



GT – 18: Produção imobiliária, segregação socioespacial e insegurança urbana

UMA BREVE INVESTIGAÇÃO SOBRE A DINÂMICA IMOBILIÁRIA RECENTE (2010-2024) EM ITABIRITO E OURO PRETO-MG:

A Instrumentalização da Natureza, da História e da Cultura como Estratégia de Reestruturação Socioespacial

Dr. Ramon Coelho Duarte
IFMG – *campus* Ouro Preto
ramon.cruz@ifmg.edu.br

Dr. Igor Rafael Torres Santos
IFMG – *campus* Ouro Preto
igor.santos@ifmg.edu.br

Ana Carolina Zago
IFMG – *campus* Ouro Preto
zaguim6@gmail.com

RESUMO: A metropolização não ocorre apenas nos limites político-administrativos de uma dada região metropolitana e tampouco se limita a espaços metropolitanos. Ela pode estar sobreposta em uma reestruturação urbana que afeta municípios do colar metropolitano e cidades médias adjacentes. E a partir da reestruturação imobiliária é possível averiguar sua sobreposição. Portanto, este trabalho põe-se a investigar o prosseguimento da dinâmica imobiliária recente nos municípios de Itabirito e Ouro Preto – MG a partir do aumento da oferta de venda e demanda de compra de novos produtos imobiliários como os condomínios residenciais fechados (ou não) de médio a alto padrão arquitetônico, tendo como decorrência o consumo da natureza, da cultura e da história como chamariscos desses ‘diversificados’ produtos do cardápio do mercado imobiliário, mercado voraz por acumulação capitalista. Além de uma revisão bibliográfica sobre a temática, como metodologia foram listados os empreendimentos construídos recentemente ou em lançamento e construção que se enquadram como “*novos produtos imobiliários*”, e seus loteamentos se configuram uma forma de autosegregação (condomínios fechados ou aqueles que são isolados e possuem cancela), além da coleta de dados secundários sobre o marketing imobiliário a partir da visita a sítios eletrônicos mantidos pelos empreendimentos.

Palavras-chave: metropolização, dinâmica imobiliária, condomínios residenciais de alto padrão.

1. INTRODUÇÃO

Desde meados do século XX, o vetor sul da expansão urbana da Região Metropolitana de Belo Horizonte – RMBH tem recebido uma atenção especial do setor imobiliário, desde os proprietários fundiários às incorporadoras e construtoras de imóveis. Atualmente, esse vetor de expansão já pode ser considerado maduro ou desenvolvido, já concretizado, ou seja, onde já consolidou o crescimento urbano que era almejado em seus planos de expansão desde os anos 1970.

O vetor sul da RMBH é também conhecido como uma área que possui uma localização privilegiada, repleto de centralidades (próximo a uma gama completa de comércio e serviços – incluindo acesso a bens raros como a “natureza”), possuindo variados condomínios residenciais e comerciais de alto padrão, cercados por áreas verdes e acesso a mananciais naturais ou artificiais, áreas de proteção ambiental (como a APA-SUL RMBH) e Reservas Particulares de Patrimônio Ambiental – RPPN’s. Nesse sentido, os produtos imobiliários que ali se encontram foram e ainda são voltados, sobretudo, para os consumidores de alta renda. Essa ocupação do vetor sul da RMBH resultou em um relativo adensamento populacional, já que uma parcela de sua espacialidade é composta por condomínios verticais de moradia e serviços bastante adensados e uma outra, por condomínios fechados formados por residências unifamiliares.

Entretanto, mais que uma articulação bem construída entre os atores privados e públicos na organização e ocupação controlada dessa espacialidade, podemos dizer que o desenvolvimento do vetor sul da RMBH é, antes de mais nada, resultado de uma reestruturação urbano-metropolitana¹ que capturou o espaço e fez dele um importante meio de acumulação e reprodução capitalista nas últimas três décadas do século XX. E no limiar da década de 2010-2020 até os dias atuais, o que se observa é a continuidade desse processo e seu *transbordamento*, atingindo também porções do território do colar metropolitano e adjacências. É, portanto, nesses termos que o presente trabalho se insere, qual seja: a de investigar a perpetuação dessa

¹ Em seu “*Geografias Pós-Modernas*”, Soja nos apresenta uma chave de compreensão sobre os processos de reestruturação socioespaciais: em um processo mecânico ou automático, nem tampouco seus resultados e possibilidades potenciais são predeterminados. Em sua hierarquia de manifestações, a reestruturação deve ser considerada originária de e reativa a graves choques nas situações e práticas sociais preexistentes, e desencadeadora de uma intensificação de lutas competitivas pelo controle das forças que configuram a vida material. Assim, ela implica fluxo e transição, posturas ofensivas e defensivas, e uma mescla complexa e irresoluta de continuidade e mudança. Como tal, a reestruturação se enquadra entre a reforma parcial e a transformação revolucionária, entre a situação de perfeita normalidade e algo completamente diferente” (Soja, 1993, p. 194).

dinâmica imobiliária recente nas cidades de Itabirito e Ouro Preto – MG a partir do aumento da oferta de venda e demanda de compra de novos produtos imobiliários como os condomínios residenciais fechados (ou não) de médio a alto padrão, tendo como corolário o consumo da *natureza, da cultura e da história* como atrativos desses novos produtos.

