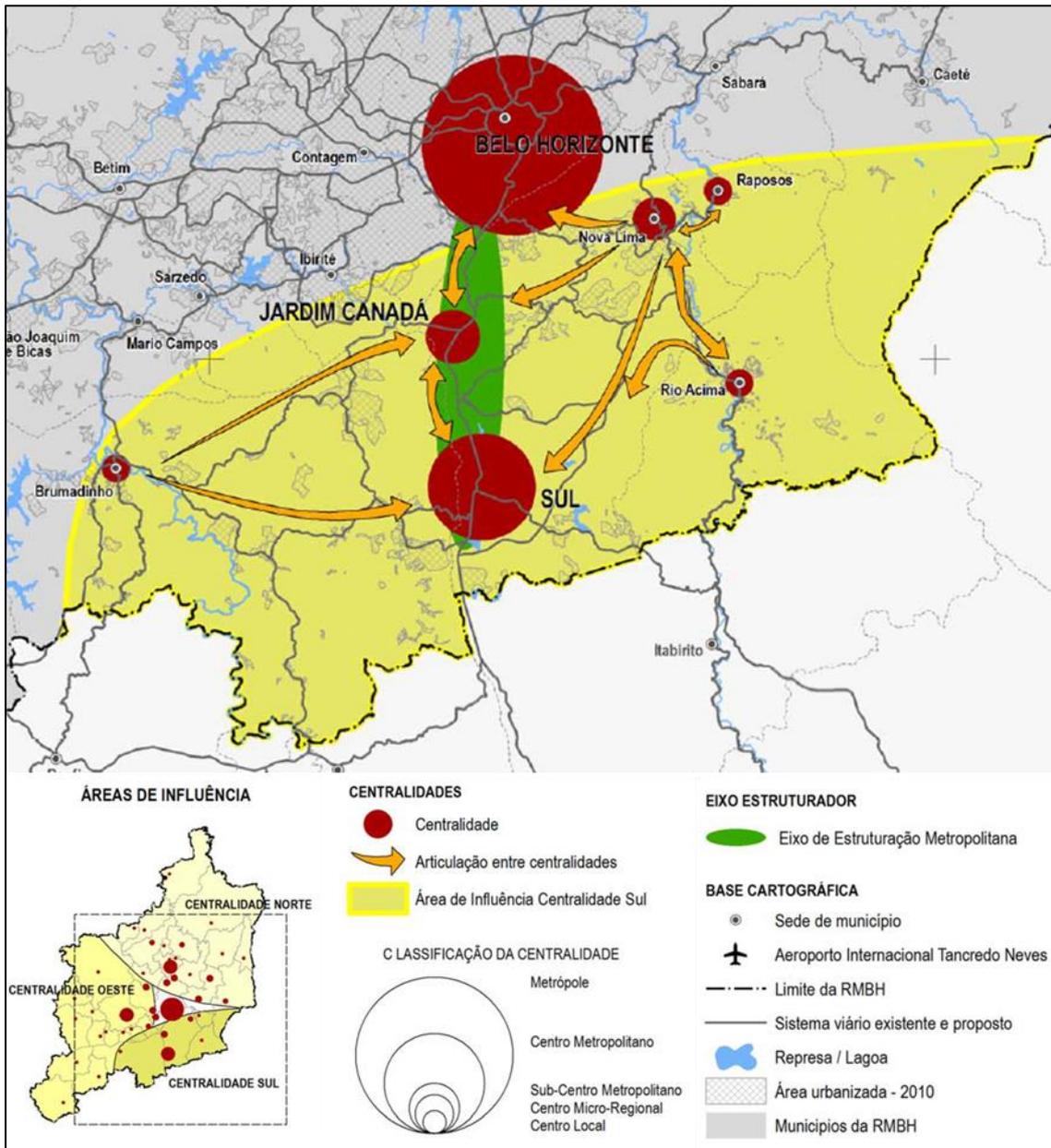


Fonte: PDDI-RMBH(2011) – adaptado

Na proposta de Reestruturação Territorial Metropolitana do PDDI, Nova Lima comparece na escala da Hierarquia de Redes de Centralidade da RMBH como um Centro Microrregional, pela influência da conurbação com Belo Horizonte. O Jardim Canadá aparece como Sub-Centro Metropolitano. Já na Área de Influência da Centralidade Sul, a região do entorno do Alphaville Lagoa

dos Ingleses aparece como Centro Metropolitano, como pode ser observado na figura 11, a seguir.

