

| 221 | DISPERSÃO E FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAIS EM SÃO JOÃO DEL REI, MG: CONSIDERAÇÕES PARCIAIS

Daniela Abritta Cota, Ana Carolina Dias Diório

Resumo

Este artigo objetiva apresentar considerações parciais de uma pesquisa em desenvolvimento que busca compreender o processo de expansão urbana e suas decorrentes dinâmicas de dispersão e fragmentação socioespaciais em São João Del Rei-MG, com ênfase na produção do espaço via loteamentos urbanos. Tais empreendimentos vêm sendo produzidos em áreas até então não ocupadas – as chamadas áreas de expansão urbana municipal ou antigas glebas rurais – que são transformadas em lucrativos produtos imobiliários direcionados especialmente aos segmentos de média renda da população. Inicialmente tecemos considerações teórico-conceituais sobre o fenômeno de extensão e espraiamento do tecido urbano ao qual denominaremos *dispersão urbana* e o consequente processo de *fragmentação socioespacial*. Em seguida, apresentamos um quadro sintético sobre a evolução urbana de São João Del Rei, buscando evidenciar a historicidade desses fenômenos. Por último, é realizada uma análise dos loteamentos aprovados nos últimos 10 (dez) anos pela prefeitura municipal. Acredita-se que a análise sobre dos loteamentos urbanos recém-aprovados em São João Del Rei nos permitirá identificar especificidades quanto ao processo de produção do espaço em curso nesta cidade, contribuindo para a reflexão das dinâmicas urbanas nas cidades ditas intermediárias.

Palavras-chave: dinâmica urbana; dispersão; fragmentação; loteamentos; São João Del Rei.

1. Reflexões sobre os processos de dispersão e fragmentação socioespaciais

Na tessitura urbana brasileira, vem ocorrendo novas formas de ocupação territorial propiciadas pela extensão dos tecidos urbanos – processo que denominaremos *dispersão urbana*. Tal fenômeno tem sido observado em espaços urbanos com características funcionais e dimensões demográficas heterogêneas, colocando em xeque a distinção campo-cidade. São João Del Rei, objeto de nosso estudo particular, não constitui exceção neste cenário.

Situada em Minas Gerais, a aproximadamente 200km da capital Belo Horizonte, São João Del Rei possui cerca de 85.000 habitantes (cf. IBGE, 2011) e apresenta crescimento demográfico (na última década) de cerca de 7% (conforme dados dos Censos de 2000 e 2010). Sua economia é alimentada pelo setor de serviços, tendo a indústria uma participação

secundária e menos expressiva, seguidos da agropecuária¹. Pode-se dizer que o serviço de educação contribui significativamente para a geração de emprego e renda na cidade, movimentando a economia local, especialmente a partir da instituição da Universidade Federal de São João Del Rei (UFSJ) no município em 2002. Este trabalho objetiva analisar o seu crescimento urbano por meio da produção de loteamentos a partir desse período. Privilegiamos a análise da produção imobiliária via loteamentos urbanos porque acreditamos ser esta a principal ação indutora do processo de *dispersão urbana* e da conseqüente fragmentação socioespacial. Além disso, acreditamos que a articulação entre estes produtos imobiliários, seus agentes e tais processos constitui referência fundamental para a compreensão da cidade – no caso particular, São João Del Rei – e do significado que a produção social do espaço assume frente aos imperativos da globalização e da reestruturação produtiva na contemporaneidade nas cidades intermédias (Oliveira Jr., 2009).

Segundo Monte-Mór (2003), cada vez menos é possível perceber com clareza onde termina a cidade e começa o campo. Pelo processo de *dispersão urbana* – que o autor denomina de *urbanização extensiva* – a área urbana se prolonga, modificando as relações entre os agentes e suas escalas de atuação, fragmentando socioespacialmente a cidade e espraiando, dispersando territorialmente sua manifestação. Observa-se em São João Del Rei uma tendência de produção do espaço marcada pela extensão do tecido urbano e pela descontinuidade em relação a áreas já implantadas, reforçando o caráter disperso e fragmentado da cidade, fruto, inclusive, dos interesses dos agentes produtores do espaço urbano em momento recente (Corrêa, 2002; 2011). Observamos que, nessa cidade, tal processo é histórico, sendo anteriormente determinado pela ação do Estado – ou por sua omissão – e mais recentemente pela atuação do mercado imobiliário (contando, na maioria das vezes com a parceria do Estado), por meio dos *loteamentos urbanos*.

Ao processo de dispersão urbana associa-se o fenômeno da *fragmentação* socioespacial, definindo assentamentos urbanos quase isolados (em relação a outros existentes), descontínuos e desarticulados (espacial e socialmente) do restante da cidade. Segundo Bourdin (2005):

O uso freqüente do termo *fragmentação urbana* repousa sobre uma imagem: a sociedade (e seus territórios, em particular urbanos) seria um todo que se quebra em pedaços. Esta imagem é tanto mais eficaz

¹ O PIB do setor de serviços em São João Del Rei é de 508.832 (valor adicionado), seguido pelo da indústria (193.593) e da agropecuária (43.887), comprovando a significativa contribuição do setor de serviços na economia local (IBGE, 2011).

porque se pode associar a ela 'provas' sociais e espaciais: criação de fronteiras ou de rupturas internas às aglomerações, isolamento dos grupos, uns em relação aos outros, expresso pela segregação de áreas residenciais fechadas, fortes disparidades no acesso aos serviços urbanos, falta de sentimento de pertencimento. (Bourdin, 2005, p. 35 traduzido e citado por Sposito, 2011, p. 142)

Em São João Del Rei, os novos loteamentos urbanos parecem reforçar uma fragmentação já existente e não contribuem para melhorar a condição de vida para o habitante. Ou seja, os agentes criam produtos imobiliários novos; há facilidades de crédito e de condições para a aquisição da habitação; mas reforça-se a fragmentação e a segregação urbanas. Segundo Pereira (2011, p.9) "com o aumento da importância dos negócios imobiliários aumenta, também, a proporção da população que não se beneficia com a lógica desses negócios".

