



Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To remove all limitations, you can use Free Temporary License

<https://products.aspose.com/words/temporary-license/>

GT - 19: Rede urbana e urbanização regional: agentes, processos, interações escalares e complexificação das formas

## MOBILIDADE RESIDENCIAL EM TIRADENTES-MG:

Notas a partir do crescente subúrbio de Águas Santas



ASPOSE

Your File Format APIs

Marcela Aparecida Rodrigues  
Universidade Federal de São João del Rei  
Graduanda em Ciências Econômicas  
mr4746046@gmail.com

Renan Pereira Almeida  
Universidade Federal de São João del Rei  
Programa de Pós-graduação em Planejamento, Desenvolvimento e Território  
renan@ufsj.edu.br

**RESUMO:** Este artigo analisa os determinantes da mobilidade residencial a partir das especificidades que compõem a organização do tecido urbano de Tiradentes–MG e sua região, destacando a importância desses processos na compreensão das dinâmicas urbanas e suas escalas. O bairro Águas Santas é analisado devido à evidente suburbanização nas últimas décadas. As análises revelam que as mudanças de domicílio em direção ao bairro Águas Santas são influenciadas principalmente por elementos culturais, familiares e aspectos financeiros, refletindo preferências individuais e fatores estruturais do funcionamento da economia urbana

Evaluation Only. Created with Aspose.Words. Copyright 2003-2024 Aspose Pty Ltd.

e regional. Os resultados contribuem para a compreensão dos padrões de migração no contexto brasileiro, especialmente em áreas urbanas em transformação.

**Palavras chave:** Mobilidade Residencial; Suburbanização; Migração Intraurbana;

## 1. INTRODUÇÃO

---

O crescimento urbano em direção às bordas das cidades, por vezes chamado de suburbanização, é comumente presente nas grandes metrópoles, mas também pode ser observado, ainda que em menor medida, em pequenas e médias cidades. Para Sposito (2004), durante o processo de urbanização brasileira do final do século XIX e ao longo do século XX, “o processo de extensão urbana e de suburbanização ocorriam *pari passu* ao aumento da concentração demográfica e como expressão dessa dinâmica, ...apoiada num esquema de centro-periferia” (SPOSITO, 2004, p. 118). Entretanto, a partir do final do século XX e nas décadas iniciais do século XXI, observam-se processos de suburbanização da riqueza, como em condomínios fechados de alta renda ou mesmo em bairros horizontais (casas) unifamiliares.

Atualmente, com o arrefecimento do crescimento populacional brasileiro (apenas 0,52% entre os Censos de 2010 e 2022), conjectura-se que o principal propulsor da suburbanização é o constante processo de migração/mobilidade residencial por qual passam os seus habitantes. A mobilidade residencial desempenha um papel importante no crescimento das cidades, pois implica na mudança física das pessoas de uma localização para outra, contribuindo para a ocupação e desenvolvimento de áreas periféricas. De acordo com o estudo sobre a mobilidade intra-urbana de Ulack (1983), “*the best predictor of future moves is present location*”<sup>1</sup>. Isso destaca a importância de entender as razões pelas quais as pessoas se mudam dentro de uma mesma cidade ou região metropolitana ou microrregião, pois essa compreensão informa aspectos fundamentais para a geografia urbana e para o planejamento urbano e regional.

A cidade histórica de Tiradentes, localizada no Estado de Minas Gerais, experimenta um processo intenso de suburbanização, o qual pode ser evidenciado pelo crescimento de 11,25% da população residente na última década (IBGE, 2022). Esse processo se manifesta em escala urbano-regional, dada a rede urbana formada pela cidade polo – São João del Rei – e um conjunto de municípios polarizados, entre eles, Tiradentes. Compreender os fatores que

---

<sup>1</sup> Tradução livre: O melhor preditor de movimentos futuros é a localização atual.

impulsionam a mobilidade residencial nesse contexto é relevante para geógrafos urbanos, planejadores e pesquisadores interessados no desenvolvimento e planejamento.

No contexto urbano, a expansão urbana está intimamente relacionada à mobilidade residencial, seja este processo guiado pela ordem urbanística ou pela ordem do mercado (ABRAMO, 2003). Essa expansão urbana acontece quando áreas rurais ou pouco urbanizadas são incorporadas ao tecido urbano, seja por meio de loteamentos, ocupações irregulares ou projetos imobiliários. Tal processo pode resultar em uma série de desafios e impactos, como a fragmentação socioespacial (LEFEBVRE, 2008), o aumento dos deslocamentos realizados com automóveis próprios e conseqüente aumento da poluição, a perda de áreas verdes, a modificação da paisagem, o aumento da demanda por infraestrutura e serviços, além da ampliação das desigualdades socioespaciais (RACINE, 1970).

Por hipótese, essas complexidades e vicissitudes estão se estendendo para além das metrópoles. A esse respeito, cumpre indagar quais são os determinantes de mobilidade residencial em cidades de pequeno porte, notadamente no município mineiro de Tiradentes, mas fortemente associados aos movimentos na escala regional (São João del Rei) e nacional (fluxos de capitais e pessoas vindas de Belo Horizonte, Rio de Janeiro e São Paulo)?