E isso também significa pensar que a atual reestruturação urbano-metropolitana que ainda está em curso no vetor sul da RMBH e passa a abarcar seu colar metropolitano (no qual se inserem os municípios de Itabirito e Ouro Preto), mantém a dinâmica imobiliária como uma das indutoras desse processo de ocupação e organização socioespacial necessariamente excludente, porque reproduz a dinâmica anteriormente estabelecida e consolidada. Mas aqui, não se trata de uma dinâmica imobiliária qualquer, mas uma correspondente a essa indústria do imobiliário mais “sofisticada”, também reestruturada, produto do capitalismo neoliberal que articula o capital financeiro, o imagético e o marketing urbano; em verdade, “uma nova estrutura se impõe sobre a anterior e modifica profundamente o setor imobiliário”, como nos lembra Lencioni (2017, p. 110).

O leque de produtos imobiliários e, portanto, o aumento da produção imobiliária que se agigantou no Brasil desde os anos 2004, revela sua articulação e dependência da financeirização, fazendo com que a indústria do imobiliário se transforme, pela contínua *valorização do espaço*, em um elo fundamental da circulação ampliada do capital. A cidade, a metrópole e, no nosso caso aqui, o raio de influência da RMBH (seu colar metropolitano e adjacências deste colar) passa a integrar esse grande processo de privatização e produção do espaço do qual o capitalismo se torna cada vez mais dependente, se concordamos com a tese lefebvriana sobre a sobrevivência do capitalismo².

Nesse sentido, podemos perguntar: qual a relação da metropolização com a reestruturação urbana que está em curso no recorte territorial ou área de estudo deste trabalho? Quais são os agentes sociais³ envolvidos e seus principais interesses nesta dinâmica imobiliária recente? Qual o impacto do crescimento do número de condomínios residenciais de médio e alto padrão para a população que já reside em Itabirito e Ouro Preto – MG? Essas serão algumas

² Cf. em Lefebvre (1976)

³ Utilizaremos o termo agentes sociais em razão de ser capaz de contemplar diversas maneiras de atuação de agentes capazes de produzir o espaço, nas esferas pública, privada e da sociedade civil, como se depreende do debate proposto por Vasconcelos (2011) e Corrêa (2011).

das questões que nortearão a problemática a ser estudada e analisada por este trabalho nas páginas que se seguem.

1.1 Justificativa

Retomando a problemática sobre a expansão do vetor sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte – RMBH, constata-se que o mesmo já foi bastante estudado pela Geografia e ciências afins desde o final do século passado até meados da década de 2000-2010, sendo considerado, nesses estudos urbanos desenvolvidos, como um vetor de expansão urbana consolidado (Costa *et al*, 2006). Mas, tornar inteligível as dinâmicas urbanas atreladas ao impacto da metropolização e do transbordamento do vetor sul da RMBH nas cidades do seu Colar Metropolitano no período atual (ou seja, a partir da década de 2010), são processos espaciais recentes na estrutura urbana da área de estudo proposta e, portanto, importante de serem investigados.

Estes processos espaciais têm sido bastante perceptíveis através das formas urbanas produzidas pela dinâmica imobiliária recente nos espaços periurbanos das cidades de Itabirito e Ouro Preto. Esta dinâmica é engajada pelos agentes sociais do mercado imobiliário que atuam na região. Daí, o nosso interesse nesta pesquisa, de proporcionar uma maior compreensão sobre essa dinâmica socioespacial mais recente, buscando desvelar alguns dos principais aspectos e contradições que essa expansão urbano-metropolitana nas periferias dessas cidades podem causar, seja para a dinâmica populacional da região, seja para os conflitos advindos pela escassez de terras urbanas, uma vez que tal região também tem no capital minerador um importante agente de domínio e controle do territórios nessas localidades. Em outros termos, urge refletir como tais municípios de nossa área de estudo tem lidado com, por exemplo, habitações de interesse social, já que se constata o crescimento de ocupações e moradias de autoconstrução em áreas de risco nas periferias das cidades de Itabirito e Ouro Preto.

A reestruturação urbana em curso nas cidades de Itabirito e Ouro Preto também nos coloca a reflexão sobre se tais processos fazem parte de um projeto maior relacionado a interiorização da economia no território brasileiro. Portanto, há necessidade de uma análise que possa abranger a tendência contemporânea da interiorização da economia no território brasileiro, que engendra alterações nos espaços urbanos e tende a fazer surgir novos vetores de valorização espacial e de concentração de equipamentos comerciais e de serviços, ou seja, que

expressam centralidades urbanas. Portanto, ocorre a redefinição e/ou ampliação dos papéis urbanos, com destaque às chamadas cidades do colar metropolitano (como Itabirito e Ouro Preto), que têm, por conseguinte, também redefinido e ampliado a centralidade interurbana – tema bastante pertinente e atual na urbanização brasileira (Silva, 2009).

A interiorização da economia no Brasil⁴ está intimamente relacionada à temática da centralidade urbana que é muito ampla e envolve várias perspectivas de análise do espaço urbano. Está interligada aos processos espaciais como a reestruturação urbano-metropolitana, às ações dos agentes sociais que produzem o espaço urbano das cidades e que, diante, do movimento e da pausa, dos fluxos e das formas, redefinem a dinâmica urbana de uma metrópole ou de uma região limítrofe a uma região metropolitana. Enfim, trata-se de uma temática instigante e sempre carente de atualizações nos estudos de Geografia Urbana.

