

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

Marlon Franco de Jesus

Expressões do capital imobiliário na produção do espaço urbano: a atuação de empresas familiares na expansão urbana de Lavras/MG.

Belo Horizonte
2025

Marlon Franco de Jesus

Expressões do capital imobiliário na produção do espaço urbano: a atuação de empresas familiares na expansão urbana de Lavras/MG.

Dissertação apresentada como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, do Programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais.

Linha de Pesquisa: Planejamento e dinâmicas sócio-territoriais

Orientador: Profa. Dra. Elisângela de Almeida Chiquito

Belo Horizonte

2025

FICHA CATALOGRÁFICA

J58e

Jesus, Marlon Franco de.

Expressões do capital imobiliário na produção do espaço urbano [recurso eletrônico] : a atuação de empresas familiares na expansão urbana de Lavras/MG / Marlon Franco de Jesus. - 2025.

1 recurso eletrônico (145 f. : il.), pdf.

Orientadora: Elisângela de Almeida Chiquito.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

1. Planejamento urbano - Teses. 2. Mercado imobiliário - Teses. 3. Espaço urbano - Aspectos sociais - Teses. 4. Desenvolvimento imobiliário - Teses. I. Chiquito, Elisângela de Almeida. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura. III. Título.

CDD 333.33



UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
COLEGIADO DO CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

FOLHA DE APROVAÇÃO

"Expressões do capital imobiliário na produção do espaço urbano: a atuação de empresas familiares na expansão urbana de Lavras-MG"

MARLON FRANCO DE JESUS

Dissertação de Mestrado defendida e aprovada, no dia 16 de abril de 2025, pela Banca Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Minas Gerais constituída pelos seguintes professores:

Profa. Dra. Elisangela de Almeida Chiquito

Orientadora- EA/UFMG

Profa. Dra. Jupira Gomes de Mendonça

EA/UFMG

Profa. Dra. Sarah Feldman

USP

Belo Horizonte, 16 de abril de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Elisangela de Almeida Chiquito, Professora do Magistério Superior**, em 05/05/2025, às 16:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Sarah Feldman, Usuária Externa**, em 20/05/2025, às 11:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jupira Gomes de Mendonca, Professora do Magistério Superior**, em 21/05/2025, às 15:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 5º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ufmg.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **4079526** e o código CRC **8DD274D9**.

AGRADECIMENTOS

Enxergo esta pesquisa como uma travessia, feita de desafios e encantamentos. Essa travessia não fiz sozinho, ainda que, em certos momentos, a solidão tenha sussurrado o contrário. Essa travessia não se resume aos caminhos percorridos, mas aos horizontes que se abriram, externa e internamente, e aos alicerces que sustentaram a crença no caminho. Esses alicerces são as pessoas, aqueles que são como faróis que iluminaram minha jornada e me ajudaram a seguir sem perder de vista o sonho que me guiava. Agradeço agora a cada um que foi alicerce e luz nessa travessia.

À professora Elisângela Chiquito, que, desde o primeiro instante, foi luz e abrigo. Em meu trabalho e em mim, viu esforço e potência, oferecendo-me generosas porções de saberes e reflexões.

Às professoras Jupira Mendonça e Sarah Feldman, que confiaram em minha pesquisa e, com olhar sensível e conhecimento vasto, enriqueceram meu percurso.

À UFMG/NPGAU, que me acolheu, nutrindo-me com aprendizados e orgulho.

À minha amada Sofia Carvalhaes, presença firme em cada instante, seja como amor, como pesquisadora ou como amiga. Você é fundamental em todas as minhas jornadas.

À minha filha Olívia, estrela que ilumina cada um dos meus dias e me lembra, a todo instante, a beleza de existir.

À minha mãe, Mariza, minha primeira e eterna mestra de História, que me ensinou, desde os primeiros passos, a força do pensamento crítico e a infinita busca pelo saber.

Ao meu pai, Messias de Jesus, espelho de gratidão e honestidade. Sem que soubesse, me ensinou o valor de servir à comunidade e de lutar pelos direitos daqueles que constroem o mundo com suas mãos.

À minha mana Marlise e sua família. Vocês são minha referência de família e alegria de vida.

RESUMO

Esta pesquisa busca analisar como o capital imobiliário é mobilizado por agentes econômicos e políticos na produção do espaço urbano em uma cidade média, tendo como estudo de caso o município de Lavras, Minas Gerais. O estudo investiga de que forma as relações societárias intrafamiliares entre as empresas atuantes no mercado imobiliário local influenciam significativamente a produção do espaço urbano. Para isso, foram identificados e categorizados os grupos empresariais que operam de maneira articulada, compartilhando quadros societários com vínculos familiares. Além de mapear essas empresas, a pesquisa examina seus respectivos campos de atuação e sua influência no desenvolvimento urbano de Lavras. Os resultados obtidos permitem uma análise aprofundada da estrutura e do papel desempenhado pelos dois grupos empresariais mais influentes no município e na região. Além disso, a pesquisa discute o projeto Cidade da Serra, uma proposta de criação de um novo centro e nova centralidade para Lavras. O projeto, alinhado às estratégias de maximização de lucros sobre o espaço urbano, se apresenta como um polo emergente que rivaliza com o centro tradicional e demais centralidades já consolidadas, impactando as dinâmicas espaciais, temporais e sociais do município.

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

ABSTRACT

This research aims to analyze how real estate capital is mobilized by economic and political agents in the production of urban space in a medium-sized city, using the municipality of Lavras, Minas Gerais, as a case study. The study investigates how intrafamily corporate relationships among companies operating in the local real estate market significantly influence urban space production. To this end, business groups that operate in an articulated manner, sharing family-based corporate structures, were identified and categorized. In addition to mapping these companies, the research examines their respective fields of activity and their influence on the urban development of Lavras. The results obtained allow for an in-depth analysis of the structure and role played by the two most influential business groups in the municipality and the region. Additionally, the study discusses the Cidade da Serra project, a proposal for the creation of a new center and a new centrality for Lavras. The project, aligned with strategies for maximizing profits from urban space, emerges as a competing hub against the traditional city center and other already consolidated centralities, impacting the spatial, temporal, and social dynamics of the municipality.

Keywords: urban space production; medium-sized cities; real estate capital; urban planning.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa de localização do município de Lavras e municípios do entorno	35
Figura 2 - Malha urbana e território urbano de Lavras	36
Figura 3 - Recorte de ampliação sobre a Sub-Regional A - Lavras	37
Figura 4 - Mapa rodoviário intermunicipal entorno imediato de Lavras	46
Figura 5 - Mapa de localização dos condomínios horizontais fechados (1980- 2023)	54
Figura 6 – Mapa de vetores de expansão urbana no município de Lavras-MG	60
Figura 7 - Área de expansão urbana sentido nordeste/Ijaci	61
Figura 8 - Recorte sobre área de abrangência do vetor de expansão sul	62
Figura 9 - Mapa do município a partir do Índice de Vulnerabilidade Social (IVS).....	63
Figura 10 -Diagrama representativo sobre empresas familiares e oligopólios	69
Figura 11 - Publicidade de empreendimentos da Construtora Gomes Pimentel	76
Figura 12 - Fotografia aérea Residencial Parque Leste, Lavras/MG.....	77
Figura 13 - Publicidade de empreendimentos da Altho Construtora	78
Figura 14 - Publicidade de empreendimentos da Construtora Meridian.....	79
Figura 15 - Publicidade de empreendimentos da SN Construtora	79
Figura 16 - Publicidade de loteamentos em Ijaci da Focus Empreendimentos, Grupo SN	80
Figura 17 - Mapa localização condomínios Stone Village e Província Di Lucca, e loteamentos Parque das Pedras Preciosas e Belvedere	82
Figura 18 - Publicidade dos condomínios Águas do Funil e Quintas do Lago	83
Figura 19 - Masterplan de implantação Condomínio Vila Beach, em Ijací	84
Figura 20 - Publicidade do residencial Belo Monte em Lavras	85
Figura 21 - Publicidade do loteamento Santa Helena em Nepomuceno	86
Figura 22 - Fotografia dos empreendimentos do Grupo CAP, Residencial Jardim Central Park e Central Park Business	87
Figura 23 - Maquete 3d Residencial San Carlo, residencial em Zona Especial de Interesse Social.....	88
Figura 24 - Masterplan de implantação do loteamento Reserva Real.....	90
Figura 25 - Fotografia aérea do Condomínio de Chácaras Serra Bela – Lavras/MG	90
Figura 26 - Mapa Lavras/Ijaci – extensão da UHD Funil	92
Figura 27 - Publicidade de produtos imobiliários em Lavras	93
Figura 28 - Publicidade de edificação com plantas tipo studio	94

Figura 29 - Mapa de trajeto do bonde e formação do centro da cidade	105
Figura 30 - Mapa - centro principal e outras centralidades	106
Figura 31 - Imagem aérea do centro da cidade de Lavras	108
Figura 32 – Inserção do masterplan Cidade da Serra	110
Figura 33 - Masterplan Cidade da Serra	110
Figura 34 - Maquete eletrônica do masterplan Cidade da Serra	112
Figura 35 - Imagem aérea avenida Totonho Resende	113
Figura 36 - Mapa localização Cidade da Serra e Distrito Industrial	114
Figura 37 - Integração global das vias obtida através da análise Angular de segmentos	116
Figura 38 - Imagem aérea da rotatória de acesso a Cidade da Serra.....	117
Figura 39 - Maquete eletrônica mastreplan loteamento Cidade da Serra	118
Figura 40 - Mapa localização condomínios	120
Figura 41 - Imagem área de implantação do shopping da Serra.....	121
Figura 42 - Imagem área de implantação do shopping da Serra.....	122
Figura 43 - Publicidade Festival da Serra em 2024 e 2025.....	126
Figura 44 - Publicidade com áreas produzidas pelo grupo Pemi	128
Figura 45 - Print do site Cidade da Serra - detalhe das características dos empreendimentos.....	130

LISTAS DE QUADROS

Quadro 1 – Incremento do número de habitantes de Lavras e região (1980-2022)..	49
Quadro 2 - Dados sobre os condomínios em Lavras	52
Quadro 3 - Relação de grupos empresariais com vínculos familiares societários.....	70
Quadro 4 - Número de inquéritos por temas	100
Quadro 5 - Aprovações de loteamentos entre 2009 e 2012	101

LISTA DE TABELAS

Tabela 1- Divisão do PIB por setor econômico	40
Tabela 2 - Comparação de PIB entre os municípios de Lavras, Nepomuceno, Ijaci, Luminárias e Ribeirão Vermelho	40
Tabela 3 - Remuneração média do trabalhador por faixa etária	41
Tabela 4 - Empregados por setor econômico.....	43
Tabela 5 - Crescimento populacional de Lavras - MG	48
Tabela 6 - Número de shoppings por porte da cidade (População)	123
Tabela 7 - número de cidades com shoppings por tamanho da cidade (população)	123

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABL	Área Bruta Locável
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
CNAE	Cadastro Nacional de Atividade Econômica
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
CODEMA	Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente
CONSANE	Consórcio Regional de Saneamento Básico
COPASA	Companhia de Saneamento de Minas Gerais
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
DNIT	Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes
EFOM	Estrada de Ferro Oeste de Minas
ESAL	Escola Superior de Agricultura de Lavras
HDE	Hidrelétrica
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICP	Inquéritos Cíveis Públicos
LEMAF	Laboratório de Estudos e Projetos em Manejo Florestal
MG	Minas Gerais
MNRU	Movimento Nacional de Reforma Urbana
OAB	Ordem dos Advogados do Brasil
PBQP-H	Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat
PE	Pernambuco
PIB	Produto Interno Bruto
PML	Prefeitura Municipal de Lavras
RECIME	Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias
REGIC	Regiões de Influência das Cidades