Assim, entendemos que, para a análise dessas dinâmicas e espacialidades recentes torna-se necessário: a) articulá-las aos interesses da produção imobiliária no atual contexto da reestruturação produtiva e das mudanças no uso do tempo e do espaço da contemporaneidade; b) atentar para as especificidades de cada território.

a) Produção imobiliária no contexto da reestruturação produtiva

Na produção urbana capitalista recente, onde se manifesta claramente a "compressão tempo-espaço" (Harvey, 1992), a reprodução material nas cidades se reestrutura constantemente, fragmentando, redesenhando espaços, simultaneamente em que consolidam novas áreas que vão sendo apropriadas pelos agentes sociais urbanos.

Partindo do pressuposto de que a "supermodernidade" produz a fragmentação das relações sociais, Sposito (2008) defende a idéia de que a cidade é pensada e vivida aos pedaços, de modo sempre provisório ou por tempos curtos. A ausência de âncoras sociais, políticas ou econômicas que nos fazem pensar a cidade como conjunto favorece a produção de produtos imobiliários que vêm atender não somente a demanda imediata de mercado, mas também o novo perfil da sociedade contemporânea, mais individual e com poder aquisitivo suficiente para possuir as facilidades de deslocamento e comunicação que a cidade dispersa vai exigir². Entendemos que esse público, em geral de média renda – incrementado

² Segundo Sposito (2008), as escolhas, de parte dos segmentos de médio e alto poder aquisitivo, pelos *habitats* urbanos mais distantes das áreas centrais são parte do mesmo conjunto de dinâmicas que levam às novas escolhas locacionais, gerando uma cidade dispersa. Segundo a autora, essas escolhas podem ser interpretadas como "expressão espacial da individualização da sociedade".

recentemente pelas migrações para a cidade de São João Del Rei em função das vagas oferecidas em concursos públicos da UFSJ – vem induzindo a oferta de novos empreendimentos imobiliários pelo mercado imobiliário local. Assim, as articulações entre os interesses e determinações da produção e do consumo estão mais fortes também em São João Del Rei: há uma aceleração no ritmo de produção da cidade, marcada pela sucessão cada vez mais rápida de novos empreendimentos imobiliários e de novos jeitos de morar e viver.

Além disso, o fenômeno da globalização vem contribuindo para modificar o modo de estruturação e articulação do território, desde que as finanças e as “economias de serviço” sucederam a indústria como atividade dominante³. As cidades de pequeno e médio porte não estão excluídas desse cenário. São João Del Rei é um exemplo de cidade que tem sua economia alimentada prioritariamente pelo setor de serviços, destacando-se também a atividade imobiliária.

É de amplo conhecimento que, na atual conjuntura, o investimento em imóveis é um dos negócios mais rentáveis no Brasil.

Segundo Harvey (1981), o investimento no setor imobiliário seria uma válvula de escape para o capital em tempos de sobreacumulação no circuito produtor de mercadorias (primário), apresentando-se como uma oportunidade lucrativa em tempos de crise. Acreditamos que o investimento no *circuito secundário* constitui realmente uma oportunidade lucrativa (não apenas em tempos de crise): a transformação de um bem (imóvel) em *ativo financeiro* permite ganhos em longo prazo, e não somente no momento de sua produção, já que, ao atuar no âmbito da *circulação* das mercadorias, tal ação busca formas de, permanentemente, viabilizar sua *valorização* no mercado, o que, em essência, significa a *financeirização* da mercadoria (no caso, da produção imobiliária) (Cota, 2010). Daí podemos compreender porque a atividade imobiliária continua exercendo um papel central no funcionamento do sistema capitalista.

Entretanto, por que ela ocorre de forma dispersa e fragmenta a cidade?

Segundo Sposito (2011, p.126), no período atual, as escalas em que as interações socioespaciais e econômicas se inscrevem também são redefinidas. Para ela, essa redefinição ocorre porque as lógicas de localização da atividade produtiva e de circulação de bens e serviços precisa se intensificar para viabilizar a estabilidade ou ampliação da realização da

³ Segundo Benko (1996) na atual ordem globalizada, a estruturação do espaço assume uma nova característica, resultante da interação de três elementos principais: as indústrias de alta tecnologia, as atividades artesanais e as economias de serviço (cf. Santos, 2010).

taxa de lucros. Isso se dá em um momento de desenvolvimento do modo capitalista de produção em que a diminuição do *tempo* necessário para a produção de mercadorias “tem que compensar a diminuição relativa das possibilidades de ampliação do número de pessoas que passam a ingressar nesse mercado” (Idem). Ou seja, onde, como e o prazo em que o produto imobiliário vai ser oferecido ditará seu preço e este deve compensar o fato de que somente alguns segmentos sociais terão condições financeiras imediatas de adquiri-lo.