Por fim, se faz necessário apontarmos os caminhos metodológicos que adotaremos neste trabalho. Como produto introdutório de um projeto de pesquisa intitulado “Agentes Sociais e Metropolização: uma análise da dinâmica imobiliária recente nos municípios de Itabirito e Ouro Preto-MG”, neste primeiro momento a metodologia se apoia em uma revisão bibliográfica sobre a temática em questão, listagem dos empreendimentos construídos recentemente ou em lançamento/construção que se enquadram como “*novos produtos imobiliários*” e seus loteamentos se configuram uma forma de auto segregação (condomínios fechados ou aqueles que são isolados e possuem cancela), além da coleta de dados secundários a partir da visita a sítios eletrônicos mantidos pelos empreendimentos. Territorialmente, essa análise se concentra nos municípios de Itabirito e Ouro Preto, notadamente nas áreas mais próximas à BR 356, que constitui a ligação com as cidades de Nova Lima e Belo Horizonte e temporalmente, esse estudo abarca os anos subsequentes à 2010 até os dias atuais.

⁴ Os autores Giambiagi; Villela, 2005, Pacheco, 1996 e Azzoni, 1986 ao discursar sobre a economia do Brasil nos últimos quinze anos retratam sobre “reversão da polarização” e as “deseconomias de aglomeração” que podem ser determinantes da desconcentração produtiva no país. Porém, Pacheco (1996) defende que há desconcentração, mas não “reversão da polarização”, ao levarmos em conta que não há alternativas de polarização externas a São Paulo. Já Milton Santos (2005) coloca que a técnica possui peso decisivo no controle dos processos produtivos, o que carece de ser aprofundado em relação às cidades médias e metrópoles brasileiras, ao considerar que a urbanização brasileira nas últimas décadas está associada com densificação das redes urbanas e redução do crescimento das grandes metrópoles (Matos, Ramos, 2015).

2. OS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS E A DIMENSÃO AMBIENTAL E HISTÓRICA EM ITABIRITO E OURO PRETO - MG

A partir dessa breve introdução sobre o histórico da expansão urbana do vetor sul da RMBH e de sua dinâmica imobiliária, podemos desenvolver melhor uma das hipóteses que norteiam esse estudo: a de que a metropolização, que antes estava contida no perímetro formal da RMBH, tem transbordado para o colar metropolitano e abarcado cidades médias do Quadrilátero Ferrífero em Minas Gerais. Destacando uma reestruturação urbana recente e ainda em curso que caminha junto a uma nova dinâmica imobiliária do mercado formal, configurando-se também como uma reestruturação imobiliária.

Nesse sentido, Costa (2006) nos chama atenção para o fato de que os estudos sobre a dinâmica imobiliária do mercado formal têm perdido centralidade,

seja por não oferecerem novas abordagens para a compreensão da realidade urbana, seja por se restringirem a mercados cada vez mais restritos, elitizados e em claro descompasso com as demandas cotidianas da maior parte da população. (Costa, 2006, p. 103-104).

Por isso, torna-se necessário acrescentar

ao debate sobre os mecanismos de formação da renda fundiária urbana a dimensão ambiental que passa a fazer parte das formas de compreensão do capitalismo em seu estágio atual, bem como da concepção e, naturalmente, do discurso, que orienta as políticas públicas. (Costa, 2006, p. 105).

Os novos produtos imobiliários que surgiram e continuam sendo lançados nos municípios de Itabirito e Ouro Preto – MG se apresentam como parte deste mercado restrito, produtos nobres do mercado imobiliário voltados às classes socioeconômicas de maior poder aquisitivo. Os quais também carregam valores da dimensão ambiental (da paisagem e da natureza) e da *história* dos lugares (o que se destaca ainda mais como novidade frente aos demais produtos da região).

Essa dimensão ambiental já é uma estratégia bem consolidada pelo capital imobiliário na região, que consegue extrair rendas da terra superiores ao “embutir” nos preços dos produtos dessa “marca”, essa imagem diferencial, buscando sempre atrair esse público de mais alta renda. Ao estudar o vetor sul da RMBH até meados da década de 2010, Costa (2006), apontou para essa “naturalização” do mercado e a mercantilização dos atributos ambientais desta região:

Duas tendências convergentes podem ser observadas claramente no caso do Eixo Sul: por parte do Estado, assiste-se a uma modernização ecológica da regulação da expansão urbana, por meio da incorporação crescente de instrumentos e mecanismos da regulação ambiental nas atividades urbanas, principalmente por meio da obrigatoriedade do licenciamento ambiental de parcelamentos e pela criação de unidades de conservação ambiental. Pelo lado do capital imobiliário, observa-se uma transformação e progressiva complexificação do setor, associado à modificação do produto oferecido, no qual a natureza, progressivamente capitalizada, desempenha o papel de transformar valores de uso em renda fundiária, seja em resposta à legislação, seja criando demandas de mercado associadas a novos conceitos de habitação. (Costa, 2006, p. 112-113).

A atual reestruturação urbana em Itabirito e Ouro Preto, decorrente do transbordamento da metropolização da RMBH aponta, até neste momento da pesquisa, para uma dinâmica imobiliária que tem buscado articular, entre estes dois municípios, relações de complementaridade entre a dimensão ambiental e a dimensão histórico-cultural que ambos municípios possuem. Ao mesmo tempo que acirra relações competitivas com os produtos imobiliários ofertados e/ou escassos nos municípios do vetor sul da RMBH.

A morfologia desses novos empreendimentos de médio a alto padrão, limítrofes à BR-356 (também conhecida como Rodovia dos Inconfidentes), que interliga os municípios de Nova Lima, Itabirito e Ouro Preto - MG e alguns de seus distritos, é a materialização do espraiamento urbano, deste transbordamento da metropolização que temos aludido. Para Sposito (2009), o espraiamento urbano é uma ruptura sistêmica de um extenso processo de urbanização. Visto que a distância entre o urbano e o rural está cada vez menor, presenciamos uma interpenetração entre espaços urbanos e rurais, uma vez que compartilham valores, papéis e demandas semelhantes. A consequência dessa proximidade é a diminuição demográfica urbana e seu crescimento sem, contudo, garantir o acesso dos indivíduos mais pobres a uma moradia digna nas centralidades urbanas ou em suas áreas de expansão.