RJ	Rio de Janeiro
RMV	Rede Mineira de Viação
RVSM	Rede de Viação Sul Mineira
SC	Santa Catarina
SN	Grupo SN
SP	São Paulo
SPE	Sociedade de Propósito Específico
TAC	Termo de Ajustamento de Conduta
TRE	Tribunal Regional Eleitoral
UFLA	Universidade Federal de Lavras
UFU	Universidade Federal de Uberlândia
UHDE	Usina Hidrelétrica
UNESP	Universidade Estadual Paulista
USP	Universidade de São Paulo
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social
ZEU	Zona de Expansão Urbana
ZMA	Zona Mista Adensada

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	16
I – O CAPITAL IMOBILIÁRIO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	26
1.2. O capitalismo e a produção do espaço urbano.....	26
1.2. O Capital imobiliário.....	29
II. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM LAVRAS	33
2.1. Caracterização histórica e sócio-econômica do município	33
2.3. Articulação urbano regional e expansão da área urbanizada	46
2.5. Os eixos de expansão urbana de Lavras.....	58
III – OS AGENTES ECONÔMICOS E A DINÂMICA DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	65
3.1. Agentes e produção do espaço urbano de Lavras	65
3.2. A composição de empresas familiares.....	68
3.3. Tipologias dos empreendimentos.....	74
3.4. Atuação das empresas de acordo com seus grupos	75
3.4.1. Grupo 01 (Grupo Gomes Pimentel)	75
3.4.2. Grupo 02 (Grupo H-Bens).....	76
3.4.3. Grupo 03 (Grupo Cherem)	77
3.4.4. Grupo Meridian (Grupo Meridian).....	78
3.4.5. Grupo 05 (Grupo SN).....	79
3.4.6. Grupo 06 (Grupo Ciclope)	81
3.4.7. Grupo 07 (Grupo Suli)	83
3.4.8. Grupo 08 (Grupo ATR).....	84
3.4.9. Grupo 09 (Grupo CAP).....	86
3.4.10. Grupo 10 (Grupo Pemi).....	88
3.5. Atuação e produções diversificadas.....	91
IV – ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO E O VETOR DE EXPANSÃO SUL	95
4.1. A atuação do poder público local.....	95
4.2. Vetor sul de expansão e o projeto Cidade da Serra	103
4.3. Projeto Cidade da Serra	109
Considerações finais	132
REFERÊNCIAS	136
ANEXO – A – MAPA DE ZONEAMENTO DE LAVRAS/ 2006	146
ANEXO – B - MAPA DE ZONEAMENTO DE LAVRAS/ 2019	147
ANEXO - C - MAPA DE ZONEAMENTO DE LAVRAS/ 2022	148

INTRODUÇÃO

A produção do espaço urbano é circunscrita por processos de acumulação econômica e sua disposição na dimensão espacial. A partir de circuitos de produção/acumulação, a vida do espaço urbano se desenrola por meio de camadas e diferentes dimensões econômicas, as quais atravessam as relações sociais e culturais no interior dessas espacialidades urbanas. O Estado, atores econômicos e sociedade atuam nos arranjos desses processos, seja como promotores, sujeitos e/ou como condicionantes e resistências. Esses processos expressam diretamente os modos capitalistas de absorção dos excedentes de capital e de trabalho ao longo da história (Harvey, 2014).

Nesse sentido, compreender essa produção do espaço requer também a análise integrada dos aspectos tridimensionais da organização socioespacial - culturais, políticos e econômicos - do desenvolvimento hierárquico entre os lugares e das interações geradas pela aglomeração. Isso implica, portanto, a interação dinâmica entre forças culturais, políticas e econômicas (Gottdiener, 1993).

No caso brasileiro, a urbanização apresenta características próprias, mas semelhantes às de outras cidades latino-americanas, pois estas se desenvolveram a serviço do projeto colonizador europeu, iniciado no século XVI, fundamentado sobretudo, na expansão agrícola e na exploração mineradora. (Santos, 2017).

Segundo Nestor Goulart (1999), o processo de constituição das cidades, ou seu equivalente na época, pode ser dividido em três fases principais: a primeira abrange os anos de 1540 a 1570, a segunda vai de 1580 a 1640, e a terceira ocorre entre 1650 e 1720. Mais do que representar um processo de urbanização propriamente dito, esses períodos marcam o surgimento de diferentes gerações de cidades.

A urbanização no Brasil começou a ganhar força já no século XVIII, impulsionada pelo deslocamento da elite rural para as cidades. Esse movimento conferiu maior importância a pequenos aglomerados urbanos, transformando-os em centros de poder e atraindo mais pessoas para essas áreas (Santos, 2005). Assim, a relação entre campo e cidade emerge como um aspecto crucial para compreender o processo de urbanização, especialmente no contexto brasileiro. Essa urbanização demandou todo o século XVIII e XIX para se consolidar, alcançando, no século XX, os contornos mais próximos da urbanização moderna, relacionados às dinâmicas atuais.

Para Monte-Mór (2006), a urbanização no Brasil passou a atender às exigências da industrialização, com as cidades subordinadas à lógica do valor de troca. Os espaços urbanos passaram a ser organizados de acordo com as demandas do capitalismo industrial. Em relação ao meio rural, as cidades não apenas controlavam a comercialização da produção agrícola, mas também assumiram o papel de transformá-la e agregar valor. Dessa forma, o espaço rural tornou-se dependente da dinâmica produtiva do setor urbano-industrial (Monte-Mór, 2006).

Como resultado desse processo, temos um expressivo aumento da população urbana entre as décadas de 1940 e 1990. Passou de uma taxa de 26,35%, da população vivendo em centros urbanos para 77,13% no início da década de 1990 (Santos, 1993). Para Monte-Mór (2006), o surgimento desse espaço urbano esteve ligado a políticas que combinaram centralização e integração, especialmente durante os governos militares. Essas iniciativas¹ deram continuidade à centralização e ao expansionismo promovidos na era de Getúlio Vargas (1930-1945), além de fortalecerem o projeto de interiorização do desenvolvimento liderado por Juscelino Kubitschek (1955-1960). Atualmente, o modelo urbano-industrial se dissemina amplamente, caracterizando uma urbanização extensiva que abrange praticamente todo o território nacional.

O binômio regionalização-desenvolvimento possui respaldo histórico, com diferentes mobilizações que podem ser nucleadas em torno de motivos como a colonização de vazios demográficos, a ocupação de áreas para fins de proteção militar e, finalmente, aquela que mais encontrou aderência durante a ditadura civil-militar (embora não só nesse período): a regionalização com fins de equiparação e integração territorial, por meio da industrialização. (Viegas, 2020, p. 5)

Em relação à urbanização em Minas Gerais, esta apresenta características específicas que, desde o processo de interiorização do sertão colonial, tornaram-se

¹ Durante a Ditadura Civil-Militar no Brasil (1964-1985), surgiram programas como o Programa de Integração Nacional (PIN), que incluía o Proterra, Prodoeste e Provale, além do Sistema de Informações para Planejamento e Avaliação do Desenvolvimento Regional (Sipade). Essas iniciativas alinhavam-se à estrutura institucional da época, promovendo a regionalização em âmbito técnico, acadêmico e científico. Outras ações relevantes foram a Comissão Nacional de Regiões Metropolitanas e Política Urbana (CNPUR) e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (Serfhu). O Ministério do Interior (Minter), em conjunto com o Ministério do Planejamento (Miplan), coordenou órgãos como as Superintendências de Desenvolvimento Regional (Sudene, Sudam, etc.), o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Banco da Amazônia (Basa), consolidando o planejamento urbano e regional durante o regime. (Viegas, 2020)

fundamentais para a economia e a cultura urbana do Brasil colonial. Nesse contexto, a mineração gerou um intenso processo migratório, facilitando a integração macrorregional e promovendo a ocupação efetiva do interior da colônia.

Desenvolvendo-se em torno de uma economia extrativa, na qual produção, poder e gestão se concentravam no espaço urbano, as cidades foram marcadas pela centralização das atividades de consumo, circulação e produção, alicerçadas em uma organização social comunitária. Além disso, a intensa demanda por mão de obra nas minas e a diversidade de ocupações geradas pela mineração fortaleceram a divisão socioespacial do trabalho, consolidando uma rede urbana complementar.

A Constituição de 1891 e a Lei nº 546, de 27 de setembro de 1910, garantiram maior autonomia e incentivaram o aumento de investimentos para os municípios, o que demonstrava um projeto político de valorização do mundo urbano, implementado nos municípios do Sul de Minas Gerais. Entre o final do século XIX e início do século XX, a região do Sul de Minas Gerais apresentou um crescimento significativo no número de cidades e habitantes. Na década de 1870, a região concentrava 22% dos municípios mineiros, número que subiu para 27% na primeira década do século XX. Durante esse período, a população cresceu de 260 mil para 730 mil em 1907, atingindo 1 milhão em 1920 (Gambi, et al. 2012).

Essas condições emergiam na construção do mundo urbano moderno de início do século XX, permeado pela crescente monetarização das atividades econômicas, pela incorporação das técnicas e padrões de consumo modernos, resultantes da Segunda Revolução Industrial. O crescimento do número de cidades e de suas populações, a formação da malha ferroviária e a formação de bancos e indústrias indicam que a região seguia os rumos da integração da economia brasileira com o mercado externo, internalizando as relações capitalistas para seu território. (Gambi, et al. 2012. p 15)

Apesar dessa integração e correspondência com a economia brasileira e o capitalismo global, a região do Sul de Minas, diferentemente da Zona da Mata, da Região Central e do Vale do Mucuri, destacou-se pela fragmentação populacional, com predominância de pequenos e médios municípios (Gambi, et al. 2012). O território apontado em 1920 como região do Sul de Minas corresponde à atual macrorregião do Sul de Minas, a qual abarca a mesorregião do Campo das Vertentes e a microrregião

de Lavras, município que constitui o objeto de análise desta pesquisa.² Esses dados evidenciam a predominância de pequenas e médias cidades nessa área do estado. Comparado a outras macrorregiões, o Sul de Minas, nesse período, registrou um crescimento demográfico e no número de municípios alinhado ao início da formação da sociedade industrial brasileira. No entanto, não desenvolveu uma hierarquização urbana significativa, mantendo uma economia com características predominantemente locais.

No presente, dados do IBGE (2022) apontam que, entre 2010 e 2022, houve um crescimento de mais de 12 milhões de habitantes no Brasil, sendo que 8,3 milhões desse aumento ocorreram em municípios de porte médio, com populações de 100 mil a 499 mil habitantes. Isso correspondeu a 67% do total dos 12 milhões, sendo esses municípios os únicos com índice de crescimento populacional positivo.³ Por outro lado, as cidades pequenas e grandes apresentaram taxas de crescimento negativo. Nesse período, Lavras registrou um crescimento de 13,62%, alcançando o total de 104.761 habitantes.

Nesse contexto, o município de Lavras é compreendido como uma cidade média, um conceito que surgiu como resultado da reorganização das estruturas urbanas observadas no Brasil desde a década de 1960. Esse conceito e suas aplicações serão aprofundados ao longo da dissertação. A título introdutório, destaca-se que Lavras se enquadra nessa categoria por seu papel significativo como dinamizadora de sua região imediata e por apresentar um desenvolvimento consistente nas últimas décadas, consolidando-se como um importante articulador econômico e cultural.

Localizado na mesorregião do Campo das Vertentes, o município de Lavras possui um Produto Interno Bruto (PIB) de aproximadamente R\$ 2,7 bilhões. Desse total, a maior parte é gerada pelo setor de serviços, que contribui com 58,8% do valor adicionado, seguido pela administração pública (19,6%), indústria (17,4%) e agropecuária (4,3%) (IBGE, 2022). Ao longo das últimas quatro décadas, a população

² Desde 1941, o IBGE estabeleceu quatro diferentes divisões regionais para Minas Gerais: a segmentação do estado em Zonas Fisiográficas (1941), a subdivisão em Microrregiões Homogêneas (1969), a classificação em Regiões Funcionais Urbanas (1972) e, por fim, a estrutura atualmente adotada, baseada em Mesorregiões e Microrregiões Geográficas (1990). (Santos, 2018, p. 27)

³ Matéria sobre esse crescimento em: <https://g1.globo.com/economia/censo/noticia/2023/07/01/censo-do-ibge-cidades-medias-puxam-crescimento-do-brasil.ghtml> – acesso em 05/01/2025

de Lavras cresceu de 53.734 habitantes para os atuais 104.761, representando um aumento de 94,96%. Esse desempenho coloca Lavras como o município de maior crescimento demográfico em sua região imediata.