Nesse contexto, este estudo beneficia-se do fato de que no contexto urbano das cidades pequenas e médias, os moradores são bem mais receptivos do que em contextos metropolitanos, de modo que é possível realizar pesquisa de campo com moradores de alta renda, desafio marcante para as grandes cidades. Nesse sentido, Bhering e Monte-Mór (2006) apontam a dificuldade de se obter informações diretamente com moradores de condomínios fechados (ou não) nas áreas metropolitanas.

O objetivo principal é analisar a dinâmica da mobilidade residencial no Bairro Águas Santas, um bairro suburbano de alta renda nas bordas de Tiradentes e São João del Rei – MG – compreendendo as motivações dos moradores para escolherem esse local. Entrevistas e questionários foram conduzidos para entender as demandas, motivações e experiências dos moradores, fornecendo dados quantitativos e qualitativos sobre os fatores que influenciam em suas decisões.

Após esta introdução, a segunda seção do trabalho apresenta uma revisão de literatura sobre o tema em questão; a terceira seção discute as especificidades do Bairro Águas Santas; a quarta seção apresenta a discussão dos resultados e, ao final, são apresentadas as considerações finais e as referências.

## 2. PERSPECTIVAS DA MOBILIDADE RESIDENCIAL

---

Henry Lefebvre (2008) explica que, à medida que as cidades crescem no capitalismo, ocorre a fragmentação e segregação do espaço urbano, impactando diretamente grupos sociais marginalizados ou com acesso limitado aos recursos e serviços básicos, tais como educação, saúde, transporte e espaços públicos. Nesse contexto, a especulação imobiliária assume um papel de destaque no processo de expansão urbana, visando lucrar por meio da valorização do solo e da construção de novas habitações em regiões afastadas dos centros urbanos (LEFEBVRE, 2008).

Nesse sentido, a valorização do solo e o próprio desenvolvimento urbano, conforme enfatizado por Harvey (2005), são impulsionados pela lógica do capitalismo, que realça a produção de moradias, edifícios, infraestruturas e sistemas de transporte como elementos interligados ao processo de acumulação de capital, contribuindo diretamente para a geração de mais-valor. Essa dinâmica de reprodução manifesta-se por meio de diversos mecanismos, incluindo a aquisição e transformação de terrenos por parte de incorporadoras para a criação de empreendimentos imobiliários.

Nessa perspectiva, a obtenção de lucro ocorre pela valorização progressiva do solo, através de intervenções e progressos no ambiente urbano. Consequentemente, áreas que outrora eram inabitáveis se tornam adequadas para a construção de habitações, resultando em um aumento significativo do seu valor de comercialização. Lefebvre (2008) argumenta que os subúrbios são cidades explodidas e ruralizadas.

Os subúrbios são cidades explodidas e ruralizadas. Não se trata apenas de Paris. A urbanização da sociedade é acompanhada de uma deterioração da vida urbana: explosão dos centros, a partir de então privados de vida social, pessoas segregativamente repartidas no espaço. Estamos diante de uma verdadeira contradição. Eu a chamo de uma *contradição do espaço*. [grifo do autor]. De um lado, a classe dominante e o Estado reforçam a cidade como centro de poder e de decisão política, do outro, a dominação dessa classe e de seu Estado faz a cidade explodir. (LEFEBVRE, 2008, P. 149).

Consoante Monte-Mór (2006), os subúrbios são áreas que podem sofrer com a implosão da cidade industrial sobre si mesma, concentrando-se sobre a centralidade do excedente, do poder e da festa. Nesse contexto, a cidade industrial pode transformar-se e expandir-se, mas os subúrbios podem não compartilhar plenamente as características essenciais da cidade, sendo vistos como áreas que carecem da mesma vitalidade econômica, política e cultural, ou seja, são áreas degradadas.

O fenômeno de suburbanização não é apenas resultado de influências econômicas, mas também reflete escolhas e preferências individuais das pessoas que procuram criar um

**Evaluation Only. Created with Aspose.Words. Copyright 2003-2024 Aspose Pty Ltd.**

ambiente mais adequado às suas necessidades e aspirações. A procura por imóveis com quintais espaçosos, possibilidade de estacionamento mais fácil, proximidade de parques e áreas verdes, bem como a disponibilidade de escolas de qualidade e infraestrutura de lazer, são alguns dos fatores que contribuem para essa dinâmica (MONTE-MÓR, 2007). Dessa forma, o estilo de vida das pessoas também influencia o crescimento dos subúrbios, uma vez que muitos indivíduos buscam moradias com características que não são facilmente encontradas nos centros das cidades.

A mobilidade residencial intra-urbana, segundo Racine (1970), reflete a evolução das cidades contemporâneas, resultando em transformações significativas nas estruturas, morfologia e modos de habitar. Os deslocamentos populacionais, sejam forçados ou voluntários, reorientam os serviços coletivos, geram concorrência entre áreas residenciais e influenciam a localização de atividades econômicas, como comércio e indústria. Isso leva a novas utilizações do solo e arranjos urbanos, transformando a organização socioespacial das cidades. A mobilidade residencial contribui para um uso cada vez mais seletivo e excludente do espaço urbano, influenciado por valores econômicos de agentes imobiliários e financeiros em interação com o Estado.