Os condomínios fechados e os demais empreendimentos de médio e alto padrão arquitetônico fazem parte dessa nova dinâmica de produção do espaço, cujo usuário pretendido, como já mencionado aqui, é cuidadosamente selecionado pelos atores públicos e privados envolvidos nesses processos. O setor imobiliário promove um novo padrão de ocupação para essa demanda solvável: o ideal de segurança, status, exclusividade, harmonia, áreas verdes e menos densas, tranquilidade, acesso, sentimento de pertencimento a algo de valor histórico-cultural, isto é, melhor qualidade de vida, enquanto os atores públicos facilitam esse tipo de

parcelamento e uso do solo. Há uma necessidade de inovação residencial, como afirma Botelho (2008), que seja diferente dos estoques já existentes, ou seja, novos jeitos de morar e viver (Sposito, 2009).

Por conseguinte, se essa recente reestruturação urbana e imobiliária que vem ocorrendo em Itabirito e Ouro Preto aponta para uma competitividade e complementaridade com o vetor sul da RMBH, é importante pontuar também que há uma fragilidade temporal nas tendências, pois os interesses mudam em curto prazo, a cidade é pensada e vivida aos pedaços (fragmentada), de modo sempre provisório ou por tempos curtos (Sposito, 2009). A partir disso, surge a necessidade de reconfiguração do ambiente construído pelas ondas de especulação imobiliária e a criação de novas configurações espaciais (Botelho, 2008).

Os novos empreendimentos imobiliários são, inclusive, destinados para atender a um processo (induzido) de *gentrificação*, pois esse é o grupo que detém as escolhas espaciais desse novo arranjo espacial, no qual acabam preferindo empreendimentos imobiliários murados (ou isolados) cada vez mais distantes das áreas centrais e pericentrais (Sposito, 2009). O condomínio fechado (ou o também “isolado sem muro”, mas com cancela) surge como uma forma de unir indivíduos do mesmo estamento social, criando artificialmente uma necessidade de estar entre “iguais”, compartilhando o status, prestígio e hierarquia. Esse processo de autossegregação é uma tentativa de negar o público e a própria essência do fenômeno urbano como reunião da diferença (Lefebvre, 1999), pois seu público anseia por estruturas de circulação seguras e privatizadas, um desejo de habitar em um lugar homogêneo socialmente.

Em Itabirito e Ouro Preto, espacialidade escolhida como objeto de estudo, vemos todo esse processo se consolidando com bastante vigor, notadamente a partir de 2010, que também constitui o escopo temporal dessa pesquisa. Como exemplo desses novos produtos imobiliários, podemos destacar os condomínios residenciais de médio a alto padrão e “novos bairros” em Itabirito - MG: Condomínio Residencial Três Vales⁵ (na área divisa entre os municípios de Nova Lima e Itabirito), Condomínio Vale Imperial (no bairro Vale Imperial), Vale dos Tropeiros e Condomínio Terra Real (no distrito de São Gonçalo do Bação); e em Ouro Preto: Quinta da Villa (único condomínio próximo ao distrito-sede ou centro histórico), Condomínio Inconfidentes e Arvoredo do Tripuí (ambos condomínios fechados no distrito de Amarantina),

⁵ Tanto o condomínio Residencial Três Vales quanto o Condomínio dos Inconfidentes tem seus projetos arquitetônicos assinados pelo renomado arquiteto Gustavo Penna.

Ouro Ville Residencial (no distrito de Santo Antônio do Leite), Quintas da Cachoeira (novo bairro no distrito de Glaura com loteamentos no estilo “chácara urbana”) dentre outros em fase de implantação.

No Quadro 1 a seguir, tem-se também a listagem dos condomínios fechados (ou não) de médio a alto padrão arquitetônico lançados ou em construção em Itabirito e Ouro Preto, com o nome da empresa de construção ou incorporadora responsável por cada empreendimento, local onde está instalado ou em construção e onde fica a sede da empresa – o que nos permite verificar que a maioria da sede destas empresas estão na RMBH (duas delas na metrópole Belo Horizonte – MG), e são atuantes no vetor sul da RMBH.

Quadro 1 - Condomínios residenciais de médio e alto padrão construídos ou em construção em Itabirito e Ouro Preto

Nome do empreendimento	Empresa ou incorporadora responsável	Local da construção	Sede da empresa
Condomínio Vale Imperial	Construtora e Incorporadora Tynaka	Itabirito/MG	Itabirito-MG
Condomínio Terra Real	Quartéis Bação de Propriedade do Fábio	Distrito de São Gonçalo do Bação. Itabirito/MG.	Itabirito-MG
Condomínio Quinta da Villa	Hexágono Construtora	Ouro Preto/MG.	Ouro Preto-MG.
Condomínio Inconfidentes	Bothânico Urbanismo	Distrito de Amarantina - Ouro Preto/MG.	Nova Lima- MG

Nome do empreendimento	Empresa ou incorporadora responsável	Local da construção	Sede da empresa
Condomínio Paragem do Tripuí	Terral empreendimentos imobiliários	Distrito de Amarantina - Ouro Preto/MG.	Nova Lima- MG
Condomínio Ouro Ville Residencial	Grupo Vitória da União Loteamentos de Alto Padrão/ Urbaville Urbanismo	Distrito de Santo Antônio do Leite- Ouro Preto/MG	Belo Horizonte - MG.
Condomínio Quintas da Cachoeira	EPO Soluções Inovadoras/ Lminas	Distrito de Glaura, Ouro Preto/ MG.	Belo Horizonte- MG Nova Lima-MG
Residencial Três Vales	Cje Empreendimentos Imobiliarios Sa	Divisa entre os municípios de Nova Lima e Itabirito/MG	Nova Lima- MG

Fonte: Próprios Autores, 2024.