Paralelamente a esse expressivo crescimento populacional, observa-se em Lavras a ampliação da atuação do capital imobiliário local. Tal fenômeno reflete as dinâmicas do capitalismo contemporâneo, no qual as cidades expressam demandas capitalistas em suas estruturas e funções. O território urbano, portanto, é uma dimensão que possibilita aos diversos setores produtivos, dentro da lógica capitalista, a circulação do capital e a reprodução social do trabalho. Contudo, o capitalismo também possibilita que outros setores obtenham lucros, não necessariamente por meio da produção de mercadoria ou a produção de serviços que atendam a esse circuito produtivo anteriormente descrito.

No meio urbano, há um conjunto de práticas, aqui denominado capital imobiliário, que se beneficia da localização e do uso e ocupação do solo, maximizando os ganhos advindos da exploração do espaço urbano. O capital imobiliário é como um falso capital, pois a origem de seu valor não é a atividade produtiva e sim o monopólio do acesso (Singer, 1978).

Nesse contexto, a presente pesquisa aborda o setor econômico vinculado ao capital imobiliário, cujo crescimento reflete a expansão de empresas e atores desse setor, que assumem papel significativo na urbanização e no desenvolvimento da cidade de Lavras. Nesse período, destacam-se empresas com vínculos familiares e influência política, cujos arranjos consolidam tendências e moldam as formas de produção do espaço urbano lavrense.

Dessa forma, o objetivo deste estudo é analisar a produção do espaço urbano de Lavras, com ênfase na atuação dos agentes econômicos vinculados ao capital imobiliário local, compreendendo como esses agentes influenciam e articulam, a partir de demandas próprias, o processo de urbanização e como isso impactou as dinâmicas espaciais da cidade ao longo das últimas quatro décadas. Este período foi escolhido por representar uma fase de transformações significativas no contexto urbano de Lavras, marcada pelo crescimento populacional e econômico, além da expansão do setor imobiliário.

Nesse cenário, ao considerar o crescimento populacional de Lavras nas últimas quatro décadas, associado ao aumento da atuação dos agentes econômicos do setor imobiliário no município, emergem as seguintes questões: a urbanização da cidade estaria mais alinhada aos interesses e demandas do setor imobiliário local ou às reais necessidades sociais e geográficas da população? Como esse crescimento de capital e as iniciativas do setor podem revelar a influência do capital imobiliário local na configuração do espaço urbano de Lavras? De que maneira o capital imobiliário, por meio das articulações e arranjos de seus agentes, reflete também um alinhamento com as práticas e estratégias do capital imobiliário global? Além disso, haveria interesse particular desse setor em investir em uma cidade de porte médio, caracterizada por indicadores de crescimento populacional e econômico?

Com o objetivo de aprofundar a compreensão sobre essa temática, a revisão bibliográfica acerca dos processos de urbanização de cidades médias e a atuação do capital imobiliário, abrangendo uma diversidade de autores e pesquisadores que investigam o tema, torna-se fundamental. Entre eles, destacam-se as pesquisas da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (Recime), criada em 2006 e coordenada por Maria Encarnação Beltrão Sposito (UNESP) e Beatriz Ribeiro Soares (UFU), que reúne especialistas de diferentes países e instituições acadêmicas, produzindo uma ampla gama de abordagens sobre a urbanização de cidades médias, bem como sobre a configuração do espaço urbano.

A Recime divulgou, por meio da série *Cidades em Transição* da *Coleção Geografia em Movimento*, os resultados das pesquisas realizadas pelo grupo desde 2007. A coleção é composta por seis livros, cada um abordando duas cidades estudadas. Ao longo desses volumes, foram examinadas as diferentes funções desempenhadas pelas cidades médias selecionadas, analisando-se as distinções entre elas. Observou-se quais cidades se adaptaram às modernizações e quais mantiveram suas funções regionais, decorrentes de processos históricos. Além disso, a série contribuiu para uma reflexão teórica sobre o conceito de cidade média, tanto no Brasil quanto em países da América Latina.⁴

⁴ Os municípios tratados nesses seis volumes foram as seguintes, seguindo por ordem de publicações: no primeiro tratam de Passo Fundo (RS) e Mossoró (RN); no segundo Tandil (Argentina) e Uberlândia (MG); no terceiro Chillán (Chile) e Marília (SP); o quarto Campina Grande (PB) e Londrina (PR); o quinto Marabá (PA) e Los Angeles (EUA) e no sexto livro Dourados (MS) e Chapecó (SC).

Outro conjunto de pesquisas foi produzido no âmbito do Grupo ArqHab do Instituto de Arquitetura e Urbanismo (USP) desde 2007 sob a coordenação da professora Dra. Sarah Feldman, entre as quais estão as pesquisas de Chiquito (2006), Lima (2007) e Silva (2008), que focaram nos processos de expansão urbana de cidades de porte médio não-metropolitanas do interior de São Paulo.

Além dessas, pesquisas recentes têm explorado a produção do espaço urbano em cidades médias situadas em Minas Gerais, próximas e com características semelhantes às da região. Érick Aparecido Lacerda, em sua pesquisa de mestrado “Expansão urbana em Divinópolis-MG: ideias, práticas e agentes” (Lacerda, 2022), analisou o processo de expansão urbana em Divinópolis, Minas Gerais, categorizada como uma cidade média não metropolitana e sua relação com a legislação urbanística e o planejamento urbano. A pesquisa concluiu que a expansão urbana de Divinópolis foi marcada por um padrão persistente de crescimento disperso e de baixa ocupação, impulsionado pela especulação imobiliária e pela falta de controle efetivo do poder público. Isso resultou na formação de uma periferia precarizada, com alto custo de urbanização e déficit de infraestrutura básica, como abastecimento de água e esgoto.

Cabe destacar também a tese de doutorado, “Pouso Alegre (MG): expansão urbana e dinâmicas socioespaciais em uma cidade média”, de Alexandre Carvalho de Andrade defendida em 2014, que investiga como a construção da rodovia Fernão Dias impactou a produção do espaço urbano de Pouso Alegre, alterando um contexto de estagnação econômica e demográfica (Andrade, 2014). Por fim, Mariana Alvarenga do Nascimento trouxe contribuições relevantes ao discutir o planejamento ambiental em pequenas cidades, com a dissertação Planejamento ambiental para cidades pequenas: o caso de Perdões, MG (Nascimento, 2004), na qual estuda o município de Perdões, próximo a Lavras.

De maneira mais específica, estudos e pesquisas recentes têm se voltado diretamente para as questões da urbanização de Lavras e para os agentes envolvidos na produção dessa espacialidade. Nos artigos “A segregação e as novas centralidades: uma análise sintática das desconexões urbanas em Lavras/MG” (2024), os autores Tatiana Leal Andrade e Teixeira, Renato Ferreira de Sá, Giovani Salomão Teixeira e Priscila Ribeiro utilizam a Sintaxe Espacial para evidenciar tendências de fragmentação e produção de novas centralidades em Lavras. Na tese de doutorado “Construção das

Políticas Urbanas de Lavras/MG: a busca pelo direito à cidade em um espaço disputado” (Andrade, 2019) de Luís Fernando Silva Andrade e nas dissertações “A atuação do ministério Público na tutela da ordem urbanística em Lavras/MG” (Costa, 2016) de Karina Garcia Costa, o foco recai sobre a análise do papel desempenhado pelo Ministério Público no contexto de Lavras. Complementando essas abordagens, na dissertação “Dinâmicas urbanas em cidades médias: a expansão de Lavras/MG (2007-2021)” (Silva, 2023), Rondinely Fernando Resende da Silva aprofunda a compreensão sobre o processo geo-histórico de expansão urbana no município de Lavras, bem como a atuação do poder público e os agentes imobiliários locais na urbanização recente da cidade.

Dessa forma, o conjunto de estudos citados demonstra a relevância de investigar o processo de urbanização do município de Lavras, bem como o interesse e intensidade da atuação de agentes econômicos na exploração de sobrelucros em um território em expansão.

Esta pesquisa é relevante por buscar compreender como se desenvolvem as relações entre o capital imobiliário e a produção do espaço urbano em um município de porte médio. Além disso, investiga de que forma essas relações, em suas expressões regionais e locais, se articulam e reproduzem lógicas supraregionais. A análise das dinâmicas específicas observadas em Lavras — envolvendo agentes econômicos, sociais e o poder público — contribui para ampliar a compreensão sobre os processos de urbanização em cidades médias, evidenciando suas escalas, particularidades e similitudes em relação a outros contextos urbanos, econômicos e políticos.

O objetivo geral desta pesquisa, portanto, é compreender como a atuação dos agentes econômicos vinculados ao capital imobiliário local tem mobilizado e influenciado ativamente a produção do espaço urbano em Lavras. Partindo desse objetivo principal, busca-se também analisar como os empreendimentos de parcelamento do solo e os produtos desses agentes têm articulado dinâmicas específicas no crescimento da malha urbana de Lavras.

Busca-se ainda analisar como esses empreendimentos não apenas promovem a expansão territorial da cidade, mas também influenciam a exploração e a geração de lucros associados à localização e usos, ao mesmo tempo em que contribuem para a formação de um espaço urbano que aprofunda desigualdades e reconfigura o tecido urbano de forma heterogênea e seletiva.

Para a metodologia da pesquisa elenca-se a realização de análise documental dos instrumentos de planejamento urbano e registros históricos que estruturam a urbanização de Lavras, considerando o papel do poder público e dos agentes econômicos, como planos diretores e legislações de zoneamento. Os dados foram organizados de modo que permitissem compreender as interações entre políticas públicas e ações do setor imobiliário.

Além disso, a análise espacial e cartográfica complementa a abordagem documental, empregando mapas históricos e contemporâneos, dados georreferenciados e imagens de satélite para identificar os padrões de crescimento urbano, o uso do solo e a localização de empreendimentos imobiliários. Esses dados são analisados e organizados em mapas temáticos, demonstrando a produção do espaço urbano e os efeitos da expansão imobiliária sobre o tecido urbano.

A metodologia também inclui a análise de dados secundários de fontes como o IBGE, documentos publicitados pelas empresas e poder público destacando tendências e correlações relevantes. O cruzamento desses dados fornecerá uma base para compreender como o capital imobiliário atua em relação à produção do espaço urbano e como se dão as articulações e arranjos dos agentes econômicos.

A estrutura desta dissertação está organizada em quatro capítulos, seguidos pelas considerações finais. O Capítulo 1, intitulado “Urbanização e Produção Capitalista do Espaço”, apresenta uma revisão teórica, destacando para os conceitos que fundamentam a compreensão da produção do espaço urbano sob a lógica capitalista. Além disso, aborda a conceituação de capital imobiliário e a identificação dos agentes econômicos envolvidos nesse processo.

No Capítulo 2, denominado Produção do espaço urbano em Lavras, são apresentados elementos que contextualizam a formação histórica do município, bem como dados sobre sua localização geográfica, conexões rodoviárias e relevância econômica, social e cultural na microrregião. Além disso, o capítulo discutirá a constituição da malha urbana de Lavras, o crescimento e a presença de condomínios horizontais residenciais, bem como a criação de eixos de expansão urbana impulsionados por agentes econômicos. Essas análises serão complementadas por mapas que ilustram a ocupação e os usos do solo.

