

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALFENAS – MG**

**RONDINELY FERNANDO RESENDE DA SILVA**

**DINÂMICAS URBANAS EM CIDADES MÉDIAS: A EXPANSÃO DE  
LAVRAS/MG (2007-2021)**

**ALFENAS/MG**

**2023**

**RONDINELY FERNANDO RESENDE DA SILVA**

**DINÂMICAS URBANAS EM CIDADES MÉDIAS: A EXPANSÃO DE  
LAVRAS/MG (2007-2021)**

Dissertação apresentada como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Geografia pela Universidade Federal de Alfenas. Área de concentração: Análise Socioespacial e Ambiental.

Orientador: Prof. Dr. Roberto Mauro da Silva Fernandes.

Coorientadora: Profa. Dra. Sandra de Castro de Azevedo

**ALFENAS/MG**

**2023**

Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal de Alfenas  
Biblioteca Unidade Educacional Santa Clara

Silva, Rondinely Fernando Resende da.  
Dinâmicas urbanas em cidades médias : a expansão de Lavras/MG  
(2007-2021) / Rondinely Fernando Resende da Silva. - Alfenas, MG, 2023.  
110 f. : il. -

Orientador(a): Roberto Mauro da Silva Fernandes.  
Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Alfenas,  
Alfenas, MG, 2023.  
Bibliografia.

1. Expansão urbana. 2. Agentes imobiliários. 3. Cidades médias. 4.  
Gestão pública. 5. Produção do espaço.. I. Fernandes, Roberto Mauro da  
Silva, orient. II. Título.

Ficha gerada automaticamente com dados fornecidos pelo autor.

**RONDINELY FERNANDO RESENDE DA SILVA**

**DINÂMICAS URBANAS EM CIDADES MÉDIAS: A EXPANSÃO DE LAVRAS (MINAS GERAIS) (2007-2021)**

A Banca examinadora abaixo-assinada aprova a Dissertação apresentada como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre em Geografia pela Universidade Federal de Alfenas. Área de concentração: Análise sócio-espacial e ambiental.

Aprovada em: 09 de março de 2023

Profa. Dra. Sandra de Castro de Azevedo  
Instituição: Universidade Federal de Alfenas (UNIFAL-MG)

Prof. Dr. Evânio dos Santos Branquinho  
Instituição: Universidade Federal de Alfenas (UNIFAL-MG)

Prof. Dr. Márcio Roberto de Toledo  
Instituição: Universidade Federal de São João del Rey (UFSJ)



Documento assinado eletronicamente por **Sandra de Castro de Azevedo, Professor do Magistério Superior**, em 09/03/2023, às 17:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Evânio dos Santos Branquinho, Professor do Magistério Superior**, em 09/03/2023, às 17:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **MARCIO ROBERTO TOLEDO, Usuário Externo**, em 09/03/2023, às 21:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.unifal-mg.edu.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.unifal-mg.edu.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0939022** e o código CRC **80293D8D**.

---

Dedico este trabalho à minha Mãe, que sempre  
acreditou no meu empenho e a quem devo  
toda gratidão do mundo.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço, primeiramente a Deus, por direcionar meus passos desde a escolha por este programa e por me acalantar nos períodos de ansiedade até esta etapa.

Ao meu orientador Prof. Dr. Roberto Mauro da Silva Fernandes, pela disponibilidade e atenção nas orientações, pelos conselhos, intervenções e compreensão, que foram essenciais para a finalização da Dissertação.

À Professora Dra. Sandra de Castro de Azevedo, pela coorientação neste trabalho e por me instigar, sempre na intenção de me fazer enxergar o melhor caminho e a mais adequada proposição para a pesquisa.

Ao Professor Dr. Evânio dos Santos Branquinho por aceitar o convite para a banca, pelo tempo e disponibilidade, e pelas contribuições e sugestões que me foram dadas no exame de Qualificação e na banca de Defesa.

Ao Professor Dr. Márcio Roberto de Toledo por aceitar o convite para a banca de Defesa, pelo tempo e disponibilidade, e pelas contribuições e sugestões que me foram dadas.

Aos professores do Programa de Pós-Graduação em Geografia, por todo conhecimento e informação passados nas disciplinas cursadas ao longo dos últimos meses.

Agradeço também ao Grupo de Estudos Regionais e Socioespaciais (GERES) e a Universidade Federal de Alfenas-MG.

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior- Brasil (CAPES) - código de financiamento 001.

A todos que, de alguma forma, contribuíram para este trabalho.

O urbano é a obsessão daqueles que vivem na carência, na pobreza, na frustração dos possíveis que permanecem como sendo apenas possíveis. Assim, a integração e a participação são a obsessão dos não-participantes, dos não-integrados, daqueles que sobrevivem entre os fragmentos da sociedade possível e das ruínas do passado: excluídos da cidade, às portas do “urbano”.

(LEFEBVRE, 2006, p. 102).



## RESUMO

As cidades médias vêm desempenhando relevante papel na configuração socioeconômica do país, e as dinâmicas de estruturação do espaço estão intrinsecamente implicadas com os padrões de diferenciação e separação social. Na presente dissertação, a cidade de Lavras/MG é analisada por meio da relação entre as escalas espaciais e temporais, onde o processo de expansão urbana pela dinâmica e atuação dos agentes imobiliários podem ser evidenciados. O objetivo principal desta pesquisa foi compreender o processo geo-histórico de expansão urbana no município de Lavras e para a construção da análise, foram considerados e descritos os processos desta dinâmica em duas fases: a formação e consolidação do município a partir do século XVIII e a expansão urbana entre os anos de 2007 e 2021. Considerando-se a investigação da trajetória do processo de expansão urbana da cidade média de Lavras, optou-se por uma pesquisa de natureza descritiva, de abordagem qualitativa, denominada bibliográfica e documental e de cunho exploratório e interpretativo. A partir da identificação e análise de importantes agentes imobiliários que possuem um papel estruturante na cidade foi possível compreender como a atuação destes agentes e o papel que o poder público assume sobre a terra urbana interferem diretamente nos processos de estruturação e reestruturação da cidade.

Palavras-chave: Expansão urbana; Agentes imobiliários; Cidades médias; Gestão pública, Produção do espaço.

## **ABSTRACT**

Medium-sized cities have been playing an important role in the socioeconomic configuration of the country, and the dynamics of space structuring are intrinsically involved with the patterns of differentiation and social separation. In this dissertation, the city of Lavras/MG is analyzed through the relationship between spatial and temporal scales, where the process of urban expansion through the dynamics and performance of real estate agents can be evidenced. The main objective of this research was to understand the geohistorical process of urban expansion in the municipality of Lavras and for the construction of the analysis, the processes of this dynamic were considered and described in two phases: the formation and consolidation of the municipality from the 18th century onwards and the urban expansion between the years 2007 and 2021. Considering the investigation of the trajectory of the urban expansion process of the average city of Lavras, descriptive research was chosen, with a qualitative approach, called bibliographical and documental and of a nature exploratory and interpretive. From the identification and analysis of important real estate agents that play a structuring role in the city, it was possible to understand how the actions of these agents and the role that public power assumes over urban land directly interfere in the processes of structuring and restructuring the city.

Keywords: Urban expansion; Real estate agents; Medium cities; Public management, Space production.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Localização da região Sul no estado de Minas Gerais.....	37
Figura 2 – Vila de Campanha da Princesa, 1800.....	38
Figura 3 – Rede Ferroviária do Sul de Minas, em 1940.....	39
Figura 4 – Cidades médias e sistemas de transportes no Sul de Minas.....	42
Figura 5 – Estimativa populacional nos municípios do Sul de Minas Gerais, 2020...	44
Figura 6 – O Vapor “Dr. Jorge” no Rio Grande em Ribeirão Vermelho (1920).....	45
Figura 7 – Mapa do município de Lavras em 1930.....	46
Figura 8 – O trem da “bitolinha” e a Estação Ferroviária de Lavras.....	47
Figura 9 – Caminho percorrido pelo bonde elétrico em Lavras.....	50
Figura 10 – Estação Central dos bondes elétricos em Lavras.....	51
Figura 11 – Vista ortogonal da cidade de Lavras nos anos 30.....	52
Figura 12 – Vista panorâmica com foco na Praça Dr. Augusto Silva em 1939.....	53
Figura 13 – As cidades sulmineiras na rede urbana nacional.....	60
Figura 14 – Trecho da rodovia BR-265.....	63
Figura 15 – Condomínios fechados de alto padrão em Lavras a partir de 1975.....	70
Figura 16 – Bairros consolidados Jardim Campestre III e Monte Líbano III.....	73
Figura 17 – Bairros residenciais populares (PMCMV).....	79
Figura 18 – Empreendimento Cidade da Serra (Masterplan).....	82
Figura 19 – Shopping Cidade da Serra.....	83
Figura 20 – Gráfico de oscilação das instaurações de inquéritos de 2008 a 2015.....	86
Figura 21 – Percentual de inquéritos ligados ao parcelamento do solo em Lavras em relação ao total de inquéritos instaurados.....	86
Figura 22 – Rua Saturno, bairro Morada do Sol I em Lavras.....	87
Figura 23 – Bairros residenciais de classe média.....	90

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Escolas existentes em Lavras do século XVIII ao ano de 1942.....	48
Quadro 2 – Loteamentos aprovados entre 2007 e 2008.....	73
Quadro 3 – Loteamentos aprovados entre 2009 e 2012.....	76
Quadro 4 – Loteamentos aprovados entre 2013 e 2016.....	85
Quadro 5 – Loteamentos aprovados entre 2017 e 2020.....	88
Quadro 6 – Loteamentos aprovados em 2021.....	91

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – População nas seis maiores cidades do Sul de Minas entre 1980 e 2010..	42
Tabela 2 – População de Lavras nas décadas de 1920 a 1950.....	54
Tabela 3 – Crescimento populacional de Lavras entre 1960 a 2021.....	56
Tabela 4 – Posição das cidades médias do Sul de Minas na rede urbana regional (1966-2018).....	61
Tabela 5 – Região de Influência de Lavras (2010).....	62

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Localização geográfica do município de Lavras.....	19
Mapa 2 – Sistema Viário de Lavras – Região Imediata.....	64
Mapa 3 – Condomínios Fechados de Alto Padrão em Lavras (1975 a 2021).....	70
Mapa 4 – Macrozoneamento do Município de Lavras (2019).....	72
Mapa 5 – Expansão urbana de Lavras – Loteamentos de 2007 a 2008.....	75
Mapa 6 – Expansão urbana de Lavras – Loteamentos de 2009 a 2011.....	80
Mapa 7 – Expansão urbana de Lavras – Loteamentos em 2012.....	81
Mapa 8 – Expansão urbana de Lavras – Loteamentos de 2013 a 2016.....	88
Mapa 9 – Expansão urbana de Lavras – Loteamentos de 2017 a 2020.....	91
Mapa 10 – Vazios Urbanos do Município de Lavras (2019).....	89
Mapa 11 – Expansão urbana de Lavras – Loteamentos em 2021.....	92
Mapa 12 – Expansão urbana de Lavras – Loteamentos aprovados nas gestões de 2007 a 2021.....	93
Mapa 13 – Microzoneamento do Município de Lavras (2019).....	94

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APM	Arquivo Público Mineiro
APP	Área de Preservação Permanente
CAPES	Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior
CEFET-MG	Centro Federal de Educação Tecnológica de Minas Gerais
EFOM	Estrada de Ferro Oeste de Minas
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDHM	Desenvolvimento Humano Municipal
IF	Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Sul de Minas
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PDM	Plano Diretor Municipal
PIB-PÓS	Programa Institucional de Bolsas de Pós-Graduação
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PML	Prefeitura Municipal de Lavras
PND	Planos Nacionais de Desenvolvimento
PPGEO	Programa de Pós-Graduação em Geografia
ReCiMe	Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias
REDBCM	Rede Brasileira de Estudos sobre Cidades Médias
REGIC	Região de Influência das Cidades
RMV	Rede Mineira de Viação
UFLA	Universidade Federal de Lavras
UFSJ	Universidade Federal de São João del-Rei
UNIFAL	Universidade Federal de Alfenas
UNIS-MG	Centro Universitário do Sul de Minas

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>15</b>
<b>2</b>	<b>PROCESSOS METODOLÓGICOS .....</b>	<b>19</b>
<b>3</b>	<b>EXPANSÃO URBANA E OS AGENTE ENVOLVIDOS: DISCUSSÃO TEÓRICA.....</b>	<b>25</b>
3.1	ABORDAGEM E CONCEITUAÇÃO DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS.....	28
<b>4</b>	<b>CONTEXTO HISTÓRICO E GEOGRÁFICO DO MUNICÍPIO DE LAVRAS .....</b>	<b>35</b>
4.1	ELEMENTOS HISTÓRICOS NA PRODUÇÃO TERRITORIAL DA REGIÃO SUL DE MINAS GERAIS A PARTIR DO SÉCULO XVII.....	36
4.2	A FORMAÇÃO DA CIDADE DE LAVRAS: ASPECTOS HISTÓRICOS .....	45
4.3	LAVRAS: UMA CIDADE MÉDIA .....	57
<b>5</b>	<b>A EXPANSÃO URBANA E A DINÂMICA IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE LAVRAS .....</b>	<b>69</b>
<b>6</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>96</b>
	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>99</b>



## 1 INTRODUÇÃO

Na relação entre o crescimento socioeconômico do país e a tessitura dos espaços urbanos, as cidades médias brasileiras têm experimentado mudanças cuja análise, do ponto de vista geográfico, podem ajudar a compreender o percurso contemporâneo de produção e consumo da habitação e da cidade no Brasil, bem como a expansão urbana nesses territórios e suas implicações quanto à segregação e à desigualdade social.

No espaço urbano, o processo de produção imobiliária capitalista, otimizado e modificado nos dias atuais, abrangem diferentes pontos estratégicos organizados e diversos agentes que estimulam a oferta no espaço, principalmente nos espaços urbanos delimitados em extensão e infraestrutura, por exemplo. Sistemáticamente, as edificações são implantadas e dão abertura para a reprodução do capital nos novos espaços, especialmente, nas áreas de grande importância, onde o processo imobiliário opera tensionando o espaço urbano. Dessa forma, os agentes exercem grande influência no mercado, no valor de cada imóvel e nas medidas em relação aos investimentos públicos e privados.

Na esfera pública, alguns fatores são parte dos processos decisórios na construção de interesses políticos e econômicos no que diz respeito à morfologia do processo de urbanização, assim como no aumento demográfico, na alteração do crescimento de loteamentos em áreas periféricas, na apropriação de APP's (Áreas de Preservação Permanente), no aumento da relação de pobreza, no esquecimento de construções e áreas históricas, etc. Fatores que se dão pela forma como operam os agentes imobiliários dentro da cidade.

Desse modo, diante dos elementos e discussões ora introduzidos, questionou-se: Como se deu a configuração da expansão do espaço urbano de Lavras, considerando a ação da dinâmica imobiliária no processo de estruturação? A atuação do poder público, enquanto agente produtor e regulador do uso do solo urbano, tem objetivado garantir a cidade como espaço democrático? Para responder aos questionamentos apresentados, toma-se como hipótese para construção desta dissertação, observando o conjunto de transformações urbanas na cidade de Lavras/MG, aliado ao processo de crescimento demográfico, a interpretação de que, mesmo entre as crises econômicas, políticas e a sanitária no Brasil e no mundo nos

últimos anos, evidencia-se os investimentos no setor imobiliário e na expansão urbana pelos condomínios horizontais, edifícios residenciais e comerciais e pelos loteamentos abertos.

Sendo assim, o recorte temporal foi definido pelo período entre os anos de 2007 a 2021<sup>1</sup> e desdobrou-se nos espaços de moradias onde os agentes imobiliários surgem com interesses econômicos da terra urbana e da habitação como mercadoria. Desse modo, considerou-se nos recortes espaciais e temporais, a relevância nos processos de urbanização, ocupação e expansão urbana, principalmente em decorrência da implantação do Programa de Aceleração do Crescimento em 2007 (PAC 1 e 2<sup>2</sup>) e seus amplos investimentos em infraestrutura e em áreas como saneamento, habitação, transporte, energia e recursos hídricos.

Diante do exposto, o **objetivo geral** deste trabalho é compreender o processo geo-histórico de expansão urbana no município de Lavras/MG. Em consonância com o objetivo principal, foram estabelecidos os seguintes objetivos específicos:

- a) Descrever aspectos da formação de Lavras como cidade média da Região do Sul de Minas;
- b) Averiguar de que maneira ocorre o processo de expansão urbana de Lavras entre 2007 e 2021;
- c) Identificar qual o papel dos agentes imobiliários e suas relações com o poder público no atual processo de expansão urbana de Lavras.

Assim, considerando a investigação da trajetória do processo expansão urbana de cidades médias a presente dissertação apresenta uma pesquisa de natureza descritiva, de abordagem qualitativa, denominada bibliográfica e documental de cunho exploratório e interpretativo (YIN, 2016), buscando contribuir com a temática.

---

<sup>1</sup> Ressalta-se que, mesmo especificando e definindo o recorte temporal entre os anos de 2007 a 2021 para uma análise mais aprofundada, fez-se necessário um resgate histórico da produção urbana da cidade de Lavras a partir do século XVIII, afim de compreender as transformações ocorridas no decorrer dos anos.

<sup>2</sup> PAC é a sigla para Programa de Aceleração do Crescimento. Foi um plano do governo federal brasileiro, dividido em duas fases, lançados em janeiro de 2007 (PAC1) e em março de 2010 (PAC 2), que englobava um conjunto de políticas econômicas e que visou estimular o crescimento da economia brasileira, principalmente através de investimentos em obras de infraestrutura (portos, rodovias, aeroportos, hidrovias, ferrovias, etc.) e em áreas como habitação, energia e saneamento básico.

A justificativa para a realização deste trabalho pode ser dividida em duas dimensões: a relevância teórica e socioespacial. A importância acadêmica ou teórica relaciona-se à falta de estudos referentes ao espaço urbano e à dinâmica dos agentes imobiliários sobre o município de Lavras/MG, onde até o momento, a cidade não foi contemplada com pesquisas neste sentido. Desta forma, este trabalho possibilita compor os estudos crescentes sobre as cidades médias brasileiras e ainda subsidiar iniciativas futuras no planejamento urbano e regional, e nas políticas públicas e territoriais.

A segunda dimensão, a importância socioespacial da pesquisa, apoia-se nos diversos conflitos e contradições ao redor dos espaços da cidade, no que tange o processo histórico de expansão, a organização e atuação da sociedade civil e as relações mercadológicas dos agentes imobiliários. Assim sendo, pode-se afirmar que as dinâmicas de organização do espaço urbano estão intrinsecamente implicadas com os padrões de diferenciação e separação social (CALDEIRA, 2000), e, ao examinar o funcionamento das dinâmicas imobiliárias em Lavras pode contribuir para a compreensão acerca de como se estruturam as desigualdades socioespaciais contemporâneas, em que as cidades médias têm desempenhado papel relevante. Desvelando-se a *questão social* inscrita no tecido socioespacial da cidade, os resultados a serem obtidos pelo estudo podem ajudar a formar novas bases para identificar e discutir parte da lógica que estrutura a sociedade atual, questionando sua coesão e suas condições de existência.

Neste sentido, observa-se ações relacionadas à configuração dos espaços urbanos por um possível planejamento e gestão da cidade, isto é, estratégias para que a terra urbana não seja tratada como mercadoria e, em relação à sua população, possa ser um direito dos moradores. Entretanto, já é evidente o crescimento das desigualdades urbana e social em Lavras, no que se refere, principalmente, aos processos por trás dos interesses econômicos e políticos de uso da terra urbana como fonte de lucro pelos proprietários fundiários, promotores imobiliários e o poder público local.

Além do capítulo introdutório, o presente trabalho traz outros quatro capítulos, denominados: “Processos Metodológicos”; “Expansão Urbana e os agente envolvidos: discussão teórica”; “Contexto histórico e geográfico do município de Lavras” e “A expansão urbana e a dinâmica imobiliária na cidade de Lavras”.

O capítulo “Processos Metodológicos”, faz uma breve discussão sobre o método descritivo-qualitativo utilizado nesta pesquisa, e apresenta os passos realizados durante a dissertação.

O capítulo “Expansão Urbana e os agente envolvidos: discussão teórica”, interpreta uma abordagem e conceituação dos agentes imobiliários e o papel que eles exercem na dinâmica da expansão urbana.

No capítulo “Contexto histórico e geográfico do município de Lavras”, apresenta os elementos históricos na produção territorial da região Sul de Minas e os aspectos na formação da cidade de Lavras a partir do século XVIII, além de buscar caracterizar o município em estudo como uma cidade média.

O capítulo “A expansão urbana e a dinâmica imobiliária na cidade de Lavras”, traz uma discussão sobre a produção do espaço urbano de Lavras, bem como a ação dos principais agentes imobiliários na expansão da cidade e demonstram os resultados obtidos na pesquisa.

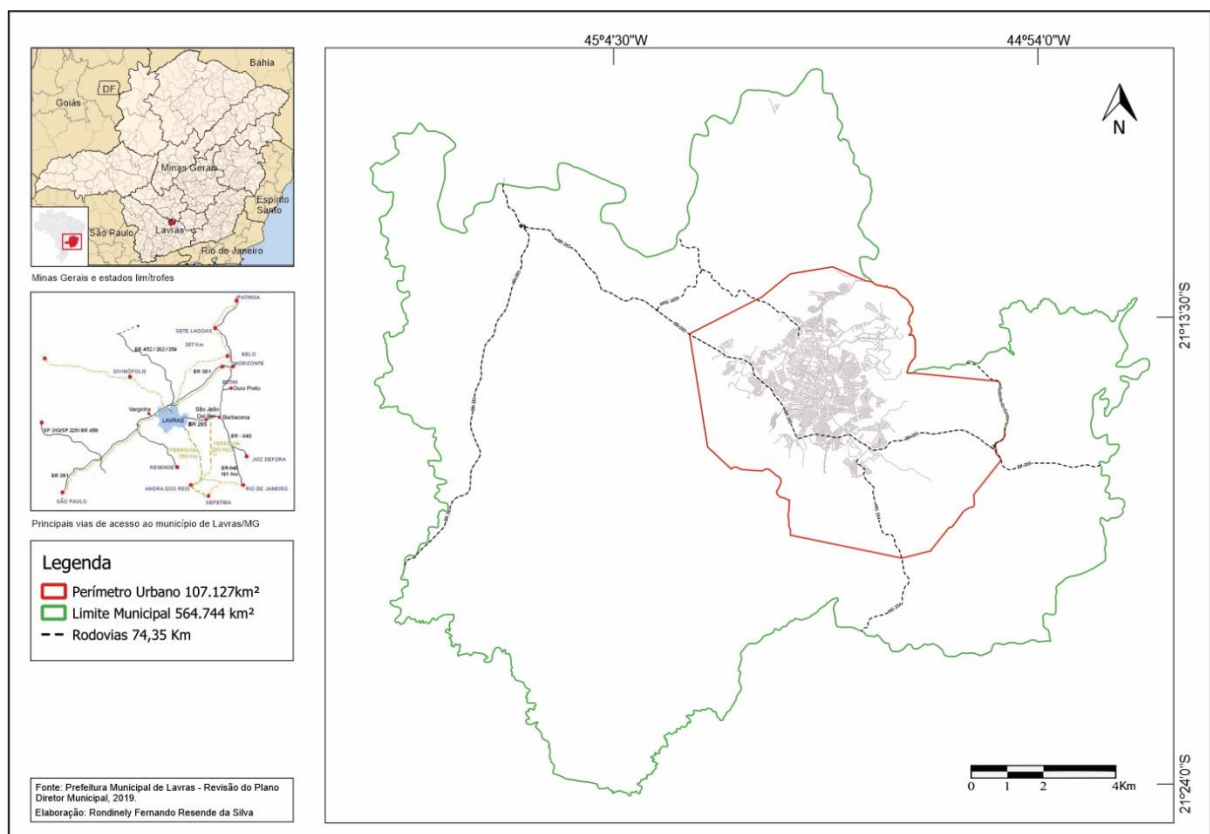
Dessa forma, esta pesquisa se relaciona aos processos de expansão urbana, aos agentes fundiários, as incorporadoras imobiliárias e ao mercado de terras, no contexto da ausência ou fragilidade das políticas urbanas, normativas, legislações e decretos municipais em relação a regulação do solo urbano. (COSTA e PEIXOTO, 2007).

## 2 PROCESSOS METODOLÓGICOS

O estudo da Geografia assume um papel importante para a sociedade, seja através da sua contribuição para o conhecimento, como aparato teórico, técnico e metodológico, ou como a forma atual e globalizada em que analisa e relaciona o homem com o meio. A produção da Geografia como ciência se baseia no paradigma da relação sociedade-natureza e seus fenômenos, e traz para a reflexão o espaço geográfico compreendido nas dinâmicas socioeconômicas, ambientais, territoriais, políticas e culturais. É através dessas dinâmicas que se pode observar os processos compreendidos na produção do espaço e nas relações entre a sociedade e sua evolução histórica.

Para compreender esta dinâmica, a presente dissertação tem como objeto de estudo o município de Lavras/MG, localizado na região Sul de Minas Gerais, a 237km da capital Belo Horizonte (MAPA 1).

Mapa 1 – Localização geográfica do município de Lavras.



Fonte: Prefeitura Municipal de Lavras, 2019. Elaborado pelo autor (2022).

A cidade é considerada pelo IBGE (IBGE: REGIC – Região de Influência das Cidades, 2018) centro sub-regional nível A<sup>3</sup>, por possuir (a) média populacional entre 100.000 e 500 mil habitantes e (b) grandes fatores de relacionamento (influência direta ou indireta) com outros centros regionais e demais categorias de cidades. Além disso, estudo publicado por Amorim Filho, Rigotti e Campos (2007) sobre as cidades médias mineiras compreende Lavras como “cidade média de nível superior”, por apresentar características como o crescimento de setores comerciais e de serviços paralelo à indústria, dinamismo demográfico sustentado e crescimento futuro aparentemente assegurado.

Neste sentido, ao discutir o espaço geográfico como objeto de estudo da Geografia, é válido afirmar, segundo Santos (1978, p. 122), “que a categoria espaço pode ser compreendida como um espaço de todos os tempos”, onde as relações sociais são reconhecidas como trocas mútuas diante de sua complexidade e historicidade, em que:

Deve ser considerado como um conjunto de relações realizadas através de funções e de formas que se apresentam como testemunho de uma história escrita por processos do passado e do presente. Isto é, o espaço se define como um conjunto de formas representativas de relações sociais do passado e do presente e por uma estrutura representada por relações sociais que estão acontecendo diante dos nossos olhos e que se manifestam através de processos e funções. (SANTOS, 1978, p.122).

Diante disso, entende-se que o espaço e suas relações são elementos importantes para entender sua materialização e transformação através do tempo. O espaço e o tempo são indissociáveis no que se refere a compreensão do espaço observada em suas temporalidades e no tempo quando o mesmo realiza mudanças na dinâmica do espaço. Em uma sociedade em que a dinâmica espacial está em constante transformação, a pesquisa e o conhecimento de forma crítica auxiliam no entendimento do processo de produção do espaço. Assim, considerar as relações e os fenômenos que atuam nas formações socioespaciais se tornam elementos importantes para a compreensão dos estudos geográficos ao longo dos períodos históricos.

A pesquisa enquanto aporte para o conhecimento científico dos fenômenos que permeiam o espaço possui importância crucial no

---

<sup>3</sup> Definição do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2018, dando sequência às publicações anteriores de 1972, 1987, 1993 e 2007. Neste sentido, o Instituto aponta a uma atualização da rede urbana brasileira conforme mudanças sociais e econômicas do país.

meio acadêmico. No estudo geográfico, analisar o espaço de forma crítica através de métodos e procedimentos metodológicos específicos, tem suma valorização no debate cotidiano dos geógrafos envolvidos com pesquisas. (SANTOS, 2014, p. 23).

Segundo Corrêa (1986, p. 14), enfatiza que “o objeto da Geografia é, portanto, a sociedade, e a Geografia viabiliza o seu estudo pela produção espacial. Em outras palavras, a Geografia representa um modo particular de se estudar a sociedade”.

O conhecimento sobre a realidade humana e a crescente preocupação em discutir o mundo ao longo da história, fez-se desenvolver habilidades capazes de estudar e compreender as diferentes formas de vida e suas modificações fundamentadas no processo de organização socioespacial. Essa histórica busca por explicação sobre a relação homem/natureza e sua dinâmica socioespacial e geográfica, reflete-se na teorização do conhecimento e nas suas variadas interpretações em uma pesquisa científica.

No caminho percorrido para a busca deste conhecimento, o método pode ser definido segundo Gil (1991, p. 8) “como caminho para se chegar a um determinado fim. E método científico como o conjunto de procedimentos intelectuais e técnicos adotados para se atingir o conhecimento.” Assim sendo, segundo Opolski e Leme (2016, p. 105) “[...] para as ciências sociais que tem como objeto de estudo a sociedade, e no caso da geografia e sua relação entre a sociedade e o espaço, é necessária uma abordagem dialética e complexa, que demonstre as relações existentes no mundo concreto.”

Como método, a corrente de pensamento proposta para a pesquisa se torna importante para aprofundar-se nos conhecimentos do objeto de estudo em questão. Assim, a presente dissertação utilizou o método descritivo, por meio da confrontação do referencial teórico utilizado neste estudo com os resultados obtidos nos levantamentos e análises dos dados, proporcionando, assim, novas visões sobre a realidade observada na expansão urbana de Lavras. De acordo com as autoras Barros e Lehfeld (1990), a pesquisa descritiva inclui um estudo observacional, identificando e analisando características, fatores ou variáveis e relacionando-as com os fenômenos ou processos, no qual pode-se considerar:

[...] descrição do objeto por meio da observação e do levantamento de dados ou ainda pela pesquisa bibliográfica e documental. Das pesquisas descritivas pode-se chegar à elaboração de perfis, cenários, etc. A ênfase metodológica pode ser mais qualitativa do que a quantitativa (BARROS e LEHFELD, 1990, p. 34).

Isso posto, trata-se de uma pesquisa descritiva, de abordagem qualitativa (MYNAIO, 2001; GODOY, 1995), denominada como bibliográfica e documental quanto aos procedimentos (MARCONI; LAKATOS, 2002; GIL, 2002; PRODANOV; FREITAS, 2013) e definida como exploratória e interpretativa, quanto aos objetivos (YIN, 2016; GIL, 2002; CASSIANI; CALIRI; PELÁ, 1996).

Neste sentido, a escolha e definição por este tipo de pesquisa se deu pela possibilidade do estudo, análise, registro e interpretação dos fatos observados no fenômeno da expansão da cidade de Lavras, e, assim, compreender, através das informações documentais (arquivos privados e públicos, relatórios municipais, mapas, etc.), como tem se estruturado município espacialmente.

A pesquisa qualitativa volta-se para a interpretação subjetiva da realidade, seja através de entrevistas, de pesquisas empíricas, ou ainda, através de pesquisas bibliográficas e documentais, como é o caso do presente estudo. Para tanto, Mynaio (2001, p. 21), ressalta que se trata de uma perspectiva em que “[...] o nível de realidade que não pode ser quantificado”. Neste sentido, a autora destaca de que forma a pesquisa de abordagem qualitativa trabalha. Em suas palavras:

[...] ela trabalha com o universo de significados, motivos, aspirações, crenças, valores e atitudes, o que corresponde a um espaço mais profundo das relações, dos processos e dos fenômenos que não podem ser reduzidos à operacionalização de variáveis (MYNAIO, 2001).