Para uma pesquisa completa, é necessário considerar diversos fatores e questionamentos. Contudo, há questões fundamentais que se colocam nesse contexto. Nesse sentido, Simmons (1968), em sua revisão sobre os estudos da mobilidade residencial, identificou que as pesquisas sobre o tema buscavam responder a três questões básicas: quem muda, por que muda e para onde muda. No entanto, para O'Neill (2019), por vezes na literatura essas questões não são tratadas como interligadas, sendo restritas a um único grupo social. Dessa forma, perde-se, em alguma medida, o entendimento das forças e pressões entre os diferentes grupos da sociedade, que influenciam as respostas a essas questões.

Para tentar responder às questões colocadas anteriormente pela literatura, é preciso passar pelas lógicas que explicam o acesso da terra urbana pela população de menor poder aquisitivo, que se instala em assentamentos afastados dos centros urbanos e, também, pelas classes média e alta, que promovem, através do mesmo movimento centro-periferia, a formação dos “enclaves fortificados”<sup>2</sup> ou condomínios fechados. Segundo Abramo (2003), as três lógicas são:

---

<sup>2</sup>“São propriedades privadas para uso coletivo e enfatizam o valor do privado ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade” (Caldeira, 2000, p. 258).

(1) Lógica do Estado: a sociedade em geral e os cidadãos em particular se sujeitam a uma determinação das autoridades governamentais, que assumem a responsabilidade de estabelecer a opção que tentem prover o máximo de bem-estar social. Nesta lógica, o Estado desempenha um papel central na determinação do uso do espaço urbano. As autoridades governamentais têm o poder de estabelecer políticas urbanísticas e legislação que regulam o tipo de desenvolvimento permitido em diferentes áreas da cidade.

No caso da mobilidade residencial em direção aos subúrbios, isso pode ser feito por meio da legislação urbanística, que permite loteamentos com lotes relativamente grandes em certas áreas periféricas, o que gera um alto valor monetário dos lotes individuais, ainda que o valor por metro quadrado (m<sup>2</sup>) seja mais baixo do que em áreas centrais. Em outras palavras, uma família de baixa renda não conseguirá comprar um terreno de, digamos, 3.000 m<sup>2</sup>, o que automaticamente segrega o perfil de consumo de lotes em uma dada região. Além disso, historicamente, a ação do Estado nas periferias latino-americanas tem se dado no sentido de prover conjuntos habitacionais adensados em periferias distantes das centralidades, em função do baixo custo da terra nessas localidades e a alta densidade desses conjuntos.

(2) Lógica do mercado: a dinâmica é impulsionada pelo mercado imobiliário, o mercado atua como um intermediador entre os indivíduos interessados em adquirir terrenos urbanos e os agentes dispostos a abrir mão do direito de uso desses espaços (proprietários fundiários). Essa lógica revela as disparidades na distribuição de renda, uma vez que o mercado formal disponibiliza terrenos urbanizados apenas para aqueles que possuem recursos financeiros, enquanto aqueles que não podem arcar com tais custos são obrigados a recorrer ao mercado informal e ilegal, onde as condições habitacionais mínimas não são garantidas. No Brasil, as periferias têm sido frequentemente ocupadas tanto por grupos de rendas média e alta quanto por grupos das classes populares, e a existência de mercados informais de propriedades está presente em ambos tipos de grupos (TONUCCI, 2023).

(3) Lógica da necessidade: nesta lógica, a ocupação do espaço urbano é impulsionada pela necessidade básica de moradia. Indivíduos, muitas vezes devido à pobreza e à falta de acesso aos meios formais de aquisição de propriedade, tomam a decisão de criar habitações de maneira independente. As vastas periferias pobres no Brasil, caracterizadas por ocupações informais, refletem essa lógica. Pessoas ocupam terras, muitas vezes sem permissão legal, construindo suas moradias de forma improvisada para atender às necessidades habitacionais urgentes.

### 3. O BAIRRO ÁGUAS SANTAS

---

A compreensão do processo de formação do bairro Águas Santas requer análise da dimensão histórica da localidade. Segundo Braga (2019), os registros dos primeiros moradores para o que ainda seria um vilarejo são de meados de 1800, sendo de uma família oriunda da cidade de Barbacena-MG. No entanto, não existem informações conclusivas sobre as motivações que levaram à mudança do local de moradia de tais pessoas.

A localização do Bairro Águas Santas desempenhou um papel fundamental em sua centralidade. Situada no sopé da Serra de São José, cercada por montanhas, a região oferece um cenário deslumbrante e um clima favorável. A conexão ferroviária com São João del Rei e a proximidade de Tiradentes tornaram-se um ponto de atração para visitantes e turistas (Braga, 2019).

Para além da relevância geográfica e histórica, Águas Santas também influenciou a vida social e cultural da região. A festa de Santa Cruz, realizada em 3 de maio, tornou-se uma tradição significativa na área, unindo a comunidade em torno de um cruzeiro ornamentado. A construção da Capela de Nossa Senhora da Saúde, financiada pelo casal Araújo Penna, foi um marco na história local, demonstrando o papel da religião na cultura de Águas Santas (Braga, 2019; IHGT, 2016).

