



GT – 03: Brasil não-metropolitano: temporalidades e espacialidades urbanas

EXPRESSÕES DO CAPITAL IMOBILIÁRIO SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM UMA CIDADE MÉDIA: UMA ANÁLISE SOBRE LAVRAS, MINAS GERAIS

Marlon Franco de Jesus
Universidade Federal de Minas Gerais
marlonfrancoau@gmail.com

RESUMO: Este artigo analisa como o crescimento e a atuação do capital imobiliário articulam e mobilizam a produção do espaço urbano em Lavras, Minas Gerais. Desde a década de 1980, o município apresenta crescimento populacional e uma diversificada expansão de sua área urbana. Essa expansão está ligada ao crescimento de agentes econômicos associados ao capital imobiliário local, que desempenham um papel significativo na expansão local e regional. A análise busca elucidar e refletir sobre a formação de novas centralidades no município, alinhadas às propostas e demandas do capital imobiliário local. Além disso, pretende-se evidenciar a atuação de diferentes grupos familiares no campo econômico do capital imobiliário.

Palavras-chave: produção do espaço urbano; capital imobiliário; cidades médias

1. INTRODUÇÃO

Compreender as dinâmicas que se desenvolvem para e através da produção do espaço urbano é parte importante dos estudos e pesquisas relacionadas ao urbano e regional. Buscando contribuir para a ampliação dos estudos na área, pretende-se neste artigo abordar tais campos relacionados às dinâmicas mobilizadas pelo capital imobiliário local em um contexto de cidade média.

A proposta é apontar como o crescimento da mancha urbana e populacional de Lavras, Minas Gerais, está articulado com o aumento da atuação do capital imobiliário local, considerando tais expressões de crescimento desde a década de 1980. Destaca-se a preponderância de empresas baseadas em vínculos familiares em seus quadros societários e suas atuações em eixos de expansão e crescimento do solo urbano. Tais relações ganham contraste pelo fato de que, no mesmo período, Lavras é atravessada por elementos que a faz constituir-se como uma cidade média.

Este artigo faz parte do desenvolvimento de uma pesquisa de mestrado em andamento no Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Minas Gerais¹, que, em um primeiro momento, se debruçou sobre a relação entre a produção de condomínios horizontais fechados no referido município e as ações dos agentes econômicos no que tange à sua produção urbana e regional. No entanto, a partir dos levantamentos efetuados, percebeu-se que, além da produção dessas espacialidades segregadas, existe um crescimento expressivo da atuação de agentes econômicos e da influência de seus empreendimentos na forma e no sentido dos eixos de expansão da mancha urbana.

2. SOBRE LAVRAS

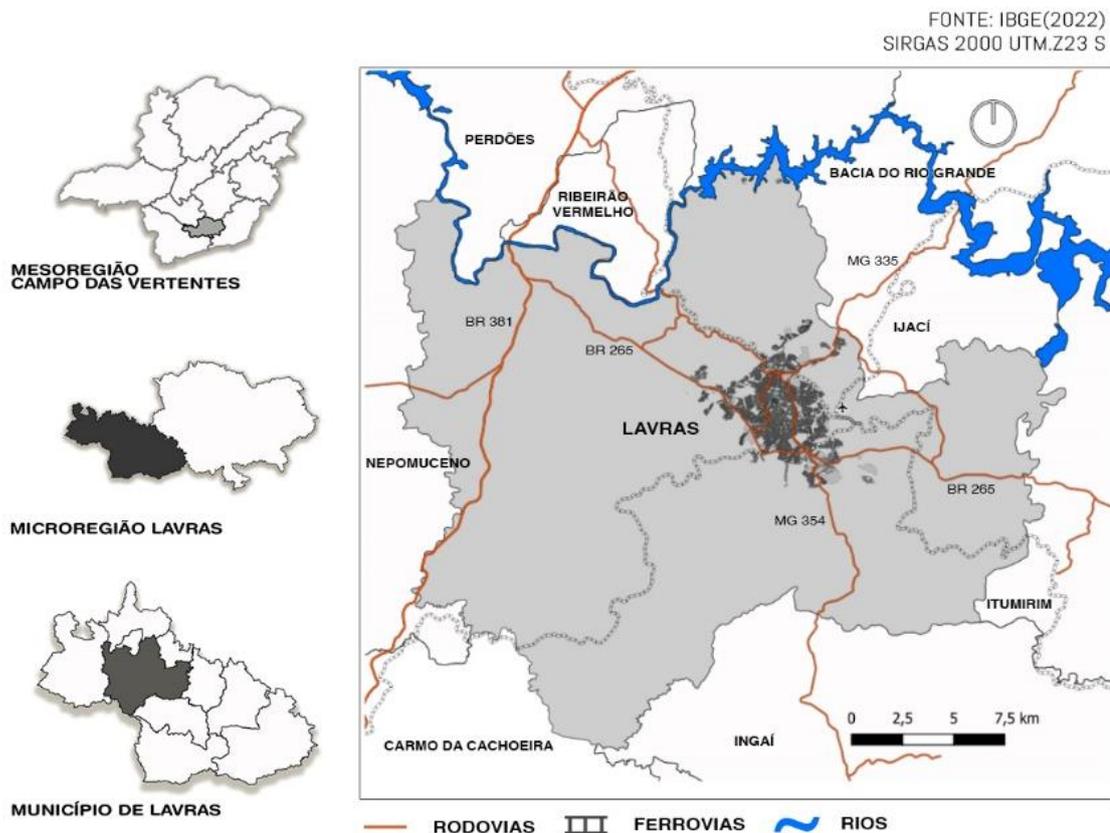
O município de Lavras encontra-se na mesorregião do Campo das Vertentes, a 380 km de São Paulo e 240 km de Belo Horizonte, com uma área de 564,744 km² (IBGE, 2022). Sua população é de 104.761 habitantes (IBGE, 2022). O Produto Interno Bruto (PIB) da cidade atinge aproximadamente R\$ 2,7 bilhões, sendo distribuído majoritariamente nos setores de serviços, que contribuem com 58,8% do valor adicionado. Em seguida, observa-se a

¹ Projeto de pesquisa de Mestrado realizado sob a orientação da Professora Dra. Elisângela de Almeida Chiquito.

participação da administração pública (19,6%), da indústria (17,4%) e da agropecuária (4,3%) (IBGE, 2022).