O Capítulo 3, intitulado “Os agentes econômicos e a dinâmica da produção do espaço urbano de Lavras”, concentrará a investigação nos principais agentes econômicos vinculados ao capital imobiliário de Lavras, detalhando suas atuações na urbanização do município. O capítulo também examinará os vínculos familiares e societários das principais empresas atuantes nas últimas décadas, explorando as relações entre essas empresas e o capital político local e a vinculação desses agentes à exploração de lucros em outras atividades relacionadas ao uso do solo. Além disso, será analisada a influência dos empreendimentos imobiliários na configuração urbana de Lavras e na produção de uma nova centralidade.

O Capítulo 4, “Atuação do poder público e o vetor de expansão sul”, debruça-se sobre a análise da atuação do poder público de Lavras nas questões relacionadas à produção do espaço urbano e regulação do parcelamento de solos. Ainda será apresentado as análises acerca da atuação do principal grupo empresarial do ramo do capital imobiliário local e seu empreendimento no vetor Sul de expansão do município por meio do projeto Cidade da Serra.

Por fim, a pesquisa apresenta suas considerações finais, sintetizando as análises realizadas e os dados coletados, oferecendo reflexões sobre as dinâmicas observadas e apontando possíveis desdobramentos para estudos futuros.

I – O CAPITAL IMOBILIÁRIO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

1.2. O capitalismo e a produção do espaço urbano

Em suas análises sobre a formação do espaço urbano capitalista, Corrêa (2002) observa que o espaço urbano é, essencialmente, um "produto social", resultado de uma longa acumulação histórica e moldado pela ação de agentes que consomem e produzem espaço. Essa formação não é fruto de um mercado invisível, mas da intervenção direta de agentes sociais. Segundo Corrêa, esses agentes são diversos e incluem: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e grupos sociais excluídos. A ação concreta e articulada desses agentes configura a espacialidade urbana capitalista, evidenciando a dinâmica intencional que organiza e transforma o espaço ao longo do tempo.

A sociedade, por meio de suas ações e relações no espaço, acaba por expressar e consolidar suas condições de existência, utilizando o espaço como uma forma de manifestação material de suas dinâmicas. Historicamente, as mudanças que viabilizaram a formação e a estruturação dos processos de urbanização estão profundamente entrelaçadas com a consolidação do capitalismo. Com a ascensão desse modo de produção, a cidade tornou-se um espaço essencial para a dinâmica social e econômica, e a urbanização passou a ser um processo amplamente difundido em escala global, modificando drasticamente as relações sociais e a organização espacial (Sposito, 2022).

Dessa maneira, o espaço urbano passa a reunir uma série de materialidades e relações de sociabilidade, todas elas influenciadas pela lógica capitalista, em que tanto os agentes econômicos quanto o Estado e a sociedade são mobilizados e organizados de acordo com as demandas da produção e circulação de capital (Carlos, 2011; Topalov, 1979).

Nesse contexto, o espaço urbano materializado representa o acúmulo e a imobilização de capital, expressos em sua infraestrutura física e nas construções que dão suporte às atividades econômicas. Essas estruturas urbanas são vitais para a produção, circulação e consumo de bens e serviços, servindo aos interesses do capital ao mesmo tempo que moldam o cotidiano da população.

La ciudad constituye una forma de la socialización capitalista de las fuerzas productivas. Ella misma es el resultado de la división social del trabajo y es una forma desarrollada de la cooperación entre unidades

de producción. En otros términos, para el capital el valor de uso de la ciudad reside en el hecho de que es una fuerza productiva, porque concentra las condiciones generales de la producción capitalista. Estas condiciones generales a su vez son condiciones de la producción y de la circulación del capital, y de la producción de la fuerza de trabajo. Son además, el resultado del sistema espacial de los procesos de producción, de circulación, de consumo; procesos que cuentan con soportes físicos, es decir, objetos materiales incorporados al suelo (los inmobiliarios). (Topalov, 1979, p. 09)

Como expõe Harvey (2005, p. 53), “o capital se materializa em uma paisagem física, criada à sua imagem, servindo como um valor de uso, e intensificando o processo de acumulação progressiva de capital em uma escala expansível”. Ou seja, o espaço urbano não é apenas um cenário em que o capital circula, mas é moldado por ele, refletindo, em sua configuração, as forças econômicas e sociais que o constituem. Assim, o ambiente urbano torna-se, ele próprio, uma expressão concreta do capital, evidenciando a acumulação de riqueza e poder no próprio espaço físico.

Esse processo de construção do espaço urbano ou a urbanização possui uma ligação intrínseca com a reprodução do capital. Isso envolve a necessidade do controle da classe capitalista sobre o processo urbano. Esse controle envolve não só o domínio dos aparatos estatais — especialmente aqueles que administram e governam as condições sociais e a infraestrutura territorial — mas também a influência sobre a vida cotidiana das populações, incluindo seus modos de vida, suas capacidades de trabalho, seus valores culturais e políticos, bem como suas perspectivas (Harvey, 2014).

Assim, a produção desse espaço urbano não é apenas um fenômeno técnico ou administrativo, mas também histórico e social, refletindo as transformações e influências que o moldaram ao longo do tempo. A construção do espaço urbano é, portanto, um processo marcado por dimensões históricas, sociais e culturais, continuamente produzido e reconfigurado conforme os interesses dominantes.

Além disso, a maneira como o espaço urbano é configurado contribui de forma significativa para a eficiência na circulação de bens e serviços em diversas etapas da produção e distribuição. Ribeiro (2015) aponta esse atributo como efeito útil de aglomeração, permitindo considerar a cidade como um valor de uso complexo.

A cidade, enquanto valor de uso complexo, torna-se, assim, uma força produtiva social espacial, diferente daquela nascida no interior de cada

processo produtivo. A sua utilização permite aumentar a produtividade do trabalho e diminuir o tempo de rotação do capital, o que se traduz em maior rentabilidade dos investimentos realizados. (Ribeiro, 2015. p 37)

A cidade, portanto, não apenas facilita a circulação de capital, mas maximiza o potencial de desenvolvimento e de expansão capitalista por meio de suas estruturas físicas e relações sociais, ampliando o alcance e a influência da lógica capitalista sobre o espaço urbano. O capitalismo promove inovações em comunicação e transporte, facilitando a venda massiva de produtos em mercados distantes e, conseqüentemente, ampliando a exploração do trabalho. A redução dos custos de circulação e distribuição acelera a acumulação de capital, que se expande geograficamente ao mesmo tempo em que diminui os custos logísticos (Harvey, 2001, p. 144).

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

Quando se analisa o espaço urbano, é possível identificar dois tipos distintos de valor. O primeiro decorre da própria estrutura física, ou seja, dos produtos materializados como edificações, ruas, praças e demais construções que compõem o ambiente urbano. O segundo valor está associado à concentração e à disposição dessas estruturas no espaço, resultando em um valor específico da localização que reflete o valor de uso da terra. Esse valor agregado, derivado da localização e da acessibilidade dos diferentes espaços, intensifica a importância econômica e social do solo urbano, tornando-se um fator-chave na determinação de preços e investimentos (Villaça, 1998).

A produção do espaço urbano, contudo, não ocorre de maneira isolada ou unilateral; trata-se do resultado de uma sobreposição de camadas de ação de diversos agentes, cada um motivado por interesses distintos e atuando de forma interdependente ou em conflito.

A produção do espaço, seja o da rede urbana, seja o intraurbano, não é resultado da “mão invisível do mercado, nem de um Estado Hegeliano, visto como entidade supraorgânica, ou um capital abstrato que emerge de fora das relações sociais. 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 mesmo e outros agentes da sociedade. (Corrêa, 2023, p. 43)

Entre esses agentes, destacam-se o Estado⁵, a sociedade civil e os diversos agentes econômicos⁶. Esses atores interagem de forma complexa, cada um contribuindo para a constituição e modificação do espaço de acordo com objetivos específicos. O Estado, por exemplo, participa regulando o uso do solo, implantando infraestrutura e definindo políticas de desenvolvimento urbano. A sociedade civil, por sua vez, expressa as demandas coletivas e influencia as dinâmicas locais por meio da pressão comunitária e da valorização dos espaços de uso público.

1.2. O Capital imobiliário

Entretanto, no contexto abordado e na análise em questão, concede-se um interesse especial à atuação do capital imobiliário, que emerge como campo de relações, processos e agentes predominantes na produção e transformação das espacialidades urbanas. Os agentes econômicos vinculados ao capital imobiliário concentram-se na exploração dos usos e das localizações do solo urbano, buscando maximizar os lucros por meio da valorização dos terrenos e das edificações.

O capital imobiliário influencia não apenas o valor do solo, mas também a dinâmica de crescimento e ocupação das cidades, frequentemente priorizando áreas de grande potencial econômico e privilegiando investimentos em regiões mais rentáveis. Pois é por meio da localização que se garante o valor da terra urbana. A localização, os efeitos úteis de aglomeração (Ribeiro, 2015) ou a acessibilidade ao conjunto da cidade

⁵ Segundo Corrêa (2011), o Estado capitalista assume diversos papéis na produção do espaço, reflexo de seu caráter como arena de interesses e conflitos. Utilizando o autor A. Samson, Corrêa (2011) aponta outras ações possíveis do Estado, que incluem: definir o marco jurídico, taxar a propriedade fundiária, criar condições de produção para outros agentes sociais, regular o mercado de terras, atuar como promotor imobiliário e também como produtor industrial.

⁶ Dentre os quais aqueles atrelados ao capital imobiliário desempenham um papel central no que tange ao sobre-lucro, apontado por Ribeiro (2015) e ao valor sobre a localização, apontado por Villaça (2001)

são os valores de uso então mais importante do solo urbano, revelando a quantidade de trabalho que foi socialmente despendido em sua produção (Villaça, 2001)

Dessa forma, as estratégias do capital imobiliário moldam, direta e indiretamente, a estrutura das cidades, ao mesmo tempo em que refletem a lógica de acumulação e exploração características do sistema capitalista, no qual o espaço urbano se torna uma mercadoria cuja finalidade principal é a maximização do lucro.

(...) a produção capitalista, ao incorporar o solo urbano como mercadoria, transforma-o em valor de troca; nesta condição o espaço torna-se produtivo e, dessa forma, redefine a produção da cidade. Portanto, a extensão do capitalismo, longe de prescindir do espaço, faz dele meio e condição de seu constante processo de valorização. (Carlos, 2022, p. 104)

O território urbano, nesse sentido, torna-se uma dimensão crucial que possibilita aos diversos setores produtivos, dentro da lógica capitalista, a circulação constante de capital e a reprodução social do trabalho. No entanto, o capitalismo também abre espaço para que outros setores obtenham lucros que não dependem exclusivamente da produção de mercadorias ou da prestação de serviços inseridos nesse circuito produtivo, mas sim da localização e do uso do solo urbano.

No meio urbano, observa-se um conjunto de práticas denominado aqui como capital imobiliário, que se beneficia do uso e da ocupação dos solos urbanos, explorando as características e a localização desses espaços para maximizar os ganhos obtidos.

O capital imobiliário, então, pode ser caracterizado como um "falso capital", pois sua origem de valor não está associada diretamente à atividade produtiva, mas ao controle e monopólio do acesso aos terrenos urbanos, conforme observado por Singer (1978). Essa dinâmica permite que o capital imobiliário se valorize não pela criação de novos produtos ou serviços, mas pela restrição e valorização estratégica do uso do solo, refletindo uma das especificidades da acumulação de capital dentro das cidades.

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

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

Esses agentes e agendas do capital imobiliário se configuram de maneiras específicas às possibilidades de seu contexto, acompanhando o desenvolvimento tecnológico do capitalismo e buscando sempre a maximização do lucro por meio do uso da terra e suas localizações. Em um cenário de competitividade por melhores condições de atuação e ganhos, resultam em arranjos de atividades que produzem o espaço urbano, determinando direções de crescimento e segregações internas.