Figura 11: Área de influencia da centralidade sul



Fonte: PDDI-RMBH(2011) – adaptado

Em relação ao Macrozoneamento Metropolitano (MZ – RMBH), Nova Lima se insere no contexto da Zona de Interesse Metropolitano Vetor Sul – ZIM Vetor Sul, que aparece como uma região de conflitos por interesses de proteção ambiental, expansão da atividade de mineração, expansão de atividades industriais e atuação do setor imobiliário (PDDI-RMBH, 2011), em alguns casos incompatíveis com seu uso e ocupação. A ZIM Vetor Sul engloba em sua delimitação dois aspectos da dinâmica metropolitana: a centralidade

regional do Jardim Canadá e o eixo estruturante da rodovia BR-040 (CURI, 2019).

Em 29 de setembro de 2021, foi publicado o Decreto Nº 11.703/2021, que trata da revisão do Plano Diretor de Nova Lima. O plano anterior, segundo a legislação, teria validade de 10 anos, vencendo em 2017, mas somente quatro anos depois o município iniciou o processo de revisão do plano, que se encontra defasado em relação às leis mais atuais. O novo plano foi oficialmente “lançado” em 30 de setembro de 2021, em uma cerimônia presencial, transmitida on-line. Na cerimônia de divulgação, foi possível observar que as dinâmicas e atores se mantiveram, a partir do momento em que surgiram alguns questionamentos sobre a irregularidade ambiental e risco que alguns empreendimentos já aprovados, mas ainda não executados, apresentam para o moradores da região, para os quais a resposta do secretário de Planejamento de Nova Lima foi “que nós vamos discutir o futuro, não podendo está discutindo o passado”⁷, “não posso deixar de cumprir o que uma lei vigente estabelece ou permite”, sobre essas alterações anteriores a próxima legislação ele respondeu “a gente tem que analisar com um pouco mais de calma essa proposta de barrar tudo”, defendendo que como esses empreendimentos foram aprovados no passado, os novos atores não vão interferir neles, já que a lei que está vigente os aprovou, e aprovará os que chegarem à prefeitura nesse período. Ou seja, nenhuma atitude será tomada em relação aos empreendimentos atuais, mesmo sabendo do potencial impacto negativo que podem gerar, cientes de que alterações nos parâmetros urbanísticos foram feitas no plano diretor de 2007 para atender aos investidores do mercado imobiliário.

O PDNL está sendo revisado em um momento “importante” e “oportuno”, já que coincide com a abertura do processo de licitação da atualização do PDDI-RMBH, do Rodoanel (cuja alça sul, tem a previsão de passar por Nova Lima), da elaboração do Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social (PMHIS) e do Plano Metropolitano de Segurança Hídrica (PMSH). Também serão revisados/elaborados, de acordo com os palestrantes, outros instrumentos de planejamento urbano como: a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo; o código de obras; o código ambiental; o código de gestão das águas; e outras leis complementares.

Os documentos de divulgação da revisão do PDNL⁸ contam com o *marketing* e discurso de que o processo terá como base a participação social. No entanto, cabe colocar a dúvida a respeito do modo como se dará essa participação, uma vez que no processo anterior de elaboração do PDNL, em 2007, o processo participativo parece não ter efetivamente sido expresso no documento final, uma vez que o plano sofreu diversas alterações posteriores em sua redação, entre o momento em que passou pela consulta pública e sua publicação como lei, que, conforme foi dito na seção anterior, estiveram voltadas ao atendimento dos interesses de determinados grupos (CURI, 2019).

⁷ Fala do secretário de Planejamento da Prefeitura de Nova Lima, André Rocha, na parte de discussões, na Audiência Pública de lançamento da revisão do Plano Diretor de Nova Lima. Disponível em: <<https://youtu.be/7B9sp2-VEws>>. Acesso em 31 de set. de 2021.

⁸ O material sobre a revisão do Plano está disponibilizado no site criado para esse fim em: <<https://planodiretornl.gorceix.org.br/>>. Acesso em: 14 dez. 2021.)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O caso da metropolização em direção ao Vetor Sul da RMBH e, mais especificamente, do município de Nova Lima, é um exemplo de produção do espaço urbano no capitalismo contemporâneo, que responde à crise estrutural do capital, gerando novas formas de acumulação. A produção do espaço urbano torna-se uma oportunidade para enfrentar a crise, do ponto de vista do capital, a partir da produção imobiliária. Não esteve entre os objetivos do presente trabalho a associação entre esse processo e a financeirização da economia, porém, indica-se a necessidade de compreensão da íntima relação entre a metropolização e a conversão da terra em ativos através da associação entre o setor imobiliário e financeiro. Tal associação, entretanto, só é possível de ser construída através da mediação do Estado.