Complementando os dizeres de Mynaio (2001), Godoy (1995) corrobora sobre a construção da pesquisa qualitativa quando se refere ao papel do pesquisador. De acordo com o autor, a preocupação dos pesquisadores ditos qualitativos está no processo de desenvolvimento das pesquisas, e não simplesmente com os resultados ou produtos que emergem destas (GODOY, 1995). Deste modo, “o interesse desses investigadores está em verificar como determinado fenômeno se manifesta nas atividades, procedimentos e interações diárias” (GODOY, 1995, p. 63). Por outro lado, ao considerar que este trabalho tem a pretensão de compreender o processo de expansão urbana da cidade Lavras, no período de 2007 a 2021.

A pesquisa bibliográfica se desenvolve a partir de material previamente elaborado, especialmente através de livros, teses, dissertações e artigos científicos (GIL, 2002). Ainda que seja exigida em grande parte dos estudos, estas estão



associadas, relativamente, aos estudos exploratórios (Gil, 2002), como é o caso da presente pesquisa. Assim, o trabalho se constitui

[...] principalmente a partir de: livros, revistas, publicações em periódicos e artigos científicos, jornais, boletins, monografias, dissertações, teses, material cartográfico, internet, com o objetivo de colocar o pesquisador em contato direto com todo material já escrito sobre o assunto da pesquisa. Na pesquisa bibliográfica, é importante que o pesquisador verifique a veracidade dos dados obtidos, observando as possíveis incoerências ou contradições que as obras possam apresentar (PRODANOV; FREITAS, 2013, p. 54).

Deste modo, a pesquisa tem recorrido aos dados coletados de forma virtual, nos sites da Prefeitura Municipal de Lavras e do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – (IBGE) e/ou com acesso físico a referenciais teóricos de autores da Geografia Crítica. Além disso, conta com documentos coletados pessoalmente na hemeroteca do Museu Bi Moreira e na Biblioteca da Universidade Federal de Lavras (UFLA). Tais achados se referem ao contexto histórico da urbanização da cidade; fotos e textos científicos sobre a história de Lavras e da região Sul de Minas Gerais.

Os arquivos públicos ou documentos oficiais utilizados como dispositivos legais para o entendimento das leis urbanísticas do município foram encontrados na: Constituição da República Federativa do Brasil de 1988<sup>4</sup>, para a garantia do direitos fundamentais; no Estatuto da Cidade Lei N<sup>o</sup> 10.257<sup>5</sup>, de 10 de julho de 2001, que se refere à política urbana nacional, e no Plano Diretor Municipal (PDM)<sup>6</sup> e suas revisões, instrumento básico da política de desenvolvimento do Município, que visa orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada na construção dos espaços urbano e rural. Ademais, também se utilizou das revistas de imprensa e do Arquivo Público Mineiro, através de artigos e ensaios.

A pesquisa documental é caracterizada por recorrer às fontes de documentos que podem ser escritos ou não, portanto, denominadas como fontes de coleta de dados primárias ou secundárias, como por exemplo, arquivos públicos, como por exemplo, as leis (MARCONI; LAKATOS, 2002). Como aponta Gil (2002), a pesquisa documental apresenta diversas vantagens, dentre elas, o entendimento de que os documentos podem ser considerados como uma fonte rica e estável de dados, especialmente ao considerar que os documentos subsistem durante o tempo.

---

<sup>4</sup> Acessível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)

<sup>5</sup> Acessível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)

<sup>6</sup> Acessível em: <https://www.lavras.mg.gov.br/artigo/revisao-do-plano-diretor/MTU4OQ>

Outros dados documentais foram analisados presencialmente em documentos no setor de Engenharia e Obras da Prefeitura Municipal de Lavras (PML), bem como nas sedes das maiores construtoras atuantes no município, como forma de acesso a informações como: o número de loteamentos aprovados de 2007 a 2001 e quais as principais empresas privadas atuantes na cidade referente à expansão urbana. As coletas dos dados secundários foram feitas em dois dias distintos, na primeira quinzena de dezembro, de acordo com a disponibilidade dos profissionais no Departamento de Desenvolvimento e Obras da Prefeitura Municipal de Lavras. Os arquivos onde foram encontradas as informações sobre as aprovações dos alvarás, bem como todos os arquivos para análise dos mesmos, se encontram em pastas etiquetadas, o que dificultou e muito o processo de identificação dos dados.

Alguns desses dados foram evidenciados e trazidos para o trabalho, por exemplo, nos mapas referentes às maiores alterações na estrutura da cidade quanto às intervenções físicas públicas e/ou privadas, na intenção de quantificar e qualificar os eixos de maiores transformações. Para tanto, a elaboração dos mapas seguiu as bases cartográficas do Plano Diretor Municipal, com adaptações do autor e o uso de imagens dos aplicativos *Google Earth e Maps*.

Em se tratando dos objetivos, esta pesquisa é denominada como exploratória e interpretativa. A sua denominação enquanto exploratória se deve à intenção de proporcionar familiaridade do pesquisador com o problema objeto da pesquisa (Gil, 1991), neste caso em específico, em familiarizar o pesquisador em relação à produção histórica do espaço urbano. Ao relacionar-se o pesquisador com o seu objeto de estudo, a pesquisa exploratória tem como objetivos principais “[...] o aprimoramento de ideias ou a descoberta de instituições” (GIL, 2002, p. 45).

Por outro lado, este trabalho pode ser considerado interpretativo, tendo em vista que este estudo busca considerar a urbanização e expansão urbana de Lavras. A pesquisa interpretativa tem sido bastante utilizada em estudos caracterizados como qualitativos (CASSIANI; CALIRI; PELÁ, 1996) e segundo as autoras, “[...] o termo “pesquisa interpretativa” deriva do reconhecimento básico dos processos interpretativos e cognitivos inerentes à vida social enfatizados nessas abordagens” (CASSIANI; CALIRI; PELÁ, 1996, p. 76). Em outros termos, este trabalho tem a intenção de interpretar os dados que emergem a partir do fenômeno que é estudado.

### 3 EXPANSÃO URBANA E OS AGENTE ENVOLVIDOS: DISCUSSÃO TEÓRICA

A dinâmica imobiliária altera as atividades da cidade pela lógica da moradia, circulação, mobilidade e eficácia das infraestruturas urbanas. Observa-se que as edificações são implantadas e dão abertura à produção de novos espaços de moradia, comércio, serviço e indústrias, especialmente em terras urbanas disponíveis em lugares estratégicos em relação à infraestrutura de circulação e acesso às centralidades econômicas da cidade, por exemplo.

O número de núcleos urbanos com população entre 100.000 e 500.000 habitantes teve um crescimento de 270%, de 88 cidades dentro desse contingente na década de 1980 para 326 na estimativa de 2021 (IBGE, 1980; 2021). E, em termos qualitativos, se antes o papel das cidades médias era de restrita mediação entre pequenas cidades e as metrópoles, hoje em dia sua atuação desempenha funções econômicas bem mais complexas. Pela grande – e competitiva – especialização funcional que desenvolveram, alguns desses núcleos têm se destacado em questões como a gestão técnica da produção agrícola e o oferecimento de bens e serviços cada vez mais diferenciados, o que, somado ao incremento de importantes funções como saúde e educação, confere-lhes o papel de liderança regional (SILVEIRA, 2002).

Dentre as variadas repercussões desse novo papel desempenhado pelas cidades médias está a problemática urbana. O espaço urbano, que é (re)estruturado pelas dinâmicas imobiliárias e seus agentes, funciona como uma espécie de contraparte material que representa a cidade e dá forma às suas configurações sociais. Assim, sob orientação do capital, o crescimento territorial se dá conforme decisões mercadológicas de intervenção no espaço urbano (BOTELHO, 2009), que apresenta, por conseguinte, padrões espaciais e formatações urbanísticas correspondentes à polarização socioeconômica (VALENZUELA-AGUILERA, 2002), catalisada pela adoção do “receituário neoliberal” (DEGENSZAJN, 2006).

Neste contexto, a problemática urbana acha-se também enquanto uma questão social, na medida em que, pelo estudo da (re)estruturação do espaço urbano e pelo exame do funcionamento das dinâmicas imobiliárias, é possível alcançar maior compreensão sobre como se estruturam as desigualdades sociais produzidas nas relações socioeconômicas contemporâneas, bem como a atuação dos agentes públicos, privados e sociais envolvidos nesse processo.

Não é novidade a polarização entre ricos e pobres, mas, dada a proeminência das cidades médias na configuração econômica do país, integrá-las ao laboratório social antes restrito às metrópoles é fundamental para que se possa compreender a estrutura e as repercussões das desigualdades no cenário contemporâneo. Nessa perspectiva, destacam-se estudos desenvolvidos em articulação com a REDBCM (Rede Brasileira de Estudos sobre Cidades Médias<sup>7</sup>) e pela Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe)<sup>8</sup>, que, com pesquisas realizadas em cidades como Uberlândia (MG), Presidente Prudente (SP) e Passo Fundo (RS), têm gerado dados empíricos e resultados que evidenciam uma estreita relação entre os processos de urbanização e a questão da produção e distribuição da riqueza.

Melazzo (2015), ao examinar a dinâmica imobiliária de Marília (SP) considerando empreendimento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), constatou que, na região objeto de estudo, houve um desencontro entre o direito à habitação e o direito à cidade, com prejuízo deste último. Barcella e Melazzo (2019), sobre a expansão urbana e a dinâmica imobiliária em São Carlos (SP) e em Ribeirão Preto (SP), analisaram as estratégias fundiárias dos agentes imobiliários nessas cidades. Entre outros resultados, os dados indicaram haver, entre os agentes que representam o capital incorporador e o setor público, uma proximidade “com o objetivo de alcançarem melhores condições para a reprodução do capital, a partir de marcos legais e institucionais que possibilitem a execução de suas estratégias de produção no ambiente construído” (BARCELLA e MELAZZO, 2019, p. 124).

Dados nesse sentido têm sido verificados também por outros trabalhos (SCALCO e OLIVEIRA, 2011; AMARAL, 2010), o que reforça a asserção de Degenszajn (2006) no sentido de que o social tem sido fortemente constrangido e determinado pelo econômico, estabelecendo-se uma dinâmica de subordinação social aos interesses do capital financeiro.

Segundo Pinto, Alves e Junior (2019), o processo de construção e expansão do espaço urbano se dá de forma bastante complexa, tendo como principais agentes responsáveis o poder público, o setor privado (grandes empresas, agentes fundiários, agentes imobiliários e outros) e a sociedade civil.

---

<sup>7</sup> A biblioteca em que constam os estudos desenvolvidos em articulação com a rede pode ser acessada por este link: <http://www.redbcm.com.br/>

<sup>8</sup> Os estudos da rede podem ser acessados por este link: <http://www.recime.org/>

De acordo com Villaça (2001), o poder público é responsável pela disponibilidade de infraestrutura, abastecimento de água, luz, implantação de sistemas de esgotos, construção de estradas, pavimentação, escolas, serviços de saúde, educação, dentre outros. Assim, o Estado é o principal provedor das infraestruturas urbanas e dos equipamentos públicos, podendo atribuir a determinados espaços tanto a valorização da renda da terra como a desvalorização desses espaços, por exemplo. Já em relação à atuação do setor privado na formação do espaço urbano, os agentes mais atuantes são os agentes fundiários e imobiliários, que agem nos espaços de acordo com seus interesses e desejo por obtenção de lucro (PINTO, ALVES e JUNIOR, 2019).

Podemos compreender o espaço urbano, segundo Carlos (1994), como processo histórico e econômico condicionado à reprodução do capital, além de produto desse processo. O urbano, desse modo, é entendido como “produto de contradições emergentes do conflito entre as necessidades da reprodução do capital e as necessidades da sociedade como um todo”. Ao que se opõe ao espaço urbano do capitalismo, ou seja, na produção material do homem, o conflito de interesse entre o capital e o social é visto como determinante no processo de produção e reprodução desse espaço. Entende a autora que

[...] na discussão do espaço como produto social e histórico se faz necessário articular dois processos: o de produção e o de reprodução. Enquanto o primeiro se refere ao processo específico, o segundo considera a acumulação do capital através de sua reprodução, permitindo apreender a divisão do trabalho em seu movimento. A perspectiva da reprodução coloca a possibilidade de compreensão do geral. (CARLOS, 1994, p. 34).

Valenzuela Aguilera (2002, p. 31) “[...] analisa que a cidade contemporânea apresenta padrões espaciais e configurações urbanas particulares, as quais correspondem a polarização social e econômica que estamos experimentando a partir das políticas de ajuste estrutural”, isto é, a liberação do mercado do solo urbano e a flexibilização do mercado de trabalho.

Compreende-se que os recursos atraem diferentes atores interessados na terra como mercado que, segundo Botelho (2009), o espaço urbano torna-se elemento indispensável ao mercado de terras no capitalismo pela financeirização do espaço, alterando não apenas a dinâmica da cidade, mas a vida urbana, o cotidiano e as relações sociais compreendida como modos de vida das pequenas cidades. Esta

realidade então, vai se caracterizando à medida que a dinâmica imobiliária incorpora no espaço urbano a ideia de bairros e condomínios distantes do centro como novas formas de moradia. Ainda para Botelho (2009), o crescimento da cidade faz com que a área central não seja mais capaz de atender todas as necessidades da população, com isso, os promotores imobiliários redirecionam a construção das residências de alto padrão para novas áreas, distantes do “centro”, criando novos focos de valorização do espaço urbano.

### 3.1 ABORDAGEM E CONCEITUAÇÃO DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS

Autores de diferentes regiões têm múltiplas interpretações sobre a dinâmica do mercado imobiliário, algumas das quais se complementam e outras divergem bastante. A variedade de agentes envolvidos na produção de imóveis residenciais, desde proprietários de terrenos a promotores imobiliários, leva-nos a remeter para a tese de Smolka, justificando a existência de capital promotor nas cidades:

Entendemos o capital incorporador como aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações. [...] Tipicamente, para a realização de empreendimentos imobiliários, são envolvidos desde a compra ou aquisição de direitos sobre os terrenos até a contratação de consultoras e planejadoras, edificadoras, agentes financeiros para as diversas fases do projeto e agentes responsáveis pela comercialização final de imóveis (promotores de vendas, etc.). [...] Assim, o capital incorporador é definido como aquela fração do capital que se valoriza pela articulação destes diversos serviços contratados. Alternativamente, poder-se-ia conceber tal capital como o que adquire terreno com a finalidade de valorizá-lo na alteração de seu uso, ou seja, capital que investe nas bases em que rendas fundiárias são formadas (SMOLKA, 1987, p. 47).

Segundo o autor, o capital corporativo é o agente dominante no circuito imobiliário espacial, por meio do qual o mercado facilita a articulação entre os diversos agentes da produção urbana.

Botelho (2007), por outro lado, relaciona sua pesquisa com o que chama de "indústria imobiliária", que inclui "[...] relacionados ao setor terciário, como atividades imobiliárias e atividades de manutenção predial." Além disso, os autores apontam que as atividades imobiliárias são uma opção de investimento que substitui a tendência de queda da taxa média de lucro em outros setores da economia,

assumindo uma forma do segundo setor, ou seja, investimento “porto seguro em tempos de crise econômica.

Para esses autores, partes do capital são assim "fixadas em bens imóveis", em vez de assumirem formas autônomas. Para Volochko (2008), o setor imobiliário é hoje entendido distante das esferas "mais" produtivas da construção civil, e cada vez mais próximo da esfera financeira, sugerindo uma relação com empresas voltadas para a produção. Maior correspondência argumentam os autores que a produção do espaço é mais difícil do que a produção do próprio espaço urbano, dificultando a identificação de fontes de capital para o setor. Portanto, com base em Carlos (2001), Volochko (2008) constatou que o capital imobiliário pode ser entendido como um “falso capital”, ou mesmo um tipo específico de capital entre o setor produtivo e o setor financeiro.

A especificidade da produção do espaço urbano e a relevância da atividade imobiliária nos fazem pensar em um capital dedicado, historicamente formado, responsável pelo processo de transformação do ambiente construído (MELLAZO, 2012). É este capital que adquire terrenos e os reaproveita, sempre com o objetivo de maximizar os rendimentos atuais e futuros. No entanto, deve-se notar que, como afirma Smolka (1987), como dito acima, a relação entre os diferentes agentes é muitas vezes discordante, havendo conflitos de interesse entre os que se comunicam.

O capital consolidado é, portanto, responsável por elucidar os diferentes segmentos de capital envolvidos no ciclo produtivo imobiliário: capital industrial representado pela construção civil; capital financeiro/bancário, como empréstimos de bancos para viabilização da produção, tanto na fase inicial quanto diretamente para promotores, que também fornece financiamento imobiliário ao comprador final; capital comercial, que é responsável pela promoção, comercialização e venda de produtos imobiliários. Segundo Abramo (1989),

[...] os capitais incorporadores, por disporem de solo urbano e necessitarem de um processo de construção para operar sua mudança de uso, articulam-se com os capitais construtores, que necessitam de solo para iniciarem seu ciclo produtivo. Nesse sentido, os capitais construtores estão subordinados à lógica de valorização dos capitais incorporadores. Como necessitam do solo para operar seu processo de valorização, não possuem autonomia sobre decisões de produzir, dependendo das decisões dos capitais incorporadores em operarem mudanças de uso do solo [...] portanto, são as decisões de investir dos capitais incorporadores que determinam os processos de produção propriamente capitalista dos estoques imobiliários urbanos. A estas decisões estão subordinados tanto os capitais construtores quanto os capitais comerciais e de serviços ligados a definição das

estratégias de confecção e realização da produção imobiliária. O circuito imobiliário se completa com a presença de capitais de empréstimo que financiam tanto a produção como a realização da mercadoria habitação (1989, p. 49).

De acordo com o autor, os capitais combinados, além de iluminar os diferentes capitais envolvidos na produção imobiliária, visavam adquirir e, muitas vezes, tornar-se proprietários dos maiores e mais estratégicos terrenos da cidade. A criação (e distribuição) de rendas fundiárias foi identificada como o principal objetivo do capital consolidado e, para que essa aspiração fosse viável, o poder dos proprietários de terras precisava ser reduzido, primeiro adquirindo a terra pelo menor preço possível e esperando sua valorização (SMOLKA, 1987). Segundo Topalov (1979), a propriedade fundiária constitui um obstáculo à plena reprodução do capital imobiliário porque possui uma característica muito específica no sistema de produção capitalista: a não renovação. A superação de tais obstáculos incluía o monopólio do uso da terra e a consolidação das relações de poder mantidas pelo capital e outros agentes, especialmente o Estado.

Lojkin (1979) analisou o papel do Estado na cidade capitalista, apontando as condições criadas para sustentar a produção capitalista e, assim, a reprodução da força de trabalho. Os meios coletivos de consumo (e redes de infraestrutura) são as condições materiais fornecidas pelo Estado não apenas para satisfazer as necessidades sociais, mas também para garantir uma acumulação capitalista adequada. Topalov (1979) argumenta que “[...] o capitalista sempre é capaz de tornar a terra fisicamente edificável, mas não pode produzir nem o sistema de estradas que o serve, nem a série de atividades que compõem as estradas. . o sistema”. Fica assim evidente a importância do papel do Estado no processo de acumulação capitalista, uma vez que é o principal agente responsável por criar as condições para essa acumulação, no caso a produção imobiliária, a provisão de infraestrutura e serviços urbanos e, como sabemos, de forma diferente e seletiva.

Por sua vez, no atual momento histórico, algumas variações do modelo proposto por Topalov (1979) são relevantes para a análise da produção do espaço urbano por meio da dinâmica imobiliária, como o caso discutido por Fix (2007), que leu sobre a ação de integrar o capital à cidade de São Paulo e seu potencial de transformação do ambiente construído, elucidando as instituições nacionais de acordo com seus interesses. Nesse sentido, deve-se ponderar a importância de considerar a



localização na produção do espaço urbano, pois essa reflexão inclui entender a cidade não apenas como produto de seus objetos, mas também em termos da relação entre os objetos e a cidade. espaço. Tal análise permite identificar e compreender com mais clareza aspectos intrínsecos à produção do espaço urbano, como a dinâmica do mercado imobiliário e suas múltiplas dimensões.

Como discutimos, o rendimento da terra do capital consolidado está diretamente relacionado à localização da terra urbana e depende da capacidade desse capital de se conectar com agentes e outros componentes do capital. A terra urbana não é apenas uma reserva de valor, mas também um ativo que reflete as mudanças no ambiente construído em um período específico. Segundo Abramo (1989), tais mudanças podem ser reais quando uma pequena porção de solo atualmente melhora sua posição relativa no tecido urbano; ou previstas/potencial, quando o capital combinado aumenta a expectativa de valorização futura dos preços dos produtos imobiliários no tempo. Desta forma, os rendimentos da terra estão relacionados com a sua capacidade de rentabilizar as transformações em curso e as que estão por vir, envolvendo logicamente um conjunto de estratégias e agentes, uma vez que envolve não só o terreno do local e a sua envolvente, mas todo o tecido urbano.

Abramo (1989) continua seu raciocínio para a incorporação do capital em ações que transformam o ambiente construído, refletindo sobre as possibilidades e limitações dos retornos desse capital em cada localidade. Em determinada área da cidade, as modificações realizadas mostram cada vez mais vigor, e nelas interessa mais o capital incorporador do que áreas consolidadas que exigem manobras, estratégias mais complexas e custos de produção imobiliária mais elevados. Dessa forma, Abramo (1989) identificou o que chamou de “ciclos de vida” regionais, correspondentes aos períodos de atividade do capital combinado em cada localidade, em termos de estoques imobiliários e possibilidades de modificação. A partir do momento em que uma área está consolidada, ou seja, sua densidade construtiva inviabiliza novos empreendimentos, o capital pode transferir seus investimentos para outros locais na mesma cidade, onde pode, em comparação com terrenos mais baratos, obter maior renda.

A produção de sítios (e extensões de cidades) também é realizada por capitais consolidados, que em muitos casos têm a capacidade de se reestruturar nos espaços

urbanos para buscar maiores lucros para seus produtos, conforme discutido por Fix (2007). Essas práticas foram replicadas em muitos lugares, mas cada cidade também é idiossincrática devido às suas próprias características de acumulação histórica e fontes de capital consolidadas que muitas vezes se comportaram de maneira diferente desde a formação do centro urbano.

A elite empresarial, tradicionalmente os grandes latifundiários das cidades brasileiras, costuma ocupar cargos de proprietários de terras, empreiteiras e incorporadoras, beneficiando-se de relações privilegiadas com os poderes locais que garantem a defesa de seus interesses. Segundo Cano (2010), no atual momento histórico há um antagonismo entre o antigo capital comercial e o moderno capital (agrícola, industrial ou financeiro), que se expande territorialmente e expõe lugares e pessoas a novas condições.

No que diz respeito ao espaço urbano, aliadas ao contexto que apresentamos neste tópico, podemos observar as contradições do capital, como o confronto entre o capital imobiliário comercial e o moderno capital imobiliário financeiro representado pelas grandes incorporadoras. As relações em regiões dominadas pela elite também envolvem o aparato estatal. No entanto, de acordo com Paiva (2007), não há uma quebra clara na estrutura de capital do mercado imobiliário devido a fatores como menor profundidade do mercado de capitais em economias em desenvolvimento como o Brasil, o que sugere maior liquidez no mercado imobiliário. O poder da justaposição em vez da sobreposição.

O capital financeiro imobiliário, formado a partir de novas articulações do capital financeiro com o capital imobiliário, procura criar e ampliar, sob condições de maior liquidez, as bases sobre as quais serão apropriadas as rendas imobiliárias. Para tanto, articula de maneira orgânica o sistema financeiro (acesso a recursos financeiros e instrumentos de liquidez), os grandes investidores institucionais, o setor imobiliário (especialmente o incorporador imobiliário – que é o grande baluarte do capital mercantil imobiliário) e também o Estado (2007, p. 140).

Nesse sentido, a financeirização tornou-se um importante fator de transformação na estrutura do capitalismo, que também teve impacto na produção imobiliária. As cidades assumem novos perfis e, dessa forma, tornam-se mais complexas, exigindo uma leitura crítica que considere os diferentes aspectos e agentes envolvidos na produção dos espaços urbanos (DAMIANI, 2009). A terra urbana, de natureza hereditária e historicamente símbolo de status no Brasil, tornou-

se um bem negociado em bolsa de valores, resultando na separação da garantia em espécie da propriedade, ou seja, a propriedade deixou de ser estritamente negociada. Localmente, segundo Fix (2007), outros mecanismos passaram a influenciar o mercado imobiliário, tornando-o mais receptivo ao investimento, notadamente por meio do sistema de securitização. Apesar do longo ciclo de produção habitacional, há um aluguel da terra que remunera mais os investidores do que qualquer aumento de produtividade na própria construção, como mostra Martins (2010).

Fix (2011) cita Harvey dizendo que a propriedade da terra (e das cidades) está agora assumindo sua forma verdadeiramente capitalista, a esfera de circulação do capital portador de juros. Nesse sentido, a função financeira da terra passou a se sobrepor à função social, e os juros e o aluguel da terra se aproximaram, internalizando o conflito. Hoje, portanto, o capital integrado ganha uma nova dimensão na produção do espaço urbano no âmbito da financeirização. Compreender os caminhos percorridos pelos agentes na conformação do status quo, por sua vez, requer uma reflexão sobre a história dos ciclos imobiliários espaciais no Brasil e a emergência do capital integrado (comercial e financeiro) no contexto da produção urbana, como discutiremos em sequência.

Neste segmento, considera-se os agentes que integram o mercado imobiliário como determinantes no processo de especulação fundiária, ou seja, no processo de mudanças na valorização do espaço urbano, obtenção de lucro em determinados terrenos e na transformação do solo em mercadoria. Neste contexto, as desigualdades urbanas podem ser vistas nas formações de bairros socialmente diferenciados entre si, que podem levar às práticas sociais ilegais; à grande concentração de lotes vagos à espera de uma maior valorização; no crescimento horizontal da cidade em zonas cada vez mais afastadas dos centros urbanos, assim, fazendo com que o espaço atue enquanto instrumento de dominação e de exclusão, ao mesmo tempo.

A expansão das cidades possibilita, em diferentes medidas, que o capital imobiliário seja diverso para responder às demandas, apropriando-se do solo urbano e impondo uma forma “desorganizada” de uso, elegendo determinadas áreas para investimentos, dotando então o solo urbano de novos valores de uso e troca. Sendo assim, pode-se compreender que o crescimento urbano ordenado é um dos processos pelos quais o poder público perde a capacidade de gerenciar os usos da terra e muitas

vezes, fazer parte de um jogo de interesses. E, por uma possível fragmentação da política de planejamento urbano, parece tornar o espaço dessas cidades um terreno receptivo às decisões de crescimento baseado no propósito capitalista do setor imobiliário, onde os problemas urbanos começam a ficar evidentes pela exclusão de grupos sociais de baixa renda ao acesso à terra urbanizada, à moradia e à cidade.

#### 4 CONTEXTO HISTÓRICO E GEOGRÁFICO DO MUNICÍPIO DE LAVRAS

São muitas as direções para entender as transformações na produção do espaço urbano e sua articulação com o processo de produção e consumo capitalista. Cada período histórico carrega consigo a diversidade de fenômenos que podem ser considerados como balizadores no movimento de apropriação do espaço. Essa dinâmica está relacionada à capacidade de entender os processos de transformação do espaço geográfico e as ações do homem sobre ele ao longo do tempo, como um instrumento e um meio.

Para Corrêa (2016), a produção do espaço se dá por meio da espacialidade da ação humana e nos complexos processos sociais, onde o tempo e o espaço fazem parte do processo da existência e da reprodução. Nesse sentido, entende-se que o espaço e suas relações são elementos importantes para entender sua materialização e suas transformações através do tempo.

O conhecimento histórico e a geografia caminham juntos, e, no que diz respeito aos estudos voltados para as atividades humanas e suas funções exercidas nas cidades, são pontos de partida para o entendimento da evolução urbana no tempo. Deste modo, fica evidente que

[...] ao se referir ao aspecto histórico e geográfico, da maneira que surgiram e evoluíram as aglomerações urbanas estudadas, que isso tem influência direta sobre uma herança cultural que condiciona e influencia as decisões do presente. Um maior detalhamento da movimentação das pessoas nos períodos colonial e imperial brasileiros, contribui para a compreensão do contexto geográfico presente. (DINIZ, 2014, p. 101).

Nessa perspectiva, em primeiro lugar, tornou-se relevante entender a produção territorial de Lavras/MG com base em fatos e registros históricos da região Sul de Minas Gerais a partir do século XVIII, contextualizando os aspectos ligados ao crescimento político, econômico e o crescimento demográfico, levando-se em conta fatores como: os períodos colonial e imperial brasileiros; a crescente influência da política burguesa; as atividades mineradoras; o processo de modernização voltado para o capitalismo e a relação de proximidade com os estados de São Paulo e Rio de Janeiro, importantes centros de crescimento político e econômico nesse período (MATOS, 2019).

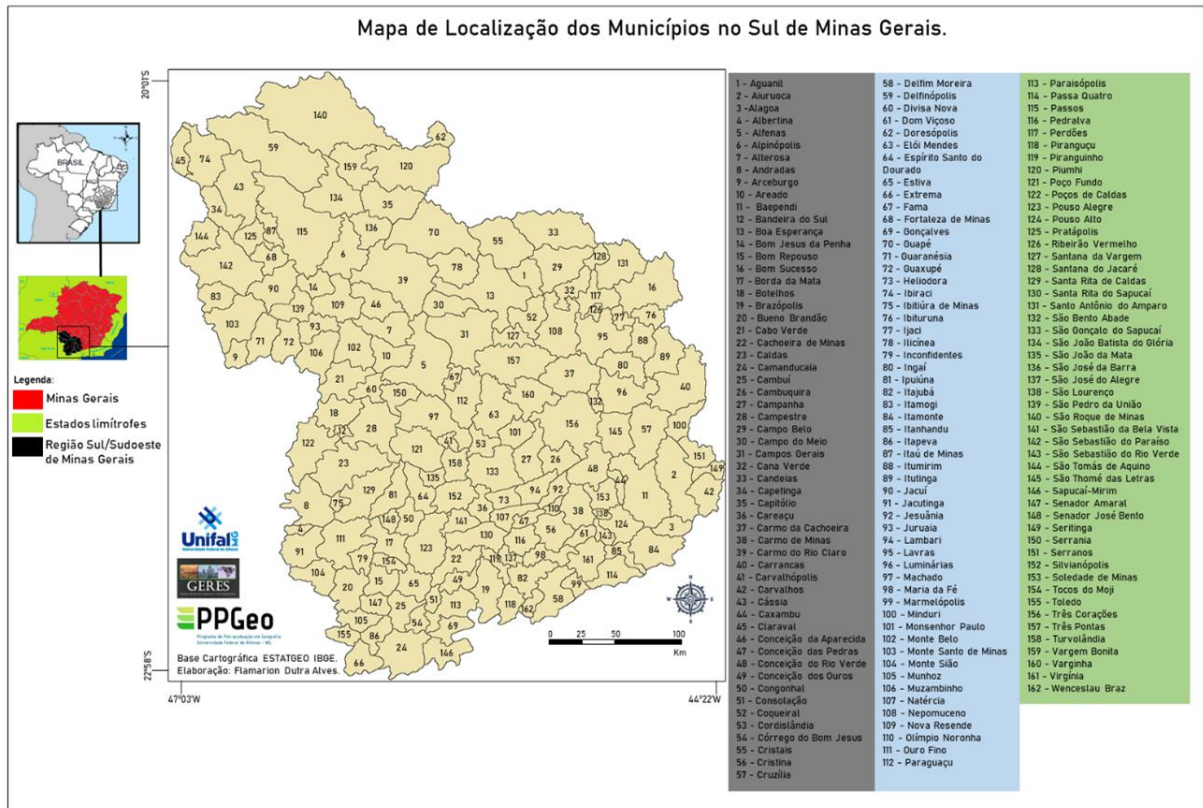
Assim, ao se analisar o processo histórico da produção do espaço urbano e o crescimento da população urbana de Lavras, com base no uso e ocupação do solo, buscou-se compreender como seu aumento demográfico (aliado ao processo histórico de ocupação do espaço geográfico e suas atividades) influenciou nos processos econômicos e sociais da cidade, na medida que, tal aumento também caracterizou o crescimento do uso dos serviços municipais como saúde, educação, cultura, lazer, mobilidade e infraestrutura.