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

Tais agentes atuam em diferentes frentes, que vão desde atividades clássicas, como a construção de novas espacialidades urbanas, loteamentos e construção de infraestruturas, até atividades relacionadas a empréstimos destinados ao consumo desses produtos⁷. Marques (2016) demonstra com clareza as diversas atividades exercidas pelo capital imobiliário, elencando quatro grupos distintos relacionados ao capital imobiliário.

O primeiro grupo é o capital incorporador, que busca ganhos por meio da sobrevalorização da terra, com a mudança de uso sendo crucial para esse circuito. “(...) grandes sobre-lucros são gerados mediante a aquisição da terra pelo preço do uso corrente e a venda futura ao preço do uso transformado” (Marques, 2016, p. 18). O segundo grupo é o fornecimento de serviços públicos, que inclui serviços como limpeza urbana e transporte público. Recentemente, alguns exemplos também

⁷ Para Ribeiro (1996) O mercado imobiliário é então formado pelos agentes: proprietário da terra, o incorporador, o construtor, o financiador e o investidor imobiliário.

envolvem a concessão de espaços públicos, onde as funções de administração e cuidados são transferidas para empresas privadas. O terceiro grupo compreende as construtoras e a construção civil, cuja atuação se concentra na produção de edificações e infraestruturas, tanto para obras públicas quanto privadas, visando lucro através da construção. O quarto grupo é formado pelos prestadores de serviços de consultoria, que se dedicam à gestão e ao gerenciamento das ações do Estado relacionadas às políticas urbanas, oferecendo serviços de consultoria e planejamento. Esses grupos desempenham papéis distintos, mas interconectados, na configuração e valorização do espaço urbano.

Marques (2016) interessa-se em estruturar a classificação dos agentes e suas atuações, tendo em vista as suas relações e influências no Estado e nas políticas públicas, interesse que se articula com a presente pesquisa. Cabe salientar que, para além dessas empresas e campos de atuação, inclui-se também as empresas que atuam e lucram com a prestação de serviços de aluguel e venda, as chamadas imobiliárias, de modo que, ao se tratar do contexto local de uma cidade média, essas empresas também são beneficiadas diretamente com os lucros a partir da produção do espaço urbano.

II. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM LAVRAS

2.1. Caracterização histórica e socioeconômica do município

A formação histórica do município de Lavras remonta ao início do século XVIII, especificamente ao ano de 1720, quando Francisco Bueno da Fonseca, um bandeirante paulista oriundo da vila de Sant'Ana do Paranaíba, estabeleceu-se na região próxima aos rios Capivari e Grande, acompanhado de sua família. Em 1729, fundou-se o arraial denominado Campos de Sant'Ana das Lavras do Funil, considerado o marco inicial da comunidade local. A posse da terra foi formalizada em 1737, quando Martinho de Mendonça, então governador da província, concedeu à família uma sesmaria, instrumento legal que regulamentava o uso das terras no período colonial (Prefeitura Municipal de Lavras, 2023).

É importante destacar que, desde seus primórdios, a história da formação de Lavras foi atravessada por questões relacionadas à ocupação territorial. Vale compreender que os interesses e o domínio da Coroa portuguesa sobrepunham-se a ocupação quilombola existente na região, conhecida como Quilombo do Ambrósio ou Quilombo Campo Grande, que ocupava uma vasta extensão territorial, iniciando-se na margem direita do Rio Grande e se estendia até o norte de São João Del Rei, alcançando a atual região de Ibiá.⁸

Em 1813, o arraial foi elevado à categoria de freguesia. Posteriormente, em 1831, passou a se chamar Vila das Lavras do Funil, alcançando o status de município em 1868, quando adotou o nome Lavras. Nesse intervalo de 55 anos, o município conquistou autonomia político-administrativa e se consolidou como um importante polo regional (Teixeira; Martins, 2020). Entre 1891 e 1962, o território municipal compreendia oito distritos: Lavras, Carrancas, Ijaci, Ingaí, Itumirim, Itutinga, Luminárias e Ribeirão Vermelho (Andrade, 2019; IBGE, 2024).⁹

⁸ A ocupação do território de Lavras decorreu da chegada de homens, a serviço da Coroa Portuguesa e sob ordens de Bartolomeu Bueno e Diogo Bueno, para combater quilombos. Naquele período, o arraial de Lavras do Funil estava subordinado ao povoado de Carrancas (Németh-Torres, 2012). Diogo, membro da cavalaria auxiliar e guardamor das minas de Sant'Ana das Lavras do Funil, liderou ataques promovidos pela Coroa portuguesa para dismantelar quilombos na região, sendo encarregado em 1758 de comandar as investidas contra o Quilombo do Ambrósio, às margens do Rio Grande, atualmente no município de Cristais (Martins, 1995; Németh-Torres, 2012).

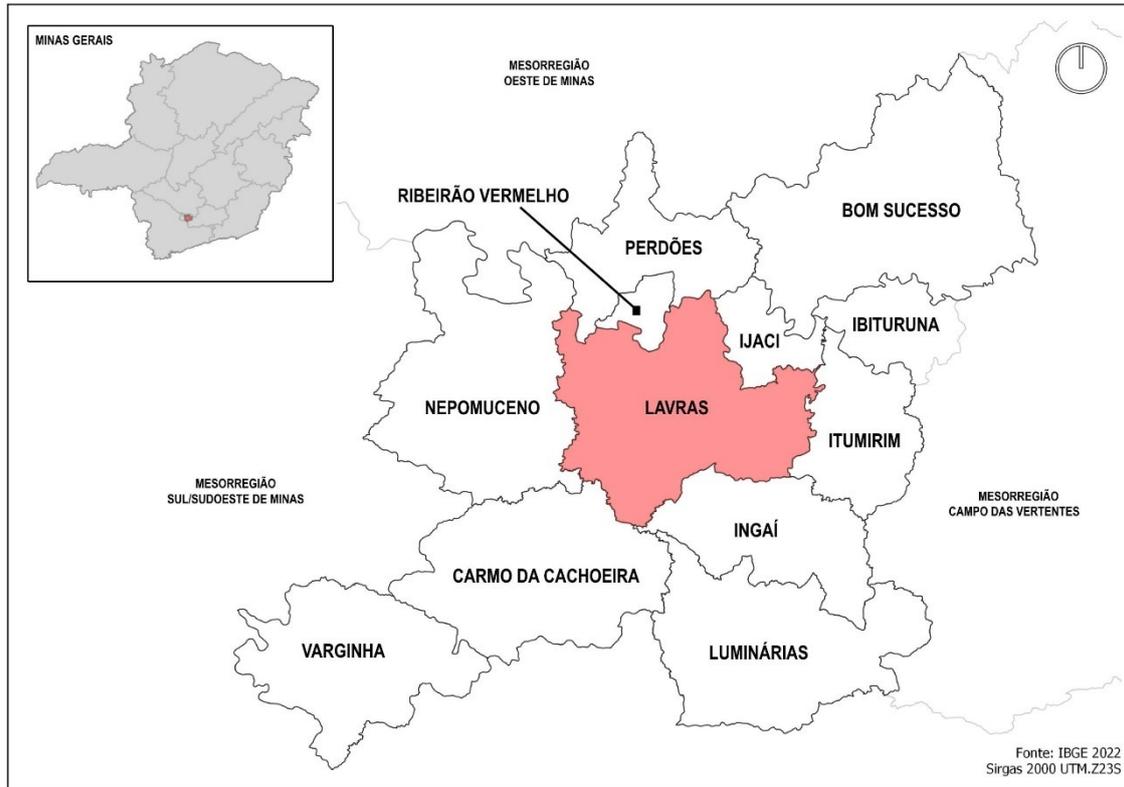
⁹ Apesar de ainda configurarem pontos importantes de integração regional com Lavras, todos esses distritos emanciparam-se. Separações político-administrativas que ocorreram em 1938, 1943, 1948 e 1962, Lavras foi perdendo seus distritos, sendo desde então constituída somente pelo território sede. (cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/lavras/historico)

O município de Lavras, possui atualmente a extensão de 564,744 km² e uma população de 104.761 habitantes (IBGE, 2022). Está situada na mesorregião do Campo das Vertentes, a aproximadamente 380 km de São Paulo e 240 km de Belo Horizonte. Faz divisa com os municípios de Perdões (ao norte), Ijaci (a nordeste), Itumirim (a leste), Ingaí (a sudeste), Carmo da Cachoeira (ao sul), Nepomuceno (a oeste) e Ribeirão Vermelho (a noroeste).

Atualmente, o município desempenha um papel estratégico no contexto regional, sendo referência para cidades vizinhas que integram o Arranjo Populacional de Lavras (IBGE, 2020), composta por Ijaci, Itumirim e Ribeirão Vermelho¹⁰. Sua influência, entretanto, vai além desse arranjo, alcançando municípios como Bom Sucesso, Campo Belo, Cana Verde, Luminárias, Nepomuceno e Perdões. Essa rede de interações fortalece a integração econômica, educacional e de serviços, ao mesmo tempo que promove maior dinamismo no transporte e na mobilidade regional, consolidando Lavras como um polo articulador no interior de Minas Gerais. Abaixo, apresenta-se o mapa de localização do município em relação ao seu entorno imediato.

¹⁰ O estudo *Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas do Brasil* traça um panorama da urbanização no país com base na integração entre municípios. Essa integração foi avaliada por três critérios: um índice de intensidade relativa dos fluxos pendulares para trabalho e estudo igual ou superior a 0,17; um fluxo absoluto de pelo menos 10 mil pessoas entre dois municípios; ou a proximidade de até 3 km entre as manchas urbanizadas principais. (Arranjos populacionais e concentrações urbanas no Brasil / IBGE, 2016)

Figura 1 - Mapa de localização do município de Lavras e municípios do entorno



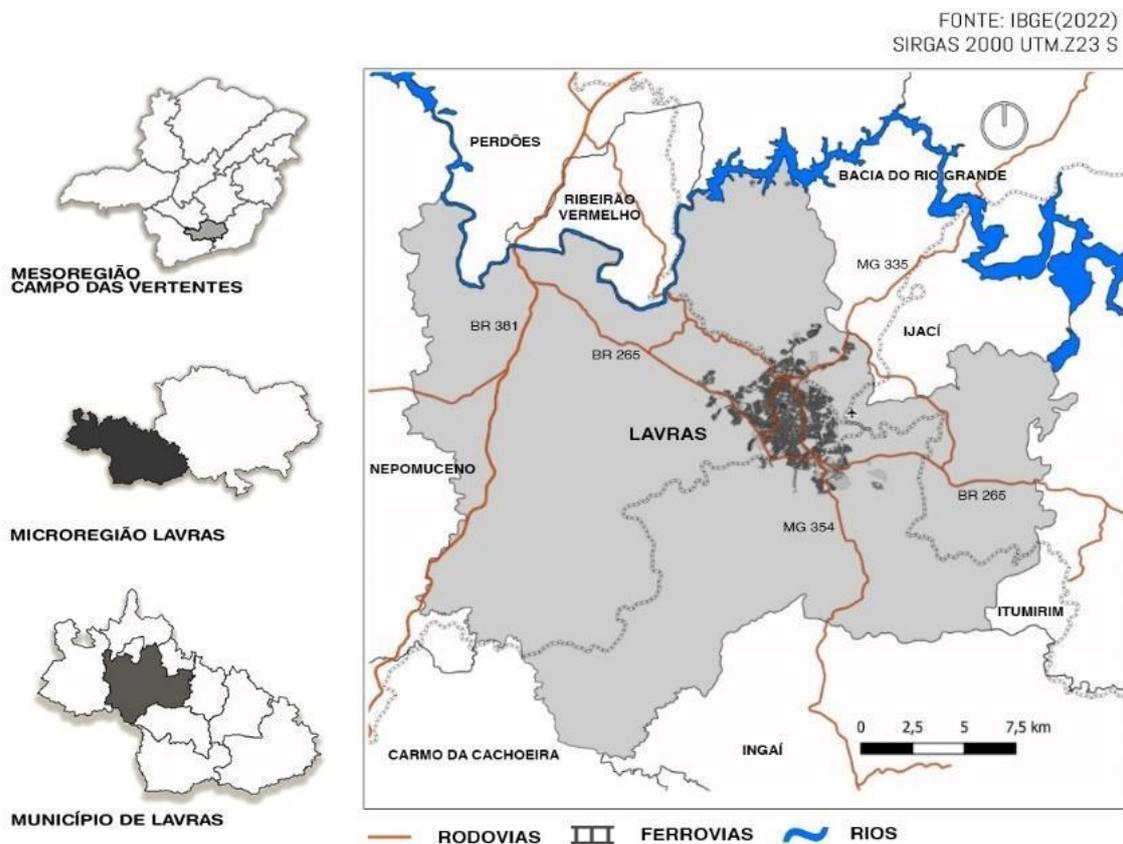
Fonte: IBGE (2022) – Produção do autor

A importância do município de Lavras vai além da prestação de serviços e do dinamismo econômico, estendendo-se a diversas dimensões, com destaque para a educação e a formação profissional. Esses fatores reforçam sua relevância no contexto regional, consolidando-o como um centro de referência. Além de se destacar como um polo de desenvolvimento, Lavras exerce um papel estratégico na articulação interurbana e regional, funcionando como um ponto de convergência e organização territorial, favorecendo a integração e o fortalecimento das relações com os municípios do entorno.