Destaca-se também o fato de que os terrenos em áreas não urbanizadas são mais baratos e, portanto, atrativos para os empreendedores, independentemente do nicho de mercado para o qual produzem seus produtos imobiliários. Tal fato incentiva, inclusive, a produção de loteamentos e habitação voltados para o segmento de baixa renda, em áreas distantes dos centros urbanos – a exemplo daqueles inseridos no Programa Minha Casa, Minha Vida. Além destes, outros loteamentos voltados para o público de média renda parecem apresentar condições de acessibilidade, circulação, comunicação, além das características próprias dos empreendimentos (dimensões do lote, amenidades naturais, etc.) que viabilizam a apropriação desses produtos imobiliários que fazem estender o tecido urbano para áreas cada vez mais distantes. Ressalta-se que nessas áreas distantes e anteriormente desocupadas, a valorização da terra urbana após o loteamento e a dotação da infraestrutura básica amplia as possibilidades de obtenção de lucro, já que ela ocorrerá em longo prazo e contará, em geral, com a parceria do Estado na promoção das condições gerais que permitem incrementar valor à terra urbana e viabilizam a reprodução do capital (Cota, 2010). Assim, pode-se dizer que o papel do Estado continua determinante para o acirramento das contradições que caracterizaram o desenvolvimento capitalista brasileiro, na medida em que sua atuação privilegiou e ainda privilegia o desenvolvimento das condições gerais de produção e o atendimento às demandas das classes médias, em detrimento dos meios de consumo coletivo (Lojkine, 1981; Castells, 1983) necessários à reprodução social ampliada da força de trabalho. Pobreza, deterioração das condições de vida urbana e desigualdade socioespacial são os resultados dessa canalização de recursos públicos para a promoção de propósitos privados.

b) Especificidades locais e desenvolvimento

Vimos no item anterior que há fenômenos globais que irão interferir na forma de desenvolvimento adotada em cada municipalidade, inclusive via atividade imobiliária. Entretanto, somos contrários à idéia de existência de poderes globais que impõem, de cima para baixo, as políticas que tomam forma em cada localidade. Compartilhamos do

pensamento de Brand (2008) quando este defende uma visão relacional ante as questões de escala, o que nos permite indagar sobre o papel das cidades (intermédias) e suas estratégias de desenvolvimento mais recentes. Assim, percebemos que cada localidade buscará compatibilizar suas demandas específicas com a necessidade de articulação com o mercado e com os interesses globais, desenvolvendo formas particulares de obtenção de lucro, via produção do espaço. Isso porque cada unidade tem uma história própria que dá significado à forma e à dinâmica resultante (Moura, 2004).

No item seguinte, abordaremos a evolução urbana de São João Del Rei, na busca de especificidades que nos permitam compreender as dinâmicas e espacialidades observadas nessa cidade.

2. Dispersão e Fragmentação socioespacial em São João Del Rei

2.1. Evolução e caracterização urbanas

São João Del Rei constitui um município cuja ocupação foi iniciada a partir da busca pelo ouro nas Minas Gerais a partir do século XVII. Segundo Maldos (2000), o ouro orientou os caminhos entre a vila e as áreas de exploração e, a partir de então, o traçado urbano da cidade foi sendo definido pela implantação das construções. Àquela época, o Senado da Câmara definiu o local para a implantação oficial da vila em área oposta a da exploração do ouro, ampliando sua ocupação com moradias, comércio e prédios oficiais. Como a vila ficava dividida por um rio, com caminhos diferentes para as entradas e as saídas da localidade e com encostas no seu entorno, desde o início sua ocupação territorial seria condicionada por tais características físicas (topográficas, hídricas e acessos), buscando sempre a proximidade dos caminhos secundários e do principal (Córrego do Lenheiro) e dos pontos de água para abastecimento (Maldos, 2000, p.52). Nas últimas décadas do século XVIII, a vila apresentaria um crescimento em direção aos seus subúrbios e caminhos de entrada e saída da localidade. Com o avanço da ocupação para essas áreas, eram comuns as solicitações de terras no sentido de se garantir a posse das mesmas, embora não fosse edificada nenhuma construção por seus novos proprietários. Esse processo se perpetuaria também no século XIX, implicando na expansão da vila em diferentes direções e demandando intervenções públicas no sentido de implementar os acessos e a infraestrutura local (Maldos, 2000).

Mesmo com o declínio da extração e produção de metais a partir do século XIX, a cidade consolidou-se como importante entreposto comercial do estado – condição que perduraria até meados do século XX. Diferente de outras cidades mineiras que entraram em decadência econômica, São João Del Rei desenvolveu-se e diversificou suas atividades econômicas, constituindo-se na cidade mineira mais rica na primeira metade do século XIX (Pereira, 2009, p.30). Em 1838, a vila foi elevada à condição de cidade.

No final do século XIX já era possível perceber que o espaço urbano se expandia de forma alongada, tendo sido o córrego do Lenheiro e os trilhos do trem⁴ os eixos fundamentais desta expansão. Às margens e a jusante do córrego do Lenheiro, ruas foram prolongadas e novas outras abertas, seguindo o crescimento paralelamente ao córrego que atraía tanto o uso comercial quanto as fábricas, a casa bancária, o hospital, o hotel, o teatro, as escolas, e outros serviços.

Segundo Pereira (2009, p.36), é necessário ressaltar o estabelecimento de colônias agrícolas, a partir de 1886, na região da várzea do Marçal – atual saída para Belo Horizonte – formadas principalmente por imigrantes italianos. A Colônia do Marçal, como ficaria conhecida esta área, se constituirá em importante vetor de crescimento da cidade a partir da segunda metade do século XX.

Destaca-se que no ano de 1940, São João Del Rei já contava com uma população urbana quantitativamente igual à rural, diferentemente de muitos centros urbanos nos quais a população rural ainda era predominante (Idem).