#### 4.1 ELEMENTOS HISTÓRICOS NA PRODUÇÃO TERRITORIAL DA REGIÃO SUL DE MINAS GERAIS A PARTIR DO SÉCULO XVIII

A ocupação demográfica efetiva do estado de Minas Gerais ocorreu a partir do século XVIII, iniciado com o ciclo do ouro, no período colonial, com as atividades diretamente ligadas à capital do segundo reinado, o Rio de Janeiro.

A região Sul de Minas é a mais populosa do estado com 2.955.460 habitantes e faz fronteira direta com a região Norte do estado de São Paulo e com o Noroeste do Rio de Janeiro. De seus 162 municípios (figura 1), os mais populosos, segundo estimativa do IBGE (2021) são, Poços de Caldas (168.641), Pouso Alegre (152.545), Varginha (136.602), Passos (115.337) e Lavras (105.759), nesta ordem. Destes municípios, exatos 125, são considerados e classificados como pequenos, ou seja, possuem até 20 mil habitantes (IBGE, 2021).

Figura 1 – Localização da região Sul no estado de Minas Gerais.



Fonte: Flamarion Dutra Alves, Projeto Identidade Sul Mineira, 2020.

Historicamente, a região foi emancipada em 1789 e se constituiu independente com a emancipação da paróquia de Campanha da Princesa, que se tornaria, no ano de 1833, sede da Comarca do Rio Grande, tendo como fronteiras o Rio Grande (ao norte) e a serra da Mantiqueira (ao sul e sudeste) (FERREIRA, 2017). Na imagem histórica abaixo (figura 2), segue a Vila Campanha da Princesa, onde apresenta-se o Sul de Minas, ao final dessa mesma década, constando suas sete vilas e seus respectivos municípios (dado o processo de fragmentação do território de Campanha): Campanha (1798), Baependi (1814), Jacuí (1814), Lavras (1831), Pouso Alegre (1831), Aiuruoca (1834) e Camanducaia (1840). Quanto aos distritos, subdivisões municipais sob responsabilidade das câmaras, são identificados um total de sessenta e três. (STEFANI, 2016).

Figura 2 – Vila de Campanha da Princesa, 1800.



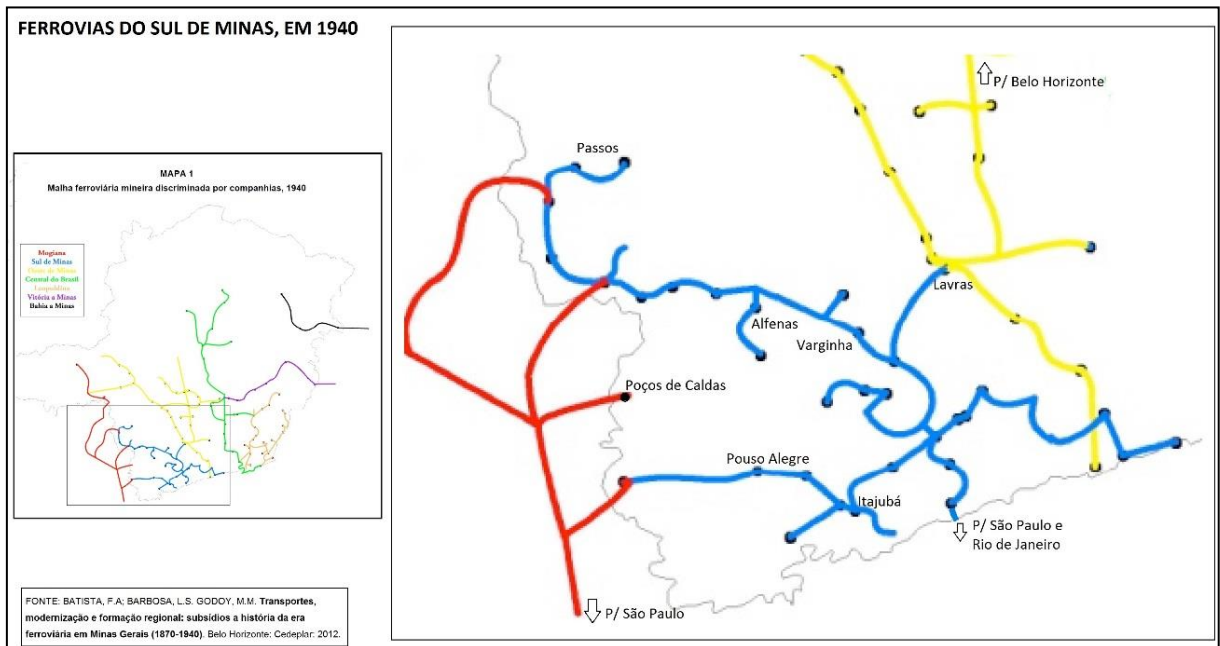
Fonte: Araújo (2008, p. 9).

Há inscrição de distâncias entre as paróquias, e é possível verificar, na base, a linha que separa a vila do bispado de São Paulo; acima, a delimitação quanto ao Rio Grande; e, à direita (sul e sudeste), a Serra da Mantiqueira. Neste sentido, segundo Stefani (2016, p. 428), “o espaço corresponde ao termo da Vila de Campanha (1798/1801) e compreendeu toda a porção territorial de Minas Gerais localizada ao sul do Rio Grande.”

Em 1910, o controle das ferrovias passou a ser exercida pelo Governo Federal que adotou o nome de Rede Sul Mineira para o grupo de linhas existentes e, de um ponto de vista geográfico, fez com que as vias férreas passassem por um processo evolutivo em sua extensão e ramais (figura 3), contribuindo para a ligação de cidades-polo e caracterizando, ao longo da história, as redes urbanas locais.



Figura 3 – Rede Ferroviária do Sul de Minas, em 1940.



Fonte: BATISTA, BARBOSA, GODOY, 2012. Adaptação: ANDRADE, FIGUEIREDO, SILVA (2021, p. 270)

O café e as ferrovias se tornaram pontos importantes no processo de ocupação e urbanização das cidades no Sul de Minas, impactando no aumento da produção agropecuária e no crescimento tecnológico regional, aliado à geração de empréstimos e financiamentos pelos mais de 23 bancos criados entre 1909 e 1927, como forma de capitalizar e justificar o “surgimento de fortunas pessoais e familiares na época.” (DINIZ, 2014, p. 121-122). Decorrente dessas dinâmicas de urbanização e do crescimento demográfico na passagem do século XIX para o XX (1870 a 1930), o Sul de Minas tornou-se uma região com crescentes atividades econômicas e sociais, o que permitiu pensar na regionalização de forma homogênea no que tange às cidades e seu cotidiano.

Durante a primeira metade do século XX, as cidades do sul de Minas Gerais, principalmente as mais populosas e de importância regional, passaram por grandes mudanças no aspecto, na estrutura, na economia e no modo de vida cotidiano. Com a interligação com outros centros urbanos, por via férrea, a implantação e difusão da energia elétrica, e o crescimento populacional, os estabelecimentos comerciais passaram a receber novos produtos, que passaram a ser consumidos pela população local e até mesmo pelo meio ambiente; ao mesmo tempo, escolas e faculdades, hospitais, bancos, bibliotecas, cinemas e teatros e outros espaços culturais foram

estabelecidos um após o outro. Além disso, a cidade, principalmente a área central, recebeu melhorias no paisagismo e na infraestrutura, como pavimentação e iluminação pública, sistemas de saneamento, prédios com funções diferenciadas, mercados municipais, praças e jardins.

Os projetos para essa transformação foram acentuados durante a Primeira República (1889 a 1930), marcada pela consolidação do capitalismo e pela implantação de políticas de crescimento agropecuário e industrial. O estado de Minas Gerais e seus governantes

[...] tomavam providências, para incentivo da lavoura e pecuária, da indústria, de atenção às obras de infra-estrutura econômica. Pedem, recomendam e criam condições para melhorar o quadro, com a importação de máquinas de todo tipo, para serem emprestadas ou vendidas; distribuem sementes, pregam culturas novas, de modo a evitar a monocultura; contratam estrangeiros especializados em culturas ou técnicas industriais; criam escolas, atraem especialistas de outros países para fixação ou como mestres ambulantes; pedem bancos agrícolas, pregam a política de assistência aos produtores por essas unidades financeiras; negam o livre-cambismo, enaltecendo a proteção e as iniciativas do poder público. (IGLÉSIAS, 1982, p. 141).

Entre o final do século XIX e o início do XX, o sul mineiro, seguindo tendência de todo o estado, deu início a uma nova fase de crescimento que operaria uma consistente transformação em sua estrutura econômica, sendo o processo de urbanização um dos resultados mais contundentes dentro desse contexto. Essa nova marcha, no entanto, manteve preservadas as bases inaugurais da economia da região, o que resultou em uma configuração econômica diversificada do ponto de vista tecnológico, conjugando sua base agrícola e de abastecimento com os posteriores parques siderúrgicos e complexos industriais.

Segundo Costa e Matos (2020, p. 48), ao final do século XIX, no entanto, o quadro econômico revelava uma nítida fragilidade territorial ao não concentrar mais os interesses da elite mineira e, encontrando-se impossibilitado de acompanhar o ritmo de crescimento econômico paulista e ao conjunto de operações comerciais com o Rio de Janeiro. Neste contexto, além da criação de bancos públicos e privados, a partir de um estímulo do Estado, para tentar sanar os problemas financeiros, outros pontos foram de grande relevância para o futuro do crescimento estatal.

Assim, no Congresso Constituinte Mineiro de 1891 deliberou-se pela transferência da capital e criação de um projeto urbano arrojado que colocasse o novo estado em sintonia com os centros mais prósperos da época e que fosse capaz de atrair a atenção dos investidores

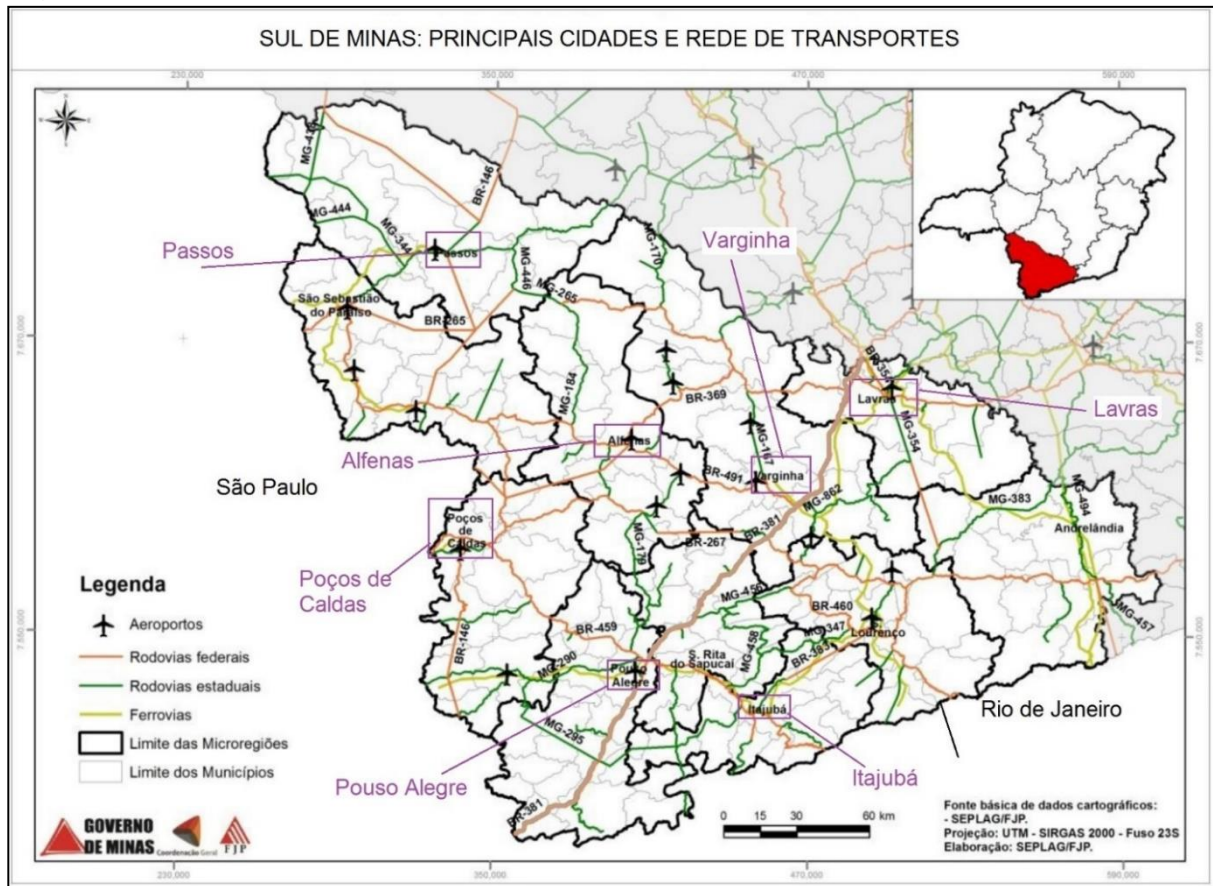
estrangeiros. A construção e inauguração da moderna Belo Horizonte, em 1897, e a realização do Congresso Agrícola, Comercial e Industrial de Minas Gerais, em 1903, foram norteadores de políticas que direcionariam o desenvolvimento mineiro no século XX (COSTA e MATOS, 2020, p. 49).

Ao longo da primeira metade do século XX, o estado mineiro, apesar de não possuir a mesma economia comparada a de São Paulo, possuía uma grande densidade populacional o que lhe possibilitava uma liderança política nacional. Mesmo com a inauguração da capital Belo Horizonte em 1897 e outras manobras para contornar a grande influência dos estados limítrofes, Minas Gerais pouco se desenvolveu como rede urbana, permanecendo com uma urbanização dispersa e rarefeita, dividida em diversos pequenos núcleos. (FREDERICO, 2009). Entretanto, como forma de superar este atraso em relação a Rio e São Paulo, uma pauta desenvolvimentista estatal buscou investir na implantação de indústrias de base, em um sistema viário mais articulado e em “uma indústria siderúrgica desenvolvida a passos largos sob os cuidados de uma nova elite ansiosa em romper com o perfil agrário do estado.” (COSTA e MATOS, 2020, p.50).

A partir da segunda metade do século XX, o processo de desconcentração industrial paulista, a transferência da capital federal para Brasília e a metropolização de Belo Horizonte favoreceram o território mineiro para seu salto econômico. Além do crescimento demográfico, a modernização da indústria mineira teve seu papel como atrativo financeiro de investimentos internacionais, bem como provocaram, segundo Costa e Matos (2020, p. 52) “[...] a polarizações decorrentes dos processos de reestruturação que permitiram que cidades se tornassem importantes centros comerciais, capazes de atrair população e centralizar serviços de toda ordem.”

Um importante investimento estatal para esta integração, principalmente no sul de Minas, foram as rodovias. A inauguração da Fernão Dias (BR-381) nos anos 60 é o maior exemplo disso. A rodovia, que liga as regiões metropolitanas de Belo Horizonte e São Paulo, favoreceu, historicamente, a mobilidade e estruturação das cidades no contexto regional. É possível observar no mapa abaixo (figura 4) a distribuição espacial destas rodovias e os municípios ao redor.

Figura 4 – Cidades médias e sistemas de transportes no Sul de Minas.



Fonte: Governo de Minas Gerais, Caderno Regional do Sul de Minas (2014). Adaptação: ANDRADE, FIGUEIREDO, SILVA (2021, p. 273).

Assim, foram se formando a rede urbana sul mineira, favorecendo o processo de descentralização industrial, a começar pelo estado de São Paulo, diversificando a economia mineira, principalmente entre 1970 e 1980.

Tabela 1 – População nas seis maiores cidades do Sul de Minas entre 1980 e 2010.

Cidades	Crescimento da população urbana entre 1980 e 2010		
	Censo 1980	Censo 2010	% Total
Pouso Alegre	50.758	119.602	135,6%
Varginha	57.657	119.099	106,6%
Lavras	45.119	87.835	94,7%
Poços de Caldas	81.399	148.785	82,8%
Passos	56.973	100.866	77,0%
Itajubá	53.441	82.785	54,9%

Fonte: IBGE - Censo Demográfico, Sul de Minas Gerais, 1980 a 2010.

O avanço da economia e crescente investimento em infraestrutura, resultaram na integração regional e no aumento da população do sul de Minas, com destaque para as cidades de Poços de Caldas, Varginha, Pouso Alegre, Passos, Lavras e Itajubá (FIGURA 5). Segundo Andrade e Alves (2021, p. 72), estes municípios são “os mais populosos e com maior infraestrutura socioeconômica, havendo atividades comerciais e de prestações de serviços que atraem pessoas de diversas cidades e espaços rurais de suas áreas de influência.”

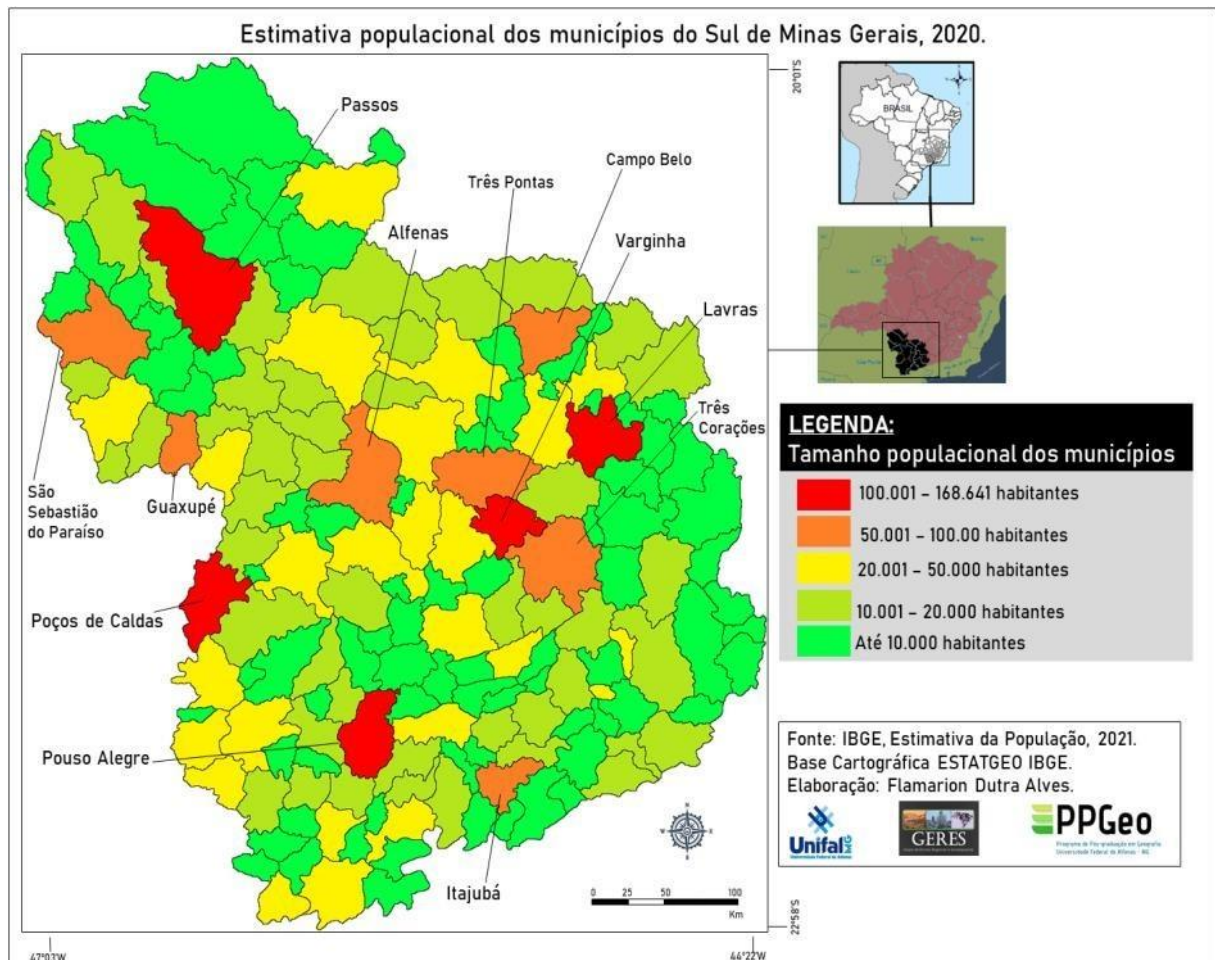
Vale ressaltar ainda, já que não temos até o momento (setembro/22) um novo censo, a estimativa da população total nestas cidades. Conforme destaca o site do IBGE (2021), Poços de Caldas (169.838) aparece como a mais populosa, seguindo de Pouso Alegre (154.293), Varginha (137.608), Passos (115.970), Lavras (105.756) e Itajubá (97.782). Neste sentido, para entender os avanços dessas cidades, se torna necessário levar em consideração outras questões, como economia, processos históricos e culturais, as posições geográficas, os sistemas de transportes, etc.

De acordo com os autores, o ritmo de crescimento de cada município pode ser definido em relação a fatores migratórios, positivos ou negativos, ao longo dos anos analisados, onde cada cidade assume a sua singularidade. Assim, de acordo com o mapa acima,

[...] dos 162 municípios do Sul de Minas, 125 têm até 20 mil habitantes, sendo 79 municípios com até 10 mil habitantes e 46 municípios entre 10 e 20 mil habitantes, o que demonstra uma característica socioespacial marcada por dinâmicas distintas dos grandes centros urbanos e industriais. A realidade sul mineira apresenta uma variedade de contextos, não há uma homogeneidade regional [...] (ANDRADE e ALVES, 2021, p. 75).

Esta oscilação no contingente populacional, sobretudo no aumento demográfico significativo pode ser acompanhado na tabela abaixo (tabela 1), destacam-se as seis maiores cidades do Sul de Minas. Segundo o censo do IBGE (2021), entre 1980 e 2010, os seis municípios abaixo, respectivamente, tiveram os maiores crescimentos populacionais urbanos.

Figura 5 - Estimativa populacional nos municípios do Sul de Minas Gerais, 2020.



Fonte: ANDRADE e ALVES (2021, p. 73).

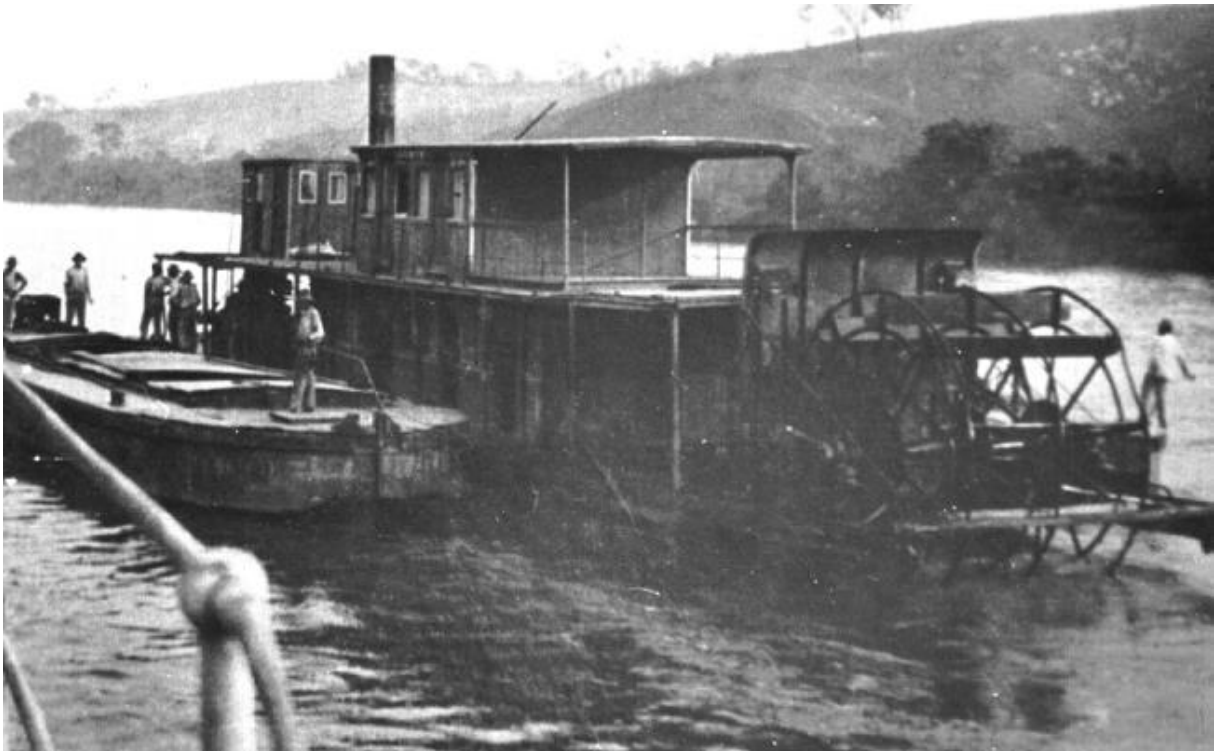
Em síntese, “o rural”, ao mesmo tempo em que se acha atrás do “urbano moderno” na transformação do sistema econômico e apresenta infraestrutura básica de uma cidade pequena, também oferece condições de atender as demandas do capital. A formação de novos municípios e os índices demográficos mais altos, indicam um processo de expansão urbana do qual resultam, ainda que com grande parte do rural presente nesse crescimento, na formação das pequenas e médias cidades, como é o caso de Lavras, abordado no próximo subcapítulo. Vale reforçar que, o processo de urbanização no Sul de Minas, do ponto de vista territorial, que, mesmo sustentando-se firme no processo de industrialização, a região e suas cidades se mantêm e demonstram uma maior desenvoltura nos setores de comércio e serviços.

Seguindo a análise enfatizaremos como Lavras se tornou uma Cidade Média, considerando este contexto regional até aqui apresentado.

## 4.2 A FORMAÇÃO DA CIDADE DE LAVRAS: ASPECTOS GEO-HISTÓRICOS

Ao final do século XIX, mais especificamente por volta de 1880, a cidade de Lavras começa a passar por um crescimento intensificado, conhecido como “época de ouro”, pelas ligações fluviais<sup>9</sup> e ferroviárias, “em 18 de dezembro de 1880 foi inaugurada a navegação fluvial de 208km entre os portos de Ribeirão Vermelho (distrito de Lavras) e de Capetinga (distrito de Piumhi), feita pelo barco a vapor "Dr. Jorge". (NÉMETH-TORRES, 2018, p. 30) (FIGURA 6).

Figura 6 – O Vapor “Dr. Jorge” no Rio Grande em Ribeirão Vermelho (1920).



Fonte: Németh-Torres (2018). Acervo Museu Bi Moreira de Lavras.

A linha férrea<sup>10</sup> foi construída originalmente pela Estrada de Ferro Oeste de Minas (EFOM), uma empresa estatal e mineira. As ferrovias foram inauguradas entre 1888 e 1895 (figura 7). Na mesma imagem ainda é possível observar as principais vias da cidade (lado superior esquerdo do mapa), além da área e população na

<sup>9</sup> A navegação do Rio Grande se deu em 19 de dezembro de 1880 mas somente teve começo regular em janeiro de 1881, fazendo o vapor "Dr. Jorge", uma viagem semanal entre Ribeirão Vermelho, próximo a Lavras, e as proximidades da Cachoeira Bocaina, no município de Piumhi, pontos onde havia estações. (Németh-Torres, 2018).

<sup>10</sup> Linha-tronco da Rede Mineira de Viação (RMV, 1931-1965) dividida em duas estradas de ferro. A Oeste de Minas, conhecida como Estrada de Ferro Oeste de Minas – RMV Oeste, e a Rede Sul Mineira passou a ser denominada Estrada de Ferro Sul de Minas – RMV Sul. (SAES, 2010.)

década de 30 (lado inferior esquerdo do mapa). Vale salientar que Lavras ainda englobava diversas estações e distritos que hoje são independentes, como Ribeirão Vermelho, Carrancas e outros. É possível notar também na Figura 7, as linhas existentes em vermelho onde indicavam do Sul para noroeste, a linha-tronco da então EFOM; ao Norte, seguindo de Ribeirão Vermelho para o leste, a bitolinha<sup>11</sup> de 76 cm; de Lavras para sudoeste, a ligação com Três Corações.

Figura 7 – Mapa do município de Lavras em 1930.



Fonte: ARQUIVO PÚBLICO MINEIRO (APM), Album Chorographico, História de Lavras, (1927).

A estação ferroviária de Lavras ilustrada nas imagens abaixo (figura 8) foi um marco no crescimento e trouxe mais mobilidade para o município, uma vez que o mesmo dependia das instalações do ainda distrito Ribeirão Vermelho, o qual se desmembraria de Lavras em 1901. A estação veio acompanhada da pequena Praça José Esteves (denominação através do decreto de 10 de dezembro de 1939), onde

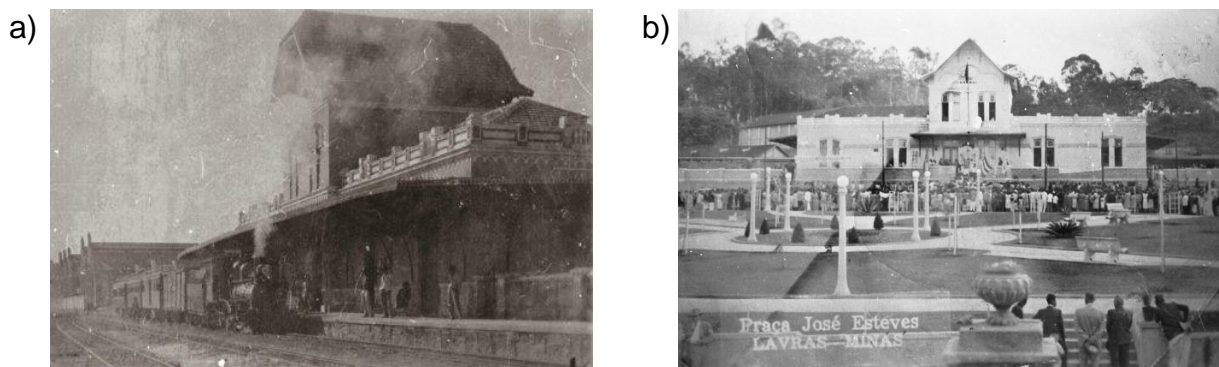
<sup>11</sup> As locomotivas a vapor da linha férrea eram carinhosamente apelidadas pelos funcionários e usuários de "Bitolinha", pois a bitola (distância entre trilhos) da linha é a mais estreita em operação do mundo, com 76 centímetros.



atualmente se encontra a “Maria Fumaça”, locomotiva Baldwin, que levou passageiros de 1929 até 1969.

Em 14 de abril de 1888 a Estrada de Ferro Oeste de Minas era inaugurada a primeira estação em Ribeirão Vermelho, e em 1.º de abril de 1895 inaugurava-se a estação na cidade de Lavras. Mais tarde, em 1911, seria criada uma linha de bondes, sendo Lavras uma das poucas cidades do interior do Brasil a possuir esse sistema de transporte. (LAVRAS, 2020).

Figura 15 – O trem da “bitolinha” e a Estação Ferroviária de Lavras.



Fonte: Németh-Torres (2018). Acervo Museu Bi Moreira de Lavras.

Legenda: a) Trem “Bitolinha” chegando a Lavras (1915).

b) Inauguração da Estação Ferroviária de Lavras (1895).