Lavras possui importância para as cidades vizinhas incluídas dentro do Arranjo Populacional de Lavras (IBGE, 2020), como Ijaci, Itumirim e Ribeirão Vermelho. Além disso, exerce influência sobre outras localidades próximas, como Cana Verde, Bom Sucesso, Luminárias, Perdões, Nepomuceno e Campo Belo. Dessa forma, a cidade oferta e integra um circuito econômico de serviços, comércio, educação e trabalho, além de dinamizar o transporte e a mobilidade para as cidades em seu entorno imediato. Sua localização no estado de Minas Gerais é indicada no mapa 1.0, a seguir.

Mapa 1.0 - Localização do município de Lavras, Minas Gerais.



Fonte: IBGE (2022)

De acordo com os parâmetros usados no REGIC - Regiões de influência das cidades de 2018, Lavras, se enquadra como um Centro Sub-Regional A, classificação composta por 96 cidades presentes em maior número nas Regiões Sudeste, Sul e Nordeste, e média populacional de 120 mil habitantes (IBGE, 2020).²

Há quatro décadas, a população de Lavras era de 53.734 mil habitantes, evidenciando um aumento de 94,96% ao longo desse período, posicionando-o como o município de maior crescimento na região imediata, como é possível verificar pelos números populacionais absolutos no quadro 1.

Quadro 1.0 – Número de habitantes de Lavras-MG (1981-2022)

Ano referência	Número de habitantes
1981	53.734
1986	59.927
1991	65.839
1996	72.947
2001	80.338
2006	88.290
2011	93.231
2022	104.761

Fonte: DataSus (2024) e IBGE (2022)

De acordo com o IBGE (2022), dados publicados em 2023 mostram que, entre os períodos de 2010 e 2022, houve um crescimento de mais de 12 milhões de habitantes no Brasil, sendo que 8,3 milhões desse aumento ocorreram em municípios com populações de 100 mil a 499 mil habitantes. Isso corresponde a 67% do total dos 12 milhões, sendo esses municípios os únicos com índice de crescimento positivo. Em contrapartida, as cidades pequenas e grandes apresentaram números de crescimento negativo (Farias; Bischoff, 2023).

² No estudo REGIC, a hierarquia e a influência regional das cidades são determinadas por dois fatores principais: a atração entre cidades próximas e as conexões de longa distância impulsionadas por instituições públicas e privadas nos centros urbanos. As relações de longa distância são resultantes de vínculos de comando e gestão, como sedes e filiais de empresas em cidades distintas. Identificar cidades como centros de gestão territorial é crucial para estabelecer a hierarquia urbana.

3. O CONCEITO CIDADE MÉDIA

Compreender os elementos que formam as cidades e suas atuações exige a interpretação e consideração de diferentes dados e elementos constitutivos dessas espacialidades. Como, então, pode-se compreender a formação e a condição atual de Lavras e classificá-la? Responder a essa questão é substancial para entender também a produção do espaço urbano e a atuação do capital imobiliário local.

Acredita-se que, para uma avaliação mais robusta em torno do tema, é preciso agregar ao tamanho populacional outros elementos que consigam capturar a forma de inserção dessas cidades na rede e, mais especificamente, fatores que lhes conferem a propriedade de ser uma cidade média. Essa investigação é importante, sobretudo em um caso como o do Brasil, onde a assimetria entre as cidades grandes e pequenas é bastante notável em função da expressiva heterogeneidade regional existente[...] (Scherer; Amaral, 2020, p. 4).

Lavras tem desempenhado um papel importante como dinamizadora em sua região imediata e tem apresentado um desenvolvimento crescente ao longo das últimas décadas. É a partir da percepção desses dados e do histórico da constituição de Lavras que, no presente artigo, considera-se necessário compreendê-la como uma cidade média.

O conceito de cidade média e seus predicados não são consenso nas pesquisas e entre os pesquisadores. Essas espacialidades urbanas surgem como uma expressão da reorganização das estruturas urbanas observadas no Brasil desde a década de 1960 e, a partir de então, tornam-se necessárias à compreensão e atenção. Santos (1996) aponta para esses espaços urbanos como cidades intermediárias ou cidades médias, resultantes do fenômeno da desmetropolização assistida desde a década de 1960. Esse processo é apontado por Chiquito, que evidencia um considerável crescimento populacional de cidades no interior de São Paulo em relação à Região Metropolitana de São Paulo nas décadas de 1970, 1980 e 1990 (Chiquito, 2006, p. 31).

Portanto, nessas últimas décadas, o processo de urbanização brasileira não se caracterizou tão somente pela involução metropolitana, mas também pela expansão das cidades médias (tanto em número como em tamanho). Esta transformação tornou muito relevante a discussão sobre cidades médias, por conta da dimensão que tomou os processos e problemas de ordem social, espacial, econômica e ambiental nos espaços intra-urbanos (Vieira, 2011, p. 183).

A partir dos anos de 1970, através do Programa Cidades de Porte Médio – CPM (1976-1986) essas espacialidades urbanas e suas especificidades passam a ser tratadas com um olhar

dedicado e com políticas voltadas para elas. Isso demonstra também uma atenção especial que o Estado manifesta com essas espacialidades (Steinberger; Bruna, 2001; Nunes, 2020).³

As autoras Feldman (2002) e Chiquito (2006) referem-se a essas espacialidades como cidades não metropolitanas. Essa referência, partindo da negação, demonstram a complexidade de arranjos, atributos e elementos que a cidade média pode alcançar. Nesse contexto, essas cidades alcançam relevância econômica, crescimento populacional, desenvolvimento tecnológico, centros de pesquisa e dinamismo regional, mas não estão diretamente envolvidas em um processo de metropolização.