A expansão e as características atuais refletem um uso típico de solo de subúrbio, com um crescimento urbano que abriga tanto residentes tradicionalmente locais, quanto pessoas que buscam a tranquilidade e qualidade de vida oferecidas pelo bairro. A história e evolução do Bairro Águas Santas mostram como a paisagem e a estrutura social de um lugar podem evoluir ao longo do tempo, mantendo raízes históricas enquanto se adaptam às necessidades e demandas modernas, caracterizando-o como um subúrbio.

Vale ressaltar que o bairro Águas Santas, objeto desse estudo, está a noroeste do centro de Tiradentes, em região descontínua da malha urbana principal, e está mais próximo geograficamente da cidade de São João del-Rei. Esse bairro, embora pertença a Tiradentes, é separado da sede do município pela Serra de São José, e o centro de serviços mais acessível é o do município de São João del Rei. Logo, Águas Santas tem experimentado um crescimento próprio, distinto do que acontece no centro histórico de Tiradentes, e apresenta características distintas em termos de ocupação e uso do espaço.

### 4. DETERMINANTES DA MOBILIDADE RESIDENCIAL

---

O estudo identifica padrões nos determinantes da mobilidade residencial do Bairro Águas Santas através de três etapas. Primeiro, é apresentado o padrão das habitações locais por meio de fotografias. Em seguida, é realizada uma análise comparativa das imagens de satélite dos anos de 2005, 2017 e 2023 para visualizar o crescimento urbano ao longo das últimas décadas. Por fim, são discutidas as respostas dos entrevistados sobre a dinâmica da mobilidade residencial e o crescimento urbano.

A predominância de residências de alto padrão é evidenciada por meio de fotografias, tal como exemplificado na Figura 1, que exibem uma arquitetura marcada por propriedades espaçosas e elementos de segurança, contribuindo para a definição do bairro como um ambiente residencial de status elevado nos subúrbios ligado às centralidades de São João Del Rei e à subcentralidade da Colônia do Marçal.

Figura 1: Avenida Castelo Branco



Fonte: Autor.

Da análise das imagens de satélite ao longo das décadas, resta evidente o crescimento urbano do Bairro Água Santas. Inicialmente, a área era composta por pequenas construções dispersas. Com o tempo, verifica-se a expansão significativa das habitações e infraestruturas urbanas, de modo a formar ruas mais organizadas e uma trama urbana mais densa.

A retirada de imagens de satélite na mesma posição geográfica em diferentes anos revelam um aspecto preocupante do crescimento urbano no entorno do Bairro Águas Santas: a extensa área desmatada para a construção de condomínios e habitações. O avanço urbano muitas vezes vem acompanhado do impacto ambiental, e a remoção de áreas verdes é um fenômeno observado em diversas regiões em processo de urbanização acelerada.

Figura 2: Bairro Águas Santas e região em 2005



Fonte: Elaboração própria a partir de imagens de satélite (Google Earth).

Em dimensão regional, também é possível observar o crescimento de outros bairros nos arredores e as mudanças na paisagem. Como, por exemplo, a construção do aeroporto Prefeito Octávio Almeida Neves em São João Del Rei, vide figura 2.

Figura 3: Bairro Águas Santas e região em 2017



Fonte: Elaboração própria a partir de imagens de satélite (Google Earth).

Na figura 3, chama a atenção uma vasta área extensivamente desmatada na porção central, evidenciando o impacto do desmatamento destinado à implantação do Condomínio Campana Del Vento. Essa nítida alteração na paisagem não apenas ressalta o significativo impacto ambiental associado ao avanço urbano, mas também sublinha a transformação ambiental decorrente desse processo.

Figura 4: Bairro Águas Santas e Região em 2023



Fonte: Elaboração própria a partir de imagens de satélite (Google Earth).

O aumento na densidade construtiva do bairro é notado na figura 4. O cenário exhibe uma expansão intensiva de novas edificações, evidenciando o dinamismo do desenvolvimento urbano ao longo do tempo.

A partir das entrevistas semiestruturadas com moradores não nativos foi possível traçar um perfil dos moradores do Bairro Águas Santas. No entanto, a caracterização completa desse grupo será fornecida nas considerações finais, onde será explorada as características e particularidades demográficas do bairro em questão. Dadas as condições de anonimato dos entrevistados, estes serão chamados ao longo do texto de Morador 1, Morador 2, Morador 3, Morador 4, Morador 5 e Morador 6.

Para o Morador 1, a decisão de se mudar para o Bairro Águas Santas se deu principalmente devido à transição de uma moradia alugada para uma casa própria. É importante destacar que os custos desempenharam um papel determinante na escolha deste local, uma vez que a compra do imóvel se concretizou por meio de um financiamento. Além disso, a busca por um ambiente de tranquilidade, em contato com a natureza e capaz de proporcionar uma melhor qualidade de vida, também foram fatores importantes nessa decisão. Segundo o Morador 1:

“... tem também o negócio [motivo] de morar numa casa própria. Lá era aluguel. Então morar numa casa própria [...].

[Entrevistadora] - Em sua opinião, o quão importante foi o preço da casa na decisão de se mudar?