Com os avanços das linhas férreas e após a Proclamação da República, Lavras se consolidou como uma das mais importantes cidades do Sul de Minas, sendo berço de Francisco Sales, importante político da República Velha que foi homenageado com seu nome na avenida comercial mais importante do município. Nesta mesma época começaram a surgir os principais centros educacionais, atrelados ao aumento demográfico e suas mudanças sociais e políticas.

Nesta época, vários educandários foram criados, como o Instituto Evangélico (fundado em 1892 por Samuel Rhea Gammon), o Colégio Nossa Senhora de Lourdes (fundado em 1900 por freiras da Congregação das Irmãs Auxiliares de Nossa Senhora da Piedade), o Grupo Escolar de Lavras (fundado em 1907 pelo professor Firmino Costa) e a Escola Agrícola de Lavras (fundada em 1908). Foi por causa da qualidade de sua educação que Lavras tornou-se conhecida como “terra dos ipês e das escolas”, lema criado pelo jornalista Jorge Duarte. (LAVRAS, 2020).

Segundo Pereira (2014), uma tríade conceitual pode ser considerada no “progresso” e “modernização” do município no final do Século XIX: cidade, religião e

escola. De acordo com o autor, a cidade se insere demonstrando suas características modernas inspiradas nas capitais, com avenidas, teatros, mansões e parques; a questão religiosa presente desde os primórdios nas fundações dos arraiais, e, juntamente com este fator religião, as escolas, um elemento desenvolvimentista e, no caso de Lavras, elemento importantíssimo na cultura educacional<sup>12</sup>. O quadro a seguir (quadro 1) apresenta uma lista de escolas que surgiram por meio de iniciativa privada e voluntariados entre o período de 1792 a 1900. As escolas se localizavam em áreas centrais ou próximas aos primeiros bairros consolidados na região da Estação Ferroviária. Para Pereira (2014), “no final do século XVIII há o surgimento de escolas confessionais na cidade, sendo que primeiro ele acontece por parte dos presbiterianos e depois, no século XX, pelos católicos, não surgindo portanto, nada de expressivo por parte do poder estatal”.

Quadro 1 – Escolas existentes em Lavras do século XVIII ao ano de 1942.

(continua)

Ano	Escolas e Institutos
1792	Escola Pública Primária de Pe. Manoel Moreira Prudente
1828	Escola Pública Secundária de Pe. Francisco d'Assis Braziel (aulas em nível secundário de latim, francês, geografia, desenho, aritmética e música)
1832	Três escolas particulares de Primeiras Letras (62 alunos)
1833	Escola Pública de Raymundo Nato Brasileiro (40 alunos)
1851	Colégio Mineiro de Pe. Flávio Ribeiro de Almeida
1857	Escola Pública Primária de D. Guilhermina Cassiana Brasileiro
1874	Casa de Instrução – Escola Municipal
1882	Colégio dirigido pelo Pe. Gustavo Ernesto Coelho (aulas de Francês, Português, Latim, Matemática, Geografia e Música.
1883	Escola Noturna para alfabetização
1887	Escola do Professor Daniel Balbino de Noronha Almeida
1887	Escola Noturna gratuita para os libertos
1893	Instituto Evangélico
1898	Escola Noturna Municipal
1898	Externato Municipal
1899	Colégio Lavrense – primeiro estabelecimento oficial de ensino secundário
1900	Colégio N. Sra. de Lourdes
1905	Escola Normal de Lavras
1908	Escola Agrícola de Lavras

<sup>12</sup> Em 1907, Lavras, juntamente com as cidades de Belo Horizonte, Juiz de Fora, Barbacena, Diamantina, São João del-Rei e Leopoldina, eram as únicas no Estado de Minas Gerais que possuíam Grupo Escolar, Ginásio e Escola Normal. O município foi o segundo a ter um grupo escolar no Estado, mas antes disso ele já possuía uma casa de instrução com educação primária (escolas isoladas) e um curso de alfabetização de adultos, uma Casa do Colégio, onde funcionava a educação secundária. (PEREIRA, 2014, p. 16).

Quadro 1 – Escolas existentes em Lavras do século XVIII ao ano de 1942.

(conclusão)

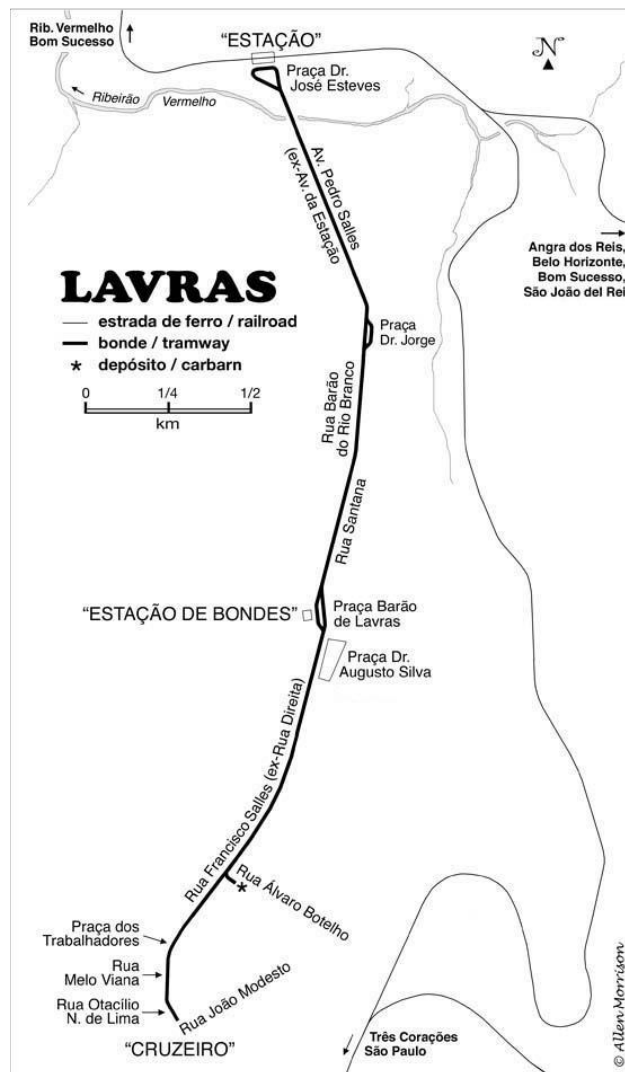
Ano	Escolas e Institutos
1909	Colégio Carlota Kemper
1907	Grupo Escolar de Lavras
1910	Escola Noturna Operária
1916	Escola da Liga Anti-alfabética
1918	Escola Normal das Irmãs Auxiliares da Piedade
1922	Escola Noturna Estadual
1934	Grupo Escolar Álvaro Botelho
1935	Colégio S. Pedro
1942	Colégio N. Sra. Aparecida

Fonte: VILELA, 2007, p. 224. Adaptado pelo autor.

No entanto, um importante investimento estatal favoreceu a mobilidade e a povoamento das principais ruas e avenidas de Lavras, contribuindo para o traçado retilíneo de arruamentos e praças, próprio de muitos arraiais, vilas e cidades da época: o bonde elétrico<sup>13</sup>. O mesmo foi inaugurado em 1911, pela Estrada de Ferro Oeste de Minas (EFOM) e seguia uma rota de 3km de extensão em uma subida íngreme em direção ao sul da cidade (FIGURA 9).

<sup>13</sup> O bonde elétrico de Lavras foi inaugurado em 21 de outubro 1911. Uma elaborada estação feita de granito para o embarque no bonde foi construída na Praça Barão de Lavras, no centro da cidade, e Lavras se tornou conhecida em toda Minas Gerais como a “Cidade do bonde”. (REVISTA DO PATRIMÔNIO CULTURAL DE LAVRAS, 2020, p. 124).

Figura 17 – Caminho percorrido pelo bonde elétrico em Lavras.



Fonte: Revista do Patrimônio Cultural de Lavras (2020).

Seguindo a imagem acima é possível ver o trajeto linear que a cidade já havia tomado e o percurso feito pelos bondes. Partindo do ponto mais baixo da cidade, na Estação Ferroviária de Lavras (Praça José Esteves) ao norte, o bonde subia pela Avenida Pedro Sales, passando pela Praça Dr. Jorge, Rua Barão do Rio Branco e Rua Santana, até a Estação Central dos bondes (figura 10), na Praça Barão de Lavras, hoje inexistente na cidade. Inclinado para o sul, os bondes seguiam até a Rua João Modesto, passando pela Praça Dr. Augusto Silva (principal praça da cidade atualmente) e pela Rua Francisco Sales, hoje a rua com o maior número de comércios em Lavras. (REVISTA DO PATRIMÔNIO CULTURAL DE LAVRAS, 2020).

Figura 10 – Estação Central dos bondes elétricos em Lavras.



Fonte: Revista do Patrimônio Cultural de Lavras (2020). Acervo pessoal de Ricardo Resende Coimbra.

O traçado retilíneo percorrido pelos bondes está estruturado a partir das principais avenidas e praças e ao longo da qual estão situadas as edificações e equipamentos. Segundo Bastos (2007, p. 30) as ruas largas e retilíneas são definidas por uma geometria linear.

[...] pela geometria uniforme no traçado retilíneo de arruamentos e praças; geometria esta que representaria uma proposição racional do homem, resultante da necessidade de se alcançar uma espécie de 'ordem' prefigurada pelo número, pela constância, pela repetição e pela previsibilidade. Encaixam-se nesta definição não apenas os traçados urbanos dispostos em arruamentos perpendiculares entre si, gerando quadras retangulares ou propriamente quadradas, mas também as cidades, cidadelas e fortificações originadas a partir de 'polígonos regulares', ou seja, cujas faces e ângulos são iguais, com traçados perimétricos e radiais. (BASTOS, 2007, p. 30).

Este traçado inicial pode ser observado na imagem abaixo (figura 11), e demonstra como a área central da cidade foi expandindo, partindo das proximidades

dos terminais ferroviários, onde iniciava-se as principais relações com os outros municípios circunvizinhos e a região como um todo, bem como o escoamento da produção mineral e produtos de abastecimento em geral. Ainda sobre a imagem, é importante destacar a zona oeste de Lavras, “cujo bairro mais antigo é o Jardim Glória, e se desenvolveu em uma área anteriormente chamada de Feira, onde eram realizadas exposições e por onde passavam os tropeiros que se dirigiam para a região central de Minas Gerais.” (ANDRADE, 2019, p. 15).

O desenvolvimento da zona oeste se relaciona com o então distrito de Ribeirão Vermelho, no comércio advindo da ferrovia e da navegação no Rio Grande, conforme anteriormente trazido. O Jardim Glória era conhecido anteriormente como um bairro industrial e posteriormente abrigou os operários e seus respectivas famílias que trabalhavam na indústria de apoio a ferrovia e na indústria têxtil. A expansão da zona oeste do município para além do Jardim Glória ocorreu apenas no final do século XX: em 1995. (ANDRADE, 2019, p. 15).

Figura 19 – Vista ortogonal da cidade de Lavras nos anos 30.

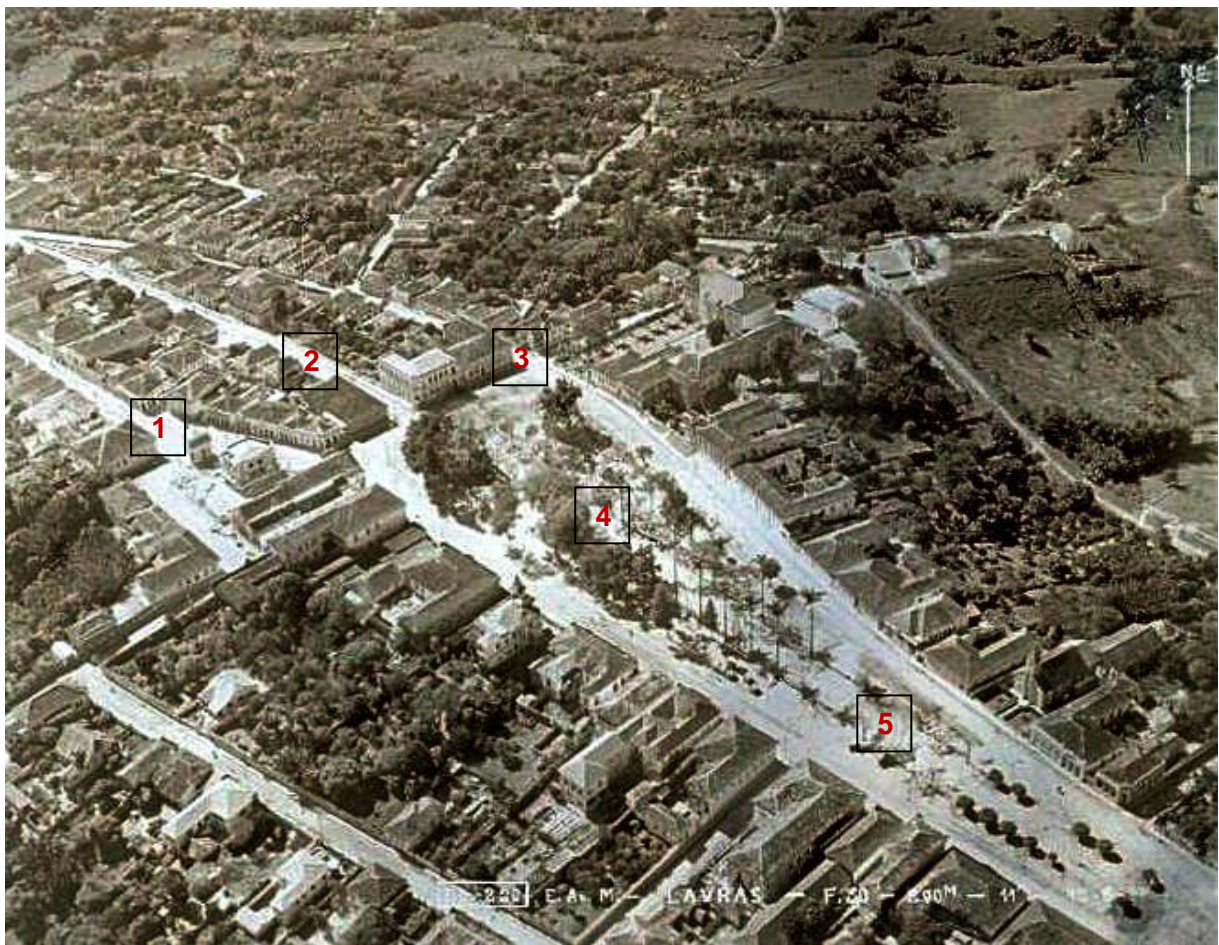


Fonte: Acervo Museu Bi Moreira de Lavras (2018).

Seguindo a numeração crescente na imagem (figura acima), de norte para o sul, temos os seguintes locais: (1) Estação Ferroviária de Lavras e a Praça José Esteves; (2) o percurso da linha férrea; (3) Avenida Pedro Sales; (4) Praça Doutor

Jorge; (5) Entrada da Escola Superior de Agricultura de Lavras (Esal); (6) Rua Comendador José Esteves; (7) Rua Bernadino Macieira e (8) Rua Barão do Rio Branco avançando para Rua Santana. Este trajeto retilíneo, segundo Vilela (2007, p. 41), direcionava-se para a praça central da cidade, onde havia uma “Rua Direita”, na qual “conduzia do início ao fim do arraial, tornam-se em seguida, estrada novamente” (FIGURA 12).

Figura 12 – Vista panorâmica com foco na Praça Dr. Augusto Silva em 1939.



Fonte: Acervo Museu Bi Moreira de Lavras (2018).

Neste período é possível compreender a organização espacial a partir da demarcação da praça central Doutor Augusto Silva (4) e sua extensão, a praça da Bandeira (5). Aos fundos podemos ver as ramificações sentido norte (Estação Ferroviária), onde (3) Rua Dona Inácia, (2) Rua Raul Soares e (1) Rua Santana. Segundo Pereira (2014, p. 32), outros processos contribuíram para a organização

espacial na área central, como “a numeração das casas iniciadas a partir de 1862, e as categorias de divisão espacial, conforme suas funções: praças, ruas e travessas.” Ainda neste sentido, a partir de 1905 as ruas e travessas foram sinalizadas com seus respectivos nomes, iniciou-se o calçamento das principais vias e mais plantios de árvores. A partir de 1907, deu-se início a iluminação da cidade, obtida a partir do querosene, uma vez que a energia elétrica chegaria dois anos depois. (PEREIRA, 2014, p. 33).

Com a chegada dos imigrantes proveniente dos avanços ocorridos durante o final do século XVIII e início do XIX, a cidade, de acordo com o recenseamento do IBGE (1926), contava com 806 estrangeiros, o que representava 1,9% da população. Desses imigrantes, “380 eram italianos, 189 portugueses, 166 libaneses, 28 espanhóis, 20 americanos, 12 austríacos, 5 franceses, 2 russos, 1 uruguaio e 3 de nacionalidade indeterminada” (BRASIL, 1926). Muitos desses imigrantes auxiliaram no processo de fundações educacionais, empresariais e comerciais. Contudo, a partir de decisões políticas e administrativas, observou-se impactos migratórios internos que apresentaram oscilações no saldo de crescimento no número de habitantes entre as décadas de 1920 e 1950, enfraquecido também por falta de representatividade política, representando uma desaceleração no progresso municipal (TABELA 2).

Tabela 2 – População de Lavras nas décadas de 1920 a 1950.

Década	Evolução populacional de Lavras entre 1920 e 1950	
	População	% Total
1920	42 859	10,8%
1940	42 187	-1,6%
1950	27 364	-35,1%

Fonte: IBGE - Censo Demográfico, Lavras, Minas Gerais, 1920 a 1950.

Outro fator para esta desaceleração demográfica foi que, em meados do Século XX, o município de Lavras começa a estabelecer seus limites políticos e geográficos e converte-se em uma referência no contexto da circulação, ou seja, tornando-se um importante centro para os municípios recém-criados, principalmente, no que tange ao abastecimento de produtos, fluxos viários e a oferta de trabalho.



Em sua divisão administrativa referente ao ano de 1933, o município era formado por 8 distritos: Lavras, Carrancas, Ijaci (ex-Conceição do Rio Grande), Ingaí, Itumirim (ex-Rosário), Itutinga (ex-Santo Antônio da Ponte Nova), Luminárias (ex-Nossa Senhora do Carmo das Luminárias) e Ribeirão Vermelho. O município passou por separações político-administrativos em 1938, 1943, 1948 e 1962, quando seus antigos distritos se tornaram municípios vizinhos recém-criados, sendo atualmente composto por distrito único, a aglomeração urbana da sede. (NÉMETH-TORRES, 2018, p. 45-54).

Contudo, após o processo de desmembramento<sup>14</sup> e da consolidação administrativa de Lavras, no período conhecido como a Quarta República<sup>15</sup>, o estado teve um papel importante no crescimento do município em um período de reestruturação urbana e regional, principalmente pelas novas ligações com os grandes centros, beneficiando a alteração do perfil socioeconômico de Lavras.

o desenvolvimento de Lavras era sinalizado pelas novas ligações com os grandes centros: o primeiro caso foi a inauguração da linha de transportes aéreos, existente entre 1947 e 1960; o segundo foi a abertura ao tráfego rodoviário da variante Lavras-Fernão Dias, em 1962. Outro aspecto de progresso foi a inauguração da Usina Hidrelétrica de Itutinga, em 1955, cujo aumento da produção de energia elétrica estimulou o crescimento industrial na cidade, através da ampliação das fábricas já existentes e instalação de novos empreendimentos. (NÉMETH-TORRES, 2018, p. 60).

Como pode ser observado na tabela abaixo (tabela 3), nos próximos censos (1960 a 2010), os números foram significativamente crescentes, principalmente na zona urbana devido ao êxodo rural, mais intensamente, a partir de 1970. Há ainda um dado que pode ser levado em consideração pelo IBGE (2021), no qual estima-se que a população total do município em 2021 chegou a 105.756 habitantes, 12,8% de crescimento em relação ao último censo em 2010.

---

<sup>14</sup> Segundo o IBGE (2017), a ordem cronológica na formação administrativa e toponímica do município foram: Arraial de Sant'Ana das Lavras do Funil (1720), Distrito Lavras do Funil (1813), Vila Lavras do Funil (1831) e cidade (1868). Em divisão administrativa referente ao ano de 1933 o município é constituído de 8 distritos: Lavras, Carrancas, Ijaci, Ingaí, Itumirim, Itutinga, Luminárias e Ribeirão Vermelho. Os desmembramentos foram ocorrendo de 1933 a 1962, sendo Ijaci (1962), o último distrito de Lavras a ser considerado município. A cidade de Lavras é constituída de distrito sede em 1963, permanecendo assim até a divisão territorial datada de 2014.

<sup>15</sup> A república populista ou a quarta república brasileira refere-se ao período que tem início com o fim do governo provisório de José Linhares em 31 de janeiro de 1946 que, por sua vez, teve início também com a forçada renúncia de Getúlio Vargas em 29 de outubro de 1945, pondo fim ao Estado Novo. O populismo era calcado na imagem carismática de certo político, o endeusamento do governante. A República Populista foi marcada por intensas tensões políticas e pela política desenvolvimentista do Brasil (LEITE, 2021, p.1).

Tabela 3 – População total, urbana e rural do município de Lavras.

Década	Crescimento populacional de Lavras entre 1960 a 2010	
	População Urbana	População Rural
1960	37 262	10.852
1970	44 449	9.019
1980	52 710	7.410
1991	65 893	5.163
2000	78 772	4.476
2010	92 171	4.344

Fonte: IBGE SIDRA, Características gerais da população.

O crescimento municipal, assim como as transformações socioeconômicas ocorridas no Brasil, principalmente a partir da década de 1970, foi marcado pela aceleração do processo de urbanização e da industrialização. Segundo Andrade e Brito (2021, p. 2208), a cidade é “[...] marcada por um crescimento considerável a partir da década de 1970 [...]” e, sua urbanização foi definida como “um processo complexo e conflituoso, evidenciado por seu crescimento desordenado e conflitos socioambientais que envolvem moradores, empresa de extração de rocha granítica e poder público.”

Como pode ser observado ainda na tabela acima, o crescimento populacional de Lavras foi mais acentuado nas décadas de 1980 e 1990, com um aumento em 44,5% nas duas décadas. A alta na densidade demográfica e a expansão urbana no município se deram por fatores econômicos e educacionais.

Nas décadas de 1980 e 1990, o município impulsionou sua economia com a criação de um distrito industrial, instalando fábricas como a Cofap, inaugurada em fevereiro de 1988. Outro acontecimento relevante foi a transformação da ESAL na Universidade Federal de Lavras, em dezembro de 1994, cuja ampliação trouxe milhares de estudantes oriundos de outras regiões do Brasil. Na virada do novo milênio, a construção da Usina Hidrelétrica do Funil, concluída em 2002, modificou a paisagem rural de Lavras através do lago formado pela barragem (NÉMETH-TORRES, 2018, p. 78).

A cidade de Lavras se consolidou como um dos principais municípios de Minas Gerais e ao longo de toda sua formação foi demonstrando-se singular em relação à urbanização e expansão urbana, se comparada à maiores cidades do sul-mineiro. Isto se confirma e pode ser exemplificado, no modo como é percebido e produzido o

espaço urbano, especialmente nos tipos de empreendimentos aprovados pelo poder público, a citar os mais de onze condomínios residenciais horizontais, sejam eles centrais ou periféricos, implantados a partir de 1970.

#### 4.3 LAVRAS: UMA CIDADE MÉDIA

Na relação entre o crescimento econômico do país e a composição dos espaços urbanos, as cidades médias brasileiras têm experimentado mudanças cuja análise, do ponto de vista da Geografia Urbana, podem ajudar a compreender o percurso contemporâneo de produção e consumo da habitação e da cidade no Brasil, assim como a distribuição socioespacial desses territórios e suas implicações quanto à segregação e à desigualdade social.

Desde meados do século XX, as cidades médias têm sido objeto de estudos e discussões demonstrando-se um conjunto relevante de interesses ligados ao processo de globalização e urbanização, principalmente no contexto das estratégias políticas de organização e planejamento regional. Os primeiros estudos relacionados à rede urbana e à cidade média surgem originalmente na França em 1950 e mais fortemente discutidos na década de 60 e 70, onde a busca por uma definição das cidades intermediárias no pós-guerra se tomam amplas na reconstrução da Europa.

Segundo Mello (2015, p. 19), em especial na França, as políticas favoreceram as cidades médias e “foram importantes para a busca de um melhor equilíbrio territorial, fortalecendo cidades que se apresentam como espaços de conexão entre os centros maiores e menores, assim como entre as próprias cidades e os espaços rurais.” Para Alvim (1998), a necessidade de descentralizar, perante a soberania de Paris, o espaço nacional, intensificou-se a preocupação de integrar pessoas e atividades como forma de dinamizar as políticas públicas e o território francês.

Após a II Guerra Mundial, num congresso da União Geográfica Internacional, decide-se criar uma comissão para o estudo do planejamento regional. No início dos anos 50, Gottmann e sua equipe, introduzem o princípio do “Aménagement du territoire” e, em 1958, Gravier publica sua famosa obra “Paris e o deserto Francês”. (ALVIM, 1998, p. 6).

Segundo Amorim Filho (2015), associado a essas novas políticas implantadas pelo VI Plano de Desenvolvimento Econômico e Social (1971-1975), os franceses introduzem os estudos e pesquisas acadêmicas à categoria das cidades médias

(nunca definidas e identificadas de maneira unânime e generalizada) na medida em que o processo de urbanização europeu se acelerava. Em termos de princípios e objetivos do VI Plano, integram “a distribuição mais adequada do emprego, a continuação do desenvolvimento da região oeste e o reforço das regiões de fronteira” (COSTA, 2002, p. 104).

No Brasil, com as altas taxas de migração e o crescimento do setor industrial nas décadas de 60 e 70, fez-se relevante os estudos políticos sobre o desenvolvimento regional dos espaços não metropolitanos com os chamados Planos Nacionais de Desenvolvimento I e II (PND) respectivamente, em 1971 e 1974, com a criação de um Programa para Cidades de Porte Médio, beneficiando na primeira etapa os projetos intraurbanos e posteriormente, municípios com população maior que 50.000 habitantes, levando aos gestores públicos a compreensão das realidades regionais e nacionais (SOARES, 1999). Assim, como objetivo indispensável de aproximação dos centros urbanos e a possibilidade de conter grande parte da migração para as metrópoles, as cidades médias passaram a ter uma visibilidade evolutiva no que tange o crescimento urbano-industrial.

Em 1960, Yves Leloupo pesquisou a rede urbana e as cidades mineiras de porte médio, o que resultou em sua tese de doutorado, com o título “*Lês Villes du Minas Gerais*”, publicada em 1970 (LELOUPO, 1970). Segundo cita Amorim Filho (1984), um dos pioneiros nos estudos acerca da temática no Brasil

A cidade média era cada vez mais necessária porque representava uma das alternativas de manutenção do sistema socioeconômico vigente. O mau funcionamento, gerado pela concentração exagerada de homens, de atividades e de capitais, tinha de ser corrigido de algum modo, porque o mercado não conseguiu alocar os fatores produtivos de forma espacialmente equilibrada: nesse caso, as cidades médias representam válvulas de desconcentração que conseguem diminuir o mau funcionamento. (AMORIM FILHO, 1984, p.11).

O propósito dos Planos Nacionais de Desenvolvimento foi promover uma estruturação do sistema urbano de forma que as funções exercidas pelas cidades médias fossem parte do projeto de crescimento regional, e, a exemplo de conceito, pondera, segundo Conte (2013, p. 5) “[...] como aquelas cidades que, considerando a sua posição geográfica, população, importância socioeconômica e função dentro da hierarquia urbana da macrorregião e do país [...]”, de forma que a política de organização territorial se baseasse nas funções de desconcentração e dinamização.

A julgar a definição teórico-conceitual sobre as cidades médias, os estudos de Corrêa (2007, p.23) indicavam uma dificuldade ao classificar o termo, alegando “uma expressão vaga, aberta a múltiplos significados e impregnada de idealismo que a concebe como um ideal a ser alcançado, apresentando as vantagens da pequena cidade sem ter, contudo, as desvantagens das grandes.” Para o autor, a dimensão intermediária entre a pequena e a grande cidade, a definir pelo seu tamanho, funções urbanas e densidade populacional, possibilitaram uma visão sobre o papel da cidade de “médio porte” em sua posição geográfica (CORRÊA, 2007).

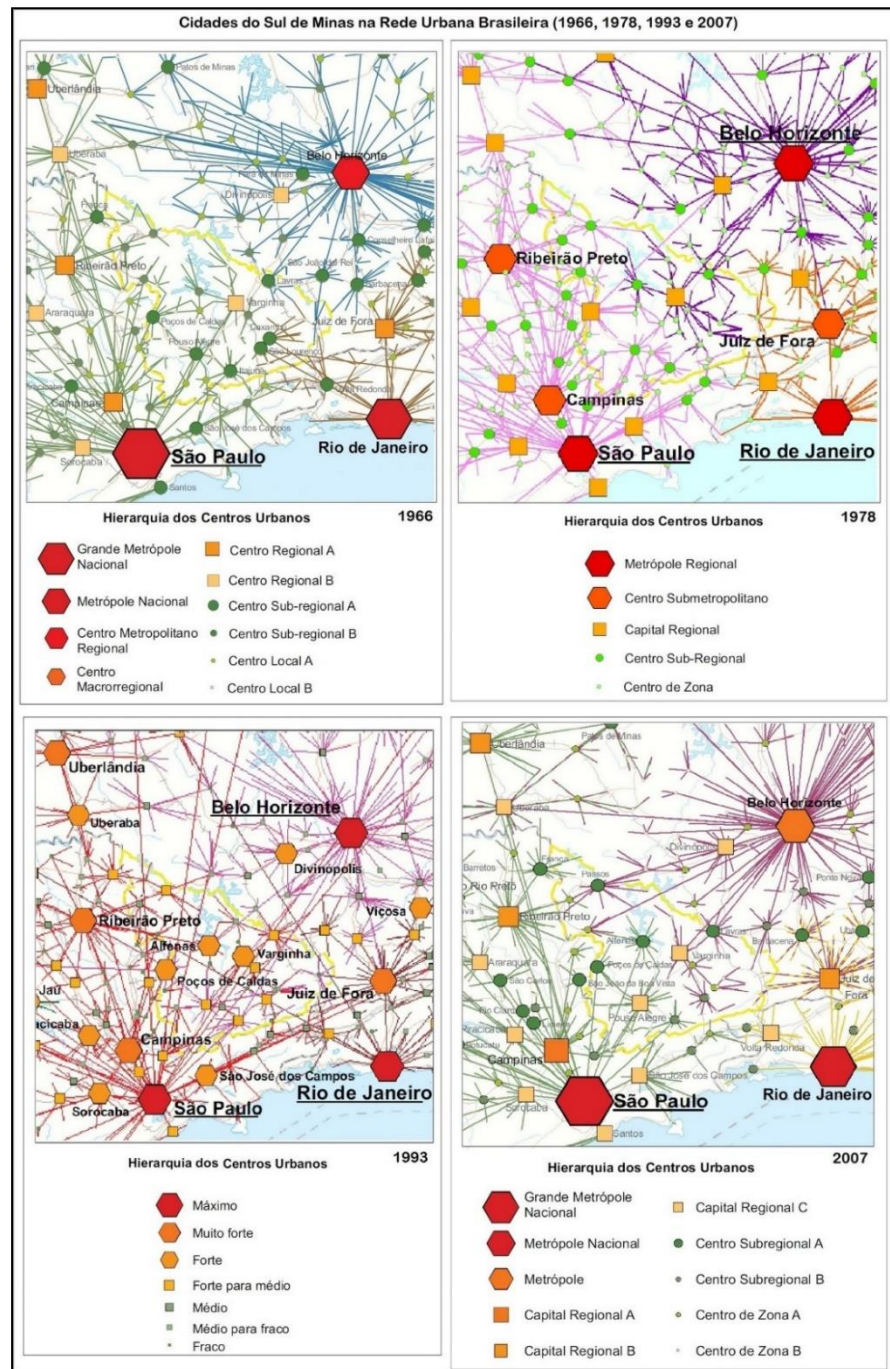
Para Sposito (2007), as cidades de “porte médio” eram caracterizadas por seu caráter populacional, estando entre 50.000 e 500.000 habitantes, o que a diferenciava do papel exercido pelas “cidades médias”, não reconhecidas, exclusivamente, por seu elemento demográfico. Segundo a autora, as funções de mediações exercidas pelas cidades médias na rede urbana, isto é, entre os centros urbanos e as pequenas cidades, alteram a qualidade e valores desempenhados pelas cidades, bem como sua relação com a região.