A Rede de Pesquisadores em Cidades Médias (ReCiMe), sediada na Universidade Estadual Paulista (UNESP), desenvolveu uma metodologia própria para compreender essas espacialidades urbanas, consideradas por eles como espaços urbanos em transição. Eles identificam como elementos fundamentais: a) difusão da agricultura científica e do agronegócio; b) desconcentração da produção industrial; c) difusão do comércio e dos serviços especializados; e d) aprofundamento das desigualdades socioespaciais. Essas características ajudam na diferenciação terminológica entre cidade de porte médio, cidade intermediária e cidade média.

No contexto de Lavras e sua região, Amorim Filho (2007) e outros pesquisadores realizaram, desde o final da década de 1970, estudos sobre as cidades médias de Minas Gerais. Ao todo, foram três grandes estudos publicados, sendo o primeiro em 1982, realizado no Instituto de Geociências da Universidade Federal de Minas Gerais, e os seguintes em 1999 e 2006, na Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais.⁴

³ Tendo em vista as formas classificatórias empregadas por instituições de pesquisas, o IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada) considera como parâmetros e elementos para a classificação dos municípios o desenvolvimento da rede urbana; hierarquia do sistema; tipologia; impactos espaciais das transformações das economias regionais e as suas características funcionais em seus subsistemas regionais. E o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) aplica a classificação de cidade média para aquelas que atendem ao número entre 100 mil e 500 mil habitantes.

⁴ Esses levantamentos e análises consideram para compreensão das cidades médias 4 grupos: NÍVEL 1 (Grande Centro Regional) - Os grandes centros regionais de Minas Gerais, com cerca de 400.000 habitantes urbanos, têm economias equilibradas nos setores secundário e terciário e núcleos iniciais de inovação tecnológica. Eles polarizam amplas áreas regionais e mantêm relações econômicas, culturais e demográficas com cidades e regiões além dos limites do estado; NÍVEL 2 (Cidades Médias de Nível Superior) - Cidades médias de nível superior, com populações entre 70.000 e 200.000 habitantes, são vistas regionalmente como grandes. Com dinamismo demográfico e setores comerciais robustos, consolidam-se e expandem suas conexões além de suas fronteiras,

Nesses três estudos, que abrangem pelo menos três décadas, a cidade de Lavras se comporta da seguinte forma: nos estudos de 1982, é classificada como NÍVEL 3 (Cidades Médias Propriamente Ditas); em 1999, apresenta um resultado diferente, sendo classificada como NÍVEL 2 (Cidades Médias de Nível Superior); e, na década de 2000, de acordo com a publicação de 2006, volta a ser classificada como NÍVEL 3 (Cidades Médias Propriamente Ditas) (Amorim Filho; Rigotti; Campos, 2007).

Pelos elementos e dados apresentados ao longo dos últimos 40 anos, ou pela sua aproximação dos fundamentos elencados nas conceituações acima descritas, Lavras pode ser compreendida como uma cidade média. É importante considerar que também é possível entendê-la como uma cidade não metropolitana, de acordo com os parâmetros apresentados por Feldman (2002) e Chiquito (2006). No entanto, opta-se pela classificação de cidade média, uma vez que essa designação não implica necessariamente uma comparação ou proximidade com uma Região Metropolitana.

4. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E O CAPITAL IMOBILIÁRIO

Dado o contexto acerca do município tratado, é importante salientar que a compreensão da cidade e a produção do espaço urbano são vistas como uma expressão direta do sistema de produção capitalista. Historicamente, as transformações que permitiram a constituição e estruturação do processo de urbanização estão imbricadas com a estruturação do modo de produção capitalista. Foi a partir do advento do capitalismo que a cidade se tornou um importante espaço e que a urbanização se tornou um processo extensivo de escala mundial (Sposito, 2022).

A sociedade expressa e cristaliza sua condição de existência por meio de sua ação no espaço. A produção dessa espacialidade, portanto, congrega aspectos históricos atrelados à sua

garantindo um futuro promissor; NÍVEL 3 (Cidades Médias Propriamente Ditas) - As cidades médias, situadas em eixos de comunicação principais e com desenvolvimento econômico sólido, mantêm relações cruciais com centros urbanos maiores. Simultaneamente, elas têm conexões intensas e diretas com cidades menores e suas microrregiões, desempenhando um papel essencial na ligação entre áreas rurais, cidades pequenas e centros urbanos significativos; e NÍVEL 4 (Centros Emergentes) - Centros Urbanos Emergentes são cidades na transição entre pequenas cidades e cidades médias, geralmente com menos de 50.000 habitantes na sede municipal. Economias em estruturação podem apresentar desequilíbrios setoriais, frequentemente mantendo ligações significativas com o mundo rural circundante.

própria produção enquanto uma dimensão espacial. A produção do espaço possui um caráter social e histórico (Carlos, 2011). As relações e desdobramentos na constituição das materialidades, das demandas econômicas e das sociabilidades através e no espaço urbano estão condicionados a uma lógica capitalista. Nessa lógica, os agentes econômicos, o Estado e a sociedade são mobilizados e constituídos pela circulação da produção capitalista (Topalov, 1979).

A produção do espaço urbano é resultado do acúmulo e da imobilização de capital, expressos em seu meio construído físico. Essa infraestrutura serve como suporte para a produção, circulação e consumo de bens e serviços. “Assim, o capital passa a ser representado na forma de uma paisagem física, criada à sua própria imagem, como valor de uso, acentuando a acumulação progressiva do capital em uma escala expansível” (Harvey, 2005, p. 53). Essa paisagem reflete as forças sociais empregadas pelo capitalismo na produção e organização do espaço urbano.