A metropolização na RMBH e Nova Lima é um processo conduzido por uma articulação de interesses entre setor imobiliário e empresas mineradoras, com a forte participação do Estado. Nesse jogo de interesses, políticas e legislações são criadas ou alteradas para atender aos interesses desses grupos. Sendo assim, é fundamental estarmos atentos ao processo de revisão do Plano Diretor e às formas como o mesmo incorpora os projetos imobiliários em execução ou previstos para a região. Ressalta-se que, ainda que grandes projetos como o *masterplan* CSUL não sejam efetivamente materializados no espaço construído, seu lançamento pode ter como uma de suas intencionalidades e consequências a promoção da especulação imobiliária na região.

Segundo os textos consultados, as principais mudanças na região estudada são mais evidentes a partir da década de 2000, quando o desaquecimento da atividade da mineração impulsiona a venda dos lotes das empresas mineradoras, e começa a haver um incremento na densidade populacional e no fluxo de veículos.

Ao identificar os principais empreendimentos imobiliários do Vetor Sul da RMBH, é possível observar que a localização deles coincide com as manchas de expansão das áreas construídas e com as imediações da BR - 040, o que corrobora com a hipótese inicial de que o setor imobiliário foi um elemento fundamental que compõe o Vetor Sul de expansão da RMBH, nas três últimas décadas. Outro achado importante foi que as mineradoras têm buscado novas estratégias para alocação do capital excedente, e essas envolvem a produção imobiliária, frente, de um lado, à crise do capital produtivo, e de outro, às facilidades de obtenção de lucro com o investimento no setor imobiliário.

Esse processo não acontece apenas em Nova Lima, está ocorrendo também nos municípios circunvizinhos, e vem ultrapassando a RMBH, alcançando o colar metropolitano, como é o caso do município de Itabirito. Trata-se de um processo que vem se dispersando espacialmente, com novas configurações, mas dentro de uma mesma estrutura.

Nota-se, ainda, a ressignificação da periferia no contexto da metropolização. A população de alta renda vai preferir se concentrar nos espaços distantes do núcleo da metrópole, que passam a ser mais atraentes que o centro, compondo um processo de autosegregação para as “altas classes”.

Todos esses processos configuram a metropolização, que contempla, no caso estudado, uma expansão contínua do espaço urbano vinculada a uma mudança das formas e funções desses espaços. Em Nova Lima, principalmente ao longo das rodovias BR-040 e MG-030, influenciada pela população de Belo Horizonte, que passa a morar nesses condomínios (horizontais e verticais), o crescimento da metrópole é tão expressivo, que na área de conurbação, atualmente, já é difícil distinguir, visualmente, se se trata de residências e serviços de um município ou de outro, de tal forma 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, influenciadas pela instalação desses empreendimentos imobiliários, gera fragmentações territoriais e sociais no município de Nova Lima, já que os grupos que residiam anteriormente naquelas regiões são deslocados para áreas mais distantes, ao mesmo tempo que outros grupos de classe mais pobres, veem essas mudanças como uma oportunidade de obtenção de trabalho. Para atender às demandas desse grupo de alta renda, que está mais vinculado imediatamente 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 fechados e Belo Horizonte.

Os condomínios que surgem no município de Nova Lima a partir da década de 1990 possuem um tipo de parcelamento e estilo de vida diferente dos anteriores, deixando de ser casa de veraneio ou estilo de vida com maior contato com a natureza, e passando a ser um objeto de especulação e investimento, além de objeto de consumo. Na década de 90, os condomínios “tornaram-se moda” no Brasil e em várias partes do mundo, consolidando e difundindo um novo estilo de morar e de viver (ANDRADE, 2005). 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 e segurança, que parece estar retornando nos últimos anos como uma tendência, que é identificável pelo investimento em marketing desses empreendimentos (ANDRADE, 2005). Devido ao desaquecimento da exploração mineral na região, as terras, em grande proporção de posse das mineradoras, passam a ser loteadas para esses empreendimentos, cujos investidores tratam-se de um consórcio de várias empresas, inclusive as próprias mineradoras (ANDRADE, 2005).

Cabe ressaltar que os resultados aqui encontrados são limitados e exigem pesquisas mais aprofundadas. Houve dificuldades, no decorrer da pesquisa, para a obtenção de dados e informações a respeito dos atores envolvidos nesse processo, na escala temporal e na unidade espacial desejada inicialmente. De qualquer forma, espera-se que os achados apresentados aqui possam contribuir com a delimitação de agendas de investigação futura e com os processos de acompanhamento da revisão do Plano Diretor de Nova Lima, a fim de que novas pautas e agendas sejam colocadas e que as intencionalidades que estão subjacentes aos processos de regulação urbana possam ser reveladas e desconstruídas.

REFERÊNCIAS

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.