O tombamento de São João Del Rei, pelo Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN) em 1938 acirrou, de certa forma, o espraiamento da cidade, apesar de se preservar apenas alguns poucos objetos considerados relevantes para cidade. A arquitetura colonial mineira foi considerada como expressão “genuinamente brasileira”, resultado do “abrasileiramento” das construções portuguesas e da “originalidade” e “genialidade” de seus artífices mulatos (Carneiro; Tavares, 2008), fato que contribuiria para o descaso do SPHAN – então responsável pela gestão do patrimônio nas cidades tombadas nesse período – em relação a outros estilos arquitetônicos a exemplo do eclético.

A partir da segunda metade do século XX, São João Del Rei reduziu seu raio de influência econômica, sobretudo, com a ascensão de outros centros mineiros como Belo Horizonte e Juiz de Fora (Gaio Sobrinho, 1997 *apud* Carneiro; Silva; 2006 p.06). Também a substituição da matriz de transporte ferroviário para o rodoviário a partir do Governo

⁴ A chegada da Estrada de Ferro Oeste de Minas (EFOM) a São João Del Rei, em 1881 constituiu um importante fator para o desenvolvimento da indústria e do comércio naquele final de século (cf. Pereira, 2009).

Kubitschek (1956-1961) começou a ameaçar a posição hegemônica de São João Del Rei como centro regional. A diversificação das atividades, especialmente com a valorização dos serviços de educação e saúde surge como opção para a cidade manter certa influência política e econômica regional (cf. Pereira, 2009, p.38). Assim, segundo o autor, a partir da década de 1940, muitos estabelecimentos de ensino – Instituto Padre Machado (1940), Colégio São João (1940), Grupo Escolar Maria Teresa (ampliado em 1946), Instituto de Filosofia e Pedagogia da Faculdade Dom Bosco (1948), um dos núcleos que viria a constituir a UFSJ – e de saúde – ampliação da Santa Casa de Misericórdia (1943), criação do Asilo São Francisco, do Hospital das Mercês (1943) e do Centro Regional de Saúde (1952) – se instalaram na cidade.

Foi também a partir dos anos de 1940 que a cidade passou a assistir um novo padrão de crescimento urbano: além da ocupação das extremidades da cidade, a leste – em direção à Colônia do Marçal – e a oeste – em direção ao bairro Tijuco –, São João Del Rei começou a apresentar certo adensamento de alguns bairros situados nas encostas próximas da área central, a exemplo do Bonfim, Guarda-Mor, Senhor dos Montes e também do bairro Fábricas⁵. Pereira (2009), ao analisar a evolução urbana do município entre 1940 e 1970, afirma que a ocupação evoluiu segundo uma “espinha de peixe”, mostrando-se eficiente para diminuir a pressão no centro histórico, mas também para aumentar o número de vias e de bairros nos arredores do centro e nos prolongamentos dos córregos da cidade, o que induziria aos processos de dispersão e fragmentação que discutiremos adiante neste artigo.

A partir dos anos de 1970, as indústrias tradicionais sofreram relativo declínio, e a cidade enfrentou certa decadência econômica. Nessa mesma época, observa-se em São João Del Rei a formação de novas áreas urbanas periféricas decorrentes tanto do desenvolvimento e colapso da industrialização sanjoanense como da intensa valorização de terrenos e aluguéis na área central da cidade (Carneiro, 2007; Carneiro; Silva, 2006). Algumas dessas periferias, habitadas prioritariamente por segmentos de baixa renda da população, apresentam, segundo os autores, histórias e características de formação, desenvolvimento e consolidação muito semelhantes: são fruto da espacialização, no ambiente urbano, das desigualdades produzidas pela sociedade capitalista, da ação seletiva ou omissa do Estado e dos mecanismos de atuação do mercado imobiliário. Algumas delas, a exemplo do bairro Senhor dos Montes, eram antigas áreas de exploração aurífera e cuja ocupação foi desestimulada desde a formação da vila.

⁵ A **Figura 1**, inserida adiante neste artigo, mostra a localização destes bairros na cidade.

Nos anos de 1980, o processo de expansão das periferias de baixa renda se consolidaria. Observa-se que a atuação dos agentes – em especial Estado e mercado imobiliário – não vem contribuindo para minimizar o crescimento segregado e fragmentado da cidade, reforçando as desigualdades socioespaciais.

Atualmente, São João Del Rei possui a função de um centro urbano-regional e articulador do território e vem apresentando, desde 2002, um crescimento acelerado e com forte especulação imobiliária, fato que contribui para reforçar os processos de dispersão e fragmentação socioespaciais, objetos de nosso estudo particular. Acreditamos que a presença e o crescimento da UFSJ vem interferindo nas relações de produção do espaço, definindo novas formas de atuação pelos agentes, especialmente da iniciativa privada, movida pela especulação imobiliária. Esses agentes (sejam donos de terras, ou incorporadores do setor imobiliário) despertaram para a possibilidade de agregar valor às áreas até então, não ocupadas – seja loteando áreas de expansão urbana municipal, ou parcelando glebas rurais – transformando-as em lucrativos produtos imobiliários que se destinam principalmente ao segmento de média renda da população que se instala de forma acelerada na cidade.

Podemos observar que a ocupação do território sanjoanense sempre foi condicionada pela ação de agentes produtores do espaço (Correa, 2002) a exemplo do Estado/ poder público, dos proprietários fundiários e do mercado imobiliário sanjoanense, além dos grupos sociais excluídos, cada qual com suas próprias concepções, interesses e estratégias. Dessa forma, os padrões de crescimento econômico, populacional e de funcionalidade urbana determinaram, ao longo do tempo, as características espaciais e a configuração urbana atual de São João Del Rei, permitindo-nos caracterizá-la como uma cidade dispersa e fragmentada.