A configuração do espaço urbano contribui significativamente para a circulação quantitativa, qualitativa e espacial em diversas etapas do processo de produção e distribuição. Esse atributo é apontado por Queiroz (2015) como efeitos úteis de aglomeração, permitindo considerar a cidade como um valor de uso complexo.

A cidade, enquanto valor de uso complexo, torna-se, assim, uma força produtiva social espacial, diferente daquela nascida no interior de cada processo produtivo. A sua utilização permite aumentar a produtividade do trabalho e diminuir o tempo de rotação do capital, o que se traduz em maior rentabilidade dos investimentos realizados (Queiroz, 2015, p 37).

A partir desse valor de uso complexo, Queiroz (2015) aponta uma contradição presente na produção do espaço urbano. A cidade se configura como uma composição essencial para a circulação e produção, mas não é uma mercadoria produzida em si mesma. Por isso, seu valor não é controlado pela oferta e demanda, como ocorre com as mercadorias, mas sim pela gradação advinda das diferentes demandas dos agentes capitalistas. Esses agentes alcançam sobre-lucros com a transformação do uso do solo e da localização.

Acerca do espaço urbano, existem dois valores distintos: um advindo da estrutura em si, dos produtos cristalizados, como edificações, ruas e praças; e o outro, derivado da

aglomeração desses produtos, que resulta no valor da localização e traduz o valor de uso da terra (Villaça, 1998).

A produção do espaço urbano pode ser compreendida como uma série de camadas e atuações de diferentes agentes, com diferentes razões, como o Estado, a sociedade e os diversos agentes econômicos, incluindo o capital imobiliário. Em relação ao tema abordado e analisado, dá-se especial atenção a esse último agente, cuja atuação se evidencia como predominante na produção de espacialidades urbanas, visando ao sobre-lucro advindo dos usos e localizações do solo urbano.

O território urbano, portanto, é uma dimensão que possibilita aos diversos setores produtivos, dentro da lógica capitalista, a circulação do capital e a reprodução social do trabalho. No entanto, o capitalismo permite que outros setores obtenham sobre-lucros, não necessariamente através da mercadoria ou da produção de serviços que atendam a esse circuito produtivo. No meio urbano, existe um conjunto de práticas, denominado aqui como capital imobiliário, que se beneficia da localização e do uso e ocupação dos solos, maximizando ganhos advindos da exploração do espaço urbano. O capital imobiliário pode ser considerado um "falso capital", pois sua origem de valor não está na atividade produtiva, mas no monopólio do acesso (Singer, 1978).

Seus circuitos de valorização estão diretamente atrelados à cidade, possuem poder e força para influir em políticas públicas urbanas. Suas influências perpassam as relações que se estabelecem com agentes públicos e legisladores. A esse conjunto de agentes econômicos e práticas, denomina-se capital imobiliário.

(...)é necessário explicar por que tematizá-los como capitais, ao invés de empresas ou atores privados. O uso do conceito explicita certa herança marxista, focada no destaque a circuitos de produção/acumulação e à inserção destes em economias políticas específicas, envolvendo não apenas dimensões estritamente econômicas, mas também relações sociais e de poder no interior de formações históricas concretas. (...) (Marques, 2016, p. 16).

Esses agentes e agendas do capital imobiliário se configuram de maneiras específicas às possibilidades de seu contexto, acompanhando o desenvolvimento tecnológico do capitalismo e buscando sempre a maximização do sobre-lucro com o uso da terra e suas localizações. Em um cenário de competitividade por melhores condições de atuação e ganhos,

resultam em arranjos de atividades que produzem o espaço urbano, determinando direções de crescimento e segregações internas.

O espaço urbano é produzido e consumido por um mesmo e único processo. A estruturação interna, entretanto, se processa sob o domínio de forças que representam os interesses de consumo (condição de vida) das camadas de mais alta renda. (...) tal estruturação se dá sob a condição de classes em torno das vantagens e desvantagens do espaço urbano (...) (Villaça, 1998, p. 328).

Tais agentes atuam em diferentes frentes, que vão desde atividades clássicas, como a construção de novas espacialidades urbanas, loteamentos e construção de infraestruturas, até atividades relacionadas a empréstimos destinados ao consumo desses produtos. Marques (2016) demonstra com clareza as diversas atividades exercidas pelo capital imobiliário.

Marques (2016) elenca quatro grupos distintos relacionados ao capital imobiliário. O primeiro grupo é o *capital incorporador*, que busca ganhos por meio da sobrevalorização da terra, com a mudança de uso sendo crucial para esse circuito. “(...) grandes sobre-lucros são gerados mediante a aquisição da terra pelo preço do uso corrente e a venda futura ao preço do uso transformado” (Marques, 2016, p. 18). O segundo grupo é o *fornecimento de serviços públicos*, que inclui serviços como limpeza urbana e transporte público. Recentemente, alguns exemplos também envolvem a concessão de espaços públicos, onde as funções de administração e cuidados são transferidas para empresas privadas. O terceiro grupo compreende as *construtoras e a construção civil*, cuja atuação se concentra na produção de edificações e infraestruturas, tanto para obras públicas quanto privadas, visando lucro através da construção. O quarto grupo é formado pelos *prestadores de serviços de consultoria*, que se dedicam à gestão e ao gerenciamento das ações do Estado relacionadas às políticas urbanas, oferecendo serviços de consultoria e planejamento. Esses grupos desempenham papéis distintos, mas interconectados, na configuração e valorização do espaço urbano.