BETARELLI JR A. A.; MONTE-MÓR, R. L. M; SIMÕES, R. F. Urbanização extensiva e o processo de interiorização do estado de São Paulo: um enfoque contemporâneo. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais v.15, n.2. Novembro, 2013.

BRASIL. Lei Complementar nº 14, de 8 de junho de 1973. Estabelece as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição.

BRASIL. Lei nº 13.089, de 12 de Janeiro de 2015. Institui o Estatuto da Metrôpole, altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências.

CORRÊA, Roberto Lobato. O Espaço Urbano. São Paulo, Ática, 1989. 94 p.7-35.

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, 2007, vol.24, n.2, p.317-336.

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

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.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Áreas urbanizadas do Brasil: 2015. Estudos e pesquisas. Coordenação de Geografia. Rio de Janeiro: IBGE, 2017a.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Áreas urbanizadas do Brasil: 2015. Estudos e pesquisas. Coordenação de Geografia. Rio de Janeiro: IBGE, 2017b.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Regiões de influência das cidades: 2018. Coordenação de Geografia. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Composição Regiões Metropolitanas, Aglomerações Urbanas e Regiões Integradas de Desenvolvimento, segundo semestre de 2019 (Planilha Excel).

IPEA. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Infraestrutura social e urbana no Brasil : subsídios para uma agenda de pesquisa e formulação de políticas públicas. Brasília : Ipea, 2010. v. 2. 912 p.

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.

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

MARICATO, E. Metrôpoles desgovernadas. Estudos avançados, 25(71), 2011, p. 7-22.

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.: Belo Horizonte: transformações na ordem urbana. Editores Luciana Teixeira de Andrade, Jupira Gomes de Mendonca, Alexandre Magno Alves Diniz. - 1. ed. – Rio de Janeiro : Letra Capital : Observatório das Metrôpoles ; Belo Horizonte, MG : PUC-Minas, 2015. p.15-47.

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

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.

MINAS GERAIS, 2021. Projeto de Lei Complementar nº 74, de 22 de dezembro de 2017. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Minas Gerais, dez. de 2017.

MINAS GERAIS, 2021. Decreto 48.254 de 18 de agosto de 2021. Regulamenta o Licenciamento Urbanístico Metropolitano, pelas Agências de Desenvolvimento Metropolitano do Estado. Disponível em: < <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa-nova-min.html?tipo=DEC&num=48254&comp=&ano=2021&texto=original>>. Acesso em 23 de ago. de 2021.

NOVA LIMA. Lei nº 2007, de 28 de agosto de 2007. Plano Diretor Municipal de Nova Lima. Nova Lima, 29 ago. 2007.

NOVA LIMA. Lei nº 2113, de 18 de setembro de 2009. Dispõe sobre alteração de dispositivos das leis 1068, de 19 de dezembro de 1983, (Lei de uso e ocupação do solo) e 2007, de 28 de agosto de 2007, (Plano Diretor) e dá outras providências. Nova Lima, 19 set. 2009.

NOVA LIMA. Lei nº 2168, de 13 de julho de 2010. Autorização da verticalização de algumas áreas do Vale do Sereno. Nova Lima, 14 jul. 2010.

NOVA LIMA. Decreto nº 11703, de 29 de setembro de 2021. Trata da revisão do Plano Diretor de Nova Lima. Nova Lima, set. 2021.

OJIMA, R. Novos contornos do crescimento urbano brasileiro? O conceito de urban sprawl e os desafios para o planejamento regional e ambiental. GEOgraphia (UFF), v.10, p.46-59, 2008.

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) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura. Belo Horizonte, 2003. 340 p.

PDDI-RMBH. Portal Plano Metropolitano da RMBH. Disponível em <<http://www.rmbh.org.br/>>. Acesso em 10 dez. 2020.

RIGOTTI, J. I. R.; MACHADO, C. J. . Esperança de vida e causas de morte em Belo Horizonte e na Região Metropolitana de Belo Horizonte. In: X Encontro Nacional de Estudos Populacionais, 1994, Caxambu. Anais do X Encontro Nacional de Estudos Populacionais. Belo Horizonte, 1994. v. 4. p. 2017-2052.

RIGOTTI, J. I. R.; CAETANO, A. J. . Dinâmica e crescimento demográfico da Região Metropolitana de Belo Horizonte: 1960/2000, 2006.

SALES, B.M. Metropolização do espaço: uma análise da atuação do setor imobiliário e da legislação urbana no processo de expansão do Vetor Sul da RMBH. Monografia (Especialização em Análise Ambiental e Gestão do Território) – Escola Nacional de Ciências Estatísticas, ENCE/IBGE. Rio de Janeiro, 2021. 94 p.

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. Metrópole, 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.