Destaca-se que, em São João Del Rei, a atividade imobiliária e as estratégias de localização adotada pelos agentes que a produzem vêm reforçando uma fragmentação da ocupação já promovida por características físicas (topográficas e hídricas) – o que ocorre principalmente a partir do centro, em todo seu entorno e em direção à BR 265 (saídas para Lavras e Barbacena). Já na Colônia do Marçal (saída para Belo Horizonte), destaca-se a participação dos agentes imobiliários como protagonistas da fragmentação.

2.2. Dinâmica urbana recente: os novos loteamentos urbanos

Nesta primeira etapa da pesquisa, buscamos identificar a dinâmica de crescimento urbano recente de São João Del Rei por meio da análise da produção formal/

legal do espaço, verificando a ação dos agentes promotores dos loteamentos, bem como as principais características desses empreendimentos. Foram levantados projetos de loteamento aprovados no município⁶ nos últimos dez anos, permitindo-nos caracterizar e espacializar a dinâmica urbana recente daquele município. A **Figura 1** localiza os loteamentos aprovados e analisados neste artigo.

A lei que dispõe sobre o parcelamento do solo em São João Del Rei – Lei nº 4.178 de 04 de março de 2008, define a figura do loteamento como:

(...) a subdivisão de gleba em quadras e lotes destinados a edificação com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação e ampliação das vias existentes (São João Del Rei, 2008).

Em geral, a lei municipal se assemelha à federal – Lei nº 6.766/1979 e alterações posteriores. Ela também impede o parcelamento em Zonas de Proteção Ambiental e Zonas de Controle Ambiental, definidas no Plano Diretor Municipal (Lei nº 4.068 de 13 de novembro de 2006). Este último encontra-se aprovado, mas não foi regulamentado. Ou seja, São João Del Rei não possui instrumento legal de controle das formas de ocupação em seu território ou que induza o crescimento urbano para determinadas áreas. A princípio, a expansão urbana e os decorrentes processos de dispersão e fragmentação não são decorrentes de nenhum instrumento de planejamento ou regulamentação urbanística diferente da lei de parcelamento do solo. Pode-se dizer que a atuação dos agentes produtores do espaço (Correa, 2002; 2011) cada qual com seus próprios interesses, concepções e estratégias, vem definindo, historicamente, a configuração socioespacial que ora se observa na cidade de São João Del Rei.

Em linhas gerais, pudemos notar que o ritmo de implantação de novos loteamentos na cidade foi reduzido na década de 1990 e tem se acelerado a partir de 2000. A oferta de novos lotes ou de novas residências se dá cada vez mais distante da área central, estendendo e diluindo a mancha urbana. Os projetos são pensados e implantados de forma pontual, sem levar em conta seu entorno, dando origem a espaços “isolados”, que ignoram sua relação com e sua função para a cidade.

Notadamente, esse modelo de expansão urbana reforça a já existente segregação do espaço urbano, permitindo-nos identificar claramente três padrões de ocupação na cidade: o da área central (centro histórico protegido pelo patrimônio cultural), o das

⁶ Até este momento foram levantados dados de **20 (vinte) loteamentos**, identificados na Fig. 1.

periferias de classe média e média-alta; e o dos territórios periféricos habitados pela população de baixa renda.

FIGURA 1

ÁREA URBANA DE SÃO JOÃO DEL REI COM PRINCIPAIS BAIRROS E LOCALIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS ANALISADOS.