3. O MARKETING IMOBILIÁRIO - NATUREZA, HISTÓRIA E CULTURA NA RE-PRODUÇÃO DO ESPAÇO

O planejamento e a venda de empreendimentos imobiliários, como é o caso dos condomínios residenciais de médio e alto padrão que temos abordado, também envolvem um processo de “venda” da cidade. Aqui, estratégias de marketing, tanto do setor imobiliário quanto do poder público, passam a influenciar na configuração social e espacial da cidade.

Como bem aponta Compans (2004), muito mais do que um simples programa de promoção da cidade através de elegantes folhetos publicitários, de design arrojado e cores interessantes, o *marketing urbano* passa a “englobar a totalidade de uma agenda pública local voltada para a competitividade dos sistemas urbanos” (Compans, 2004, pg. 122), através, principalmente, de uma releitura das atividades urbanas feita pela lógica de mercado. Sob esta

nova ótica, ou seja, a de que todas atividades e porções do território têm sempre um possível usuário/consumidor, o *marketing* estaria inseparavelmente ligado ao planejamento urbano (ou a falta dele)⁶, notadamente na composição desses produtos a serem vendidos. No nosso caso, a terra, a natureza, a história e a cultura.

Nesse sentido, torna-se importante destacar algumas relações que estão postas e que são fundamentais para a compreensão dessa dinâmica que aqui temos destacado. Tanto Ouro Preto, Itabirito quanto sua vizinha Nova Lima (esta, pertencente à RMBH) são cidades cujos territórios e economia são dominados pela indústria da Mineração, atividade essa que se dá em uma região de grande beleza paisagística (com serras e resquícios de mata atlântica). A cidade de Nova Lima, inclusive, serve como exemplo paradigmático disso que estamos argumentando: transbordo imediato de uma ocupação de alta renda da zona sul de Belo Horizonte, teve sua “política urbana” controlada pelos interesses diretos desses grandes capitais - imobiliários e da mineração - que controlaram seu crescimento pela consolidação dessa urbanização mais excludente, via condomínios de alta renda como temos apontado em nossa análise. Tal controle, estrategicamente concebido, também aparece para o marketing urbano como estratégia de diversificação econômica como opção à atividade mineradora que necessariamente é finita. Certo ou errado (depende dos atores envolvidos), a cidade de Nova Lima conseguiu atrair e concentrar em seu território uma importante parcela da elite econômica da RMBH.

Como temos apontado teoricamente, processos semelhantes vêm ocorrendo nas cidades que são objetos de nosso estudo, que é a continuidade dessa expansão urbano-metropolitana como ocorrido em Nova Lima, também muito ancorada nessa estratégia dos poderes públicos em facilitar esse tipo de urbanização como caminho para a diversidade econômica. Ou seja, tanto em Itabirito quanto em Ouro Preto seus poderes públicos têm se valido desse marketing

⁶ No transcorrer da pesquisa que embasa o presente trabalho, ofícios foram enviados às secretarias de Desenvolvimento Urbano (de Ouro Preto) e Política Urbana e Habitação (em Itabirito) solicitando a informação sobre a quantidade de empreendimentos licenciados e aprovados nas respectivas municipalidades a partir do ano de 2010. Curiosamente (e tragicamente) a secretaria de Ouro Preto nos respondeu dizendo que estava ainda organizando tais informações (dentro de um trabalho mais amplo de organização de diversas informações e processos), já que essa secretaria não existia antes de 2010. Ou seja, na cidade patrimônio mundial da humanidade, que possui a maior quantidade de áreas de risco urbanas do país por causa da sua geomorfologia e ocupação específica, sequer possuía uma secretaria própria, antes de 2020, para gerir esses processos e informações. Já a secretaria em Itabirito respondeu que analisaria o pedido, mas até o momento de finalização deste texto tais informações ainda não haviam sido compartilhadas.

baseado na natureza, na exclusividade, na história e na cultura como atrativo para novos empreendimentos.

Já no âmbito empresarial, a estratégia de marketing vai muito além da venda de um produto imobiliário; o que se vende é um novo estilo de vida, uma experiência, um conceito, uma tendência. A grosso modo, se vende em cenário utópico para um grupo sedento pela exclusividade, ou melhor, pela segregação. Bryman (2007) e Ivo (2012) abordam que o planejamento estratégico dos simulacros pode ser visto como uma tentativa de *macdonização*, *disneyficação* e espetacularização, lugares criados para solucionar expectativas de consumo das classes sociais de renda mais abastadas. É a autosegregação do urbanismo de afinidades (*urbanisme affinitaire*) exposto por Donzelot (1999), pois os habitantes “de dentro” dos muros e/ou das cancelas se reconhecem como iguais em seu poder de compra, com garantias de uma vida tranquila, sem a interferência e a ameaça daquelas que não fazem parte deste grupo (Ivo, 2012).

Ao investigar o intenso processo de construção de condomínios residenciais para este nicho social de alta renda nos dois municípios aqui estudados, é perceptível que os novos empreendimentos do setor imobiliário não foram feitos para atender os moradores que estão sem moradia nos dois municípios, mas para atrair compradores com alto poder de compra, compradores que porventura também tenham interesse pela dinâmica imagética do vetor sul da RMBH.