[Entrevistado 1] - Foi importante. Foi bem importante. Quando eu cheguei nessa compra dessa casa. Não tinha programado em comprar nada. Não tinha olhado nada. Mas eu vim passear aqui. Andando por

aqui. Tinha uma placa aqui na porta. Vende-se[...]. Não olhei outras casas. Não vi outros lugares. Vamos fechar o negócio. Então tirei um empréstimo lá na Caixa Econômica Federal, para poder complementar o negócio [...]”.

O Morador 2 teve uma trajetória singular ao utilizar a terra, retornando ao Bairro Águas Santas em 1995 após uma mudança significativa em sua carreira. Recebendo uma herança, optou por empreender autonomamente, transformando a propriedade herdada em uma pousada para explorar o potencial turístico da região. De acordo com o Morador 2:

“... foi um imóvel para se criar uma empresa. Então, não é valor do imóvel. Aqui foi um imóvel usado para a criação de uma empresa [...]. Era uma casa de beira de linha de trem, de dois quartos, que eu transformei em uma casa de seis quartos [...]. Eu mesmo transformei. Eu aproveitei o imóvel para criar um negócio. A estratégia, como diz, era um lugar estratégico [...]”.

Em 2013, a pousada do Morador 2 perdeu sua viabilidade devido à redução na demanda de hóspedes, resultante do aumento no número de pousadas no centro de Tiradentes, bem como o desejo de se aposentar do proprietário. Diante dessa situação, o Morador 2 optou por dividir a propriedade em lotes e colocá-la à venda.

“... não tenho mais pousada há dez anos. De dono de pousada fui construtor. Construí essas casas, vendi, gerei uma renda para depois me aposentar [...]”.

Tanto o Morador 1, quanto o Morador 6 adquiriram os lotes do Morador 2. O Morador 6 enfatiza que a aquisição do terreno desempenhou um papel central na decisão de se mudar para Águas Santas. Sua escolha cuidadosa, a proximidade com o acesso via rodovia a MGC-383, e o potencial de desenvolvimento da propriedade foram fatores fundamentais que influenciaram sua decisão de adquirir o terreno e se estabelecer na área.

“... Eu fui a primeira a comprar. O terreno era bem grande, quase do trevo, até a próxima esquina. Era uma pousada, e aí ele fechou a pousada, já tem muitos anos, e ele loteou, começou a vender as partes do terreno. Ele queria vender tudo, mas é muito difícil vender um terreno daquele tamanho, muito valorizado. Aí eu fui a primeira a comprar, e depois ele foi vendendo. Ele construiu as casas e foi vendendo as outras. Tinha só um... Era um barraco, porque aqui funcionava a lavanderia. A lavanderia e uma espécie de depósito da pousada. Então era bem precário mesmo. Mas valia a pena pelo terreno. Essa é a melhor parte do terreno [...]”.

Além disso, a principal razão para sua mudança de residência foi a busca por melhor qualidade de vida e um ambiente mais tranquilo. Ele menciona que vive no meio da mata, com jardins e uma temperatura mais amena em comparação com sua residência anterior.

“...O principal foi isso mesmo, qualidade de vida. Um lugar mais tranquilo. Mais contato com a natureza. Eu vivo no meio da mata. Tem jardim, tem muito bicho. É mais fresco também, parece? É uns 5 graus de diferença daqui para São João do Rei [...] A qualidade de vida que eu falo, aqui eu ando de bicicleta, caminho. Eu morava em apartamento. A vida inteira eu morava em apartamento. Mas por questão de necessidade. Fase da vida, filho pequeno. Uma série de coisas que não dava para morar num lugar assim [...]”.

O Morador 3 guarda memórias afetivas do bairro, carregando consigo sua história e identidade local. A vivência da infância entre São João del Rei e Águas Santas desempenhou um papel determinante em sua decisão de retornar às Águas Santas. Além disso, a tranquilidade característica do bairro também influenciou sua escolha. A proximidade com São João del Rei, cidade natal do Morador 3, e a presença de familiares nesse local foram outros fatores decisivos para sua decisão.

“A qualidade de vida. É ficar mais próximo da família. Porque a mãe dele [esposo da entrevistada] era viva, e ela ficou muito feliz. Retorno às origens, isso é muito importante para nós. Como somos sanjoanenses [...]”.

Para além, observações pertinentes sobre o crescimento, mudança da paisagem e a perda de áreas verdes tanto do bairro, quanto da região, foram feitas. Para o Morador 3:

“... Aqui nas Águas Santas, há vinte anos atrás, isso aqui eram poucas casas [...] condomínios virou-se uma moda ali. Ali naquela subida ali, todinha era um eucaliptal. Nossa! [...] aquele ponto de ônibus lá em cima, então ali, até o aeroporto, cheio de construção. Um eucaliptal era um pulmão verde, você não imagina, o cheiro chegava aqui em casa. [...] de noite voltando para cá, a gente abria o vidro do carro só para sentir o cheiro. Você vê que beleza. Então aquilo agora é um condomínio. Sabe, esse condomínio é muito bom, para quem vai morar, muita qualidade de vida, muita segurança. Porque hoje em dia o povo procura isso, mas em questão de natureza, de preservação da natureza, não é o melhor [...]”.