Marques (2016) estrutura essa classificação de agentes e atuações tendo em vista as suas relações e influências no Estado e nas políticas públicas, um ponto que tangencia o objetivo desse artigo, mas não é necessariamente seu foco. Por isso, para além dessas empresas e campos de atuação, inclui-se também as empresas que atuam e lucram com a prestação de serviços de aluguel e venda, as chamadas imobiliárias. Em contexto local de uma cidade média, essas empresas também são beneficiadas diretamente com os sobre lucros a partir da produção do

espaço urbano. No contexto de Lavras, algumas estão atreladas aos societários das empresas elencadas, mas não configuram em si o nosso objetivo de análise.

5. ATUAÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO EM LAVRAS

Ao realizar os levantamentos prévios para a pesquisa, que inicialmente visava elucidar a produção urbana do município a partir da criação de condomínios horizontais fechados e analisar a influência dos agentes responsáveis pelos empreendimentos, percebeu-se que, desde a década de 1980, algumas empresas locais conquistaram uma posição preponderante na produção do espaço urbano, tanto local quanto regional. Essas empresas estenderam a mancha urbana para diferentes direções, com a produção de loteamentos, condomínios, habitações e a urbanização de novas espacialidades.

As empresas locais são notoriamente configuradas internamente por associações familiares, em alguns casos apresentando características de oligopólios e ampliando suas atuações para o campo político, atuando como poder público.

A fim de ilustrar o estreitamento entre os laços familiares dentro das empresas e as áreas em que elas atuam, segue abaixo, no quadro 2.0, uma listagem das famílias que atuam como associadas e proprietárias, bem como suas áreas de atuação no município e na região. Com a intenção de não expor diretamente ou personalizar tais laços, os nomes reais dessas famílias serão classificados como grupos enumerados.

O enfoque recai sobre as empresas que mantêm em seus quadros proprietários e sócios pertencentes ao mesmo grupo familiar. Os seis grupos elencados são, também, os mais proeminentes no que tange à economia imobiliária do município e da região. Embora existam outras empresas atuando no mesmo ramo, elas foram desconsideradas aqui por não serem tão proeminentes ou por não possuírem relações intra-familiares em seus quadros de sócios e proprietários.

Quadro 2.0 – Relação de grupos empresariais com vínculos familiares societários

GRUPOS FAMILIARES	RAZÃO SOCIAL	CÓDIGO DE ATIVIDADE ECONÔMICA
	CONSTRUTORA GOMES PIMENTEL LTDA	CNAE F-4120-4/00 Construção de Edifícios
GRUPO 01	SEU LUGAR	CNAE L-6822-6/00 Gestão e Administração da Propriedade Imobiliária
	OZP PARTICIPACOES LTDA	CNAE K-6463-8/00 - Outras Sociedades de Participação, Exceto Holdings
	PEMI CONSTRUTORA SA	CNAE F-4120-4/00 -Construção de Edifícios
	PONTUAL BRAGANCA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA	CNAE F-4110-7/00- Incorporação de Empreendimentos Imobiliários
	PRN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA	CNAE F-4110-7/00 - Incorporação de Empreendimentos Imobiliários
GRUPO 02	RD EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES SA	CNAE K-6463-8/00 - Outras Sociedades de Participação, Exceto Holdings
	EMPRESA UNIAO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	CNAE L-6810-2/02 - Atividades Imobiliárias de Imóveis Próprios
	AGATHON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES SA	CNAE F-4110-7/00 - Incorporação de Empreendimentos Imobiliários
	CONSTRUTORA LASPER LTDA	CNAE F-4120-4/00 - Construção de Edifícios
	CONSTRUTORA ELDORADO SA	CNAE F-4110-7/00 - Incorporação de Empreendimentos Imobiliários
	CAP INVESTIMENTOS SA	CNAE K-6462-0/00 - Holdings de Instituições Não-financeiras
GRUPO 03	CONSTRUTORA CARVALHO PEREIRA SA	CNAE F-4120-4/00 Construção de Edifícios
	CAP HOLDING SA	CNAE K-6462-0/00 - Holdings de Instituições Não-financeiras
	DCF PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS SA	CNAE K-6462-0/00 - Holdings de Instituições Não-financeiras
GRUPO 04	ATR CONSTRUTORA LTDA	CNAE F-4110-7/00 - Incorporação de Empreendimentos Imobiliários
	PONTUAL INCORPORADORA E	CNAE F-4120-4/00 - Construção de Edifícios

	EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA	
	SPE PONTUAL TOLEDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CNAE L-6810-2/02 - Atividades Imobiliárias de Imóveis Próprios
	MINERAÇÃO CHAPADA DAS PERDIZES LTDA	CNAE B-0810-0/99 - Extração de Pedra, Areia e Argila
	SN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	CNAE F-4120-4/00 - Construção de Edifícios
GRUPO 05	INDUSTRIA DE CAL SN LTDA	CNAE B-0899-1/99 - Extração de Minerais Não-metálicos Não Especificados Anteriormente
	SN HOLDING LTDA	CNAE K-6462-0/00 - Holdings de Instituições Não-financeiras
GRUPO 06	CICLOPE CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA	CNAE F-4120-4/00 - Construção de Edifícios
	CICLOPE COMPONENTES AUTOMOTIVOS	CNAE C-2949-2/99 - Fabricação de Peças e Acessórios Para Veículos Automotores Não Especificados Anteriormente

Fonte: Econodata (2024)

Esses seis grupos estão reunidos devido aos seus vínculos familiares internos e representam as empresas com maior aporte financeiro e faturamento. Todos os seis grupos são proprietários de empresas que figuram entre as 10 maiores construtoras do município de Lavras, com um faturamento total superior a 300 milhões de reais. Entre as 100 maiores construtoras de Minas Gerais, a Construtora Gomes Pimentel LTDA ocupa a 37ª posição, enquanto a Pemi Construtora LTDA está na 69ª posição (

A partir dos grupos elencados por Marques (2016), os agentes econômicos de Lavras se enquadram preponderantemente nos grupos de capital incorporador e construção civil. Em alguns casos, o patrimônio das empresas está associado a outras tipologias. Por exemplo, a Ciclope Construções e Serviços está vinculada à indústria automotiva, enquanto a SN Construtora e Incorporadora está envolvida na exploração de cal e minerais.