[...] não há possibilidade de compreensão do que sejam cidades médias e pequenas sem entendimento do que é a região, porque a região é o próprio quadro de referências, é o próprio ambiente, socialmente construído, a partir das relações entre cidades médias e pequenas. (SPOSITO, 2009, p.18).

Segundo Santos (2005), os pós década de 1970, do ponto de vista da urbanização e industrialização brasileira, foi o período em que houve o aumento de cidades com o número superior a 100.000 habitantes, causando alterações significativas nos agrupamentos urbanos com essa população. Este processo auxiliou o autor na defesa desse limite populacional para a classificação das cidades médias, justificado na complexidade e diversificação do trabalho, bens e serviços.

No Sul de Minas, entre 1980 e 2010, segundo o (IBGE: Censos Demográficos), as principais cidades médias apresentaram os seguintes crescimentos de suas populações urbanas: Pouso Alegre 135,6% (50.758 para 119.602), Alfenas 116,0% (32.027 para 69.176), Varginha 106,6% (57.657 para 119.099), Lavras 94,7% (45.119 para 87.835), Poços de Caldas 82,8% (81.399 para 148.785), Passos 77,0% (56.973 para 100.866) e Itajubá 54,9% (53.441 para 82.785). Conforme mostra a imagem abaixo, é possível compreender a posição geográfica destas principais cidades na rede urbana nacional (FIGURA 13).

Figura 13 – As cidades sulmineiras na rede urbana nacional.



Fonte: IBGE (REGIC, 2007). Adaptado: ANDRADE, FIGUEIREDO, SILVA (2021, p. 274).

Segundo os autores, os processos de desconcentração industrial, especialmente advindo de São Paulo, assim com outras atividades regionais, como a agropecuária, o comércio, o turismo, dentre outras, fizeram com que as cidades médias, aqui citadas, se polarizassem para outras capitais.

Em 1966, no primeiro estudo das “Regiões de Influência das Cidades” (IBGE: REGIC), o Rio de Janeiro apresentava importante polarização sobre considerável parcela do Sul de Minas, em especial nas estâncias hidrominerais de São Lourenço e Caxambu e na região mais a leste (Andrelândia e Cruzília). São Paulo exercia influência primaz em todo o centro e o oeste do Sul de Minas, o que englobava as cidades de Itajubá, Varginha, Pouso Alegre, Passos, Alfenas e Poços de Caldas. A influência de Belo Horizonte era mais relevante apenas em Lavras e nas pequenas cidades do entorno, situação advinda da herança histórica dos sistemas econômicos e de transportes de até então, já que, menos de uma década antes desta classificação, a ligação entre as cidades sulmineiras e a capital estadual ainda não contava com a rodovia Fernão Dias e outras estradas (ANDRADE, FIGUEIREDO e SILVA, 2021, p. 275).

De acordo com a classificação do IBGE (REGIC – Região de Influência das Cidades, 2018), as cidades do Sul de Minas foram passando por alterações e oscilação em seus níveis hierárquicos no contexto regional, o que pode ser observado na tabela abaixo (tabela 4).

Tabela 4 – Posição das cidades médias do Sul de Minas na rede urbana regional (1966-2018).

	1966	1978	1993	2007	2018
Capital Regional	Varginha	Varginha Poços de Caldas	Varginha Poços de Caldas Alfenas	Varginha Pouso Alegre	Varginha Pouso Alegre Poços de Caldas
Centro Sub Regional A	Poços de Caldas Pouso Alegre Itajubá Lavras	Pouso Alegre Itajubá Lavras Passos Alfenas	Pouso Alegre Itajubá Lavras Passos	Poços de Caldas Alfenas Lavras Passos	Alfenas Lavras Passos
Centro Sub Regional B	Passos Alfenas			Itajubá	Itajubá

Fonte: IBGE (REGIC, 1966, 1978, 1993, 2007 e 2018). Organizado pelo autor.

Neste sentido, segundo o REGIC, desde sua primeira edição, Lavras nunca saiu da classificação de Centro Sub Regional A, no entanto, segue exercendo sua função de mediadora e se apresentando como uma centralidade para os demais municípios circunvizinhos. Conforme mostra a tabela a seguir, a região de influência de Lavras é composta por 14 municípios, onde, juntos, totalizam 132.435 habitantes,

sendo, Ingaí (2.629) e Nepomuceno (25.733), as cidades com menor e maior número de habitantes total, respectivamente (TABELA 5).

Tabela 5 – Região de Influência de Lavras (2010).

Municípios	PIB - 2010(R\$)	PIB per capita (R\$)	População Total(2010)	População Urbana(2010)
Bom Sucesso	182.356,34	10.575,06	17.243	14.194
Cana Verde	45.121,03	8.073,18	5.589	4.068
Carmo da Cachoeira	140.461,81	11.867,34	11.836	8.966
Carrancas	42.409,78	10.731,22	3.948	2.612
Ibituruna	30.848,63	10.763,65	2.866	2.485
Ijaci	279.110,25	47.605,36	5.859	5.605
Ingaí	36.190,25	13.729,23	2.629	1.630
Itumirim	40.583,41	6.610,75	6.139	4.704
Itutinga	57.946,51	14.808,72	3.913	2.756
Lavras	1.459.076,02	15.830,10	92.200	87.856
Luminárias	50.493,46	9.307,55	5.422	4.166
Nepomuceno	270.287,26	10.508,43	25.733	19.936
Perdões	292.040,32	14.500,51	20.087	17.776
Ribeirão Vermelho	40.672,47	10.630,55	3.826	3.543
Santo Antônio do Amparo	137.854,51	7.945,96	17.345	15.187
TOTAL	3.105.452,01	13.824,00	224.635	195.484

Fonte: IBGE, 2010.

De acordo com o PIB verificado nos dados anteriores, o Município de Lavras detém quase a metade das somas de todos os bens e serviços finais produzidos em sua região de influência. Muitos desses valores sofrem interferências por condicionantes econômicas, demográficas, políticas e socioculturais, que favorecem a atração de empresas, a consolidação de novas áreas de comércio e prestação de serviços, bem como influências externas de outras cidades médias e dos sistemas de transporte.

Nesta perspectiva, a localização geográfica do município é um ponto forte na sua materialização como uma cidade média. Os eixos rodoviários, bem como suas ramificações, que cortam ou compõem os trechos viários de Lavras são: BR-265, principal rodovia que corta a cidade, com 916,2km de extensão e faz ligação entre os municípios de Muriaé/MG e São José do Rio Preto/SP, interligando o estado de Minas Gerais e São Paulo (FUGURA 14).



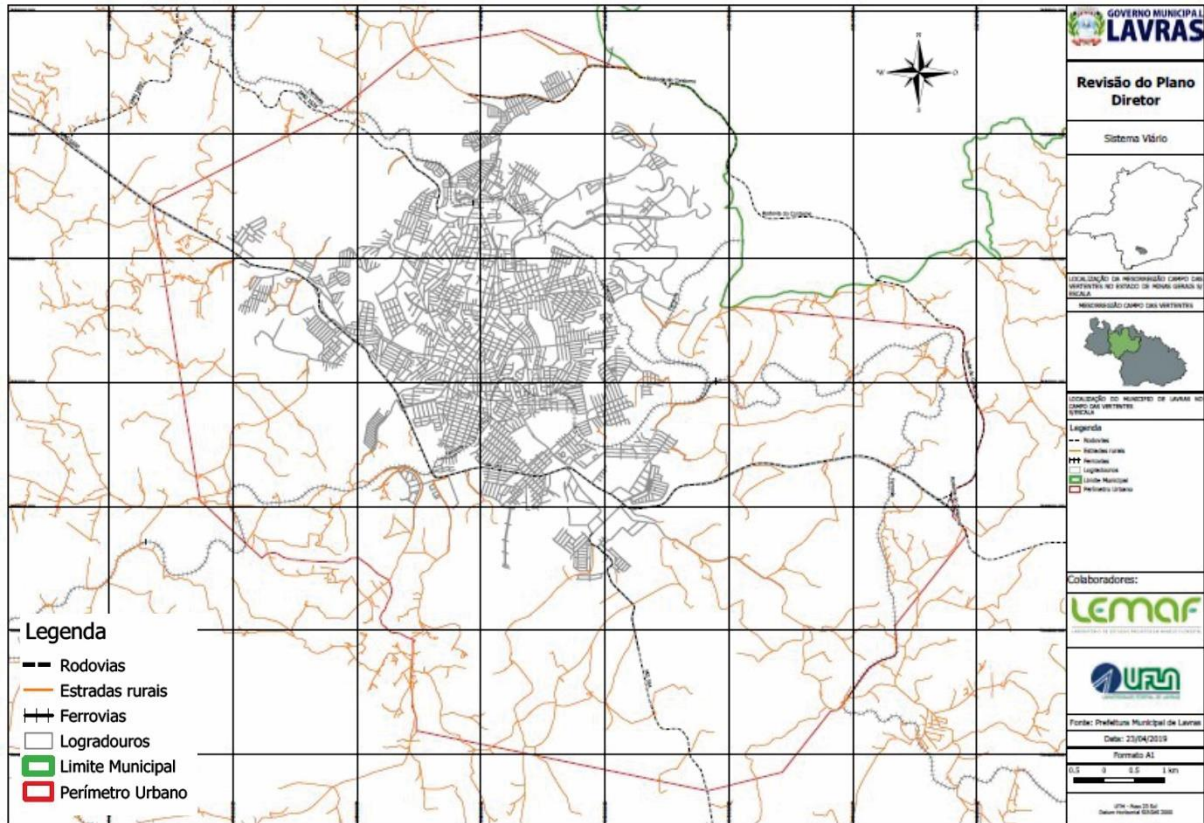
Figura 14 – Trecho da rodovia BR-265.



Fonte: Google, 2023.

Outras importantes conexões são as rodovias MG-355, a Nordeste da cidade, que liga Lavras ao entroncamento da BR-494 em São Tiago, e a cidade de influência imediata de Bom Sucesso, passando por Ijaci e Macaia. Ao Sul, temos a MG-354, relação direta com as cidade de Ingaí e Luminárias, terminando BR-267 no município de Cruzília. Por último, a AMG-1650, uma rodovia ao Norte do município, que liga a cidade de Ribeirão Vermelho, a mais próxima de Lavras, visto que a expansão urbana tem chegado perto de seus limites urbanos. Outros municípios da região de influência são ligados a Lavras pela BR-265 e/ou vinculados a Br-381 (Fernão Dias) (MAPA 2).

Mapa 2 – Sistema Viário de Lavras – Região Imediata.



Fonte: Revisão do Plano Diretor Municipal (2019). Adaptado pelo autor (2023).

Desta forma, a cidade de Lavras se insere neste conjunto de fatores que a fez alcançar êxito na atração de fluxos de migrantes e de investimentos no setor econômico, que beneficiaram sua representatividade na rede urbana regional e nacional. Atualmente, Lavras se consolidou como uma cidade média por possuir algumas características frequentemente estabelecidas para esta categoria de cidades, por exemplo, concentração populacional, sua posição geográfica, sua função provedora de bens e serviços, tanto para abastecimento da cidade quanto para a região intermediária e, não menos importante, sua pluralidade de usos do solo em seu espaço urbano (AMORIM FILHO & RIGOTTI, 2002).

Atualmente, o município de Lavras compreende, segundo IBGE (2021), uma população estimada em 105.759 habitantes e a densidade demográfica de 180,85 hab/km<sup>2</sup> em uma área territorial total de 564,744 km<sup>2</sup>. O PIB *per capita* situa-se em R\$25.460,18 (2020) e o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) em

0,782 (2021), 5º posição na classificação geral no estado de Minas Gerais, considerado alto no que se refere à qualidade de vida. Sua base econômica destaca-se pelo setor agropecuário, em especial o café e o leite, e pelos setores metalúrgico, alimentício, têxtil, educacional e comercial.

Segundo IBGE (2020), o valor do PIB de Lavras é de R\$2.678.272,59, onde o setor de serviços (exclusive administração, defesa, educação e saúde públicas e seguridade social) é o que predomina e tem a maior participação no PIB Municipal absoluto (x 1000), com um total de R\$ 1.390.132,15 (58,76% do valor), seguido pelo setor público (administração, defesa, educação e saúde públicas e seguridade social), com R\$ 462.651,04 (17,27%), o setor industrial, com R\$ 410.641,72 (17,35%) e a agropecuária, com R\$ 102.312,63 (3,82%). Nota-se que, o setor de serviço detém mais da metade do PIB Municipal, o que justifica sua importância na cidade, e conseqüentemente, para a microrregião que Lavras está inserida. Em contrapartida, como descreve Silva (2021), ao destacar a agropecuária na cidade Alfenas, tida também como uma cidade média e caracterizada pelo REGIC (2018) como Centro Sub-regional A, que, o mesmo acontece no município de Lavras, onde o setor é tido como forte pelo café e pelo leite, além de outras culturas agrícolas como soja, milho e feijão e da criação de gado de corte, mas se mostra com pouca relevância, em relação ao PIB, se confrontado com os segmentos de serviço, setor público e indústria.

No que se refere ao setor de serviços, a cidade se torna um polo regional, pois possui um comércio atrativo e diversificado, com inúmeros estabelecimentos cadastrados pela Associação Comercial, Industrial e Serviços, a exemplo do *shopping center* (hoje uma galeria com uma área de 70.000m<sup>2</sup>, 2 salas de cinema, praça de alimentação, anfiteatro, poucas lojas de vestuários e inúmeros consultórios médicos, além de uma academia e uma boate). A cidade hoje conta com supermercados e hipermercados de 5 grandes redes (Rex, BH supermercados, Bretas, ABC e Mart Minas) e no *fast food*, podemos destacar as franquias do *Subway*, *Bobs*, e *Burguer King*. As gigantes do departamento também fazem parte da rede de varejo de Lavras como: Lojas Cem, Magazine Luiza, Casas Bahia, Pernambucanas, Lojas Americanas, Edmil, dentre outras lojas locais do mesmo nicho. Já as agências bancárias (Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil (2 agências), Bradesco, Santander, Itaú (2 agências), Mercantil do Brasil e Sicoob (2 agências), estão situadas, em sua maioria, na região central do município, com exceção de uma agência do Banco do Brasil na

Universidade Federal de Lavras. Além disso, é grande a gama de redes de farmácia como, Drogasil, Drogaria São Paulo, Araújo e Minas Mais.

Ainda dentro deste setor, destaca-se o atendimento à saúde, onde a região de Lavras é assistida pelo Consórcio Intermunicipal de Saúde dos Municípios da Microrregião de Lavras – (CISLAV)<sup>16</sup>, uma parceria entre os municípios, atendendo 10 das 14 cidades na área de influência (Bom Sucesso, Carrancas, Ijaci, Ingaí, Itutinga, Luminárias, Nepomuceno e Ribeirão Vermelho, além da própria Sede, Lavras), totalizando 163.086 habitantes e uma média de 58.250 atendimentos, que vão, desde consultas em várias especialidades, a exames de média e alta complexidade. Para tanto, a cidade conta com a Unidade de Pronto Atendimento (UPA 24h), para onde os pacientes são encaminhados, atendidos e/ou avaliados (uma espécie de triagem), e assim, serem transferidos para Santa Casa de Misericórdia de Lavras ou Santa Casa de Misericórdia de Lavras.

Neste sentido, é forte o número de pessoas que se deslocam para utilizar os serviços oferecidos pelo comércio e, principalmente, pela saúde. O fluxo de pessoas que utilizam estes serviços, seja para consumo ou para fonte de renda, geram uma movimentação, seja ela pendular ou não, reforçando a importância do município na região.

No que tange a educação, segundo IBGE (2021), o número de matrículas no ensino fundamental e médio, somam 14.295, distribuídos em suas de 54 escolas. Além destas instituições municipais, estaduais e privadas, Lavras se destaca pelas Universidades e Centros Educacionais Tecnológicos. Segundo a COPS-UFLA (2021),

A população escolar, cerca de 60 mil estudantes, muitos de outras cidades, frequentam uma rede de dezenas de estabelecimentos de ensino, dos quais quatro de nível superior se destacam: Universidade Federal De Lavras (UFLA), Centro Universitário de Lavras (UNILAVRAS), Faculdade Adventista de Minas Gerais (FADMINAS) e Faculdade Presbiteriana Gammon (FAGAMMON). Tanto a rede pública quanto a particular abrange desde a educação infantil até o pós-doutorado, oferecendo cursos técnicos e de nível superior.

Além dos citados acima, outros polos educacionais atuam na cidade com ensino remoto e apoio presencial, no caso da Universidade Anhanguera-UNIDERP;

---

<sup>16</sup> O Consórcio Intermunicipal de Saúde dos Municípios da Microrregião de Lavras – CISLAV foi uma iniciativa autônoma dos municípios circunvizinhos que se associaram para gerir e prover conjuntamente mais eficiência e qualidade nos serviços de promoção e recuperação da saúde da população. O CISLAV pode ser acessado em: <http://www.cislav.com/pagina/8608/CISLAV>.

Universidade Paulista (UNIP); Universidade Norte do Paraná (UNOPAR); Centro Universitário Internacional (UNINTER); Instituto Mineiro de Pesquisa e Ensino Odontológico (IMPEO) e Instituto Prominas. No ensino técnico, o município dispõe de Fundações de Interesse Público como SENAI, SENAC, SEST e SENAT, SENAR, SESC e CETEC, capazes de capacitar e promover o crescimento econômico e social por via do crescimento tecnológico para jovens e adultos. Neste sentido, Lavras ainda concentre importantes Centros de Educação Especial, na forma dinamizar o aprendizado e promover o bem-estar dos alunos, como o Centro para Desenvolvimento do Potencial e Talento (CEDET); Centro de Educação e Apoio às Necessidades Auditivas e Visuais (CENAV) e Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais (APAE).

A indústria se encontra em pronto crescimento, em partes, graças às condições favoráveis de que a cidade dispõe, seja em sua rede de influência ou região geográfica imediata. Dentre elas se destaca a proximidade com São Paulo (307 km) , Belo Horizonte (193 km) e Rio de Janeiro (261 km), além da mão de obra qualificada que o município dispõe. Os setores metalúrgico, alimentício, agroindustrial e têxtil são os principais ramos industriais no município de Lavras. Atualmente, segundo a Associação comercial e industrial de Lavras (ACIL, 2020), estão instaladas no município grandes indústrias como a Magneti Marelli/Cofap, Ciclope Automotive, Mercomolas, Jeito Caseiro Alimentos, Verde Campo (adquirida pelo grupo Coca-Cola) e diversas outras pequenas indústrias implantadas nos distritos industriais (I, II e III). A cidade também conta com grandes transportadoras conhecidas nacionalmente, como o Expresso Nepomuceno Transportes e Logística, uma empresa natural de Lavras e que mantém aqui sua matriz e um grande complexo logístico, Bileca Transportes e Logística, HI transportes e Rodolatina.

Neste contexto, segundo Amorim Filho (2007), a cidade pode ser conceitualizada como uma importante área central no tange as cidades médias, uma vez que

Centro principal bem definido funcionalmente (forte presença de equipamentos “raros”, de alcance regional); diferenciação funcional interna; paisagem e morfologia típicas (construções em altura; maior densidade de construções; forte movimento de veículos e de pessoas, animação); função residencial superada pelas funções terciárias; centro com polarização pelo menos microrregional, podendo alcançar o nível regional de polarização. (AMORIM FILHO,2007, p. 72).

Os estudos sobre as cidades médias<sup>17</sup>, sobretudo no Brasil, são conduzidos em diferentes abordagens e não se trata somente da importância econômica do município. Neste sentido, diante dos conceitos e discussões introduzidos neste subcapítulo demonstram que Lavras se insere e é compreendida como uma cidade média.

Essa dinâmica de cidade média apresenta um impacto direto na expansão urbana, que no caso desta pesquisa será analisada por meio dos empreendimentos imobiliários aprovados e ou implementados na cidade de Lavras no período de 2007 a 2021.

---

<sup>17</sup> O trabalho final de doutorado da autora Nádia Cristina da Silva Mello, intitulado: DIVINÓPOLIS: uma cidade média na região Perimetropolitana de Belo Horizonte-MG, traz, de forma exemplar, o conceito, as reflexões, e os principais autores e estudos sobre o tema cidades médias no Brasil e no mundo. Tese Acessível em [http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/TratInfEspacial\\_MelloNC\\_1.pdf](http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/TratInfEspacial_MelloNC_1.pdf)

## 5 A EXPANSÃO URBANA E A DINÂMICA IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE LAVRAS

Considerando os elementos teóricos apresentados nos capítulos anteriores, bem como a abordagem espaço-temporal, presente no processo histórico de urbanização da cidade de Lavras, pode-se identificar mudanças nas lógicas da produção imobiliária, marcada pela ampliação do mercado privado da habitação e pelo surgimento de grupos incorporadores atuantes no município e em escalas nacionais, com empreendimentos voltados para a população de média e baixa renda.

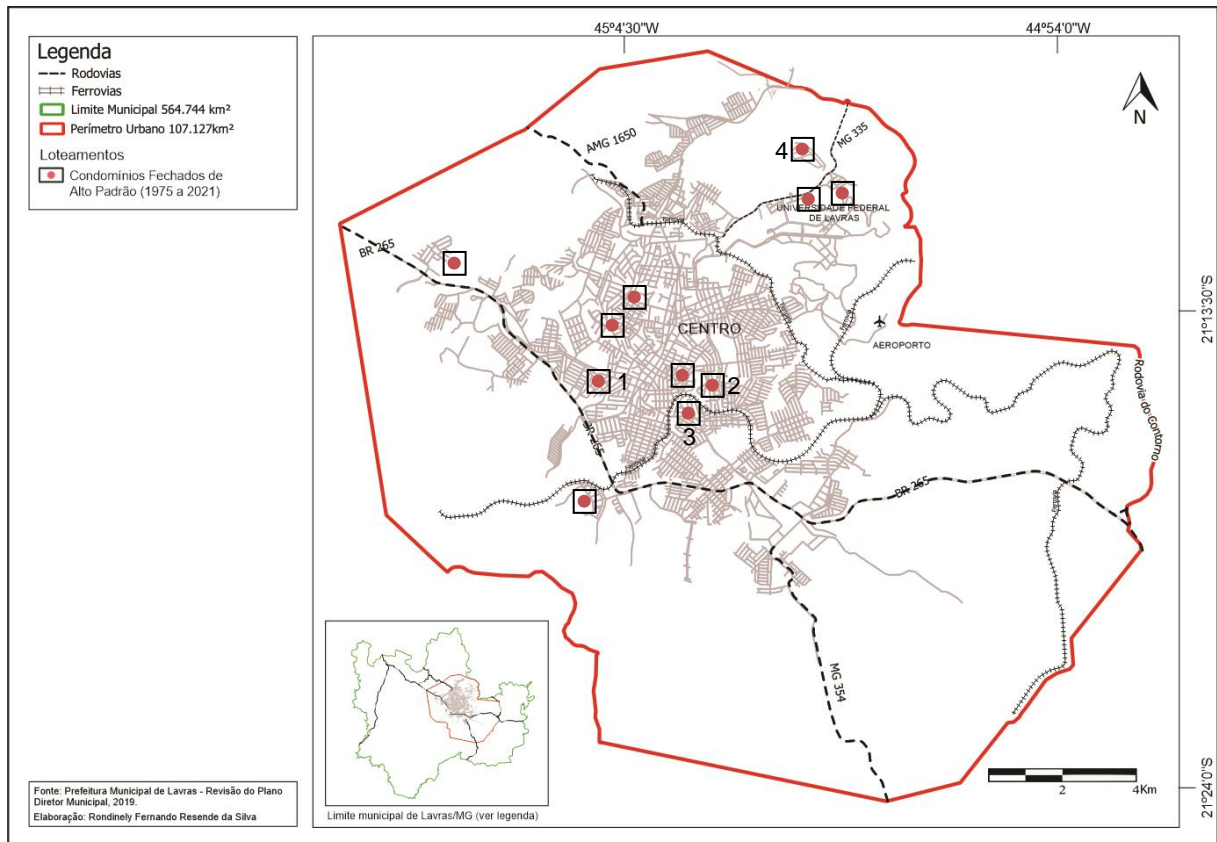
Observando-se o documento com a Lei Complementar nº 155, de 28 de agosto de 2018, que versa sobre o parcelamento do solo e expansão urbana em Lavras, é possível compreender as medidas que foram tomadas visando o planejamento, com objetivos de atender os setores políticos e econômico, por meio de uma necessidade social a habitação.

Na busca de sistematizar e melhor qualificar a discussão sobre a produção do espaço urbano de Lavras, associado à dinâmica dos agentes imobiliários, mais especificamente as construtoras e incorporadoras, que juntas atuam na execução dos loteamentos, emerge a necessidade de se abordar as diferentes tipologias identificadas na pesquisa, a partir da análise dos quadros e mapas de localização destes empreendimentos, compreendido entre os anos de 2007 a 2021. Neste sentido, buscou-se ainda representar, a partir do 2º mapa (mapa 6), os loteamentos aprovados em anos anteriores, na cor cinza, como forma de demonstrar e ilustrar os bairros já consolidados e auxiliar no entendimento do processo de expansão dos mesmo.

Para tanto, foi preciso identificar e associar as aprovações dos alvarás de liberação aos períodos de cada mandato municipal, afim de compreender o que os governos locais incorporaram em suas políticas municipais e apreende os regulamentos de conflito de interesses que continuam a destacar e dominar os direitos conflitantes na produção do espaço urbano.

Essas ações ficam mais visíveis se comparadas aos mais de 11 condomínios horizontais fechados (Mapa 3), de alto padrão, distribuídos por toda região central da cidade, transformando, desde a inauguração do primeiro, o Jardim da Palmeiras, pelo Grupo CAP, em 1975, em um aglomerado de loteamentos “protegidos” por muros e cancelas (FIGURA 15).

Mapa 3 – Condomínios Fechados de Alto Padrão em Lavras (1975 a 2021).



Fonte: Revisão do Plano Diretor Municipal (2019). Adaptado pelo autor (2023).

Figura 15 – Condomínios fechados de alto padrão em Lavras a partir de 1975.

a)



b)





c)



d)



Fonte: <https://googleearth.com> (2023).

Legenda: a) (1) Condomínio Jardim das Palmeiras (1975).

b) (2) Condomínio Stone Village (1995).

c) (3) Condomínio Província Di Lucca (2001).

d) (4) Condomínio Lavras Parque I (2012).

Os loteamentos citados acima e apresentados no mapa (mapa 3), demonstram a espacialidade dos condomínios fechados horizontais de alto padrão, normalmente é apropriada pela elite, já que se trata de uma centralidade, se aglomeram e/ou foram se formando ao longo das áreas centrais da cidade. Neste caso listados, 3 dos 4 condomínios foram construídos pela empresa Ciclope Empreendimentos e Participações Ltda., onde, em uma busca rápida em seu *site*, evidenciam uma preferência por obras destinadas a este tipo de classe. Pela análise do mapa é possível perceber que a partir de 2012 um novo comportamento começa a aparecer que são os condomínios de alto padrão, nas áreas periféricas, modelo que se intensificou no Brasil como um todo, e que em Lavras se concentram no sentido Norte e Noroeste da cidade.

Para Botelho (2007, p. 57), a produção de loteamentos tem por finalidade “dividir a terra em parcelas comercializáveis, ou seja, é o processo de homogeneização da terra frente ao dinheiro, a viabilização de sua mercantilização no meio urbano”. Assim, o agrupamento de diferentes espaços residenciais fechados, juntos, garante que os fatores que os produzem recebam rendas de terra ainda mais altas, ou seja, há reforço entre as localidades. É nesse sentido que o surgimento de novos loteamentos (residenciais e/ou empresariais) vem alterando a relação entre o centro e as áreas periféricas da cidade.

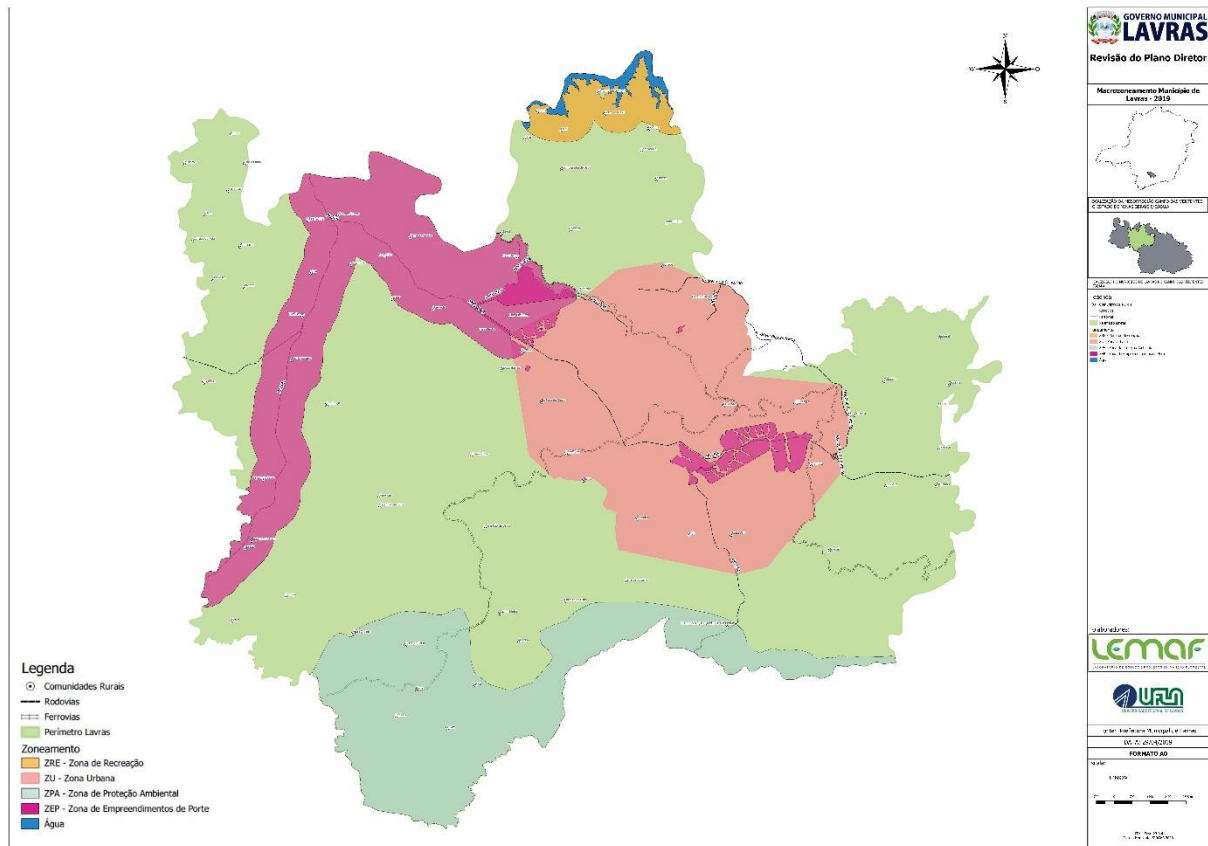
A ação da classe dominante ocorre correlata com os desejos dos promotores imobiliários, que por seu turno, agem em áreas que possuam: a) preço elevado da terra e alto status do bairro b) acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transportes; amenidades naturais ou socialmente produzidas; e esgotamento dos terrenos para a construção e as condições físicas dos imóveis anteriormente produzidos. Estas características em conjunto tendem a valorizar diferencialmente certas áreas da cidade, que se tornam alvos da ação maciça dos promotores imobiliários: são áreas nobres criadas e recriadas segundo os interesses dos promotores que se valem de maciça propaganda (CORRÊA, 1989).