Esse é um aspecto compartilhado. Quando questionado sobre suas visões do futuro urbano do bairro, o Morador 1 diz:

“Aqui, olha, eu acho que vai demorar um pouco, mas essas áreas aí que são pastos e tal, elas vão virar terrenos, né? Há uma tendência de acontecer como aconteceu naquele condomínio ali do outro lado, né? [...] Campana Del Vento, né? Esse condomínio. Condomínio fechado, né? É um dano ambiental [...]Eles fizeram um desmatamento gigantesco, né? E... não devia ter... Bom, enfim... capital imobiliário é foda [...]”.

Na visão do Morador 6 o crescimento do bairro é uma realidade. Ele menciona que o aumento do tráfego é notável na principal avenida e observa que o bairro está se tornando mais ocupado, apesar de não parecer à primeira vista. Além disso, ele considera que a ausência de comércios é algo positivo, expressando a esperança de que o desenvolvimento comercial não chegue tão cedo.

“Eu não me queixo de não ter supermercado, padaria. Eu acho até bom que não tenha, porque isso é um sinal de urbanização. [...] Já basta o trânsito, que já aumentou muito, porque antes não tinha quase trânsito nessa avenida. E o bairro está muito ocupado. É porque a gente não vê. Teve um dia que eu fui fazer uma caminhada na serra, a gente sobe ali, para lá da piscina, né? Você sobe, quando você chega a uma certa altura, você enxerga tudo. As ruas estão construídas, que eu nem sabia. Todo esse lugar, essa região à direita aqui, é tudo povoado. Não parece, mas é. Se você pega o carro e dá uma volta nas ruas por aí, você vê muita rua, muita casa [...]”.

O Morador 6 estabelece um paralelo entre o bairro Águas Santas e a Colônia do Marçal em São João del Rei. Ele observa que ambas eram áreas que costumavam ser procuradas por pessoas que buscavam tranquilidade e contato com a natureza. No entanto, ao longo do tempo, a Colônia do Marçal tornou-se mais urbanizada. A justificativa dada pelo morador é que a inflação imobiliária é um fator que afeta os preços dos lotes na região, tornando-os caros. Ele destaca que essa inflação é especialmente alta em Tiradentes e a condiciona ao desenvolvimento “lento” do bairro Águas Santas quando comparado à Colônia do Marçal.

“Mas a Colônia também, se você pensar que a Colônia também já foi assim, não tem muito tempo. A gente está vendo um crescimento muito rápido. Eu estou nessa região tem 30 e poucos anos, mas as pessoas mais antigas falam que até uns 30, até uns 30 anos atrás, quem queria sossego, queria natureza, vinha morar na Colônia, comprar um terreno, uma chacarazinha. A Colônia, o trânsito, tudo tem ali. Tem muita farmácia, supermercado, lojas, tem tudo, clínicas agora, coisa de carro, de venda de carro, tudo ali. Aqui tem o que eu percebo também, que ainda tem bastante lote. E aqui, eu acho que uma coisa que está segurando um pouco, é a inflação imobiliária, que aqui é muito inflacionante. É caro o preço do lote. Eu não sei te falar assim, quanto está custando o metro quadrado, não. Mas é comum a gente ver um lote aí. Mas você vai perguntar, o preço é 800 mil, é um milhão de reais. Um lote com uma casinha pequena é um milhão e duzentos. Então, eu acho que isso está contendo um pouco. Por ser Tiradentes [...]”.

A necessidade de se deslocar até São João Del Rei é algo que todos os moradores têm em comum, uma vez que isso abrange atividades como trabalho, lazer, consultas médicas e

**Evaluation Only. Created with Aspose.Words. Copyright 2003-2024 Aspose Pty Ltd.**

compras. Isso destaca a importância da proximidade do bairro em relação à cidade vizinha. Nesse aspecto, a Moradora 5 menciona:

“Eu resolvo tudo no centro de São João.

[Entrevistadora] Qual o tempo médio de deslocamento daqui até as suas atividades diárias?

[Entrevistada] Eu considero 30 minutos, 25 a 30. Eu faço pilates, eu faço no centro e tal. Eu considero assim. Compras, mercado, farmácia. Tudo no centro de São João [...]”.

A Moradora 4 também se desloca para realização de suas atividades, e tem percebido que o aumento no tráfego refletiu no maior tempo despendido à ida até São João Del Rei.

“E assim, eu tô percebendo assim que a gente levava menos tempo daqui pra São João. Dependendo do horário agora que a gente sai, a gente leva mais tempo. Então os horários, vamos dizer, de pique igual de cidade, eu sinto. [...] Então dependendo do horário, a gente leva mais, tá levando mais tempo daqui lá pra chegar no centro, lá em São João. Mas agora tem a Colônia aqui [perto], que também a colônia cresceu demais. Então aí, por exemplo, às vezes alguma coisa que eu tenho que comprar também, porque eu nem preciso ir lá em São João mais. Você pode comprar ali. [...] Mas quando você precisa fazer compra ou, sei lá, ir numa farmácia, você vai lá na Colônia. A gente que está aqui, e precisando de alguma coisa, não precisa ir lá em São João, que ali na Colônia já dá para a gente comprar o que precisa, né? [...]”.

As reflexões acerca desse estudo derivam da análise da constituição do Bairro Águas Santas e da percepção dos moradores locais, contextualizadas no processo histórico de produção social. Com a utilização das entrevistas semi-estruturadas foi possível delinear um perfil dos migrantes que escolheram essa localidade, além de compreender as questões mais relevantes sobre a mobilidade residencial e a organização do espaço, bem como a evolução do espaço urbano local.