Os grupos 02 e 03, apesar de serem empresas distintas e de proprietários diferentes, pertencem à mesma família. Este artigo se concentra na atuação desses dois grupos devido às suas articulações entre dois núcleos parentais, sua influência política, ocupação de cargos no

poder executivo e legislativo, e a propriedade de meios de comunicação, além de seus projetos de expansão da malha urbana através de novas centralidades.

A Construtora Eldorado, a CAP Investimentos e a Construtora Carvalho Pereira (GRUPO 03) têm em seu quadro societário Carlos Alberto Pereira, empresário, advogado, político e presidente do Grupo CAP. Seu nome também está associado a outras empresas do ramo imobiliário e da construção civil não listadas aqui, e ele é proprietário de uma rádio no município de Lavras. Ainda, ele foi prefeito de Lavras de 2001 a 2004 e Deputado Federal de 2007 a 2011. Sua esposa também foi Deputada Federal de 2015 a 2018, além de ter exercido o cargo de Secretária de Assistência Social na Prefeitura Municipal de Lavras de 2001 a 2004 e ter sido a segunda candidata mais votada nas eleições para prefeitura em 2020.

Os empreendimentos dessas empresas têm uma expressividade considerável no município de Lavras e região. De acordo com o site do Grupo CAP, a empresa já atuou em mais de 70 cidades em 10 estados diferentes, alcançando a marca de 24 milhões de m² de urbanização (Grupo Cap, 2021). As empresas do GRUPO 03 atualmente têm grande atuação no município.

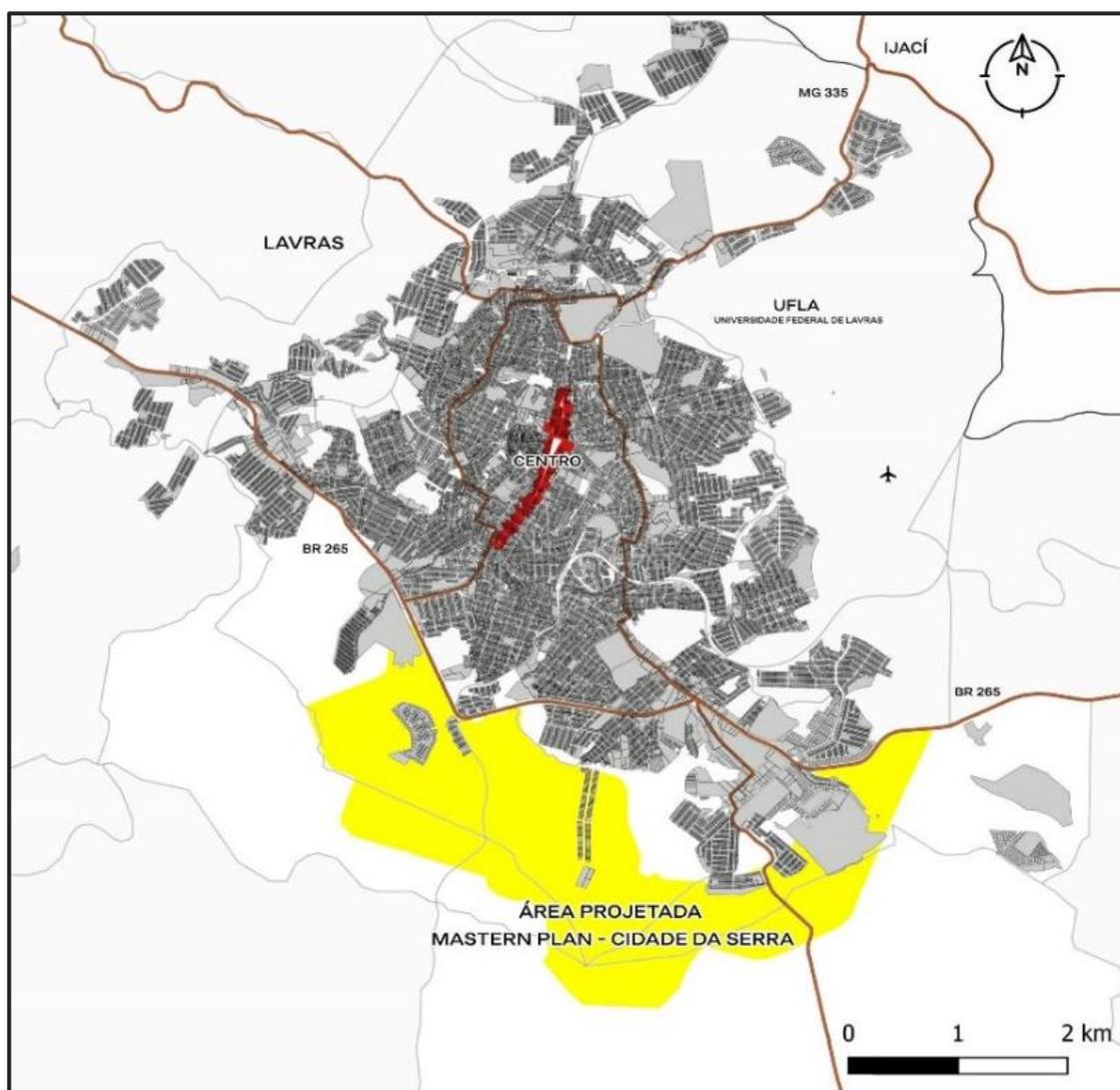
Em relação ao GRUPO 02, a principal empresa, Pemi Construtora, publica em seu site que atua em 34 cidades distribuídas em 5 estados, totalizando 17 milhões de m² de áreas urbanizadas (Pemi Construtora, 2024). O sócio-proprietário da Pemi Construtora é irmão de Carlos Alberto Pereira, e sua empresa atua de maneira semelhante ao Grupo CAP. Como mencionado, a Pemi Construtora é uma das duas únicas empresas do município listadas entre as cem maiores construtoras de Minas Gerais.