De acordo com os estudos da REGIC/IBGE (Regiões de Influência das Cidades, 2018), essa centralidade é avaliada por meio de parâmetros que evidenciam sua conectividade e sua capacidade de articular fluxos de pessoas, bens e serviços. Essas interações, que operam tanto no nível intraurbano quanto interurbano, posicionam Lavras como referência no mapeamento das hierarquias e funções urbanas sob uma perspectiva regional.

Ainda que os parâmetros clássicos da REGIC (2018) considerem majoritariamente os fluxos vinculados à gestão pública e empresarial, estudos recentes propõem o acréscimo de uma terceira dimensão — o chamado comando digital — que inclui fluxos de informação e conhecimento impulsionados por tecnologias digitais¹¹. Tal abordagem reforça a necessidade de se reconhecer a centralidade de cidades não apenas pelos serviços tradicionais, mas também por sua capacidade de operar como polos de inovação e conectividade na era digital (Mesquita et al., 2024).

Figura 2 - Malha urbana e território urbano de Lavras



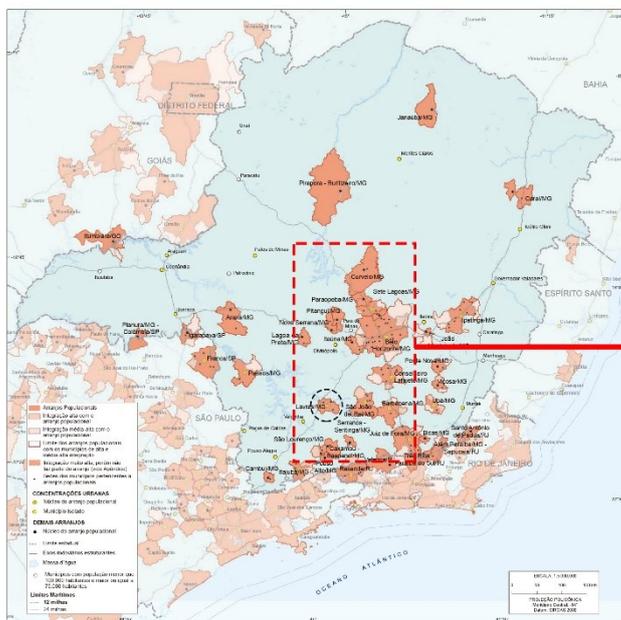
Fonte: IBGE (2022) – Produção do autor

¹¹ Atualmente, o município conta com iniciativas promovidas pela Universidade Federal de Lavras (UFLA), pelo poder público e por entidades civis, voltadas ao desenvolvimento de atividades relacionadas à inovação digital. A UFLA abriga o parque tecnológico Lavrastec, que, em parceria com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Inovação e outras instituições, tem desenvolvido o projeto intitulado "Cidade Inovadora". Esse projeto tem como objetivo fomentar ecossistemas urbanos colaborativos, integrando ações voltadas à transformação digital e ao desenvolvimento sustentável do município. (<https://ufla.br/noticias/institucional/17599-ufla-da-os-primeiros-passos-para-integrar-projeto-de-transformacao-urbana-em-lavras>)

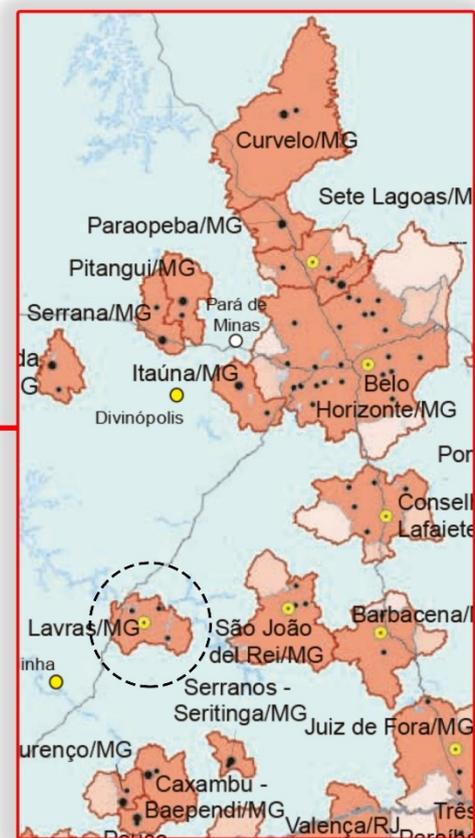
O REGIC define as centralidades que as cidades exercem no território, destacando sua proeminência em relação às vizinhas e organizando fluxos populacionais e de serviços. Para isso, analisa deslocamentos populacionais motivados por demandas de serviços essenciais, como gestão pública, comércio, instituições financeiras, ensino superior, saúde, cultura, transporte, atividades agropecuárias e conexões internacionais¹². Na hierarquização do REGIC, as cidades são classificadas em categorias específicas¹³ (REGIC, 2020, p. 11).

Figura 3 - Recorte de ampliação sobre a Sub-Regional A – Lavras

Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas em Minas Gerais



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010.



¹² No estudo REGIC, a hierarquia e a influência regional das cidades são determinadas por dois fatores principais: a atração entre cidades próximas e as conexões de longa distância impulsionadas por instituições públicas e privadas nos centros urbanos. As relações de longa distância são resultantes de vínculos de comando e gestão, como sedes e filiais de empresas em cidades distintas. A identificação de cidades como centros de gestão territorial é crucial para se estabelecer a hierarquia urbana.

¹³ Grande Metrôpole Nacional, Metrôpole Nacional e Metrôpole, cujas regiões de influência abrangem vastas áreas do território nacional, incluindo sobreposições em zonas de contato. As Capitais Regionais A, B e C possuem atividades de gestão com alcance regional menor que o das Metrôpoles. Os Centros Sub-Regionais A e B desempenham funções de gestão menos complexas, influenciando áreas menores e sendo formados por cidades médias. Os Centros de Zonas A e B têm baixa complexidade de gestão, influenciando localidades próximas por meio do comércio e serviços locais. Os Centros Locais limitam sua influência ao seu território, atraindo população vizinha de forma pontual, sem serem destinos principais

Fonte: IBGE (2020) / Recorte do autor

No contexto dessa classificação, Lavras enquadra-se como um Centro Sub-Regional A, grupo que reúne 96 cidades localizadas predominantemente nas regiões Sudeste, Sul e Nordeste, com média populacional de 120 mil habitantes (IBGE, 2020). Essa posição evidencia sua relevância como intermediária entre centros urbanos maiores e localidades menores, reforçando sua importância estratégica no planejamento regional.

Ainda sobre dos estudos desenvolvidos pelo IBGE, considera-se também nesta pesquisa os resultados obtidos pelo estudo de Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas do Brasil, realizado em 2016 e que privilegia a integração entre os municípios. De acordo com o IBGE, os estudos sobre os Arranjos mensuraram a noção de integração entre os municípios da seguinte forma:

[...] um índice de intensidade relativa dos movimentos pendulares para trabalho e estudo, para cada município, onde a intensidade deve ser igual ou superior a 0,17, denominado índice de integração; ou um valor de intensidade absoluta dos movimentos pendulares para trabalho e estudo, entre dois municípios, igual ou superior a 10 000 pessoas; ou uma contiguidade das manchas urbanizadas quando a distância entre as bordas das manchas urbanizadas principais de dois municípios é de até 3 km (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2016, p. 1).

A análise das dinâmicas territoriais da cidade, sob a ótica da REGIC, revela que Lavras funciona como um ponto de convergência e redistribuição, refletindo um modelo de desenvolvimento regional. Além de ser um centro prestador de serviços e distribuidor de bens, Lavras se posiciona como um agente facilitador da mobilidade e da troca de conhecimento entre as localidades. A interação entre o núcleo urbano de Lavras e seu entorno fortalece redes econômicas e sociais que ultrapassam as fronteiras municipais, promovendo maior integração territorial.

Desde o final da década de 1970, pesquisas sobre cidades médias em Minas Gerais, incluindo Lavras, foram conduzidas por Amorim Filho (2007) e outros estudiosos. Três estudos principais foram publicados entre 1982 e 2006, classificando as cidades em quatro níveis: Grandes Centros Regionais (Nível 1), Cidades Médias de Nível Superior

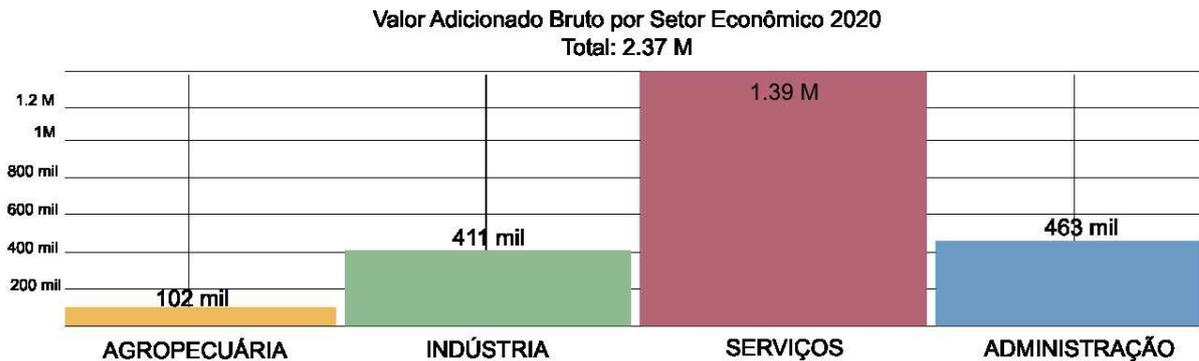
(Nível 2), Cidades Médias Propriamente Ditas (Nível 3) e Centros Emergentes (Nível 4). Lavras passou por variações nessas classificações ao longo do tempo, sendo considerada no Nível 3 em 1982, no Nível 2 em 1999 e retornando ao Nível 3 em 2006. Essas mudanças refletem seu dinamismo econômico e demográfico, além de sua importância regional na estrutura urbana do estado.¹⁴

A grandeza de importância de um município está ligada à escala, à natureza da produção, à localização e à infraestrutura de transporte que ele possui. Em outras palavras, é necessário perceber as cidades como elementos de articulação e transformação local (Scherer; Amaral, 2020). Sendo assim, no contexto regional, municípios como Lavras desempenham um papel fundamental na coordenação e governança do espaço.