Quanto à segregação e desigualdade social, é importante ressaltar que o município de Ouro Preto tem grande parte de sua população composta por negros vivendo na subalternidade, nos morros do distrito-sede (na cidade), em moradias em áreas de risco, e/ou em condições precárias em alguns dos seus distritos arrasados pela atividade econômica da mineração, a exemplo do distrito de Miguel Burnier (Campos, 2018). Na zona periurbana de Itabirito é nítida a morfologia da segregação espacial, onde se observa de um lado da cidade moradias precárias e em áreas de risco, muita pobreza e do outro, a autosegregação, casas e condomínios com elevado padrão de qualidade de moradia e bem-estar.

Grande parte dos condomínios em ambos os municípios estão situados em áreas repletas de recursos naturais, áreas de conservação de mata atlântica, serras, história e cultura. As estratégias de venda são justamente esse desejo da distinção. É utilizada em todos os condomínios a estratégia de marketing com frases de impacto, que apelam para elementos

naturais próximos, enfatizando a localização do empreendimento como espaço do “bem viver” e de retorno à natureza (Ivo, 2012). Destacam-se o anseio da proximidade da natureza, como resgate do paraíso perdido, e reforçam a ideia de que o espaço doméstico deve assemelhar-se a uma promessa de felicidade, de repouso, de divertimento permanente e, se possível, de refinamento, opondo-se a um espaço público citadino estressante, caótico, perigoso e pobre (Tramontano, 2000). Como podemos observar nas Figuras 1 e 2 a seguir, o condomínio Terra Real no distrito São Gonçalo do Bação em Itabirito - MG e o condomínio Quintas da Cachoeira no distrito de Glaura em Ouro Preto - MG.

Esses empreendimentos elevam seu diferencial usando a localização, por se situarem próximos da centralidade de Belo Horizonte, porém com o diferencial de também se localizarem próximos da área rural: no “silêncio da natureza”. Exploram também a relação de proximidade com o centro histórico e cultural da cidade Patrimônio Cultural da Humanidade - Ouro Preto. Esses “novos habitantes” (porque, obviamente, a oferta desses produtos transcende os moradores locais) dificilmente viverão essas cidades (Itabirito, Ouro Preto) em suas realidades - as cidades reais carregam um passado colonial presente em suas paisagens urbanas até hoje, e o presente marcado pela dilaceração de serras pela mineração. Porém, o que lhes é vendido é uma realidade fictícia, numa vida quase que apartada da cidade real (Ivo, 2012, p.136).

Figura 1 - Propaganda no Website do Condomínio Residencial Terra Real, Itabirito



Fonte: Site do Condomínio Residencial Terra Real. Disponível em: <https://terrarealcondominio.com.br/>. Acesso em 13. jun. 2024.

Figura 2- Propaganda no Website Condomínio Quintas da Cachoeira- Glaura, Ouro Preto



Fonte: Site do Quintas da Cachoeira. Disponível em: <https://quintasdecachoeira.com.br/>. Acesso em 13. jun. 2024.

Não obstante, na área de estudo aqui proposta, podemos partir de uma reflexão e/ou de uma hipótese de que os promotores imobiliários que atuam no vetor sul da RMBH têm procurado até mesmo diversificar a propaganda dos negócios imobiliários limítrofes a cidade de Ouro Preto se aproveitando do simbolismo cultural que a história, materialidade e imaterialidade de Ouro Preto e região carregam. Sobre isso, é importante ressaltar que tal reflexão parte do que já foi trazido por Smith (1994), no qual argumenta que

Os lugares urbanos são importantes por seu papel na acumulação de capital, disseminação de informações, consumo de bens e serviços e reprodução de mão-de-obra assalariado e não-assalariada. As cidades são também importantes, ainda, como estilo de vida. **A idéia de cidade como poderoso símbolo cultural e político talvez esteja cada vez mais presente nesses “novos tempos” turbulentos** (Smith, 1994, p. 266, grifo nosso).

Nos materiais de divulgação ou de marketing dos novos condomínios residenciais de alto padrão que foram lançados recentemente ou que ainda estão sendo construídos na periferia do distrito sede de Ouro Preto e nos seus demais distritos, percebemos que os promotores imobiliários fazem o apelo não só de amenidades naturais e/ou de segurança comum para a venda desses produtos imobiliários (como percebemos naqueles do vetor sul da RMBH e em Itabirito – MG), mas, acrescentam também a história e cultura, ou melhor, tudo que o simbolismo cultural da cidade de Ouro Preto carrega, como se pode ver na Figura 3; uma

tentativa de tornar estes aspectos em um diferencial no cardápio de novos produtos imobiliários nesta região⁷.

O aproveitar-se do simbolismo cultural de Ouro Preto, portanto, não está dissociado com o vetor sul da RMBH e do colar metropolitano, a hipótese que fazemos é que isto está interligado com a metropolização atuante na RMBH. Por mais que Itabirito e Ouro Preto não pertençam a RMBH, a dinâmica imobiliária e produção do espaço urbano nestes municípios não estão vinculadas de fato a uma desmetropolização, mesmo que a propaganda dos novos produtos imobiliários (condomínios residenciais de alto padrão) disseminada pelos agentes do mercado imobiliário, estejam relacionadas por eles a uma alternativa de *fuga do caos urbano metropolitano*.

Figura 3 - Trecho do texto publicitário no website do Residencial de Alto Padrão: Inconfidentes, localizado em Ouro Preto



Fonte: Site do Inconfidentes. Disponível em: <https://www.condominioinconfidentes.com.br/>. Acesso em 13. jun. 2024.