Para Villaça (2015), é possível identificar que diferentes áreas da cidade existem nítida distinção social, dadas as características de reprodução e das relações sociais na sociedade capitalista. Observa-se, então, é criação de um espaço socialmente dividido ou fragmentado, e essa separação é fruto da própria segregação na dinâmica socioespacial.

Neste cenário, constata-se que, a seleção dos espaços a serem produzidos no município, são realizados pelas empresas incorporadoras, as quais adicionam novas áreas a loteamentos existentes, o que simplifica a obtenção de infraestrutura, mas distanciam a população do centro da cidade. Ao observarmos as áreas de expansão periféricas, compreendemos uma polaridade de tipologias, que vão desde os conjuntos habitacionais, passando por uma periferia de classe média e, em uma manobra de valorização do espaço distante do centro, encontram-se também, os condomínios fechados de alto padrão. Outras características dos bairros que formam o local analisado, são as construções e aquisição de alguns imóveis como reserva de bem, pois os proprietários investem junto com os desenvolvedores na compra de terrenos e na construção de casas como investimento, acúmulo de valor, geração de renda por meio de aluguel, etc.

Nos anos de 2007 e 2008, no mandato da então Prefeita Jussara Menicucci – PSDB (2005-2008), foram aprovados 5 loteamentos (Quadro 2), sendo eles: 4 residenciais e 1 ligado à expansão da área industrial (ZEP - Zona de Empreendimentos de Porte), como é possível ver em rosa mais forte na imagem abaixo (MAPA 4).

Mapa 4 – Macrozoneamento do Município de Lavras (2019).



Fonte: Revisão do Plano Diretor Municipal (2019). Adaptado pelo autor (2023).

O Plano Diretor de Lavras, na Lei Complementar nº 155, de 28 de agosto de 2018, Cap. 1, p. 2, estabelece o seguinte critério para a zona industrial:

Art. 3º - O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido na Zona Urbana (ZU), na Zona de Expansão Urbana (ZEU), nas Zonas Urbanas Especiais (ZUE), nas Zonas de Recreação (ZREC) e nas Zonas Especiais de Chacreamento (ZEC) quando criadas, estabelecidas pelo Plano Diretor e por leis municipais específicas.

Dos bairros residenciais, o Jardim Campestre III e Monte Líbano III (FIGURA 16), que se localizam a noroeste e sudeste, respectivamente, e foram acrescidos, de forma expansora e continuada, aos seus respectivos loteamentos existentes. É importante destacar para futuras discussões, que, a Pemi Construtora Ltda., empresa Lavrense que atua desde de 1976 no mercado imobiliário, foi responsável por 2 dos empreendimentos neste período.

Figura 16 – Bairros consolidados Jardim Campestre III e Monte Líbano III.



Fonte: <https://googleearth.com> (2023).

Legenda: a) Jardim Campestre III (2007).

b) Monte Líbano III (2008).

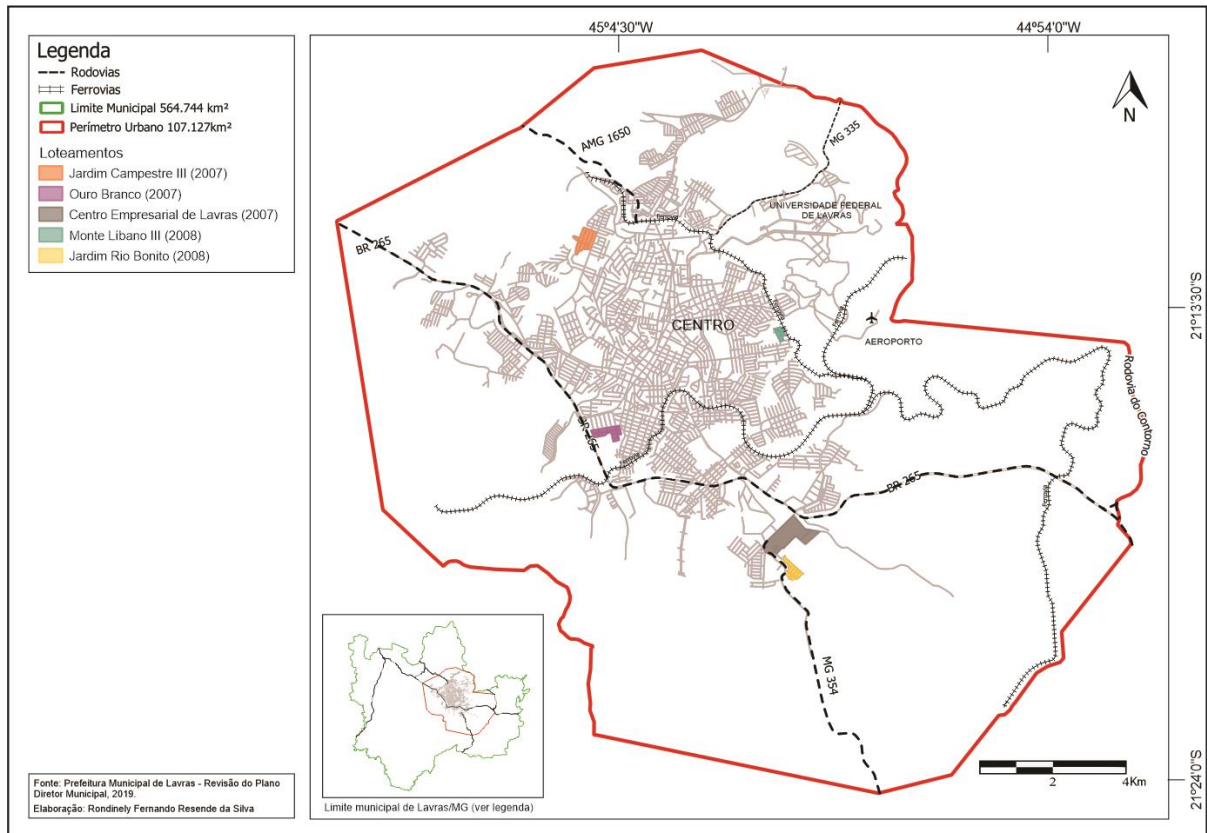
Quadro 2 – Loteamentos aprovados entre 2007 e 2008.

Loteamentos de 2007 a 2008 – Administração 2005-2008		
Loteamento	Incorporadora	Aprovação
Jardim Campestre III	Pemi Construtora Ltda.	20/06/2007
Ouro Branco	Pontual Incorporadora	15/03/2007
Centro Empresarial de Lavras	Pemi Construtora Ltda.	08/11/2007
Monte Líbano III	A Glória Lavrense Ltda.	21/07/2008
Jardim Rio Bonito	Derly Ferreira Ângelo e Clarice Cherem Ferreira Ângelo	07/11/2008

Fonte: Departamento de Desenvolvimento e Obras da Prefeitura Municipal de Lavras (2022).

Ao observarmos a distribuição dos empreendimentos, numa primeira leitura sobre as informações representadas no mapa abaixo (Mapa 5), se mostram mais dispersos e periféricos espacialmente. E seguem o sentido da expansão urbana já apresentada pelo município, pois se articulam a áreas já urbanizadas, mesmo que no limite da área urbana do município. Como cidade Média Lavras atrai um efetivo populacional e o surgimento dos loteamentos normalmente atendem a necessidade de moradia, normalmente para a classe trabalhadora que migram das cidades pequenas em busca de oportunidade nas cidades médias.

Mapa 5 – Expansão urbana de Lavras – Loteamentos de 2007 a 2008.



Fonte: Revisão do Plano Diretor Municipal (2019). Adaptado pelo autor (2023).

Entre os anos de 2009 e 2012, no mandato de reeleição da Prefeita Jussara Menicucci – PSDB, ocorreu um aumento significativo no número de aprovações de loteamentos na atribuída gestão, totalizando 30 empreendimentos com alvará autorizado para início das obras de infraestrutura, sendo, 4 em 2009, 4 em 2010, 6 em 2011 e 16 em 2012, o que representa, no último ano, mais aprovações do que a soma total dos 3 anos anteriores. Vale ressaltar que a maior parte dos loteamentos foram aprovados no segundo semestre de 2012, mais especificamente, nos últimos 2 meses do mesmo (QUADRO 3).

Quadro 3 – Loteamentos aprovados entre 2009 e 2012.

(continua)

Loteamentos de 2009 a 2012 – Administração 2009-2012		
Loteamento	Incorporadora	Aprovação
Residencial Jardins	Pemi Construtora Ltda.	18/12/2009
Condomínio Reserva do Funil – Zona Rural	João de Abreu Empreendimentos Imobiliários	12/03/2009
Parque Imperial	Pemi Construtora Ltda.	22/12/2009
Santa Cruz	Pemi Construtora Ltda.	19/02/2009
Colinas da Serra III	Grupo CAP	02/06/2010
Colinas da Serra IV	Construtora Carvalho Pereira Ltda. (Grupo CAP)	02/06/2010
Nova Era III	Pemi Construtora Ltda.	07/01/2010
Conjunto Habitacional Alto dos Ipês	Prefeitura Municipal de Lavras – Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab)	03/11/2010
Residencial Judith Cândido Andrade	Walter Cesar Cândido de Andrade – Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab)	17/11/2011
Conjunto Residencial Fonte Verde	Samuel Carvalho e Outros – Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab)	11/11/2011
Morada do Sol III	Construtora Carvalho Pereira e Outros	06/09/2011
Villa da Serra	Pemi Construtora Ltda.	13/04/2011
Portal da Serra	Pemi Construtora Ltda.	04/02/2011
Residencial Sant’Ana I	Congregação dos Padres do Sagrado Coração de Jesus (Ciclope Empreendimentos e Participações Ltda.)	29/04/2011
Condomínio DharmaVille	Construtora Dharma Ltda.	03/02/2012
Condomínio Montserrat	Construtora Lasper Ltda.	17/02/2012
Jardim Itália	Pemi Construtora Ltda.	17/02/2012
Parque Leste	Hbens Construtora e Incorporadora Ltda.	28/02/2012
Cidade da Serra	Pemi Construtora Ltda. / Construtora Lasper Ltda.	20/08/2012
Residencial Bosque do Madeira*	D3 Incorporação e Empreendimentos Imobiliários	24/08/2012
Ampliação – Campestre III	Pemi Construtora Ltda.	13/09/2012
Residencial Caminhodas Águas IV	Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab)	01/10/2012
Residencial Caminhodas Águas III	Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab)	01/10/2012
Residencial Bouganville	Construtora Lasper	08/11/2012
Residencial Vista do Lago	Walder César Cândido de Andrade (pessoa física)	26/11/2012

## Quadro 3 – Loteamentos aprovados entre 2009 e 2012.

(conclusão)

Loteamentos de 2009 a 2012 – Administração 2009-2012		
Loteamento	Incorporadora	Aprovação
Residencial Mundo Novo	Construtora Centro de Minas Ltda. – CCM	11/12/2012
Boa Vista*	SPE-LCX Empreendimentos Imobiliários	14/12/2012
Belo Monte	ART+ Construtora Ltda.	17/12/2012
Residencial A Vencedora	Ciclope Empreendimentos e Participações Ltda.	20/12/2012
Condomínio Residencial Lavras Parque I	Ciclope Empreendimentos e Participações Ltda.	21/12/2012

Fonte: Departamento de Desenvolvimento e Obras da Prefeitura Municipal de Lavras (2022).

\*Loteamentos embargados pelo Ministério Público de Minas Gerais em 2013.

Percebe-se que, de todas as aprovações realizadas no ano de 2012, 5 foram feitas nos 2 últimos meses, ou seja, 7 dos 16 (44%) dos alvarás expedidos no último mês da gestão de Jussara Menicucci. No ano de 2013, foram instaurados inquéritos a fim de apurar os fatos e denúncias a respeito dos processos de aprovações, onde, segundo Andrade (2019, p. 140),

Tal fato chamou a atenção dos integrantes da 3ª Promotoria de Justiça de Lavras, Curadoria da Habitação e Urbanismo do Ministério Público de Minas Gerais que instaurou expedientes a fim de apurar se o Município de Lavras havia observado o devido procedimento administrativo desse grande volume de aprovações.

Ainda segundo o autor, o número de ações contra a Prefeitura Municipal, em 2012, no que diz respeito ao aumento acentuado de aprovações de obras em loteamentos, chegou a 48 Inquéritos Civis Públicos (ICPs), para verificar a regularidade documental dos loteamentos aprovados.

[...] entre 2008 e 2015 foram instaurados 56 ICPs que tratavam de parcelamento de solo (de um universo de 159 ICP's no período), o problema mais recorrente na gestão urbana do município. O ICP é instrumento de atuação do Ministério Público entendido como um procedimento investigativo cuja finalidade é coletar provas suficientes para que o Ministério Público exerça a tutela dos direitos os quais o compete zelar. Tal instrumento é regulado pela Lei 7.347/1985, conhecida como 'Lei da Ação Civil Pública' (ANDRADE, 2019, p. 141).

Neste sentido, observa-se que o foco está voltado para as aprovações do ano de 2012, que destoam completamente dos anos anteriores na mesma gestão. Na leitura desse contexto, segundo citado por Corrêa (2012), a produção espacial

[...] é consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade (CORRÊA, 2012, p. 43).

Assim, caracteriza-se aqui o Estado, tido como agente produtor do espaço urbano, em diferentes escalas (municipal, estadual e federal), como o principal responsável pelos benefícios aos interesses privados. Corrêa (2012), enfatiza o estabelecimento de marcos legais (leis, regras e normas) que definem a produção e uso do espaço; tributação do uso do solo estabelecido, edificações e diferenças socioespaciais produtivas nas cidades; infraestrutura de crescimento, proporcionando condições de produção para diferentes agentes; controlando o mercado de terras, ditando o ritmo e para onde a cidade vai crescer, desde a produção de propriedades em espaços urbanos para determinados grupos sociais, e/ou, por vezes, promovendo o isolamento residencial.

No mapa abaixo (Mapa 6), podemos verificar a expansão urbana nos anos de 2009 a 2011 e notar sua espacialização, em sua maioria, para áreas extremas da cidade. Isto ocorre pelo fato de a cidade não fornecer vazios urbanos centrais adequados ou até mesmo, a escolha, pelas incorporadoras, por novos empreendimentos horizontais, levando assim, à rápida verticalização. Como citado anteriormente, muitos dos loteamentos aprovados nestes períodos seguem a demanda de expansão, ou seja, ampliam-se próximos aos bairros existentes, como acontecem com o Colinas da Serra III, Colinas da Serra IV, Nova Era III e Morada do Sol III. Todos estes bairros citados, bem como os anteriormente existentes, podem ser considerados populares, isto é, para famílias que necessitam ou procuraram ações do Governo Federal, como, por exemplo, financiamentos no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)<sup>18</sup>, no qual subsidia a aquisição de habitação para famílias com rendas entre 1,8 a 9 mil reais. Segundo Tabarin (2017), a produção habitacional

Esse grupo de agentes produz habitações visando aumentar sua margem de lucro a partir de estratégias como inovações, o que

---

<sup>18</sup> No Brasil, as políticas habitacionais passaram a adquirir um caráter mais sistematizado a partir de 2003, com o governo Lula, onde as ações governamentais desenvolvidas para sanar o problema referente à habitação, principalmente a social, passaram a ser mais estáveis e ativas. Nesse mesmo período foi criado o Ministério das Cidades, órgão responsável pela criação de políticas habitacionais referentes ao desenvolvimento urbano. A implementação do PMCMV entre cidades brasileiras suscitou inúmeras discussões quanto a qualidade dos projetos no que diz respeito aos espaços de moradia das famílias – a habitação em si – e a produção do espaço urbano – os loteamentos residenciais em sua totalidade e espacialidade.



ocasiona a exclusão das camadas populares. Entretanto, os agentes produtores do espaço urbano ligados à promoção imobiliária estão trabalhando recentemente na criação de moradias de interesse social para as populações de baixa renda na produção do espaço, com o incentivo financeiro do Estado por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida (TALARIN, 2017, p. 27).

Nos anos de 2010 e 2011, 3 novos loteamentos foram aprovados com a iniciativa da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab Minas)<sup>19</sup>, sendo eles: Conjunto Habitacional Alto dos Ipês, Residencial Judith Cândido Andrade e Conjunto Residencial Fonte Verde. Destaca-se aqui a prática expansionista do poder público local em direção ao norte da cidade, onde os dois primeiros bairros citados estão localizados e 4km distantes da área central, juntamente com outros 2 conjuntos habitacionais concluídos em 2012. Já o terceiro loteamento de baixa renda, foi construído próximo a BR-265, o qual os moradores continuam a precisar contornar 6 km para entrar ou sair do bairro (FIGURA 17). Percebe-se, nestes casos, pouca preocupação do Estado quanto ao bem estar dos moradores, sua mobilidade e o acesso à cidade.

Figura 17 – Bairros residenciais populares (PMCMV).

a)



b)



Fonte: Reprodução/EPTV (2017).

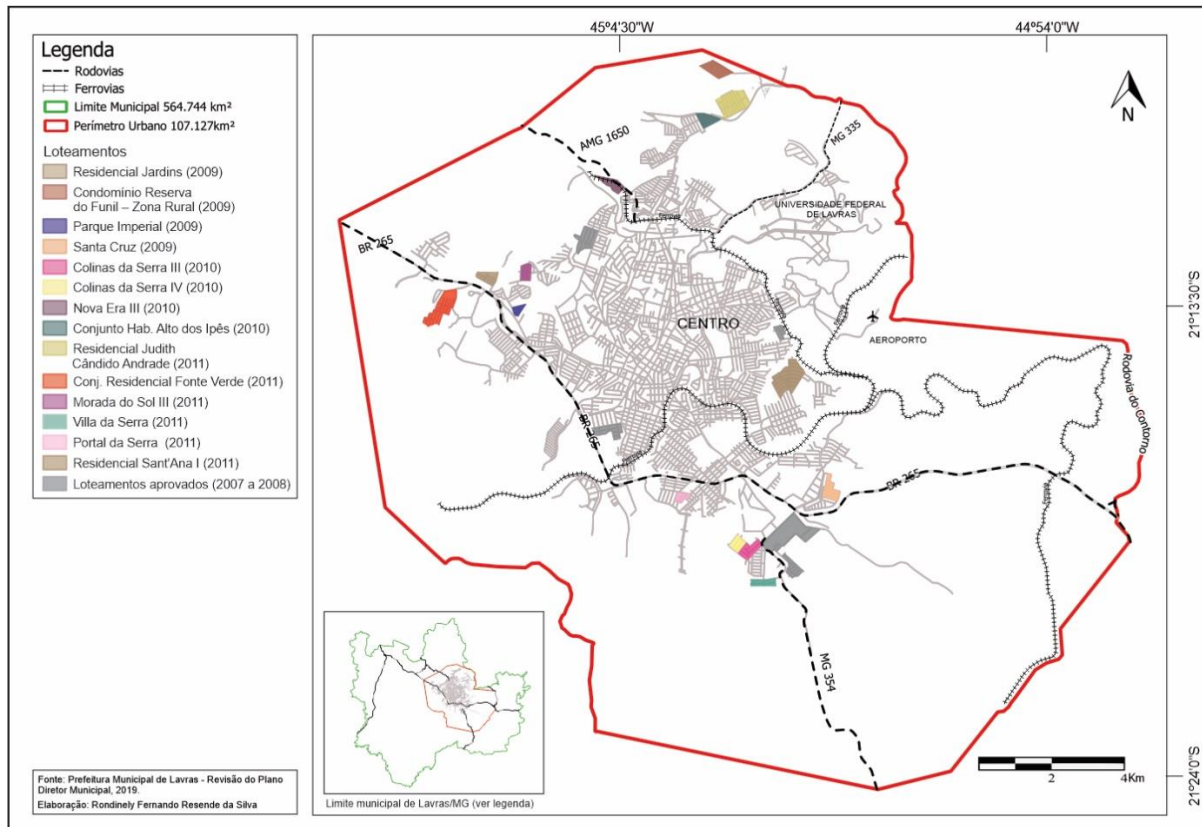
Legenda: a) Conjunto Residencial Fonte Verde (2011).

b) Residencial Vista do Lago (2012).

<sup>19</sup> O Governo do Estado criou a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – Cohab Minas como sociedade de economia mista, com a finalidade de combater o déficit habitacional e urbanizar vilas e favelas no Estado. Ela foi instituída pela Lei nº 3.403, de 02 de julho de 1965, proposta pelo então governador José de Magalhães Pinto e aprovada pela Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais. Para promover e viabilizar o acesso à habitação por essa faixa da população, reduzindo o preço das habitações para os mutuários e aumentando a oferta de mais casas, a Cohab Minas firma parceria com prefeituras conveniadas. O município oferece o terreno urbanizado, e a Companhia promove a construção e fiscalização das obras, além de subsidiar o custo do investimento.

Estes dois casos aparecem distintos em duas matérias apresentadas pelo G1.com, no qual avaliam, primeiro, o abandono dos imóveis no Conjunto Residencial Fonte Verde (495 casas entregues) e, em segundo, a demora na liberação das residências por suspeita de irregularidade no cadastro dos beneficiários no Residencial Vista do Lago (400 casas entregues). Segundo este canal de informações, o primeiro conjunto passou a registrar um aumento do abandono de casas por parte dos moradores, a partir de 2020, onde as residências abandonadas tiveram portas e janelas quebradas, objetos furtados e o mato alto que cresce em torno às mesmas. De acordo com a reportagem, a causa do abandono seria o desemprego na cidade, o que teria levado os moradores a se mudarem para casas de parentes. Já no segundo conjunto, o problema foi constatado pela demora de mais de 6 meses na entrega das residências prontas, em 2017, por motivo de suspeita de beneficiamento irregular dos imóveis, ou seja, erro nas documentações entregues pela administradora pela obra aos bancos.

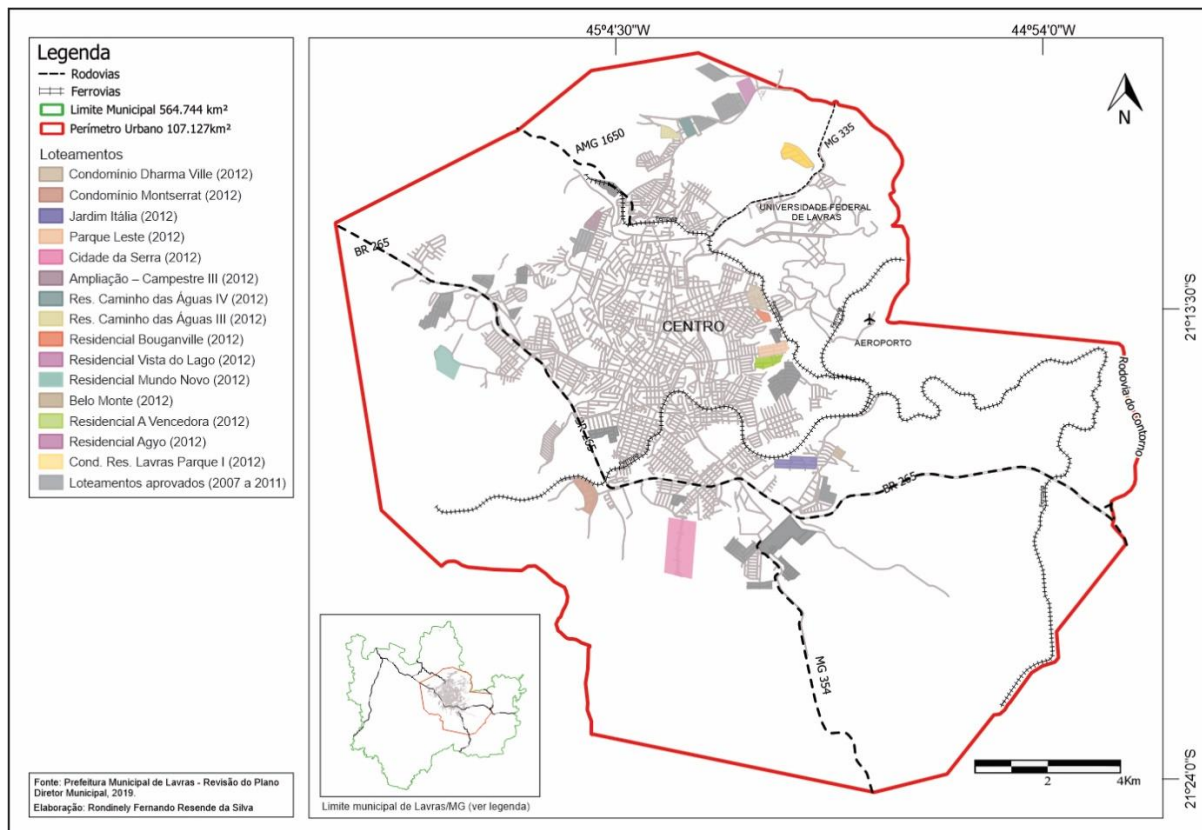
Mapa 6 – Expansão urbana de Lavras – Loteamentos de 2009 a 2011.



Fonte: Revisão do Plano Diretor Municipal (2019). Adaptado pelo autor (2023).

Partindo para as análises espaciais do ano de 2012 (mapa 7) , no qual 16 de um total de 30 loteamentos foram licenciados para as obras de infraestrutura, neste único ano, na gestão da Prefeita Jussara Menicucci, podemos observar a aprovação de 3 condomínios horizontais fechados de alto padrão (Condomínio Dharma Ville, Condomínio Montserrat e Condomínio Residencial Lavras Parque I), localizados em áreas periféricas da cidade e extremos diferentes. Está é uma formação diferente dos presentes e já produzidos pelos condomínios no município, já que os existentes se localizam-se nas regiões próximas ao centro. Também fecha (até fevereiro de 2023) o sequêcia de 11 loteamentos com essa tipologia no município. Ao contrário destes empreendimentos, na contramão do alto padrão, estão implantados os bairros Residencial Caminho das Águas III e Residencial Caminho das Águas IV, executados pela Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab Minas) e licenciados ao norte, na mesma direção que outros da mesma classe.

Mapa 7 – Expansão urbana de Lavras – Loteamentos em 2012.



Fonte: Revisão do Plano Diretor Municipal (2019). Adaptado pelo autor (2023).

Vale destacar nestes anos (2009 a 2012), que nem todos os empreendimentos aprovados estão ou foram ocupados. Destaca-se aqui o maior e mais ambicioso de todos eles, o Cidade da Serra, localizado ao sul do município, com alvará licenciado em 2012. O projeto propõe uma nova centralidade para a cidade, com tipologias residenciais, comerciais e de serviços, além da implantação de um novo shopping, às margens da BR-265. A área de implantação do loteamento gira em torno de uma “coluna vertebral” – a Avenida do Futuro, batizada de Totonho Rezende e intitulada assim pela empresa Pemi Construtora Ltda. e a incorporadora Lasper, que, segundo as mesmas, integrará um modelo sustentável e planejado de crescimento, com condomínios residenciais, loteamentos abertos, área comercial e de serviços integradas, amplas avenidas com canteiros arborizados e ciclovias e pistas de caminhada (FIGURA 18).

Figura 18 – Empreendimento Cidade da Serra (Masterplan).



Fonte: <https://cidadedaserra.com.br/>

Para a implantação do novo Shopping Center (Shopping Cidade da Serra), com precisão de inauguração para o segundo semestre de 2024 e investimentos da ordem de R\$ 120 milhões, a mesma construtora buscou um local estratégico para implantação, às margens da BR-265, vinculando-se o empreendimento citado acima

pela “Avenida do Futuro”, como o “abre-alas” para a estratégica de expansão do município de Lavras (FIGURA 19).

Figura 19 – Shopping Cidade da Serra.



Fonte: <https://shoppingcidadedaserra.com.br/>

Nos últimos anos, com o rápido crescimento das médias cidades, o solo urbano passou a ser alvo de grandes incorporadoras imobiliárias, tendo a produção do espaço urbano como principal meio de lucro (CARVALHO et al., 2017). Segundo a autora (2017, p. 6), “[...] as incorporadoras escolhem espaços afastados (menos integrados) dos centros comerciais já consolidados na tentativa de maximização de lucros, uma vez que estas áreas são sempre mais baratas.” E ainda, “[...] os empreendedores compram terrenos mal localizados e os vendem como partes de “novas” – e boas – localizações.”

Neste sentido e diante dos fatos abordados acima, podemos perceber como a iniciativa privada detém a propriedade fundiária para sua valorização e especulação, que, segundo Corrêa (1989, p.16) “[...] atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades [...]” e sempre se interessaram pela conversão de terrenos rurais em urbanos, com base no aumento deste perímetro, uma vez que o terreno urbano é mais valioso do que o rural. Ainda segundo Lobato Corrêa, “[...] os

proprietários de terras podem exercer pressão sobre o Estado, principalmente no âmbito municipal, com o objetivo de intervir no processo de definição das leis de uso do solo e de zoneamento urbano (CÔRREA, 1989, p. 16).

Os próximos loteamentos aprovados na cidade de Lavras estão compreendidos entre os anos de 2013 a 2016 (quadro 4), na gestão do Dr. Marcos Cherem – PSD, na qual, por exigências do Ministério Público de Minas Gerais para que um processo mais rigoroso de licenciamento para novos empreendimentos pós 2012 fossem realizadas, apenas 2 loteamentos foram regularizados.

Segundo Andrade (2019, p. 142), “ A atuação mais intensa do Ministério Público de Minas Gerais a partir de 2012 enquanto guardião dos direitos coletivos difusos, expressa uma oposição às práticas caracterizadas como “omissão ilícita no que tange à expansão urbana de Lavras”. Neste sentido, ressalta-se aqui dois pontos importantes no documento expedido pelo MPMG (2017), no qual

[...] o Município, no período posterior à vigência da Lei Complementar Municipal 155/2008 [Lei de Parcelamento do Solo Urbano], nunca exigiu qualquer documentação prévia e nunca expediu as diretrizes imprescindíveis ao pedido de parcelamento do solo (MPMG, 2017, p. 14).

[...] os documentos acima descritos [Projeto Urbanístico e Geométrico, Projeto de Terraplanagem, Concepção básica dos sistemas de saneamento Básico, Cronograma de execução de cada projeto] sequer existem nas repartições do Município (MPMG, 2017, p. 18).

Crescem os conflitos de interesses nos usos da terra, como o direito à moradia, a especulação imobiliária, a degradação das áreas de proteção ambiental (APP), os direitos de propriedade, no qual, se refletem na disponibilidade de infraestrutura básica. Como aponta Carvalho (2001), um dos mecanismos do processo de urbanização é o fenômeno da especulação imobiliária, principalmente sobre terrenos urbanos e/ou favoráveis à apropriação. Desta forma, a abertura de novos loteamentos não só satisfazer a necessidade de proteger as pessoas nas suas diversas atividades, mas, sobretudo, funciona como um instrumento de apropriação e redistribuição da renda social. Nesse caso, o que se busca não é a satisfação de uma necessidade comum, mas o lucro, independentemente de seu custo para a população como um todo.

Quadro 4 – Loteamentos aprovados entre 2013 e 2016.

Loteamentos de 2013 a 2016 – Administração 2013-2016		
Loteamento	Incorporadora	Aprovação
Condomínio Chácaras da Serra	BMX Empreendimentos Imobiliários	16/05/2014
Alta Vista	G3 Construções Ltda.	29/04/2016

Fonte: Departamento de Desenvolvimento e Obras da Prefeitura Municipal de Lavras (2022).