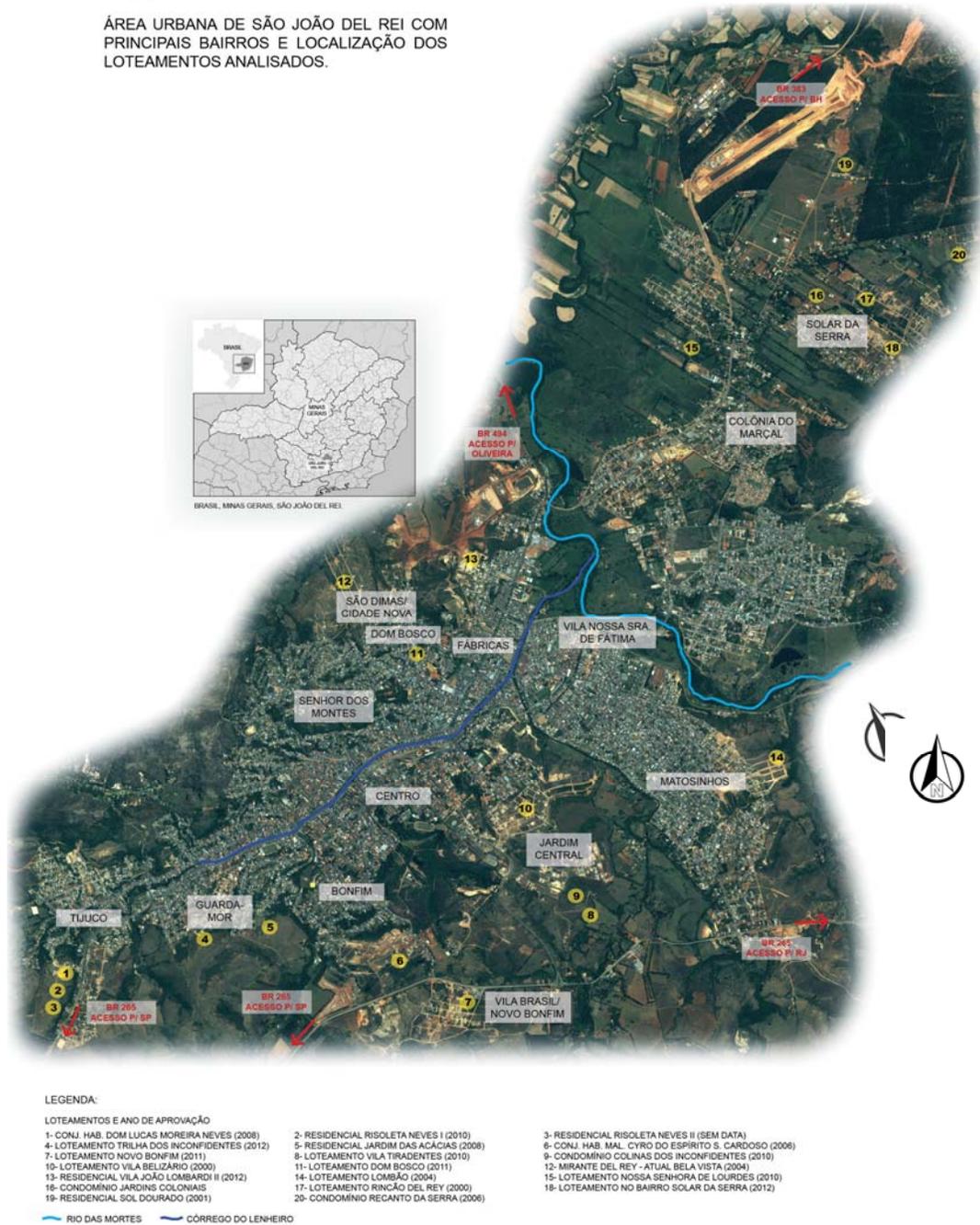


FIGURA 1 - Área urbana de São João Del Rei com principais bairros e localização dos loteamentos analisados. Fonte Imagem Satélite: Arquivo Pessoal Prof. Marcos Vinícius T. Guimarães. Elaboração: Ana Carolina Dias Diório. Outubro, 2012.

Numa visada geral, notamos que os loteamentos de caráter mais popular se caracterizam pelo grande número de lotes de menores dimensões, implantados nas encostas adjacentes aos bairros já existentes habitados por classes populares ou em algumas saídas da cidade – especialmente em direção ao Tijuco (saída para Lavras). Já os loteamentos voltados para a classe de média renda e os condomínios fechados possuem lotes maiores, situados nas periferias “nobres” da cidade, em lado oposto à periferia mais popular.

Quanto aos loteamentos analisados até o momento observa-se que a maioria foi promovida pela iniciativa privada e se destina ao segmento de média renda da população (14 dentre os 20 levantados – até o momento). Os seis restantes se destinam à população de baixa renda, sendo dois de iniciativa pública (COHAB-MG) e quatro de iniciativa privada – destes, dois estão incluídos no Programa Minha Casa, Minha Vida. Deve-se ressaltar que tais loteamentos reproduzem a segregação socioespacial, ao direcionar segmentos de baixa renda mais no sentido oeste da cidade, nas bordas da BR 265, sentido Lavras (acesso à Rodovia Fernão Dias) – a exemplo do Conjunto Habitacional Mal. Cyro do Espírito Santo Cardoso, no bairro Bonfim, do Conjunto Habitacional Dom Lucas Moreira Neves, no bairro Tijuco (ambos produzidos pela COHAB-MG) e dos Residenciais Risoleta Neves I e II (edificações verticais e produzidas pela Construtora Dharma através do Programa Minha Casa, Minha Vida, também no bairro Tijuco – e os segmentos de média renda mais a leste, no sentido Colônia do Marçal e adjacências. Os loteamentos Mirante Del Rey (atual Bela Vista) e Lombão, também de caráter popular, são os únicos implantados em outras regiões da cidade: o primeiro, no lado norte da cidade, é vizinho de loteamentos ilegais (Senhor dos Montes, São Geraldo e São Dimas) também ocupados por segmentos de baixa renda da população; o segundo, a sudeste, na região de Matosinhos, está rodeado de ocupações de caráter popular, mas com melhores condições de infraestrutura e acessibilidade que o primeiro. Em geral, os loteamentos de caráter mais popular foram implantados devidamente afastados das áreas centrais e de toda sua infraestrutura e próximos das periferias urbanas habitadas por segmentos de baixa renda, que já possuem seus problemas específicos. Este tipo de ação fortalece os agrupamentos por extratos socioeconômicos, reforçando o caráter de “cidade desigual e descontínua”, onde as partes não se reconhecem ou se dialogam e o todo é consequentemente fragmentado (Sposito, 2008).

A Construtora Dharma, citada anteriormente, representa a inserção de capital externo na produção imobiliária sanjoanense, sendo proveniente de Lavras, cidade média, localizada a 90Km (noventa quilômetros) da área de estudo. Esse empreendedor atua de forma diversificada na produção de loteamentos em São João Del Rei, atendendo tanto o

segmento de baixa renda da população, como também aquele de renda média, a exemplo dos empreendimentos Residencial Jardim das Acácias (389 lotes com área média de 279m² cada), Loteamento Vila Tiradentes (87 lotes com área média de 273m² cada) e Condomínio Colina dos Inconfidentes - este último, promovido pela Construtora em parceria com os vários proprietários pertencentes a importantes e tradicionais famílias Sanjoanenses (Lombardi, Salomé e Ratton), visa atender a um público específico, de maior poder aquisitivo, conformando espaços fechados e de acesso restrito, que ampliam a tendência de uma cidade dispersa e segregada socioeconomicamente - (155 lotes com área média de 514m² cada, um tanto superior aos valores citados anteriormente).