Sobre isso, Matos destaca que o

Processo de urbanização no Brasil, de fato, interiorizou-se por amplos espaços regionais sem com isso provocar a desmetropolização (já que as metrópoles prosseguem fortes, centrais e se reproduzindo); expandiu-se por redes geográficas de diversos tipos unindo cidades muito diversificadas funcionalmente; fez emergir protagonistas de peso no rol das chamadas cidades médias (algumas transformadas em “regiões metropolitanas”); fez surgir uma plêiade de pequenas cidades associadas

⁷ Como bem observa Arantes (2000, p. 48) “hoje em dia a cultura não é outro ou mesmo a contrapartida, o instrumento neutro de práticas mercadológicas, mas é parte decisiva do mundo dos negócios e o é como grande negócio”.

à pluriatividade em expansão no chamado “novo rural”; deu vazão e ofereceu alternativa espacial ao processo de desconcentração econômica e demográfica das últimas décadas (Matos, 2005, p. 34).

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A dinâmica imobiliária recente, analisada aqui entre 2010 aos dias atuais nos municípios de Itabirito e Ouro Preto - MG, remete a uma continuação da expansão urbana do vetor sul da RMBH que continua privilegiando o nicho da classe de alta renda, mantendo também uma organização e ocupação humana *controlada* nessa espacialidade. Por isso, foi utilizado aqui o termo: *transbordamento da metropolização*, ao entendermos que a mesma está sobreposta nesta dispersão do tecido urbano que recebe os condomínios residenciais de médio a alto padrão na área de estudo, considerada como espaços não-metropolitanos.

Neste primeiro momento da pesquisa, ao ser investigado o aumento da oferta de venda e demanda de compra dos condomínios residenciais fechados (ou não) de médio a alto padrão no colar metropolitano da RMBH e cidades médias adjacentes, percebe-se que o marketing imobiliário faz uso da escassez da moradia *exclusiva* no vetor sul e na extensão de toda a RMBH, e apela para o apego à *natureza* - das cachoeiras, serras e vales do Quadrilátero Ferrífero com resquícios de mata atlântica - em especial nas proximidades da Rodovia dos Inconfidentes, e o imergir na *cultura* e na *história* que a periferia dos municípios de Itabirito e Ouro Preto - MG podem proporcionar ainda hoje.

É óbvio que o marketing imobiliário abarcará apenas os valores positivos para um “ambiente de negócios” do mercado imobiliário e para a concentração de renda que o cenário imagético onde estão localizados tais condomínios assim condicionam. Sem revelar os percalços reais destas localizações que simultaneamente tem sido visadas para abrigar esses novos produtos do mercado imobiliário, mas também são o *locus* da produção e circulação de mercadorias e pessoas (mão-de-obra) da atividade econômica preponderante: a mineração, do extrativismo mineral.

A BR-356 (Rodovia dos Inconfidentes), que no passado das últimas décadas do século XX pode ter sido rodovia de trânsito rápido, tem tido cada vez mais o fluxo de caminhões e transporte de máquinas pesadas e cargas da mineração intensificado, notadamente a partir do

ano de 2018⁸. Os cursos d'água próximos à atividade mineradora têm sido poluídos ou esvaziados, sem falar no agravamento da poluição do ar causada pelas partículas de minério de ferro e outros tipos minerais. Ou seja, o “distante” ou a “*fuga do caos urbano-metropolitano*” vendido no marketing imobiliário, pode estar mais “próximo” do que se imagina nesta reestruturação urbana desses espaços não-metropolitanos, abordada aqui a partir da reestruturação imobiliária, que é resultante dialeticamente da reestruturação urbano-metropolitana da RMBH.

Como o presente trabalho se refere aos primeiros resultados do projeto de pesquisa acima citado, ainda não conseguimos responder algumas questões importantes que serão discutidas em um momento oportuno. Dessas, investigar se tais produtos imobiliários têm, de fato, tido um “sucesso” de vendas é uma delas, já que a quantidade de produtos ofertados surpreende, pela “voracidade” com que esses capitais tem atuado na região. Uma outra se refere ao próprio poder público que, como dissemos, tem facilitado a instalação de tais empreendimentos a fim de se criar um eixo de acumulação espacial nessa região sem, contudo (ao que nos parece), planejar esse presente e esse futuro, pelas pressões exercidas pela própria dinâmica da ocupação. Será que essas prefeituras tem se planejado para o aumento da demanda por alguns dos serviços públicos urbanos? Como são condomínios fora das centralidades, será que o acesso e fornecimento de água, a coleta e tratamento de esgotos, o transporte público para os trabalhadores desses condomínios tem sido mensurado e oferecido?

Portanto, esses e outros processos que temos observado são o outro lado dessa mesma moeda: da utopia (ou seria distopia?) do espaço consumido como simulacro da natureza, da história e da cultura às contradições do real, dos espaços privatizados e raramente democratizados. Será que mais uma vez estaremos condenados a repetir os problemas do passado na construção de um futuro que aparece para nós como mera reprodução desse presente?

⁸ Novos projetos minerários e a expansão de outros já existentes foram autorizados a operar a partir de 2018 nessa região que é nosso objeto de estudo. Por isso, o fluxo de veículos, a poluição e também acidentes foram intensificados significativamente na BR - 356, uma vez que as Mineradoras usam as vias públicas como meio de escoamento de seus produtos. O Ministério Público de Minas Gerais, juntamente com as prefeituras de Itabirito, Ouro Preto e outras cidades que compõem essa porção do Quadrilátero Ferrífero tem tentado, junto às Mineradoras, um acordo para que o fluxo dos transportes seja retirados das principais rodovias e ocorra em estradas municipais já existentes no interior dos municípios.

5. REFERÊNCIAS

Arantes, O. Vainer, C. B. Maricato, E. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000.