Primeiramente, discute-se o perfil quantitativo dos moradores. Há uma série de características comuns compartilhadas por eles que influenciaram suas decisões de residir no Bairro Águas Santas. Em primeiro lugar, todos desfrutam de carreiras profissionais bem consolidadas ou estão aposentados, proporcionando-lhes a estabilidade financeira necessária para tomar decisões relacionadas à moradia. Além disso, todos têm mais de 55 anos, o que sugere uma inclinação para escolher esse local como um ambiente adequado para a aposentadoria, onde possam desfrutar de uma melhor qualidade de vida.

Outra característica compartilhada entre os moradores é o nível educacional, uma vez que todos possuem, no mínimo, uma graduação completa. Isso reflete um alto grau de instrução

e pode atuar como um influenciador de suas preferências por um ambiente tranquilo e em contato com a natureza. A presença de pelo menos um veículo em seus domicílios também é uma característica comum, indicando que eles geralmente dependem de transporte privado para se deslocar, recorrendo ao transporte público apenas em situações excepcionais. Além disso, todos os entrevistados expressaram o desejo de buscar uma melhor qualidade de vida, em um ambiente tranquilo, com contato próximo com a natureza.

As configurações familiares são diversificadas, variando de indivíduos sozinhos, com cônjuge, pais ou filhos. Essa diversidade sugere que o Bairro Águas Santas atende a diferentes necessidades de moradia e é adequado para uma ampla gama de arranjos familiares. Neste estudo, três dos entrevistados moram sozinhos, dois com cônjuges e um com os pais.

Para além, o Bairro Colônia do Marçal, adjacente ao bairro estudado, possui infraestrutura comercial e de serviços atuando como uma subcentralidade de São João Del Rei, e que serve como a principal conexão do trajeto dos moradores que se deslocam pendularmente às suas atividades fora do bairro. Adicionalmente, há uma ligação imediata desse bairro com a Rodovia MGC-383, uma das vias de ligação entre São João Del Rei e a BR-040 (Rio de Janeiro – Brasília, passando por Belo Horizonte), o que contribui para o fortalecimento dessa subcentralidade, visto que essa é uma área de intenso fluxo de pessoas, o que aumenta a demanda por produtos e serviços locais. Dessa forma, as áreas circunvizinhas têm propensão a se expandir no entorno da Colônia do Marçal.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

---

Ao lançar um olhar sobre os enredos dos processos de mobilidade residencial em cidades do interior do Brasil, este estudo buscou elucidar não apenas as escolhas individuais isoladas, mas também a relação entre fatores econômicos, sociais e ambientais que moldam o tecido urbano. O contexto específico do Bairro Águas Santas em Tiradentes-MG oportunizou um cenário propício para a pesquisa, permitindo que as entrevistas fossem conduzidas no ambiente doméstico dos participantes, proporcionando uma visão mais íntima e autêntica de suas experiências, diferentemente de pesquisas realizadas em grandes centros urbanos, onde os moradores de alta renda dificilmente recebem pesquisadores ou mesmo recenseadores.

A entrevista visou proporcionar uma compreensão global dos entrevistados, abarcando desde dados demográficos, como local de nascimento, faixa etária, sexo, estado civil, nível de instrução e composição familiar, até aspectos socioeconômicos, tais como a propriedade de

veículos, a condição de proprietário ou locatário de imóveis, bem como a relevância atribuída ao valor monetário dos imóveis na tomada de decisão relativa à mudança de residência.

A dinâmica da economia urbana revelada por meio das entrevistas proporciona percepções sobre os impulsionadores da mobilidade residencial. Carreiras consolidadas e aposentadorias foram identificadas como catalisadores para a escolha desse bairro, reforçando a ideia de que o Bairro Águas Santas serve como um refúgio tranquilo, especialmente para aqueles em busca de uma vida tranquila.

Outro ponto crucial a ser considerado é a questão da dependência do carro próprio. Nas entrevistas emergiu claramente a importância do veículo particular na dinâmica de deslocamento dos residentes do Bairro Águas Santas. Essa dependência do automóvel contribui para moldar as escolhas de mobilidade e influencia diretamente as decisões relacionadas à moradia, refletindo uma faceta adicional da complexa interação entre fatores econômicos e padrões de vida na comunidade.

A análise visual do crescimento do bairro, embasada em imagens de satélite, propiciou uma visualização tangível das transformações físicas ao longo das últimas décadas. Contudo, essas mudanças não são apenas de natureza estrutural, são também reflexo de uma comunidade em constante evolução, adaptando-se às demandas do ambiente urbano e respondendo às mudanças socioeconômicas.

Além disso, a preocupação com a preservação ambiental, evidenciada pelas áreas desmatadas para as construções, destaca a necessidade de equilibrar o desenvolvimento urbano com práticas sustentáveis, embora o termo sustentável careça de uma definição precisa. Esse desafio aponta para a importância da incorporação de uma regulação ambiental que promova um crescimento e uma lógica de consumo consciente, alinhado com a preservação do meio ambiente.