Ampliando a tendência de uma cidade dispersa, os loteamentos também vem sendo implantados no lado oposto da cidade, a leste, no sentido da BR 383, saída para Belo Horizonte. Na região conhecida por Colônia do Marçal, foram aprovados os loteamentos Nossa Senhora de Lourdes (92 lotes de área média de 248m²); Sol Dourado e dois outros no Bairro Solar da Serra: o Rincão Del Rey e outro, extensão do loteamento Solar da Serra já existente; além dos Condomínios Fechados Recanto da Serra e Jardins Coloniais. Esses empreendimentos formam as periferias da classe média e média/alta, contando com o poder público como parceiro no provimento de infraestrutura urbana e serviços urbanos. A tipologia de ocupação por meio de loteamentos de acesso restrito e já comentada anteriormente dá origem a espaços que se fecham para a cidade, reforçando os agrupamentos por determinados extratos socioeconômicos e a tendência a uma cidade dispersa e fragmentada. Também a propriedade fragmentada da terra urbana vem contribuindo para reforçar o caráter fragmentado destes loteamentos na região da Colônia do Marçal (saída para Belo Horizonte).

Vale ressaltar que esse fechamento para a cidade não se dá apenas na modalidade de condomínio. Todos os loteamentos aprovados e analisados até o momento - tanto os de caráter popular, quanto aqueles direcionados aos segmentos de média renda da população - apresentam um sistema viário "truncado". Quase a totalidade das suas vias apresentam 10m (dez metros) de largura - sendo 7m (sete metros) o leito carroçável - além disso, se articulam ao sistema viário existente em apenas um ponto. Tais características conformam loteamentos quase isolados, com uma malha urbana sem continuidade em vários pontos, desenho que reforça a fragmentação urbana.

Por outro lado pudemos observar também a construção de alguns pequenos loteamentos em áreas próximas ao centro, nos bairros Dom Bosco e Fábricas - loteamento Dom Bosco (14 lotes com área média de 297 m²) e loteamento Vila João Lombardi II (20 lotes

com área média de 370 m²). Trata-se de loteamentos de alguns vazios urbanos dentro da cidade, evitando a dispersão do tecido urbano.

Também próximo ao centro, no Bairro Jardim Central / Caieiras foi implantado o loteamento Vila Belizário - o maior dentre todos os levantados (928 lotes com área média de 235,50 m²). Apesar de apresentar lotes menores e de se localizar em área com declividade mais acentuada, tal loteamento vem apresentando um ritmo acelerado de construções residenciais, tanto uni quanto multifamiliares, sendo também apropriado por segmentos de renda média da população.

Um problema recorrente observado durante visita aos loteamentos implantados é a condição da infraestrutura: saneamento precário, drenagem praticamente inexistente, e ruas sem asfalto constituem o cenário de muitos destes loteamentos.

Por fim, notamos ainda que o percentual de área transferida para o município é composto, em sua maioria, pelo percentual referente ao sistema viário (em todos os loteamentos). O percentual de áreas verdes e para implantação de equipamentos coletivos varia de 5 a 10% do total da gleba, em todos os projetos de loteamentos analisados. Entretanto, tais áreas existem, na maioria das vezes, apenas nos projetos. O que se observa na realidade são espaços vazios e abandonados.

Ao que parece, estes novos empreendimentos imobiliários privilegiam a reprodução do capital em detrimento das condições materiais necessárias à reprodução da força de trabalho (Pereira, 2011b, p.25) como infraestrutura, espaços públicos de convívio e serviços urbanos.

3. À guisa de conclusões

O presente trabalho apresenta reflexões parciais fruto de pesquisas realizadas no período de março a outubro/2012, enquadrando-se na problemática teórica anteriormente esboçada ao buscar a compreensão das práticas socioespaciais, em especial dos fenômenos de dispersão e fragmentação experienciados na cidade de São João Del Rei.

Até o momento, observamos que há uma tendência histórica de ocorrência dos processos de dispersão e fragmentação socioespaciais em São João Del Rei, reforçados pela participação protagonista dos agentes produtores do espaço, em especial, dos loteadores urbanos. Por outro lado, há também a busca por tais empreendimentos por segmentos de média renda que têm se deslocado recentemente para a cidade em virtude (principalmente) do crescimento da UFSJ.

Destaca-se a atuação (conivente) do Estado neste processo de produção do espaço disperso e fragmentado em São João Del Rei: seja legitimando, via aprovação, a promoção desses loteamentos com tais características ou se omitindo, ao ignorar documentos e prazos para a conclusão das obras de implantação dos empreendimentos, ou ainda atuando como parceiro na promoção das condições gerais que permitem a reprodução do capital, este agente acaba exercendo um papel decisivo para o “desenvolvimento” e reestruturação da cidade, ditada pela atividade imobiliária. Segundo Pereira (2011b, p.25), nessa reestruturação espacial as estratégias de crescimento da cidade “passam a depender do setor financeiro e do imobiliário, conformando novos laços entre a valorização e a propriedade da terra”. Assim, a produção do espaço urbano subordinada aos interesses imobiliários e financeiros é devastadora, reforçando processos de segregação, exclusão e espoliação urbana.