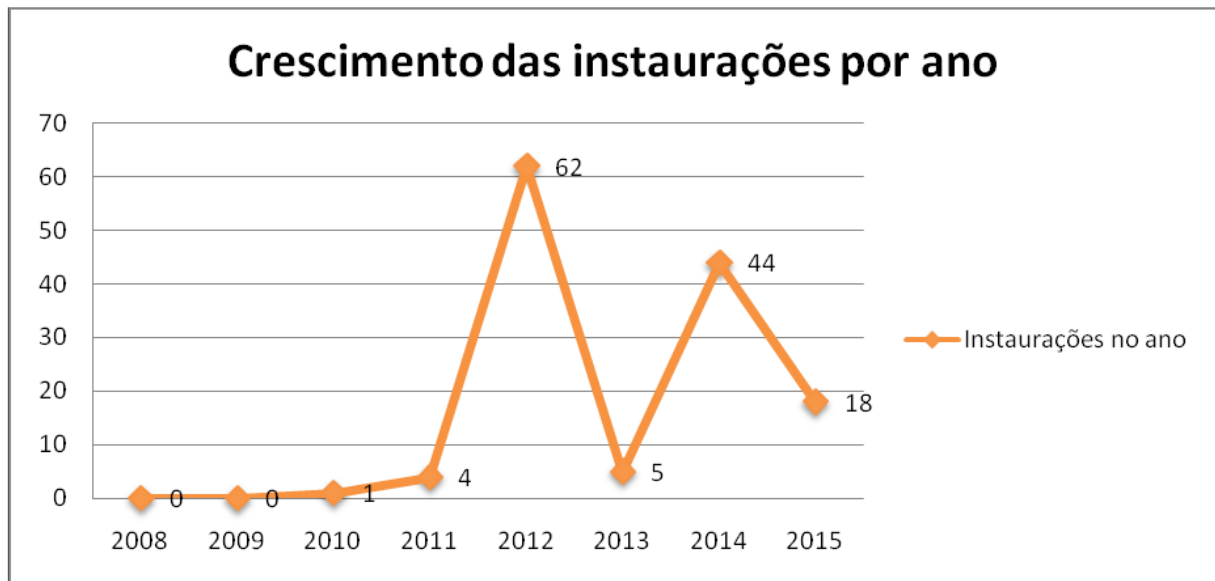
Para o chacreamento, como o Condomínio Chácaras da Serra citado no quadro abaixo, ouve uma alteração na Revisão do Plano Diretor, o qual, no plano de 2007, permitia que as incorporadoras implantassem a uma distância de 1000m do Núcleo Urbano (NU), o que, na revisão de 2018, ficou estabelecido:

Art. 4º. O parcelamento do solo para fins de loteamentos de chácaras (Chacreamento), abertos ou fechados, somente serão admitidos respeitando-se a distância mínima de 1.000m do limite do Perímetro Urbano (PU) (Lei Complementar nº 155, de 28 de agosto de 2018, Cap. 1, p. 2).

De acordo com os arquivos analisados no Departamento de Desenvolvimento e Obras da Prefeitura Municipal, o número de documentos e pastas triplicaram para que a regularização e o alvará fossem expedidos, o que demonstra o baixo número de loteamentos e a demora na análise dos mesmos. Assim sendo, apenas um condomínio de chácaras e um loteamento de classe média seguiram para as obras de infraestruturas, que ainda, segundo dados, entraram com pedido antes dos Inquéritos serem instaurados (MAPA 8).

Segundo Costa (2016, p. 63), “A partir de 2012 foram instaurados 129 novos inquéritos civis, direta ou indiretamente ligados ao crescimento urbano, contra apenas 5 instaurações no período anterior.” No gráfico abaixo (figura 20), a autora traz informações sobre o aumento dos inquéritos a partir de 2018 e demonstra como o crescimento oscila de acordo com que os fatos foram apurados pelo Promotor de Justiça.

Figura 20 – Gráfico de oscilação das instaurações de inquéritos de 2008 a 2015.

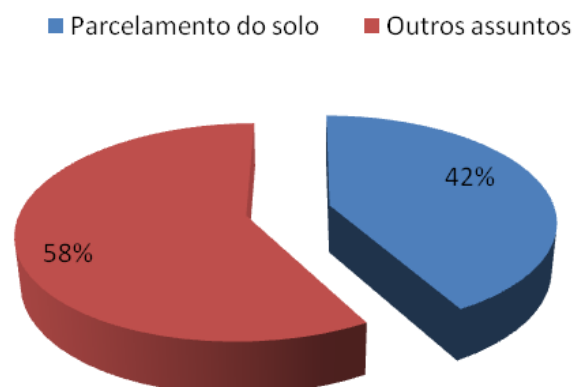


Fonte: COSTA (2016, p. 63).

Afim de ilustrar mais especificamente este percentual (figura 21), a autora trouxe um gráfico quantificando os processos relacionados ao parcelamento do solo e os outros assuntos, segundo ela, “O número de inquéritos relacionados ao parcelamento do solo em Lavras representa 42% do total instaurado” (COSTA, 2016, p. 67).

Figura 21 – Percentual de inquéritos ligados ao parcelamento do solo em Lavras em relação ao total de inquéritos instaurados.

### Percentual de inquéritos ligados ao parcelamento do solo em Lavras



Fonte: COSTA (2016, p. 67).



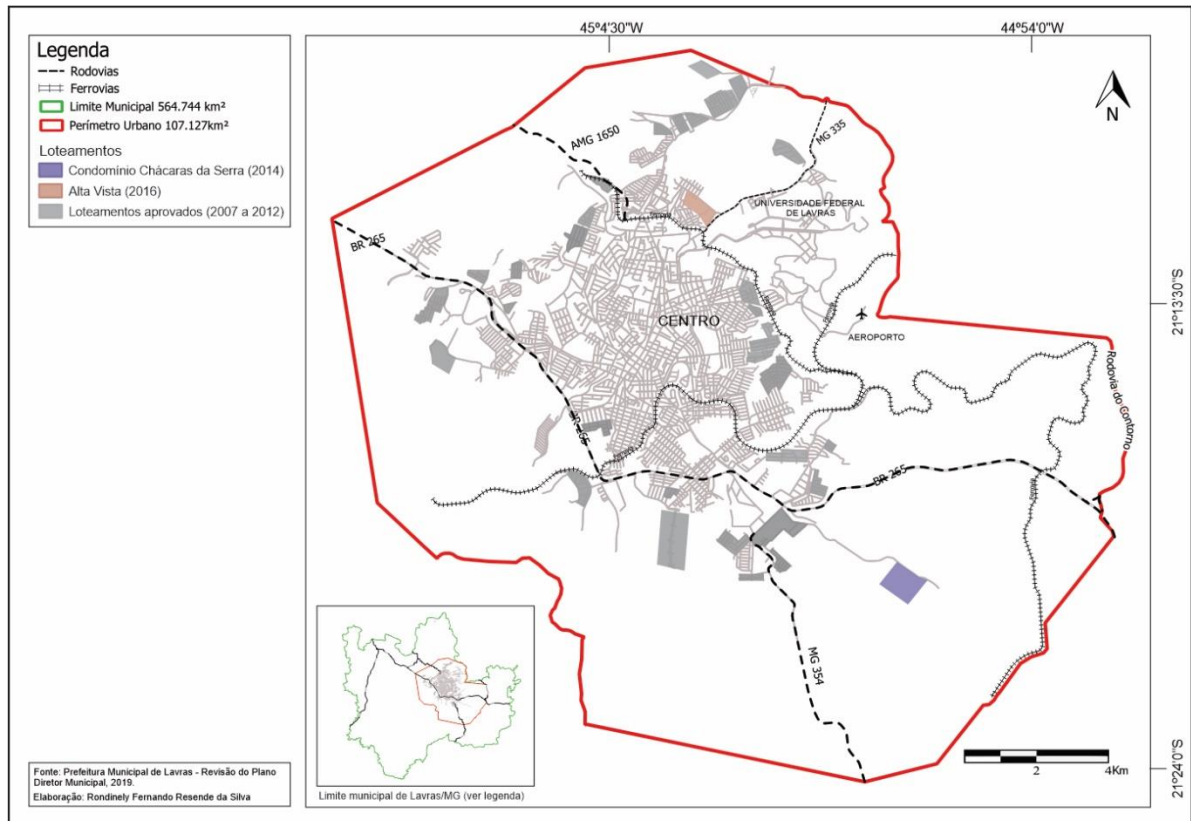
Embora o Ministério Público aconselhe a cidade a cumprir as regras do loteamento municipal, ele se recusou a seguir a orientação, alegando que agia de acordo com a legislação local. Para Costa (2016, 74), “[...] o foco da ação foi a omissão ilícita do Município de Lavras no exercício de seu poder de polícia e de seu dever de planejamento urbano, a permitir a proliferação irrestrita das chamadas casas geminadas.” (FIGURA 22).

Figura 22 – Rua Saturno, bairro Morada do Sol I em Lavras.



Fonte: COSTA (2016, p. 74).

Mapa 8 – Expansão urbana de Lavras – Loteamentos de 2013 a 2016.



Fonte: Revisão do Plano Diretor Municipal (2019). Adaptado pelo autor (2023).

Com a reformulação das normas e providências para a abertura de processo de licenciamento do alvará, o número de loteamentos, na gestão de José Cherem – PSD (2017-2020), ainda permaneceu controlado, com um total de 5 aprovações, sendo uma delas não residencial (Distrito Industrial III), realizada pelo poder público local e outra embargada, posteriormente, por falta de documentação (Vista do Funil). (Quadro 5).

Quadro 5 – Loteamentos aprovados entre 2017 e 2020.

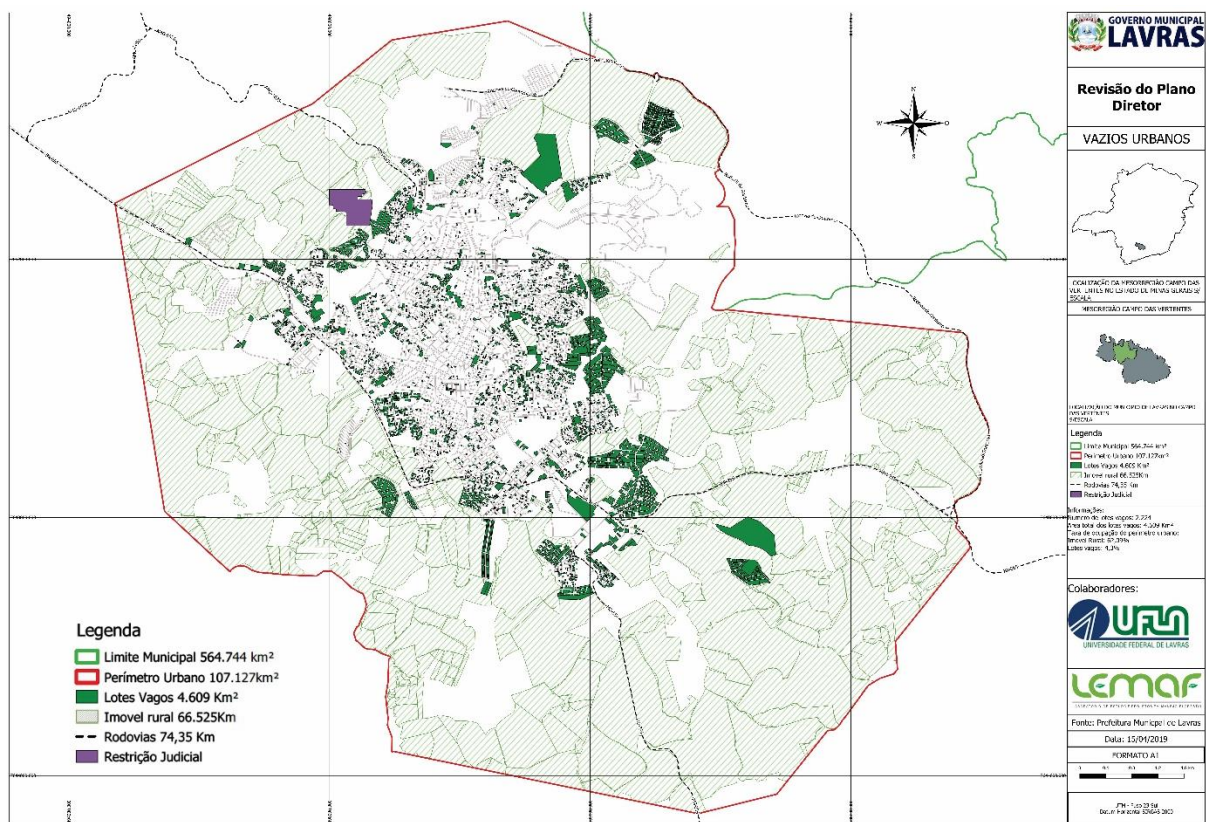
Loteamentos de 2017 a 2020 – Administração 2017-2020		
Loteamento	Incorporadora	Aprovação
Distrito Industrial III	Prefeitura Municipal de Lavras	03/08/2017
Belo Monte	ATR+ Construtora Ltda.	20/02/2018
Portal da Mata	Lavras Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	06/07/2018
Reserva Real	Construtora Lasper Ltda.	20/09/2018
Vista do Funil*	Souza Gomes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	06/06/2020

Fonte: Departamento de Desenvolvimento e Obras da Prefeitura Municipal de Lavras (2022).

\*Loteamento embargado por falta de documentação.

O Mapa 9, além de demonstrar os loteamentos aprovados no período, apresentam os já especializados neste capítulo (2007 a 2016), o que torna visível as transformações e a acentuada expansão urbana neste intervalo. Observa-se até aqui a crescente apropriação das áreas limítrofes, com poucas alterações nas regiões centrais do município. Isto se dá, como foi citado no texto acima, pela falta de vazios urbanos (mapa 10) e/ou por escolhas dos próprios agentes imobiliários em relação a tipologia a ser construída no local (FIGURA 23).

Mapa 10 – Vazios Urbanos do Município de Lavras (2019).



Fonte: Revisão do Plano Diretor Municipal (2019). Adaptado pelo autor (2023).

Figura 23 – Bairros residenciais de classe média.

a)



b)



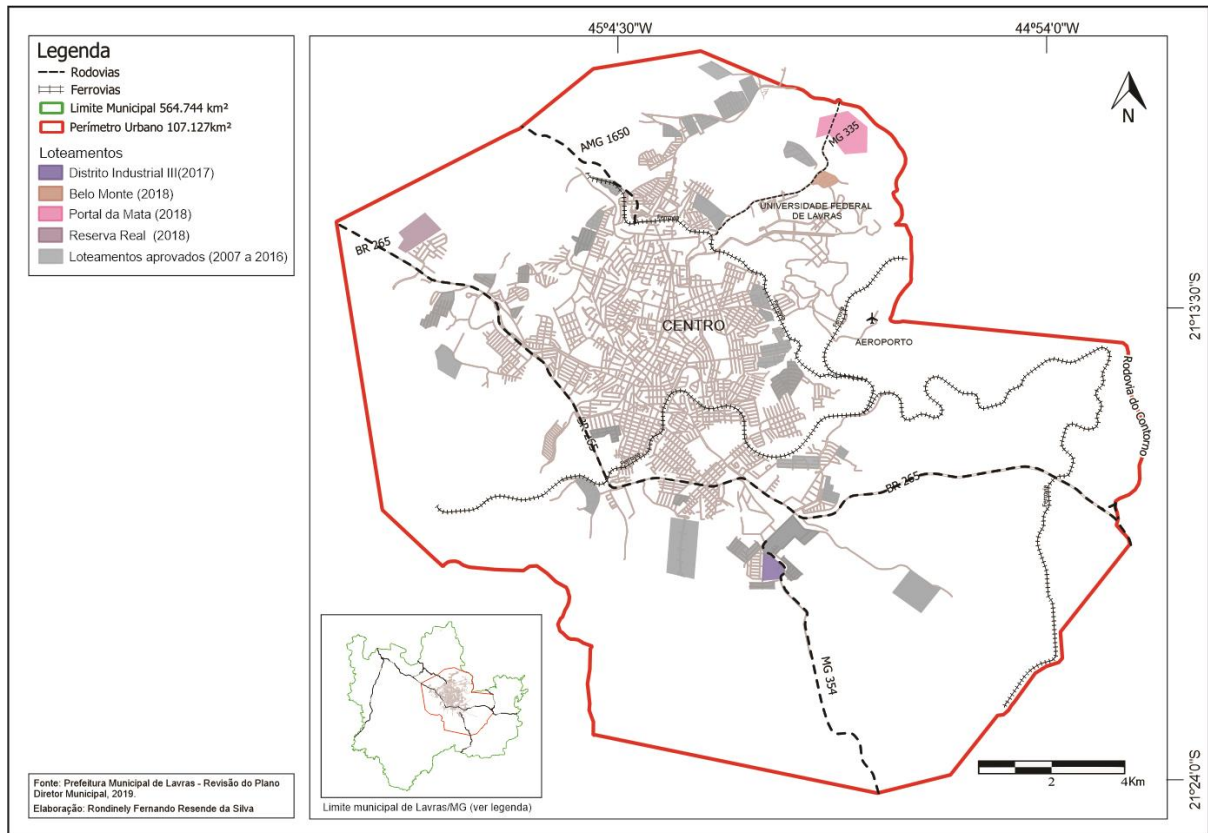
Fonte: <https://googleearth.com> (2023) .

Legenda: a) Portal da Mata (2018).

b) Reserva Real (2018).

Os loteamentos a seguir foram inseridos em lados opostos na cidade, mas seguem uma característica em comum e muito controversa. O Portal da Mata está localizado à beira da MG-335, uma rodovia que faz ligação direta entre as cidade de Ijaci, Macaia e Bom Sucesso, seguindo até a cidade de São Tiago. Já o Reserva Real, está às margens da BR-265 que corta a cidade Lavras e está ligada à BR-381 (Fernão Dias). O que devemos aqui observar, é que, os dois empreendimentos de classe média estão ao lado de dois condomínios horizontais fechados, o que entraria em discussão a mobilidade e o acesso ao centro pelos moradores dos mesmos.

Mapa 9 – Expansão urbana de Lavras – Loteamentos de 2017 a 2020.



Fonte: Revisão do Plano Diretor Municipal (2019). Adaptado pelo autor (2023).

No último ano proposto e analisado neste capítulo, na gestão (2021-2024) da atual Prefeita eleita em 2020, Jussara Menicucci, atualmente no PSB, 2 loteamentos já foram aprovados (quadro 6), sendo eles de classe média baixa e integrados a outros bairros existentes (MAPA 11). Esta concentração dos bairros auxilia no processo das obras de infraestrutura, já que os mesmos não carecem de investimentos altos, diferente de quando se isola em uma região.

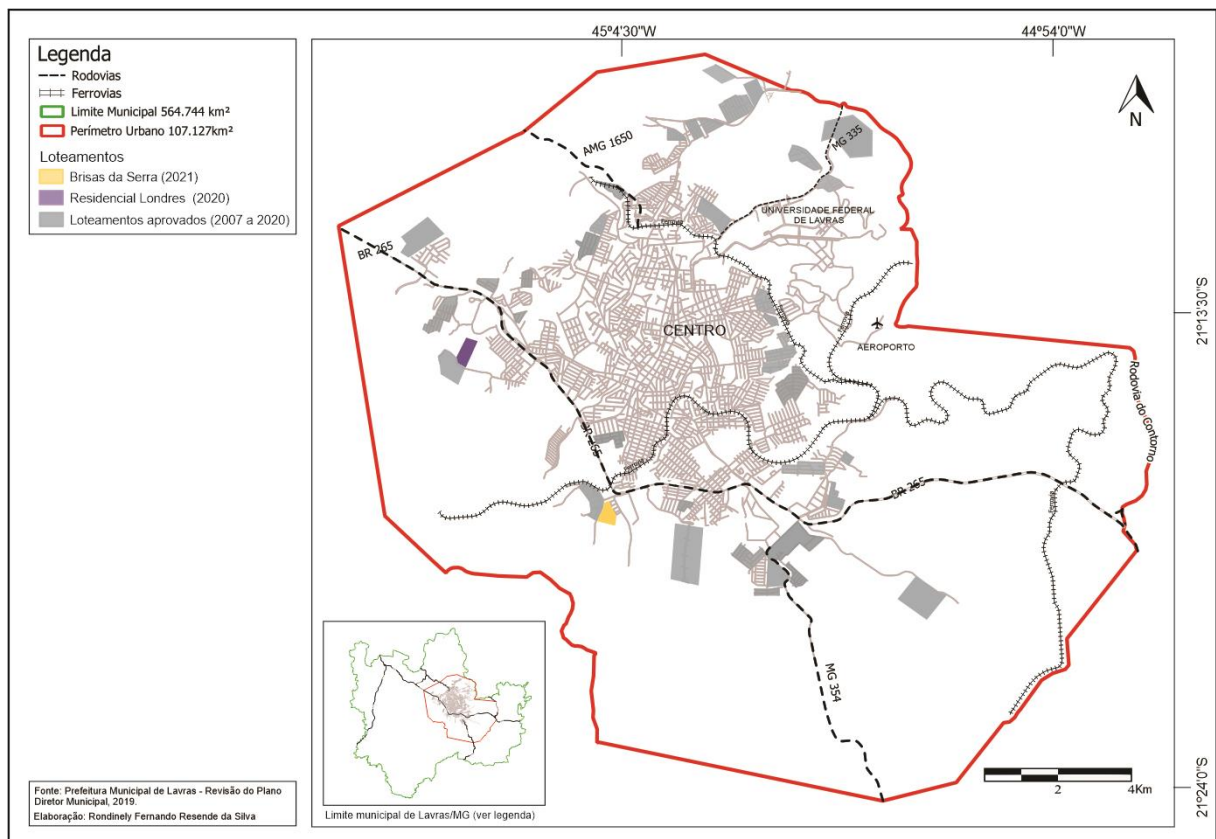
Quadro 6 – Loteamentos aprovados em 2021.

Loteamentos de 2021 – Administração 2021-2024		
Loteamento	Incorporadora	Aprovação
Brisas da Serra	Construtora Lasper Ltda.	22/07/2021
Residencial Londres	Construtora Itamaracá	01/09/2021

Fonte: Departamento de Desenvolvimento e Obras da Prefeitura Municipal de Lavras (2022).

Estes bairros são considerados de baixa renda, o que demonstra em seus perfis de habitação. Tanto o Brisa da Serra, quanto o Residencial Londres, ocupam uma área consolidada por outros bairros, o que auxilia na aprovação de seus alvarás de liberação para obra de infraestrutura, uma vez que a região já passou, após os inquéritos, por uma averiguação mais precisa nas pastas documentais.

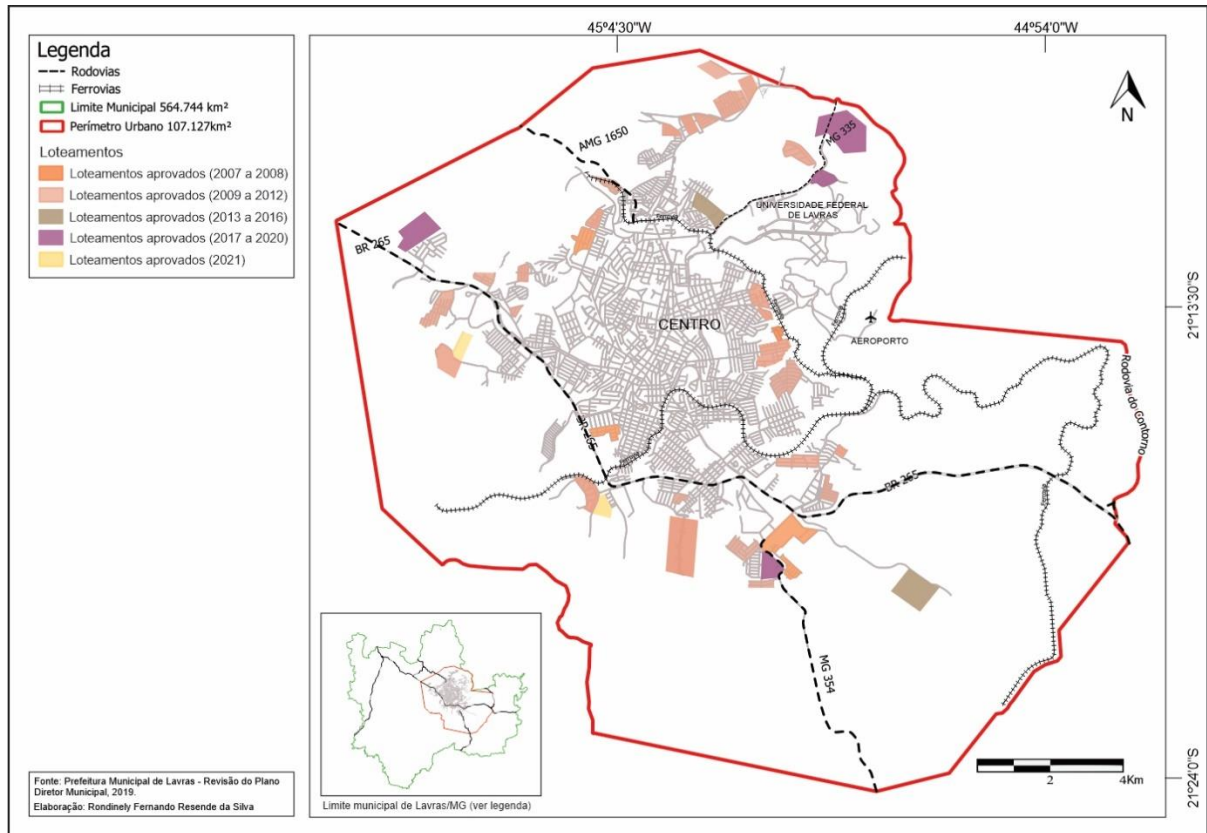
Mapa 11 – Expansão urbana de Lavras – Loteamentos em 2021.



Fonte: Revisão do Plano Diretor Municipal (2019). Adaptado pelo autor (2023).

De forma geral, estão apresentados no mapa abaixo (mapa 12), todos os loteamentos aprovados pra início execução das obras de infraestrutura, ficando a critério do empreendedor, com visto anteriormente, a inauguração dos mesmos, bem como a apropriação daquele espaço. Os empreendimentos realizados, durante o período estudado (2007 a 2021), passando por 5 gestões municipais, chegaram a um total de 41 loteamentos, excluindo os 3 que tiveram suas obras suspensas por falta de documentação e/ou licenciamento.

Mapa 12 – Expansão urbana de Lavras – Loteamentos aprovados nas gestões de 2007 a 2021.

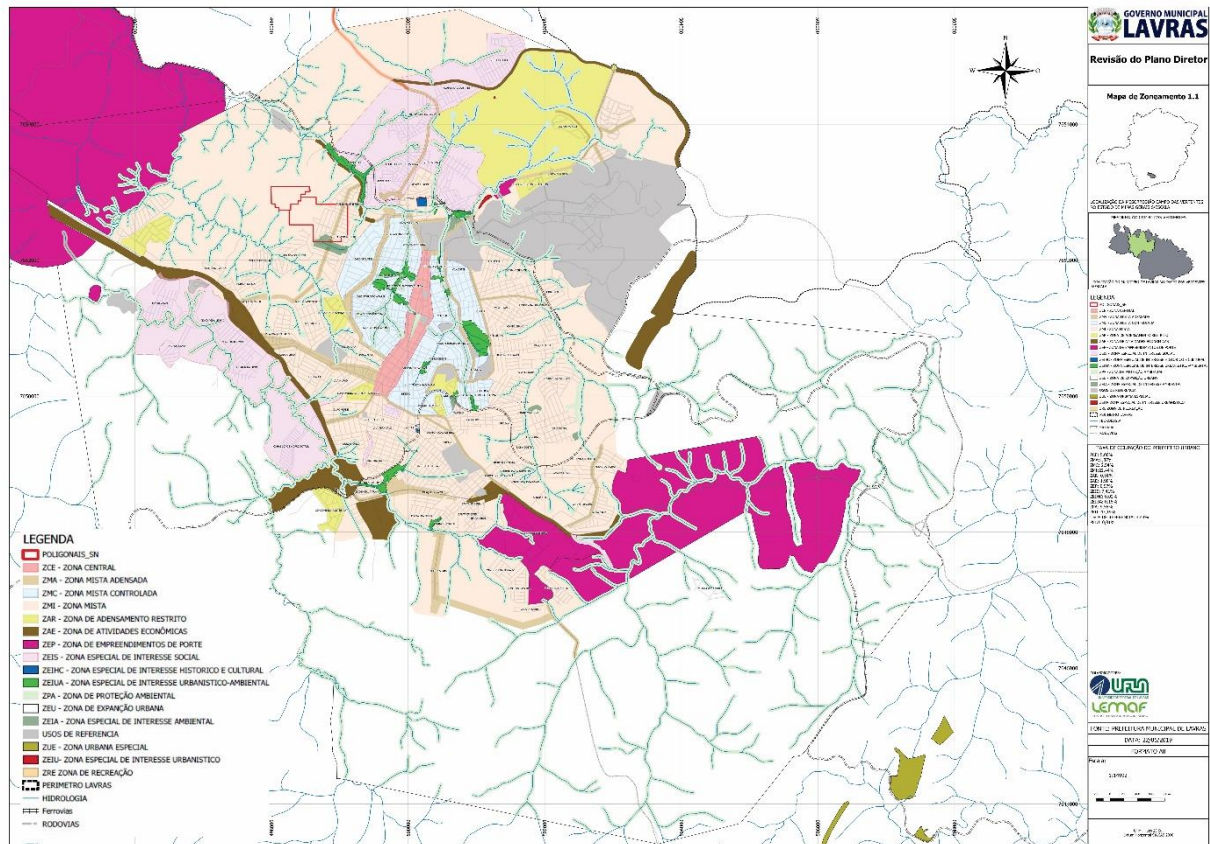


Fonte: Revisão do Plano Diretor Municipal (2019). Adaptado pelo autor (2023).

Diante dos dados representados nos mapas e das discussões ao longo do capítulo, observou-se que os processos de expansão estão voltados para as áreas limítrofes e/ou periféricas do espaço urbano da cidade, como é o caso dos conjuntos habitacionais de baixa renda ao norte e noroeste, ou ainda, dos condomínios fechados de alto padrão a nordeste, noroeste e oeste. No caso dos loteamentos de classe média, foi constatada uma tendência expansiva, que, em sua maioria, aproximam-se dos bairros existentes, não seguindo um padrão direcional dentro do município, ou seja, dispersos em relação à predisposição dos bairros consolidados. O que não acontece no caso dos distritos industriais, que, por meio de leis, citadas anteriormente, estão respaldados a serem implantados na parte sul da cidade.

Podemos observar estas informações no mapa abaixo (mapa 13) do Microzoneamento do Município de Lavras, retirado da Revisão do Plano Diretor de 2019, onde, pelos motivos citados no texto acima em decorrência das infrações em relação à Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, o mesmo passou por análises onde fica explícito o zoneamento referente ao atual texto do PDML.

Mapa 13 – Microzoneamento do Município de Lavras (2019).



Fonte: Revisão do Plano Diretor Municipal (2019). Adaptado pelo autor (2023).

De acordo com o mapa, ao norte temos uma Zona de Adensamento Restrito (ZAR), o que dificulta a expansão para esta área, fazendo assim com que os Conjuntos Habitacionais sigam sempre para a mesma direção periférica da cidade (Norte), seguindo a infraestrutura de uma avenida, afastados 6km do principal centro de comércio e serviços de Lavras. Nos Usos de Preferência (Leste) está localizada a Universidade Federal de Lavras (UFLA) que dispõem de um área para estudos e lazer, além da preservação de matas nativas. A Zona de Expansão Urbana (ZEU) apresenta-se em sua maior parte na região Sul do município, área conhecida por pertencer aos agentes latifundiários, inclusive onde está localizada a Cidade da Serra, apresentada em um Masterplan neste capítulo.