A economia local é expressiva, com um Produto Interno Bruto (PIB) que alcança cerca de R\$ 2,7 bilhões, demonstrando sua importância regional. Esse valor é distribuído majoritariamente no setor de serviços, que representa 58,8% do valor adicionado. Em seguida, aparecem os setores da administração pública, com 19,6%, da indústria, com 17,4%, e, por último, da agropecuária, que contribui com 4,3% do PIB municipal (IBGE, 2022). Esse perfil econômico mostra a diversidade das atividades que sustentam a economia da cidade.

¹⁴ Embora focados no tamanho populacional, esses dados ajudam a compreender o desenvolvimento do município ao longo dos anos. Nesse estudo as cidades médias de Minas Gerais são classificadas em quatro níveis: Nível 1 (Grande Centro Regional), com grandes centros urbanos de 400.000 habitantes, com economias equilibradas e inovação tecnológica; Nível 2 (Cidades Médias de Nível Superior), com populações de 70.000 a 200.000 habitantes, dinâmicas e com setores comerciais robustos; Nível 3 (Cidades Médias Propriamente Ditas), que possuem desenvolvimento econômico sólido, sendo importantes na conexão com centros maiores e cidades menores; e Nível 4 (Centros Emergentes), em transição entre pequenas cidades e médias, com economias em estruturação e ligações com áreas rurais. (AMORIN FILHO; RIGOTTI; CAMPOS. 2007).

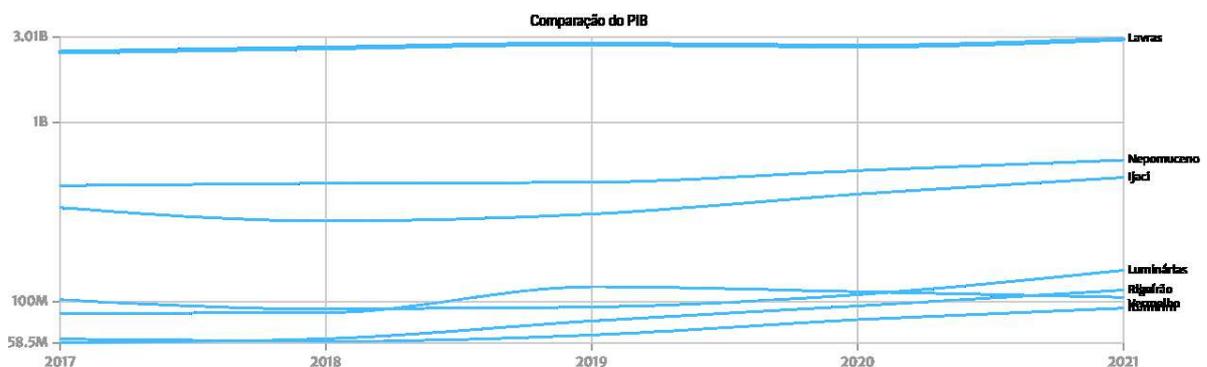
Tabela 1- Divisão do PIB por setor econômico



Fonte: <https://datampe.sebrae.com.br>

O PIB per capita do município de Lavras atinge aproximadamente R\$ 27.818 (IBGE, 2021), um valor inferior à média estadual de Minas Gerais, que é de R\$ 32,1 mil. Quando comparado com a média de PIB per capita dos municípios vizinhos que compõem a microrregião de Lavras, que é de R\$ 24,6 mil, o valor do município se mostra ligeiramente superior (IBGE, 2022). Esses números ilustram a posição econômica de Lavras na região e indicam que, apesar de não atingir as médias estaduais e regionais mais amplas, o município exibe um desempenho econômico relativamente positivo entre seus vizinhos, reafirmando sua importância econômica local. No gráfico abaixo, em um recorte cronológico entre os anos de 2017 a 2021, é possível demonstrar como a Lavras mantém o PIB com uma grandeza discrepante em relação ao seu entorno imediato, no caso, as cidades de Nepomuceno, Ijaci, Luminárias, Ribeirão Vermelho e Itumirim.

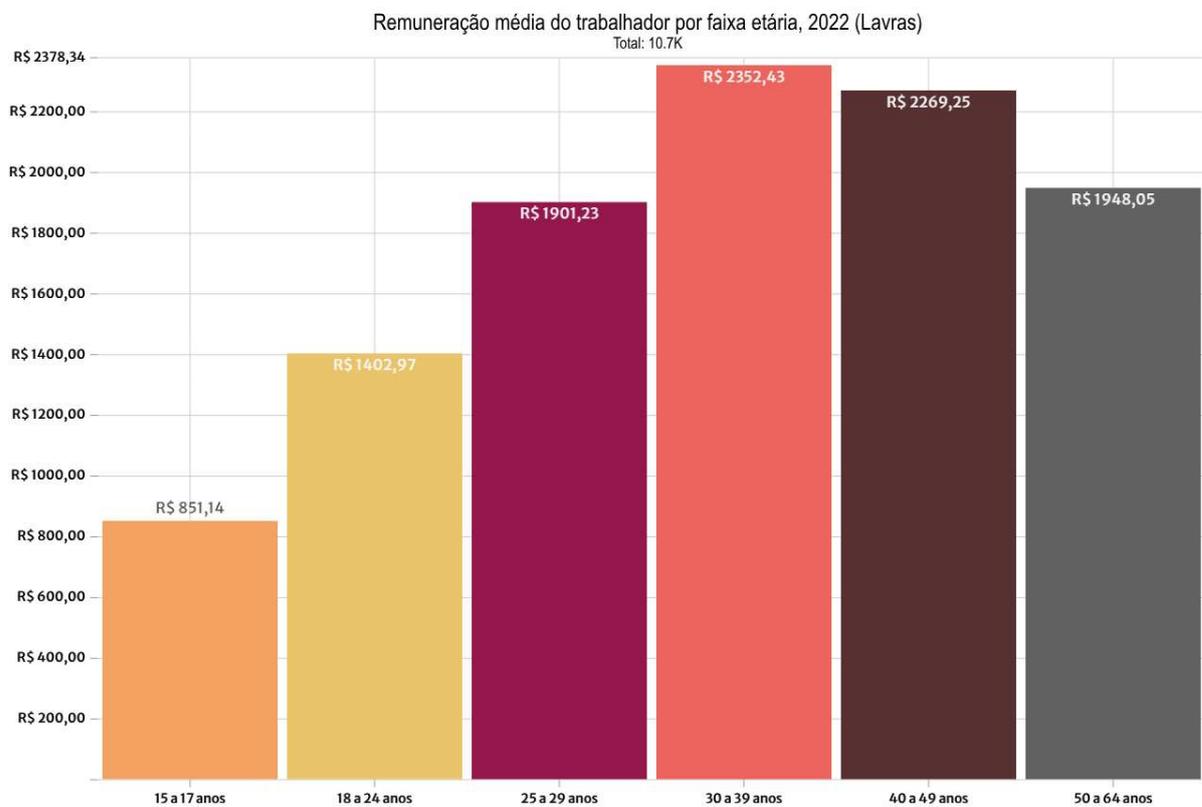
Tabela 2 - Comparação de PIB entre os municípios de Lavras, Nepomuceno, Ijaci, Luminárias e Ribeirão Vermelho



Fonte: <https://datampe.sebrae.com.br>

A desigualdade de renda entre as diferentes classes sociais no município de Lavras é uma questão marcante e apresenta uma disparidade que supera a média registrada no estado de Minas Gerais. As classes de renda mais baixa, classificadas como E e D, representam cerca de 50% de todas as remunerações distribuídas na cidade. Por outro lado, as classes mais favorecidas economicamente, que correspondem às faixas de renda mais elevadas, concentram aproximadamente 21,1% dos rendimentos. Abaixo o gráfico elaborado pela Data MPE Sebrae, mostra a remuneração média do trabalhador lavrense, segmentada por faixas etárias.

Tabela 3 - Remuneração média do trabalhador por faixa etária



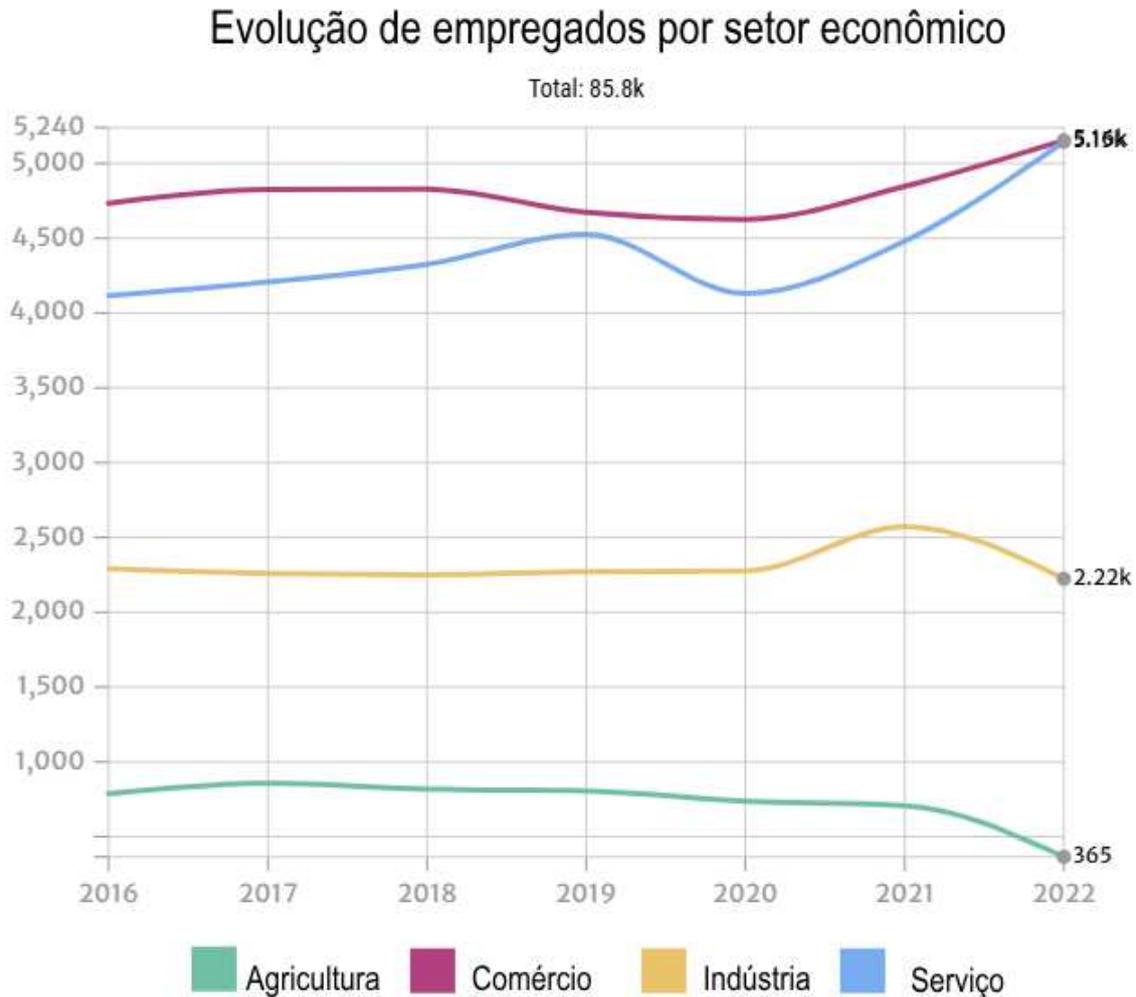
Fonte: <https://datampe.sebrae.com.br>

Esse cenário revela que as classes de menor poder aquisitivo em Lavras possuem uma participação 0,3 ponto percentual superior à média estadual, evidenciando uma leve concentração adicional de rendimentos em relação aos padrões de Minas Gerais. Da mesma forma, as classes com maior renda apresentam uma participação 3,4 pontos percentuais acima da média estadual, reforçando a presença de uma elite econômica com poder aquisitivo significativo no município (Caravela, 2023).