Azzoni, Carlos Roberto. **Indústria e reversão da polarização no Brasil**. Instituto de Pesquisas Econômicas, 1986.

Bortolo, C. A. de; Batista, R. P. Os espaços fechados de moradia e o marketing urbano: o caso de Montes Claros-MG. **Élisée - Revista de Geografia da UEG**, v. 6, n. 1, p. 68–86, 7 ago. 2017.

Botelho, Diego Nogueira. **Momentum Building Structure and intra-urban: case study of horizontal closed businesses in south sector Uberlândia (MG)**. 2008. 156 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Humanas) - Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2008.

Bryman, Alan. **A Disneyzação da sociedade**. São Paulo: Ideia e Letras, 2007.

Campos, L. C. M. **A desconstrução do esquecimento em contexto de conflito ambiental: arqueologia e etnografia da comunidade de Miguel Burnier, Ouro Preto, Minas Gerais**. UFMG, Belo Horizonte. 2018.

Chatel, C.; Sposito, M. E. B. Forma e dispersão urbanas no Brasil: fatos e hipóteses. Primeiros resultados do banco de dados Brasipolis. **Revista Cidades**, v. 12, n. 21, 2015.

Compans, Rose. **Empreendedorismo urbano. Entre o discurso e a prática**. São Paulo: Editora UNESP, 2005.

Corrêa, Roberto Lobato. Sobre Agentes Sociais, Escala e Produção do Espaço: Um texto para discussão. *In: A Produção do Espaço Urbano: Agentes, Processos, Escalas e Desafios*. Carlos, Ana Fani Alessandri. Souza, Marcelo Lopes de. Sposito, Maria Encarnação Beltrão (organizadores). São Paulo: Contexto, 2011. p. 41-51.

Costa, Heloísa Soares de M. (Org.); Costa, G. M.; Mendonça, J. G. de E Monte-Mór, R. L. de (Colab.). **Novas periferias metropolitanas – a expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no Eixo Sul**. Belo Horizonte, C/Arte, 2006.

Dacanal, Cristiane. **Acesso restrito: reflexões sobre a qualidade ambiental percebida por habitantes de condomínios horizontais**. 2004. v, 178 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, 2004.

Giambiagi, Fabio; Villela, André Arruda. **Economia brasileira contemporânea**. Elsevier Brasil, 2005.

Harvey, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Ambulante, 2005.

Ivo, Any Brito Leal. Jardins Do Éden: Salvador, uma cidade global-dual. **Caderno CRH**, v. 25, n. 64, 29 out. 2012.

Lefebvre, Henri. **The Survival of capitalism**. London: Allison & Busby, 1976.

_____. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

_____. **Espaço e Política**. O Direito à cidade II. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

Lencioni, Sandra. **Metrópole, metropolização e regionalização**. Rio de Janeiro: Consequência, 2017.

Matos, Ralfo Edmundo da Silva. **Espacialidades em rede: população, urbanização e migração no Brasil contemporâneo**. Belo Horizonte: C/Arte, 2005.

Matos, Ralfo Edmundo da Silva. Ramos, Edivaldo Fernandes. Interiorização da urbanização e a discussão sobre cidades médias no Brasil. **Geografia em Questão**. V. 08. N. 02, 2015. Pág. 72-92.

Pacheco, Carlos Américo. Desconcentração econômica e fragmentação da economia nacional. **Economia e sociedade**, v. 6, p. 113-140, 1996.

Paula, Filipe de Oliveira. **Pobreza Multidimensional na microrregião de Ouro Preto e município de Ouro Branco - Minas Gerais**. 2019. 58 f. Monografia (Graduação em Ciências Econômicas) - Instituto de Ciências Sociais e Aplicadas, Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2019.

Rangel, V.; Manhães, R. Baptista de Souza Coutinho, M. **Os condomínios fechados como negação a cidade: uma breve análise da cidade de Campos dos Goytacazes**. UCAM – Campos, Rio de Janeiro. 2015.

Santos, Milton. **Urbanização Brasileira**: Edusp. São Paulo, 2005.

Silva, William Ribeiro da. O papel das cidades médias diante da reestruturação urbana. Escalas e agentes econômicos. *In*: BICALHO, Ana Maria S. M. GOMES, Paulo Cesar da Costa (Orgs). **Questões Metodológicas e Novas Temáticas na Pesquisa Geográfica**. Rio de Janeiro: Publit, 2009. p. 125-139.

Soja, Edward. **Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica**. Editora Schwarcz-Companhia das Letras, 1993.

Sposito, Maria Encarnação Beltrão. Urbanização difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas. *In*: Nestor Goulart Reis. (Org.). **Sobre a dispersão urbana**. São Paulo: Via das Artes, 2009, p. 35-54.

Smith, Susan J. Geografia urbana num mundo em mutação. *In:* Gregory, Derek. Martin, Ron. Smith, Graham. **Geografia Humana: Sociedade, Espaço e Ciência Social**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 1994. p. 248-268.

Tramontano, M.; Santos, D. M. Condomínios horizontais fechados: referências para uma prática contemporânea. *In:* **Anais do IV Congresso Ibero-Americano de Urbanismo**, 2000, Recife. Anais, 2000.

Vasconcelos, Pedro de Almeida. A utilização dos agentes sociais nos estudos de Geografia Urbana: avanço ou recuo? *In:* **A Produção do Espaço Urbano: Agentes, Processos, Escalas e Desafios**. Carlos, Ana Fani Alessandri. Souza, Marcelo Lopes de. Sposito, Maria Encarnação Beltrão (organizadores). São Paulo: Contexto, 2011. p. 75-96.