Contudo, o estudo sobre mobilidade residencial no Bairro Águas Santas sugere algumas áreas de investigação, uma delas seria explorar mais profundamente o impacto da mobilidade residencial nas dinâmicas econômicas e tributárias dos municípios envolvidos. Questões relacionadas à arrecadação fiscal, distribuição de recursos e políticas públicas poderiam ser investigadas, considerando o fenômeno em que áreas residenciais se tornam dormitórios, gerando desafios para a gestão municipal e apontando para a necessidade de abordagens inovadoras para equacionar as demandas dessas comunidades e os interesses econômicos locais.

## 6. REFERÊNCIAS

---

ABRAMO, P. (Org). **A cidade da informalidade: o desafio das cidades latino-americanas**. Rio de Janeiro: FAPERJ, 2003.

BHERING, I. G. A., MONTE-MÓR, R. L. M. **Dinâmica do crescimento das cidades brasileiras: pobres periferias ricas**. In: Novas Periferias Metropolitanas, A expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no eixo sul. Editora: Arte. Belo Horizonte, 2006.

BRAGA, M. C. L. O. **Águas Santas, memórias de uma época em nossos corações**. Tiradentes: Ed. 1, 2019.

CALDEIRA, T. P. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Ed. 34, 2000.

DOTA, E. M.; APARICIO, C. A. P. **Mobilidade Residencial e as Novas Dinâmicas Familiares no Brasil**. XIV Encontro Nacional de Pós Graduação e Pesquisa em Geografia, [S. l.], p. 1-16, 15 out. 2021. Disponível em: [https://editorarealize.com.br/editora/anais/enanpege/2021/TRABALHO\\_COMPLETO\\_EV154\\_MD1\\_SA156\\_ID133616112021080534.pdf](https://editorarealize.com.br/editora/anais/enanpege/2021/TRABALHO_COMPLETO_EV154_MD1_SA156_ID133616112021080534.pdf). Acesso em: 15 jul. 2023.

HARVEY, D. **A Produção Capitalista do Espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Tiradentes - MG: Panorama. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/tiradentes/panorama>. Acesso em: 13 de maio de 2023.

IHGT - **Instituto Histórico e Geográfico de Tiradentes**. Disponível em: <http://ihgt.blogspot.com/2016/07/balneario-de-aguas-santa-e-capela-de.html?m=1> Acesso em 15/10/2023.

LEFEBVRE, H. (2008) **Espaço e política**. Belo Horizonte: Ufmg.

\_\_\_\_\_. **O Direito à Cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro Editora, 2008. 143 p. ISBN 9788588208971.

MONTE-MÓR, R. L. M. **Cidade e Campo, Urbano e Rural: O Substantivo e o Adjetivo** IN: O urbano e o regional no Brasil contemporâneo: mutações, tensões, desafios. Sarah Feldman e Ana Fernandes (Org.). 1 a . ed. Salvador: EDUFBA, 2007. v. Volume único. p. 93–114.

\_\_\_\_\_. **O que é urbano no mundo contemporâneo**. REVISTA PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO, Curitiba, p. 9-18, 27 jul. 2006.

O'NEILL, M. M. V. C. **Mobilidade Residencial: Alguns Comentários**. Revista Brasileira de Geografia, [S. l.], ano 2019, n. 50, p. 1-7, 31 jan. 2019.

RACINE, J.B., **L' Evolucion recénte du phénomène périurban Nord-Américain**. In: Revue de Géographie de Montreal, 24 (1-2): 43-54, 143-63, 1970.

RIGOTTI, J. I. R.; VASCONCELLOS, I. R. P. . **As Migrações na Região Metropolitana de Belo Horizonte no limiar do século XXI**. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; GODINHO, Maria Helena de Lacerda. (Org.). População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades. Belo Horizonte: 2003, v. , p. 43-71.

SIMMONS, J.W. **Changing residence in the city: a review of intra-urban mobility**. The Geographical Review, 58 (4.): 662-51, 1968.

SPOSITO, M. E. B. **Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo**, Brasil. Invest. Geog, Ciudad de México , n. 54, p. 114-139, agosto 2004 . Disponível em <[http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0188-46112004000200008&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-46112004000200008&lng=es&nrm=iso)>. acessado em 15 jul. 2024.

SOUZA, J; BRITO, F. **Expansão urbana de Belo Horizonte e da RMBH: a mobilidade residencial e o processo de periferização, nos anos 80 e 90**. Disponível em: [https://www.cedeplar.ufmg.br/seminarios/seminario\\_diamantina/2008/D08A011.pdf](https://www.cedeplar.ufmg.br/seminarios/seminario_diamantina/2008/D08A011.pdf). Acesso em: 05/11/2023.

TONUCCI, J. **PROPERTY-LED INFORMALITY: Shifting Informal Land Development from Popular Housing to Middle-Class and Elite Speculation in Belo Horizonte**. International Journal of Urban and Regional Research, v. 47, n. 4, p. 527-545, 2023.

ULACK, R. **Migration and intra-urban mobility characteristics of squatters and urban dwellers**. Crossroads: An Interdisciplinary Journal of Southeast Asian Studies, Vol. 1, No. 1, FEBRUARY 1983. Disponível em: <http://www.jstor.org/stable/40860166>. Acesso em: 02 de novembro de 2023.