Entendemos que a promoção de loteamentos urbanos não deve direcionar o crescimento da cidade e reduzi-la apenas a um negócio (de proprietários, de construtores, e de financistas envolvidos com a valorização imobiliária). Concordamos com Pereira (2011b, p.30) quando afirma que

(...) tanto a urbanização como o imobiliário devem ser entendidos como um espaço de luta para a realização de desejos com potencialidades urbanas autenticamente humanas; isso porque o mercado não é e nem poderá ser a medida justa da possibilidade de realização humana. (Pereira, 2011b, p.30)

Ao reconhecer que a produção (imobiliária) de loteamentos vem reforçando a construção de uma cidade mais injusta, talvez seja o momento de São João Del Rei avançar na compreensão das contradições e conflitos desse “novo desenvolvimentismo” caracterizado pelas dinâmicas socioespaciais ora analisadas, identificando agentes e práticas capazes de construir respostas mais urgentes às demandas humanas da atualidade.

4. Referências Bibliográficas

BENKO, G. (1996). **Economia, espaço e globalização na aurora do século XXI**. São Paulo: Hucitec.

BRAND, Peter C. A globalização liberal e a escala urbana: perspectivas latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**. Vol.10, N.01, Maio de 2008. p.09-28.

- BOURDIN, Alain (2005). **La métropole dès individus**. Paris: Éditions de l'Aube.
- CARNEIRO, Eder J. (2007). **Conflitos ambientais e a construção de territórios urbanos em São João Del Rei - MG**. Anais do XIII Congresso Brasileiro de Sociologia. 29 de maio a 1 de junho de 2007, Recife (PE).
- CARNEIRO, Eder J; TAVARES, Denis Pereira (2008). **O processo de patrimonialização de São João Del Rei: conflitos em torno de um patrimônio em "pedra e cal"**. Relatório de Iniciação Científica, 2008. Arquivo pessoal do prof. Eder J. Carneiro.
- CARNEIRO, Eder J; SILVA, Luiz Raimundo Tadeu da. (2006). **A construção social de territórios urbanos de classes populares: o caso da Vila Nossa Senhora de Fátima (São João Del Rei - MG)**. Relatório de Iniciação Científica, 2006. Arquivo pessoal do prof. Eder J. Carneiro.
- CASTELLS, M (1983). **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- CORRÊA, Roberto Lobato (2002). **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática.
- . (2011). Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes, processos, escalas e desafios**. São Paulo; Contexto, 2011. p.123-145.
- COTA, Daniela Abritta (2010). **A parceria público-privada na política urbana brasileira recente: reflexões a partir da análise das operações urbanas em Belo Horizonte**. Belo Horizonte: IGC/UFMG, 2010. (Tese de Doutorado).
- GAIO SOBRINHO, Antônio (2001). **Visita à colonial cidade de São João Del Rei**. São João Del Rei:[s.n.].
- . (1997). **História do comércio em São João Del Rei**. São João Del-Rei: ed. Independente.
- HARVEY, David (1992). **Condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola.
- . (1981). The urban process under capitalism. In: DEAR, M. e SCOTT, A. J. (eds), 1981. **Urbanization and urban planning in capitalist societies**. New York, Methen and Co. 1981. p. 91-122.
- IBGE (2011). **Indicadores sociais municipais**. Brasília, IBGE.
- LOJKINE, J (1981). **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.
- MALDOS, Roberto (2000). **A formação urbana da cidade de São João del-Rei**. 2000. Disponível em: <<http://www.saojoadelreitransparente.com.br/works/view/605>> Acesso em: 04 mai. 2012.

MONTE-MÓR, Roberto Luis (2003). A urbanização brasileira: padrões e tendências recentes. In: CASTRIOTA, L. B. (org.). **Urbanização Brasileira: redescobertas**. Belo Horizonte: C/Arte, 2003. p.260-271.

MOURA, Rosa (2004). Morfologias de Concentração no Brasil: o que se configura além da metropolização? In: **Revista Paranaense de Desenvolvimento**. Curitiba, n.107, p.77-92, jul./dez. 2004.

OLIVEIRA JR., Gilberto (2009). A cidade média enquanto escala de análise dos conteúdos da urbanização contemporânea. In: Anais 12º EGAL, 2009. Disponível em: <egal2009.easyplanners.info/area05/5781_Oliveira_Jr_Gilberto.doc> Acesso:27/08/2012.

PEREIRA, Paulo César Xavier (2011a). Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades latino-americanas: agentes, produtos e segregação. In: PEREIRA, Paulo César Xavier (org.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011. p.07-18.

— . (2011b). Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In: PEREIRA, Paulo César Xavier (org.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011. p.23-31.

PEREIRA, Honório Nicholls (2009). **Permanências e transformações nas cidades-monumento: teatro social e jogos de poder** (São João Del Rei: 1937-1967). Salvador, 2009. Dissertação (Mestrado). Programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Bahia.

SANTOS, Angela Moulin S. Penalva (2010). Urbanização brasileira: um olhar sobre o papel das cidades médias na primeira década do século XXI. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**. Vol. 12; nº 2. Nov. 2010.

SÃO JOÃO DEL REI, Prefeitura Municipal de (2006). **Lei nº 4.068 de 13 de novembro de 2006**. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de São João Del Rei.

— . (2008). **Lei nº 4.178 de 04 de março de 2008**. Dispõe sobre o parcelamento do solo no município de São João Del Rei e dá outras providências.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (2011). A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes, processos, escalas e desafios**. São Paulo; Contexto, 2011. p.123-145.

— . (2008). Urbanização difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas. In: REIS, Nestor Goulart; TANAKA, Marta M. Soban (orgs.). **Dispersão Urbana - Segundo Diálogo**. São Paulo: FAU-USP, 2008. Cap.13.