O destaque para esses dois grupos empresariais não se deve apenas à sua expressividade econômica e atuação na produção do espaço urbano, mas também ao fato de possuírem um estreito arranjo de parentesco, atuarem no campo político e possuírem um meio de comunicação. Esse conjunto de atividades e arranjos exemplifica claramente a aliança entre capital político e econômico, que possibilita uma proeminente atuação e presença no mercado imobiliário.

Quanto à transformação e influência na produção do espaço urbano de Lavras e seus eixos de crescimento, os empreendimentos realizados por esses dois grupos estão entre os que

determinam as novas espacialidades e a expansão da malha urbana local. Um caso emblemático é o *master plan* idealizado pela Pemi Construtora, denominado Cidade da Serra, mostrado no mapa 2.0 e na imagem 1.0. Atualmente em fase de desenvolvimento, esse empreendimento está criando uma nova centralidade e configurando um novo eixo de crescimento para a região sul do município.

Mapa 2.0 – Inserção da área pretendida para o *master plan* Cidade da Serra



Fonte: IBGE (2022), mapa produzido pelo autor.

Imagem 1.0 - *Master plan* Cidade da Serra, Lavras Minas Gerais



Fonte: Dávila Arquitetura (2011)

Até a presente data foram construídos no projeto Cidade da Serra os seguintes atratores e equipamentos urbanos: um centro administrativo, um condomínio horizontal fechado, a avenida central do *master plan*, duas novas vias de acesso com rotatória na BR 265, um Centro de Hemodiálise, uma escola voltada para a educação infantil e um hotel. Atualmente, estão em construção mais três condomínios de chácaras e um *shopping center* (sua fase atual de construção é mostrada na imagem 3.0).

Em relação ao *shopping center*, é preciso uma especial atenção, por ser um complexo empreendimento de comércio e serviços, alinhado em atender aos interesses fundiários e imobiliários, com significativo impacto na organização e estrutura do espaço urbano. Sendo dentre todos os atratores e equipamentos urbanos aquele com maior poder de atração e aceitação para a constituição dessa nova centralidade.

Ainda que sejam fundamentais na perspectiva de distribuição de bens e serviços, os shopping centers são grandes empreendimentos imobiliários capazes, por si só, de alterar a lógica locacional dos entornos, por transformarem radicalmente a situação geográfica das áreas onde se instalam. Seus empreendedores buscam produzir grande acessibilidade em áreas de baixa taxa ocupacional – mormente em expansão, portanto, com preços baixos – e alavancam a atratividade, passando a produzir, rapidamente,

áreas com potencial de expressão de centralidades de alcance regional (Silva, 2017, p. 204).

Imagem 3.0 – Imagem aérea do canteiro de obras Shopping Cidade da Serra, Lavras Minas Gerais



Fonte: Shopping Cidade da Serra (2022)

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A compreensão e reflexão sobre a atuação e o comportamento do capital imobiliário em municípios médios atualmente revela a necessidade de aprofundamentos e pesquisas sobre a produção do espaço urbano nessas localidades. As exposições e análises realizadas neste artigo demonstram como essas relações e atuações possuem nuances, camadas e complexidades próprias, embora estejam alinhadas com a produção capitalista global do espaço urbano. Foram listadas apenas seis empresas com laços familiares em seus quadros societários, mas elas fazem parte de um conjunto maior de mais de 20 empresas atuantes que compõem o capital imobiliário local de Lavras e região.

No que tange à produção do espaço urbano de Lavras, observa-se uma urbanização extensiva (Monte-Mór, 1993), na qual as relações impostas pela lógica do capital imobiliário e suas demandas por sobre lucros no uso do solo promovem a ocupação e expansão socioespacial do território urbano, alinhadas com a tônica da produção capitalista. Ao evidenciar a atuação

das empresas com vínculos familiares, percebe-se que os arranjos sociais em uma cidade média permitem que essas redes de contatos sirvam como base de poder político e capital social para a atuação desses agentes econômicos privados.

Novas áreas e novas centralidades, constituídas e baseadas em relações econômicas, vão moldando a cidade. O que se observa nas relações apresentadas é um simulacro das dinâmicas que também se verificam em outras produções do espaço urbano em escalas e grandezas maiores. De fato, o projeto Cidade da Serra apresenta similaridades com elementos, pretensões e atuações encontradas em grandes empreendimentos urbanísticos, como o *master plan* C-Sul na região metropolitana de Belo Horizonte.⁵

Neste artigo, buscou-se ilustrar a atuação do capital imobiliário na constituição de uma cidade média, cujas características de estágio em transformação e escala "reduzida" oferecem vantagens tanto para o capital político quanto para a influência das elites familiares locais. A reflexão visa destacar os impactos negativos que o capital imobiliário tem gerado em uma cidade média e a perpetuação dos interesses desses agentes, em detrimento da construção de um espaço urbano mais propositivo, participativo, acolhedor e democrático.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMORIM FILHO, Oswaldo Bueno; SERRA, Rodrigo Valente. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. *In: ANDRADE, Thompson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente. (Orgs.). Cidades médias brasileiras*. Rio de Janeiro: IPEA, 2001. p. 134

AMORIM FILHO, Oswaldo Bueno; RIGOTTI, José Irineu Rangel; CAMPOS, Jarvis. Os níveis hierárquicos das cidades médias de Minas Gerais. *Revista RA E GA Espaço Geográfico em Análise*, Curitiba, n. 13, p. 7-18, 2007. Editora UFPR.