Dessa forma, por se tratar de uma cidade média, Lavras apresenta uma diversidade econômica e socioespacial, consequência das ligações urbanas ocorridas ao longo dos anos e, principalmente, pelo fluxo, pendular ou não, de pessoas que utilizam a cidade. Estas transformações são refletidas diretamente na paisagem



urbana, no parcelamento do solo, nas questões ambientais e, principalmente, na sociedade que produz a cidade.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa que possibilitou a produção desta dissertação abriu, além do que está contido no corpo deste trabalho, perspectivas que poderíamos aprofundar muito mais, seja no âmbito teórico-conceitual, no metodológico ou no empírico. Pensar a expansão do espaço urbano de Lavras a partir da leitura dos agentes e das dinâmicas do mercado imobiliário, revelaram-se um grande desafio, sobretudo, por estarmos perante a um município que acolhe as contradições e complexidades de uma cidade média. Neste contexto, ao chegar ao fim da dissertação, mas não do trabalho como um todo, é comum nos depararmos com mais perguntas que conclusões definitivas, isso pois, seria pretencioso imaginar ter compreendido o objeto em sua totalidade. Deste modo, o desafio se tornou ainda maior ao exigir um estudo que considerasse os aspectos gerais e particulares de Lavras na condição de cidade média, sob uma perspectiva teórica singular, no que se refere a pesquisas sobre esta temática.

O ponto de partida dessas considerações finais, que se propõem a fazer um balanço da pesquisa e apontar futuras experiências, encontra-se no resgate do objetivo geral conforme tratamos na introdução, onde o foco central do trabalho foi compreender o processo geo-histórico de expansão urbana de Lavras, descrevendo seus aspectos da formação a partir do século XVIII, atentando-se ao processo de expansão entre 2007 e 2021 e, assim, buscando assimilar como os agentes imobiliários, frente aos interesses econômicos, influenciam na estruturação do espaço urbano da cidade. Para tanto, tomamos como hipótese inicial o conjunto de transformações urbanas aliada ao processo de crescimento demográfico, descrevendo qualitativamente estes fenômenos observados no município.

Num primeiro momento, ainda na fase de projeto e qualificação do texto da dissertação, a metodologia proposta foi a do materialismo histórico e dialético, porém, após o andamento da pesquisa, das discussões teóricas e da coleta de dados, optamos pelo método descritivo-qualitativo, permitindo assim, descrever o contexto da expansão urbana na cidade de Lavras, confrontando as hipóteses e a realidade observada. Após a decisão metodológica, direcionamos nossa leitura sobre os agentes imobiliários e suas ações, baseado na temática das cidades médias brasileiras, destacando-se sua relevância na inserção de novas dinâmicas produtivas e na abertura e expansão das áreas fronteiriças, devido à sua funcionalidade e

importância regional. Na pretensão de contextualizar o leitor sobre os conceitos teóricos aos quais fundamentos para a análise, debatemos uma sequência de autores que se dedicam aos estudos urbanos de diversas áreas do conhecimento e aos conceitos da Geografia Crítica.

Neste sentido, no que diz respeito ao crescimento de Lavras durante o período de formação e consolidação do espaço urbano, podemos relacionar o seu crescimento a aspectos políticos e econômicos, atrelados, historicamente, à influência burguesa e as atividades mineradoras no Sul de Minas. Estes fatores fortaleceram os investimentos em infraestrutura de transporte, como ligações pluviais, estradas e ferrovias, e foram financiados tanto pelo poder público quanto por agentes privados interessados nas intensas atividades cafeeiras. Influenciada por estes aspectos, decorreu-se o alinhamento do traçado urbano retilíneo, seus arruamentos e praças, e, por um investimento estatal, a implantação do bonde elétrico, ligação entre a parte baixa e alta da cidade, um importante instrumento para a mobilidade naquele período. O município ganhou bairros, primeiro para o lado Norte, orientado pela estação ferroviária, pela instalação de empreendimentos comerciais e de serviços, e principalmente os voltados para o café, agropecuária e indústria têxtil.

Na fase de expansão da cidade, ocorreu um crescimento populacional expressivo, ocasionado por mudanças econômicas que se iniciaram a partir de 1950, atreladas à industrialização e ao crescente fluxo migratório. A relação entre o processo de estruturação e a valorização dos espaços centrais foram observados no caso de Lavras. Neste caso, os moradores (a elite), foram demandar áreas residenciais exclusivas – condomínios fechados horizontais de alto padrão – previamente concebidos e ostentado pelos promotores imobiliários, sobretudo na zona Noroeste da cidade e, assim, com o tempo, o número deste tipo de empreendimento se despreendeu para os espaços limítrofes urbano e passou de 1 em 1975, para 11 no dias atuais (fevereiro de 2023).

Para a compreensão da expansão urbana em Lavras no recorte temporal compreendido entre 2007 e 2021, foram realizadas, junto ao setor de Planejamento e Obras da Prefeitura Municipal, uma pesquisa no arquivos (pastas) dos documentos com a aprovação de alvarás e liberação para implementação de infraestrutura dos empreendimentos. Neste sentido, ao analisarmos os mesmos de acordo com as gestões em que foram liberados, observamos a alteração no aumento dos

loteamentos aprovados pelo poder público, onde, na gestão de 2009 a 2012, os alvarás expedidos foram de 68% (30 loteamentos) contra 32% (14 loteamentos) do total entre os anos estudados. Nestes casos, foram instaurados inquéritos civis no ano de 2013 para averiguar o aumento maciço de aprovações na referida gestão, onde foram comprovadas irregularidades relacionadas ao parcelamento do solo urbano de Lavras e justificada pelo município como “uso de uma legislação local para tanto”. A partir disso, ao longo dos últimos anos, os processos ficaram mais rigorosos e em 2018, uma reformulação do Plano Diretor Municipal de Lavras foi aprovada.

Espacialmente, muitos desses empreendimentos foram desenvolvidos nas áreas limítrofes, com poucas alterações nas regiões centrais do município. Isto ocorre pelo fato de a cidade não fornecer vazios urbanos centrais adequados ou até mesmo, a escolha, pelas incorporadoras, por novos empreendimentos horizontais, levando assim, à rápida verticalização. Assim, muitos dos loteamentos aprovados nestes períodos seguem a demanda de expansão, ou seja, ampliam-se próximos aos bairros existentes.

Este trabalho demonstrou indícios da ação dos agentes imobiliários na cidade e parecem emergir de maneira diferenciada de outros centros urbanos observados na teoria, mas revelando também uma especificidade na expansão do espaço em cidades médias mineiras. Sintetizando os resultados da pesquisa, constata-se que Lavras é uma cidade média em seu contexto regional por exercer papéis de intermediação. A mediação é verificada na presença dos equipamentos urbanos de alcance regional, em especial os serviços ofertados a saúde, educação e trabalho.

Assim, como em todo desfecho de trabalho acadêmico certas questões são respondidas, enquanto algumas permanecem abertas e tantas outras emergem ao concluirmos o estudo, possibilitando a continuidade desse processo ininterrupto que é o conhecimento científico.

## REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, n. 3, Rio de Janeiro, RJ, (especial), p. 47-70, 1989.
- ALVIM, A.M.M. **Cidades médias em Minas Gerais e no Chile: um estudo comparativo entre Formiga e Ovalle**. 1998. 197 f. Dissertação (Mestrado em Programa de Pós-Graduação em Tratamento da Informação Espacial), Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais), Programa de Pós-Graduação Tratamento da Informação Espacial, Belo Horizonte, MG, 1998.
- AMARAL, Carla C. Fernandes do. Dinâmica imobiliária (informal) num bairro popular de Natal/RN. IN: **I CONFERÊNCIA NACIONAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS CONTRA A POBREZA E A DESIGUALDADE: Anais - I Conferência Nacional de Políticas Públicas contra a Pobreza e a Desigualdade**, Natal/RN: 2010.
- AMORIM FILHO, O. B. Cidades médias e a organização do espaço no Brasil. **Revista Geografia e Ensino**, Uberlândia, MG, v. 2, n.5, 1984, p. 5-34.
- AMORIM FILHO, Osvaldo Bueno; RIGOTTI, José Irineu Rangel. Os limiares demográficos na caracterização das cidades médias. In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS, 13. **Anais[...]** Belo Horizonte, MG: ABEP, 2002. pp. 1-22.
- AMORIM FILHO, Oswaldo Bueno; RIGOTTI, José Irineu Rangel; CAMPOS, Jarvis. Os níveis hierárquicos das cidades médias de Minas Gerais. **Revista RAEGA – O Espaço Geográfico em Análise**, Curitiba, PR, n. 13, p. 7-18, 2007.
- AMORIM FILHO, O. B.; A evolução dos Estudos sobre Cidades Médias em Minas Gerais. In: SATHLER, Douglas; AMORIM FILHO, O.B; VARAJÃO, G.F. D. C. (Org.). **Cidades Médias: Bases teóricas e estudos aplicados à Diamantina**. Belo Horizonte, MG: Fino Traço, 2015, v. 1, p. 9-83.
- ANDRADE, Alexandre Carvalho de. **Pouso Alegre (MG): expansão urbana e as dinâmicas socioespaciais em uma cidade média**. 2014, p. 299. Tese - (doutorado em Programa de Pós-Graduação em Geografia) - Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, 2014. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11449/108632>. Acesso em: 23 jul. 2022.
- ANDRADE, A.C.; ALVES, Flamarion Dutra. A Geografia das pequenas cidades no Sul de Minas Gerais: uma proposta classificatória. In: VANESSA MANFIO; GILDA MARIA CABRAL BENADUCE. (ORG.). **A geografia das pequenas cidades: estudos teóricos e práticos**. 1ed. Rio de Janeiro, RJ: Libroe, 2021, v. 1, p. 62-97.
- ANDRADE, A. C.; FIGUEIREDO, R. S. C.; SILVA, R. F. R. **O histórico da rede urbana do Sul de Minas e a cidade média de Varginha**. CADERNO DE GEOGRAFIA, v. 31, Poços de Caldas, MG, p. 262-291, 2021.

ANDRADE, L. F. S. **Construção das políticas urbanas em Lavras-MG: a busca pelo direito à cidade em um espaço disputado**. 2019. p. 152. Tese (doutorado em Programa de Pós-graduação em Administração) – Universidade Federal de Lavras, Departamento de Administração, Lavras, MG, 2019. Disponível em: <http://repositorio.ufla.br/handle/1/37078>. Acesso em: 10 abr. 2022.

ANDRADE, Luís Fernando Silva; BRITO, Mozar José de. Política e expansão urbanas em Lavras-MG: o direito à cidade em disputa / Urban policies and urban expansion of Lavras-MG: the right to city in dispute. **Revista de Direito da Cidade**, [S.l.], v. 13, n. 4, Lavras, MG, p. 2206-2229, dez. 2021. ISSN 2317-7721. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/46096>. Acesso em: 10 abr. 2022.

ARAUJO, Patrícia Vargas Lopes de. **VILA DE CAMPANHA DA PRINCESA: urbanidade e civilidade em Minas Gerais no século XIX: 1798-1840**. 2008. 324p. Tese (doutorado em Programa de Pós-graduação em Filosofia e Ciências Humanas) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Campinas, SP. Disponível em: <http://www.repositorio.unicamp.br/handle/REPOSIP/280678>. Acesso em: 15 de abr. de 2022.

ARQUIVO PÚBLICO MINEIRO. História de Lavras. **SIAAPM: Sistema Integrado de Acesso do APM**. Belo Horizonte: Imprensa Oficial de Minas Gerais, ano 16, n. 1, p. 125-160, jan./jun. Belo Horizonte, MG, 1911. Disponível em: <http://www.siaapm.cultura.mg.gov.br/modules/rapm/brtacervo.php?cid=489>. Acesso em: 10 jun. 2022.

BARCELLA, Bruno Leonardo Silva; MELAZZO, Everaldo Santos. Expansão Urbana e dinâmica imobiliária: comparando as estratégias dos agentes imobiliários em cidades médias. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, MG, v. 32, p. 108 – 125, 2020.

BARROS, Aidil de Jesus Paes; LEHFELD, Neide Aparecida de Souza. **Projeto de Pesquisa: propostas metodológicas**. Petrópolis, RJ: Vozes, 1990.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo, SP: AnnaBlume/Fapesp, 2007.

BOTELHO, Diego Nogueira. Os agentes imobiliários e as transformações intraurbanas: o caso dos condomínios horizontais fechados em Uberlândia. **Caminhos de Geografia**. Uberlândia, MG, v. 10, n. 32, p. 138 – 126, 2009.

BRASIL. **Constituição da república Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. p. 454.

BRASIL. **Lei 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL. **Lei 11.673, de 8 de maio de 2008**. Altera a Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, para prorrogar o prazo para a elaboração dos planos diretores municipais. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2008/Lei/L11673.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11673.htm). Acesso em: 29 out. 2022.

BRASIL. **Lei 13.844, de 18 de junho de 2019**. Estabelece a organização básica dos órgãos da Presidência da República e dos Ministérios; altera as Leis nos 13.334, de 13 de setembro de 2016, 9.069, de 29 de junho de 1995, 11.457, de 16 de março de 2007, 9.984, de 17 de julho de 2000, 9.433, de 8 de janeiro de 1997, 8.001, de 13 de março de 1990, 11.952, de 25 de junho de 2009, 10.559, de 13 de novembro de 2002, 11.440, de 29 de dezembro de 2006, 9.613, de 3 de março de 1998, 11.473, de 10 de maio de 2007, e 13.346, de 10 de outubro de 2016; e revoga dispositivos das Leis nos 10.233, de 5 de junho de 2001, e 11.284, de 2 de março de 2006, e a Lei nº 13.502, de 1º de novembro de 2017. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2019-2022/2019/Lei/L13844.htm#art85](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2019/Lei/L13844.htm#art85). Acesso em: 16 nov. 2022.

BRASIL (1926). **Recenseamento do Brazil** (PDF). realizado em 1 de setembro de 1920, população. 4-1: Typographia da Estatística, Rio de Janeiro, RJ, p. 685.

CALDEIRA, Teresa Pires do R. **Cidade de muros-crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo, SP: Editora 34, 2000.

CAMPANHA, Prefeitura Municipal de. **Um pouco da nossa história**. Campanha, MG, 2010. Disponível em: [https://www.campanha.mg.gov.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=196&Itemid=184](https://www.campanha.mg.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=196&Itemid=184). Acesso em: 10 jan. 2022.

CANO, W. **Reflexões sobre o papel do capital mercantil na questão regional e urbana do Brasil**. v. 177. Campinas, SP: IE/Unicamp, 2010.

CARLOS, Ana Fani. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo, SP: Edusp, 1994.

CARLOS, A. F. A. **Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana**. São Paulo, SP: Contexto, 2001.

CARVALHO, A. et al. A localização residencial em uma cidade vertical: um estudo sintático em Florianópolis. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 9, n. 3, p. 414-429, 24 jul. Florianópolis, SC, 2017.

CARVALHO, S. N. D. Estatuto da cidade: aspectos políticos e técnicos do plano diretor. **São Paulo em Perspectiva**, São Paulo, v. 15, n. 4, out./dez. 2001. Disponível em: [http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0102-88392001000400014](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-88392001000400014). Acesso em: 23 jan. 2023.

CASSIANI, Silvia Helena De Bortoli; CALIRI, Maria Helena Larcher; PELÁ, Nilza Teresa Rotter. A teoria fundamentada nos dados como abordagem da pesquisa interpretativa. **Revista latino-americana de enfermagem**, v. 4, p. 75-88, Ribeirão Preto, SP, 1996. Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/rlae/a/4kYVcFy88CSrfBWYBPmRcYD/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 24 jul. 2022.

CONTE, C. H. Cidades Médias: Discutindo o Tema. **Sociedade e Território**, Natal, RN, v. 25, p. 45-61, 2013.

CORRÊA, R. L. **Região e Organização Espacial**. São Paulo, SP: Ática, 1986, p.5-30.

CÔRREA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4. Ed. São Paulo: Ática. 1989.  
CORRÊA, R. L. Construindo o Conceito de Cidade Média. In: **SPOSITO, M.E.B. (org). Cidades Médias: Espaço em transição**. São Paulo, SP: Expressão Popular, pp. 23-34, 2007.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre Agentes Sociais, Escala e Produção do Espaço: Um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo L. de; SPOSITO, M. Encarnação B. (organizadores). **“A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios”**. Contexto, São Paulo, SP, p. 41-51. 2012.

CORRÊA, R. L. **O interesse do geógrafo pelo tempo**. Boletim Paulista de Geografia, São Paulo, SP, v. 94, p. 1-11, 2016.

COSTA, Alfredo; MATOS, Ralfó Edmundo da Silva. **Modernizações em Minas Gerais**. Terra Brasilis (Nova Série), [s. l.], 2020. Disponível em:<http://journals.openedition.org/terrabrasilis/5986>. Acesso em: 23 jun. 2022.

COSTA, E. M da. Cidades médias: Contribuições para a sua definição. **Finisterra**, v. 37, n.74, p.101-128, [s. l.], 2002.

COSTA, Heloisa Soares de Moura; PEIXOTO, Mônica Campolina Diniz. Dinâmica imobiliária e regulação ambiental: uma discussão a partir do eixo-sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte. **Rev. bras. estud. popul.**, São Paulo, SP, v. 24, n. 2, p. 317-336, dez. 2007.

COSTA, Karina Garcia. **Atuação do Ministério Público na tutela da ordem urbanística em Lavras- MG**. 2016. 96p. Dissertação (mestrado profissional em Administração) Universidade Federal de Lavras – Lavras, MG: UFLA, 2016.

DAMIANI, A. Urbanização crítica e produção do espaço. **Cidades: Revista Científica / Grupo de Estudos Urbanos**, Presidente Prudente, SP, v. 06, n. 10, p. 307-339, 2009.

DEGENSZAJN, Raquel Raichelis. Gestão pública e a questão social na grande cidade. **Lua Nova**, v.69, [s. l.], pp.13-48, 2006.

DINIZ, Carlos Henrique Vasconcellos. **BR-459: o corredor tecnopolitano do alto e médio Sapucaí, um estudo de três cidades médias**. Orientador: Oswaldo Bueno Amorim Filho. 2014. 229 f. Tese (Doutorado em Programa de Pós-Graduação em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia - Tratamento da



Informação Espacial, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG, 2014.

FERREIRA, N. S. A formação da cidade de Varginha/MG e a chegada dos serviços urbanos (1882-1920). **CULTURA HISTÓRICA & PATRIMÔNIO**, Alfenas, MG, v. 4, p. 120-145, 2017.

FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Instituto de Economia/Unicamp, Campinas, SP.

FIX, M. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo, Boitempo, 2007.

FREDERICO, S. Formação territorial de Minas Gerais. In: ENCONTRO NACIONAL DE HISTÓRIA DO PENSAMENTO GEOGRÁFICO, 2., 2009, São Paulo. **Anais[...]** São Paulo: Departamento de Geografia da USP, 2009.

GIL, Antônio C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. São Paulo, SP: Atlas, 1991.

GIL, Antônio Carlos. Como classificar as pesquisas. **Como elaborar projetos de pesquisa**, v. 4, n. 1, p. 44-59, 2002.

LEITE, G. P. J. **1946 - A república populista**. Revista Eletrônica Jus Vigilantibus, v. 000, p. 1-2, São Paulo, SP, 2021. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/89050/1946-a-republica-populista>. Acesso em: 18 set. 2022.

GODOY, Arilda Schmidt. Pesquisa qualitativa: tipos fundamentais. **Revista de Administração de empresas**, v. 35, p. 20-29, São Paulo, SP, 1995. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rae/a/ZX4cTGrqYfVhr7LvVyDBgdb/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 23 jul. 2022.

GOVERNO DE MINAS GERAIS. **Caderno Regional do Sul de Minas**. Belo Horizonte, MG, p. 235 2014.

HAESBAERT, R. Da Desterritorialização à Multiterritorialidade. **Anais do Encontro de Geógrafos da América Latina**, São Paulo, SP, Brasil, 10, março, 2005. IBGE SIDRA. Características gerais da população. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/200#resultado>. Acesso em: 24 de ago. 2022.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Regiões de Influência das Cidades**. Rio de Janeiro, 2018. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/redes-e-fluxos-geograficos/15798-regioes-de-influencia-das-cidades.html?=&t=publicacoes>. Acesso em: 12 out. 2020.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censos Demográficos de 1980, 1991, 2000, 2010 e 2021**. Disponível em:

<https://brasilemsintese.ibge.gov.br/populacao/populacao-total-1980-2010.html>.

Acesso em: 01 abr. 2022.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Lavras: História e Fotos**. Rio de Janeiro, 2017. Disponível em:

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/lavras/historico>. Acesso em: 01 abr. 2022.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Recenseamento do Brasil** (PDF). realizado em 1 de setembro de 1920, população. 4–1. Rio de Janeiro, RJ: Typographia da Estatística, p. 685, 1926.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades e Estados**. Rio de Janeiro, RJ, 2018. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mg/lavras.html>. Acesso em: 21 set. 2021.

IGLÉSIAS, Francisco. “Política Econômica do Estado de Minas Gerais (1889-1930)”. In: MONTEIRO, Norma. (Org). **Seminário de Estudos Mineiros: A República Velha em Minas**. Belo Horizonte, MG: UFMG, 1982. P. 115-144.

LAVRAS. **Lei Complementar nº 97**, de 17 de abril de 2007. Institui o Plano Diretor do município de Lavras.

LAVRAS, Prefeitura Municipal de. **História de Lavras**. Lavras, 2020. Disponível em: <https://www.lavras.mg.gov.br/artigo/historia-de-lavras/MTUwOA>. Acesso em: 09 out. 2021.

LAVRAS, Prefeitura Municipal de. **Dados sobre os aspectos socioeconômicos de Lavras**. Lavras, MG, 2021. Disponível em: <https://www.lavras.mg.gov.br/>. Acesso em: 09 out. 2021.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. 4. ed. Tradução Rubens Eduardo Frias, São Paulo, SP: Centauro, 2006.

LELOUPO, Y. **Les villes du Minas Gerais**. 1970. 301 f. Thèse (Doctorát em Géographie) – Institut des Hautes Etudes de L`Amérique Latine, Université Paris IV. Paris, 1970.

LOJKINE, J. O papel do Estado na urbanização capitalista. In: FORTI, R. (org.). **Marxismo e urbanismo capitalista**. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, p. 15-51, [s. l.], 1979.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Técnicas de pesquisa**, 5ª ed. São Paulo, SP: Atlas, 1990.

MARTINS, F. E. S. **A reprodução social da escala metropolitana - um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo**. 2010. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas/USP, São Paulo, SP.

MATOS, R. Colonialismo, expansão capitalista e paisagens modernas na formação territorial de Minas Gerais. In: MATOS, R. & COSTA, A. (Orgs). **Luzes**

**e forjas:** o lugar da modernização na formação socioespacial de Minas Gerais. Belo Horizonte: Quixote+Do Editoras Associadas, Belo Horizonte, MG, 2019.

MELAZZO, E. S. Marília: especialização funcional e diversificação do consumo. Trajetórias de uma cidade média. In: SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, D.; SOARES, B. R. (org.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional:** Chillán e Marília. São Paulo, SP: Expressão Popular, p. 161-179, 2012.

MELAZZO, Everaldo Santos. Interações, combinações e sinergias: produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias e o Programa Minha Casa Minha Vida em Cidades Médias Brasileiras. In: BELLET, Carmen; MELAZZO, Everaldo Santos; SPOSITO, M. Encarnação B.; LLOP, Josep M. (Eds). **Urbanização, produção e consumo em cidades médias/intermediárias.** Presidente Prudente/SP: Universidade Estadual Paulista, p. 373 – 396, 2015.

MELLO, Nádia Cristina da Silva. **Divinópolis: uma cidade média na região Perimetropolitana de Belo Horizonte-MG.** Orientador: Oswaldo Bueno Amorim Filho. 2015. 295 f. Tese (Doutorado em Programa de Pós-Graduação em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia - Tratamento da Informação Espacial, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2015.

MINAS GERAES. Secretaria da Agricultura. **Album Chorographico Municipal do Estado de Minas Geraes.** Belo Horizonte, MG: Imprensa Oficial. 1927.

**Ministério das Cidades.** Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/ministerio-das-cidades/historico>. Acesso em 17 jan. 2023.

NÉMETH-TORRES, Geovani. **Os 250 Anos da Paróquia de Sant’Ana: Uma História da Igreja Católica em Lavras.** Col: Lavrensiana. 1. Lavras, MG: Acervo Museu Bi Moreira de Lavras, p. 106, 2010.

NÉMETH-TORRES, Geovani. **De Parnaíba às Lavras do Funil: Subsídios para a História das Origens de Lavras, 1712-1729.** 1. ed. Lavras, MG: Geovani Németh-Torres, p. 27, 2012.

NÉMETH-TORRES, Geovani. **História Geral de Lavras,** Volume I. 1. ed. Lavras, MG: Acervo Museu Bi Moreira de Lavras, p. 296, 2018.

OPOLSKI, C. A.; LEME, R. C. B. **O método materialista histórico dialético e a relação com a diretriz curricular orientadora de Geografia do Paraná.** Geografia Ensino & Pesquisa, v. 20, (2016), p. 103-111, Santa Maria, PR, 2016.

PAIVA, C. C. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo.** 2007. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Instituto de Economia/Unicamp, Campinas, SP.

PEREIRA, Jardel Costa. **O Moderno no progresso de uma cultura urbana, escolar e religiosa e a Educação Secundária do Instituto Presbiteriano Gammon (1892-1942).** 2014, p. 190. Tese - (doutorado em Letras) - Universidade

Estadual de São Paulo, Faculdade de Ciências e Letras, 2014. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/123301/000824001.pdf?sequenc e=1&isAllowed=y>. Acesso em: 19 jul. 2022.

PINTO, Sandra de Souza Paiva Alexandre; ALVES, Larissa da Silva Ferreira; JUNIOR, Francisco do O' de Lima. Mercado Imobiliário e o Processo de Expansão Urbana: Um estudo na cidade de Pau dos Ferros/RN. In: **XVIII ENAPUR**, 2019, Natal. Planejamento e Gestão Urbana e do Território, Natal, RN, 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS – PML. **Plano Diretor começa a ser revisado publicado em 22 de julho de 2019**. Disponível em: <http://pml.lavras.mg.gov.br/conteúdo/texto/1233>. Acesso em: 05 de nov. 2022.

REVISTA DO PATRIMÔNIO CULTURAL DE LAVRAS / CONSELHO DELIBERATIVO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DE LAVRAS. v. 1, n. 1. (2020). Lavras, MG: **Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Lavras**. (Série Lavrensiana, 7), Acervo Museu Bi Moreira de Lavras, Lavras, MG, p. 456.

RODANOV, C. C.; FREITAS, E. C. **Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico**. Novo Hamburgo, RS: Feevale, 2013.

SAES, Alexandre M. *et al.* Sul de Minas em transição: ferrovias, bancos e indústrias na constituição do capitalismo na passagem do século XIX para o século XX. In: **ANAIS DO XIV SEMINÁRIO SOBRE A ECONOMIA MINEIRA [PROCEEDINGS OF THE 14TH SEMINAR ON THE ECONOMY OF MINAS GERAIS]**. Cedeplar, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG, 2010.

SAES, Alexandre Macchione; COSENTINO, Daniel do Val; GAMBI, Thiago Fontelas Rosado. “Sul de Minas em Transição: opção por uma regionalização como ponto de partida”. In: SAES, Alexandre Macchione; MARTINS, Marcos Lobato (Orgs.). **Sul de Minas em Transição – A formação do Capitalismo na passagem para o século 20**. São Paulo, SP: Edusc, , p.13- 36, 2012.

SANTOS, M. **Por uma Geografia Nova: da crítica da geografia a uma geografia crítica**. São Paulo: HUCITEC, Ed. da Universidade de São Paulo, SP, 1978.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo, SP: Edusp, 2005.

SANTOS, M. **Espaço e Método**. 5. Ed. 2. reimpr. São Paulo, SP: Editora da Universidade de São Paulo, 2014b.

SANTOS, M. **Por uma outra globalização**: do pensamento único à consciência universal. Rio de Janeiro, RJ: Record, 2015.

SANTOS, S. I. L. **Análise da importância da pesquisa na formação e atuação docente em Geografia**. In: CONGRESSO NACIONAL DE EDUCAÇÃO - CONEDU, 2014, Campina Grande, PB. I CONEDU: Inovação, Ciência e Tecnologia: Desafios e perspectivas na contemporaneidade, 2014.

SANTOS, Wélber Luiz. **A Estrada de Ferro Oeste de Minas: São João del Rei (1877- 1898)**. 2009. 156p. Dissertação (mestrado em Pós-graduação em História) – Universidade Federal de Ouro Preto – Mariana, MG, 2009.

SENADO FEDERAL. **Estatuto da Cidade 10 anos: avançar no planejamento e na gestão urbana**. Brasília: Senado Federal, p. 66, 2011.

SILVA, André de Paula. **Do global ao local: a dialética entre as políticas curriculares de geografia e as cidades médias e pequenas**. 2021. 125p. Dissertação (mestrado em Programa de Pós-Graduação em Geografia) – Universidade Federal de Alfenas – Alfenas, 2021.

SCALCO, M. Fernanda P. Becker; OLIVEIRA, Gilson Batista de. A Dinâmica do Mercado Imobiliário Informal: Estudo de Caso Na Cidade de Curitiba. **Revista FAE**, Curitiba, PR, n. 1, v. 14, p. 38 – 51, jan./jun. 2011.

SILVEIRA, Maria Laura. Globalização, Trabalho, Cidades Médias. **Geo UERJ**, Rio de Janeiro, RJ, n. 11, p. 11-17.

SMOLKA, O. M. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, RJ, ano 2, n. 1, p. 41-78, jan./abr. 1987.

SPOSITO, Maria Encarnação B. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: SPOSITO, Maria E. B. (Org.). **Cidades médias: espaços em transição**. 1 ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007, v. 1, p. 233-253.

SPOSITO, Maria Encarnação B. **Para pensar as pequenas e as médias cidades brasileiras**. Belém, PA: FASE e UFPA, 2009.

SOARES, Beatriz Ribeiro. Repensando as cidades médias brasileiras no contexto da globalização. **Formação**, Uberlândia, MG, n.6, p. 55-63, 1999.

STEFANI, J. Sul de Minas na primeira metade do século dezenove: potencial de centralidade urbana e sua distribuição territorial. **Caderno de Geografia**, Poços de Caldas, MG, v.26, n.46, 2016.

TABARIN, C. S. Agentes Produtores do Espaço Urbano e a Dinâmica Urbana no Município de São João da Boa Vista (SP). **Building the Way**, Goiânia, GO, v. 7, p. 23-33, 2017.

TOPALOV, C. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. In: FORTI, R. (org.). **Marxismo e urbanismo capitalista**. São Paulo, SP: Livraria Editora Ciências Humanas, p. 53-80, 1979.

VALENZUELA-AGUILERA, A. Las nuevas centralidades: fragmentación, espacio público y ciudadanía. In: CABRALES BARAJAS, L. F (org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara/Paris: Universidad de Guadalajara. UNESCO, p. 31- 64, 2002.

VILELA, Marcio Salviano. **A formação histórica dos Campos de Sant'Ana das Lavras do Funil**. Lavras, MG: Indi Gráfica, 2007. Acervo Museu Bi Moreira de Lavras.

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

VOLOCHKO, D. **A produção do espaço urbano e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo**. São Paulo, Sp: Labur Edições, 2008.

YIN, Robert K. **Pesquisa qualitativa: do início ao fim**. Tradução: Daniel Bueno. Porto Alegre, RS: Penso, 2016.