ARAÚJO, Mayara Mychella Sena; MOURA, Rosa; DIAS, Patricia Chame. Cidades Médias: uma categoria em discussão. *In: PEREIRA, Rafael Henrique Moraes; FURTADO, Bernardo Alves. (Orgs.) Dinâmica urbano-regional: rede urbana e suas interfaces*. Brasília: Ipea, 2011.

BOGNIOTTI, Gláucia Maria Côrtes; HOLANDA, Frederico Rosa Borges de; MEDEIROS, Valério Augusto Soares de. Padrões configuracionais em cidades médias brasileiras:

⁵ Para melhor compreensão sobre o empreendimento citado, consultar o artigo: Suburbanização e novas centralidades da metrópole contemporânea: o projeto Centralidade Sul (CSul) na Região Metropolitana de Belo Horizonte, de Fernanda Lima Bandeira de Mello e João B. M. Tonucci Filho, publicado em 2023 no XX ENAPUR.

homogeneidade e diferenças. **Revista de Morfologia Urbana, Rede Lusófona de Morfologia Urbana**, 2022. ISSN 2182-7214.

CHIQUITO, Elisângela de Almeida. **Expansão urbana e meio ambiente nas cidades não metropolitanas: o caso de Franca-SP**. 2006. Dissertação (Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2006. Orientadora: Profa. Dra. Sarah Feldman.

DATASUS. **Tecnologia da Informação a Serviço do SUS**. DATASUS, [2024]. Disponível em: <http://tabnet.datasus.gov.br/cgi/deftohtm.exe?ibge/cnv/popmg.def>. Acesso em: 04 ago. 2024.

DÁVILA AQRUITETURA. **Projetos Cidade da Serra**. Belo Horizonte: Dávila Arquitetura, [2011]. Disponível em: <https://www.davila.arq.br/projetos/cidade-da-serra/>. Acesso em: 05 jul. 2024.

ECONODATA. **Ranking das 100 Maiores empresas de construtora em Minas Gerais por faturamento**. Econodata [2024]. Disponível em: <https://www.econodata.com.br/maiores-empresas/mg/construtora?pagina=2>. Acesso em: 01 jul. 2024.

FARIAS, Fernanda; BISCHOFF, Carolina. Censo do IBGE: cidades médias puxam crescimento do Brasil. **G1**, São Paulo, 01 jul. 2023. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/centro/noticia/2023/07/01/centro-do-ibge-cidades-medias-puxam-crescimento-do-brasil.ghtml>. Acesso em: 01 jul. 2024.

GRUPO CAP. **Sobre o grupo**. Lavras: Grupo Cap, [2021]. Disponível em: <https://www.gruposcap.com.br/portal/sobre-o-grupo-cap/>. Acesso em: 05 jul. 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Regiões de influência das cidades**: 2018. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em: [file:///C:/Users/Marlon/Downloads/liv101728%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Marlon/Downloads/liv101728%20(1).pdf). Acesso em: 04 ago. 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Brasil - Minas Gerais - Lavras**. Rio de Janeiro: IBGE, [2022]. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/lavras/panorama>. Acesso em: 04 ago. 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Regiões de influência das cidades**: 2018. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em: [file:///C:/Users/Marlon/Downloads/liv101728%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Marlon/Downloads/liv101728%20(1).pdf). Acesso em: 04 ago. 2024.

MARQUES, Eduardo. De volta aos capitais para melhor entender as políticas públicas. **Dossiê Capitais do Urbano. Novos estudos CEBRAP**, v. 35, n. 2, p. 15-33, jul. 2016. Disponível em: <https://doi.org/10.25091/S0101-3300201600020002>

NUNES, Orlando Vinicius Rangel. **O Programa Cidades de Porte Médio: planejamento e política urbano-regional no Brasil (1976-1986)**. 2020. 442 p. Tese (Doutorado em

Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de Brasília, Brasília, 2020. Orientador: Rodrigo Santos de Faria.

PEMI COSNTRUTORA. **Sobre a Pemi**. Lavras: Pemi Construtora, [2024]. Disponível em <https://pemi.com.br/sobre-a-pemi/>. Acesso em: 05 jul. 2024.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro [recurso eletrônico]. 2. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. Recurso digital.

SCHERER, Clauber Eduardo Marchezan; AMARAL, Pedro Vasconcelos Maia do. O espaço e o lugar das cidades médias na rede urbana brasileira. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Presidente Prudente, v. 22, p. 1-25, 2020. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/5987/5288>. Acesso em: 13 mar. 2024.

SHOPPING CIDADE DA SERRA. **Shopping Cidade da Serra**. Lavras: Shopping Cidade da Serra [2022]. Disponível em: <https://shoppingcidadedaserra.com.br/>. Acesso em: 01 jul. 2024.

SILVA, William Ribeiro da. Centralidade, shopping centers e reestruturação das cidades médias. In: MAIA, Doralice Sátyro; SILVA, William Ribeiro da; WHITACKER, Arthur Magon (orgs.). **Centro e centralidade em cidades médias**. 1. ed. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017. p. 199-206.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, n. 57, p. 77–92, 1980 (2017). Disponível em: <https://publicacoes.agb.org.br/boletim-paulista/article/view/1044>. Acesso em: 01 julho. 2024.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 3. ed. São Paulo: Hucitec, 1996.

SPOSITO, Maria Encarnação B. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Contexto, 1989.

TOPALOV, Christian. **La urbanizacion capitalista**: algunos elementos para su análisis. Ciudad de México: Edicol, 1979.

VIEIRA, Alexandre Bergamin. Cidades médias: uma abordagem a partir da dimensão política da leitura econômica. **Caminhos de Geografia**, v. 12, n. 40, p. 181 – 188. dez/2011. <https://seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/16625>. Acesso em 01 julho. 2024 ISSN 1678-6343

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, Lincoln Institute, 1998.