No ano de 2022, a cidade de Lavras registrou um total de 30.219 empregados cadastrados, representando um crescimento de 14,1% em relação ao ano anterior. Entre os setores econômicos, destacaram-se o Comércio Varejista, com 5.219 trabalhadores, a Administração Pública, Defesa e Seguridade Social, com 3.412, e o setor de Educação, que empregou 3.161 pessoas (Data MPE Sebrae, 2022)

A distribuição de gênero entre os trabalhadores revelou uma composição de 44,3% de mulheres, com uma remuneração média mensal de R\$ 2.647,29, enquanto os homens, que representaram 55,7% da força de trabalho, receberam uma média de R\$ 3.378,42. Por setor de atividade, 38% dos empregos concentraram-se no setor de Serviços, seguido pela Indústria, com 24,1% e o Comércio com 22,5%. Esses números apontam para a predominância do setor terciário, característica comum em cidades de porte similar a Lavras (Data MPE Sebrae, 2022).

Tabela 4 - Empregados por setor econômico



Fonte: <https://datampe.sebrae.com.br>

Esses setores revelam não apenas a diversidade econômica de Lavras, mas também a presença de um polo produtivo capaz de atrair mão de obra em diferentes áreas e níveis de qualificação, configurando um ambiente econômico dinâmico e multifacetado.

O setor de serviços é o mais significativo, representando 76,97% do PIB, seguido pela indústria com 17,38%, e pela agropecuária com 5,65%. (IBGE, 2022) No entanto, em relação aos números do Produto Interno Bruto (PIB), Lavras apresenta uma baixa expressividade na produção agropecuária. O percentual de empregos e ocupações nesse setor também é reduzido, somando 3,4%, especialmente quando comparado ao número de trabalhadores nos setores de serviços e indústria (Data MPE Brasil, 2024).

No contexto educacional, Lavras abriga quatro polos universitários: a Faculdade Presbiteriana Gammon, o Centro Universitário Unilavras, a Faculdade Adventista e a Universidade Federal de Lavras (UFLA). Entre essas instituições, destacam-se a UFLA e o Unilavras, que concentram o maior número de matrículas e oferecem cursos voltados para áreas ligadas à economia agropecuária.

Dentre essas instituições, a UFLA se destaca como um importante atrativo para o município. Fundada em 1908 por missionários presbiterianos americanos como Escola Agrícola de Lavras, a instituição passou a ser denominada Escola Superior de Agricultura de Lavras (ESAL) após sua federalização, em 1963, e foi elevada à categoria de universidade em 1994. A partir da década de 1970, a UFLA ampliou sua oferta de cursos de graduação nas áreas de Ciências Agrárias, como Zootecnia, Engenharia Agrícola e Engenharia Florestal, além de iniciar programas de pós-graduação nessas mesmas áreas (Barros; Teles, 2019, p. 98).

Atualmente, a UFLA possui 10.655 matrículas em cursos de graduação, sendo 10.586 no campus de Lavras e 69 no campus de São Sebastião do Paraíso. Desse total, destacam-se 963 matrículas em Agronomia, 456 em Zootecnia, 410 em Engenharia Florestal e 201 em Engenharia Agrícola. No campo da pesquisa, a universidade conta com 1.258 projetos nas Ciências Agrárias, dos quais 544 estão ativos e 249 são específicos da área de Agronomia¹⁵ (UFLA, 2023).

Segundo Mesquita e Furtado (2023), que investigaram a centralidade urbana de Lavras na produção de conhecimento científico voltado à atividade agrícola, em 2020 a UFLA interagiu com 60 empresas de 42 municípios distintos¹⁶. Grande parte dessas empresas atua na produção de papel e celulose, evidenciando um dos principais vetores de conhecimento gerado em Lavras¹⁷.

¹⁵ Dados obtidos em: <https://dados.ufla.br/dataset/relacao-de-projetos-de-pesquisa> e <https://dados.ufla.br/dataset/estudantes-da-graduacao> acesso em 11/2024.

¹⁶ De acordo com os autores, destacam-se as interações com as seguintes localidades: “Belo Horizonte (MG), pelos elos com a Celulose Nipo-Brasileira e ArcelorMittal Florestas; Ouro Preto (MG), pelo laço com o Instituto Tecnológico Vale (ITV); Uberaba (MG), por conta de elos com a Brasif e Alta Genetics; São Paulo (SP), pelas interações com a Bayer, Syngenta, Dow AgroSciences, Monsanto, Bunge Fertilizantes e Eucatex; e Aracruz (ES), por conta da parceria com a Fibria Celulose. Os elos distantes ocorrem com Porto Alegre (RS), dada a parceria com a Metalúrgica Gerdau; Hulha Negra (RS), através da interação com a Hortec Tecnologia de Sementes; Santa Cruz do Sul (RS), pelo laço com a Souza Cruz; Blumenau (SC), dado o elo com a Semex do Brasil; Salvador (BA), com a parceria com a Suzano Papel e Celulose; Eunápolis (BA), pelo laço com a Veracel Celulose; e o mais distante, com Belém (PA), onde encontramos a parceria com a Biopalma da Amazônia”. (Mesquita; Furtado, 2023. p 16)

¹⁷ No referido artigo, Mesquita e Furtado exploram a zona de influência de Lavras e Viçosa, municípios que abrigam a Universidade Federal de Lavras (UFLA) e a Universidade Federal de Viçosa (UFV).

Por outro lado, as pequenas cidades no entorno imediato apresentam maior expressividade na produção e no emprego vinculados à agropecuária. Em seus PIBs, o percentual da produção agrícola alcança valores significativos: 50,8% em Ingaí, 34% em Nepomuceno, 21,2% em Bom Sucesso, 26,4% em Santo Antônio do Amparo, 34,1% em Itumirim, 49,9% em Luminárias, 10,5% em Perdões e 10,4% em Ribeirão Vermelho. Lavras, com apenas 4,3%, supera apenas Ijací, que apresenta 3,9% (Caravela, 2022).

Os dados apresentados demonstram que, embora o município de Lavras não se destaque pela produção e pelo emprego diretamente vinculados à agropecuária, ele se sobressai como um importante centro de fluxo, produção técnico-científica e difusão de conhecimentos e práticas agropecuárias. Esse perfil reforça a relevância de Lavras no contexto da agricultura científica e do agronegócio, um dos critérios utilizados pelo Recime para compreender o papel das cidades médias.

Essa característica é um aspecto relevante do município, que exerce influência significativa na consolidação de Lavras como um polo atrativo para fluxos de populações flutuantes, ao mesmo tempo em que se destaca como um ofertante de serviços e comércios diversificados.

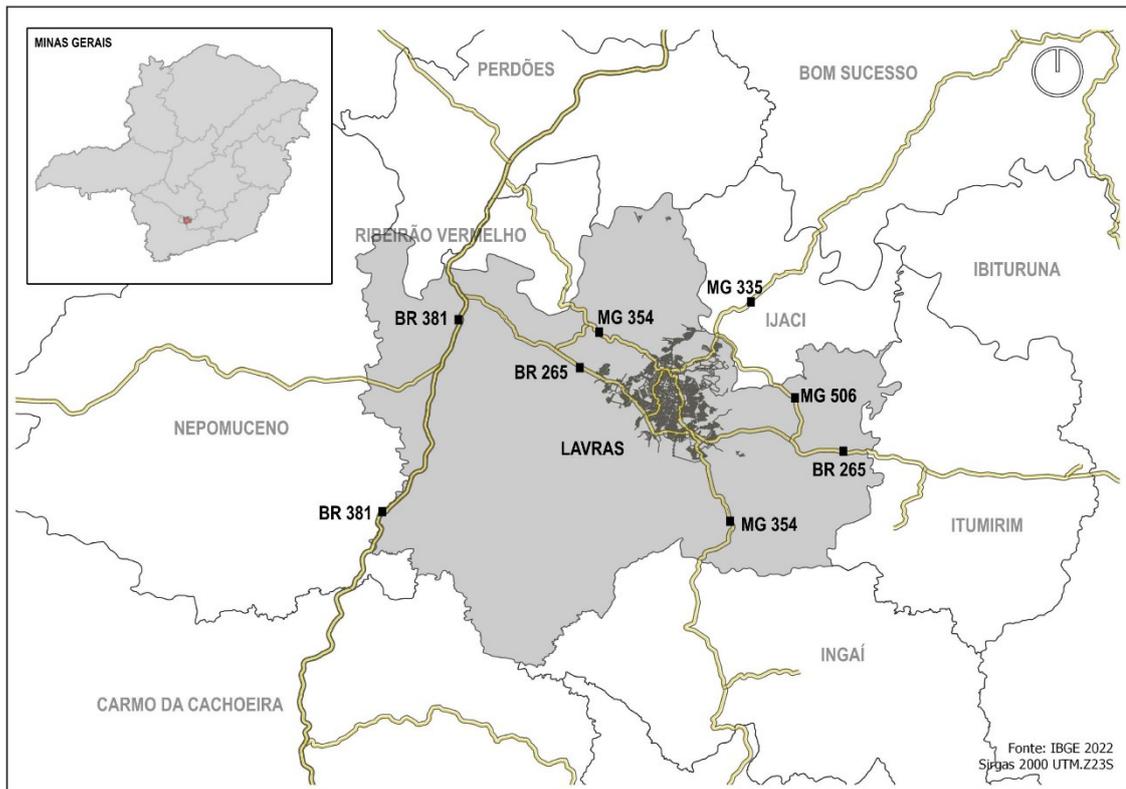
Outro ponto interessante a ser destacado é que os dois municípios com os menores índices de produção agrícola em relação ao PIB, Lavras e Ijací, apresentam um aprofundamento na exploração do sobre-lucro associado à terra urbana. Ambas as cidades possuem formas residenciais que valorizam a localidade e tendem a gerar um espaço urbano fragmentado e desigual, especialmente no que se refere ao número de condomínios horizontais.

Ijací, devido ao fato de parte de seu território situar-se às margens do lago da Hidrelétrica de Furnas, destaca-se pelo expressivo número de parcelamentos do solo configurados como condomínios horizontais, impulsionados pelo atrativo turístico da região. A proximidade geográfica entre os municípios de Ijací e Lavras facilita o fluxo constante de população entre eles, seja em busca de serviços, oportunidades de emprego ou para lazer e turismo. Além disso, grande parte dos agentes econômicos vinculados ao capital imobiliário local opera em ambos os municípios, refletindo a interconexão das atividades econômicas e imobiliárias na região.

2.3. Articulação urbano regional e expansão da área urbanizada

As possibilidades de locomoção são de suma importância para a produção do espaço urbano. Flávio Villaça (1998), ao analisar as condicionantes e conjunturas na produção do espaço urbano e o valor sobre a localização ou ponto da terra, aponta que as vias possuem importância fundamental na constituição da aglomeração e na valor sobre a localidades intra-urbana. O município de Lavras em relação aos eixos viários, possui duas predominâncias de expansão ordenadas em sentidos de duas rodovias estaduais, a BR 265 e BR 381. Abaixo mapa das rodovias e o município de Lavras.

Figura 4 - Mapa rodoviário intermunicipal entorno imediato de Lavras



Fonte: IBGE 2022 – Produção do autor

O comportamento morfológico já consolidado, os sentidos de expansão e as alocações das zonas urbanas se dão em relação aos contornos das rodovias BR 265, MG-335 e MG-354. De maneira distinta das linhas férreas, que também desempenharam um papel relevante no crescimento e na formação do espaço urbano

de Lavras¹⁸ as rodovias destacam-se atualmente como elementos fundamentais e articuladores na produção do espaço tanto dentro da cidade (intra-urbano) quanto entre diferentes cidades (inter-urbano). Enquanto as ferrovias contribuíram historicamente para o desenvolvimento da região, as rodovias assumiram, no presente, uma função central na dinâmica de conexão e organização do território, facilitando o fluxo de pessoas, mercadorias e serviços e influenciando diretamente a configuração espacial e econômica da área.

Fenômeno semelhante ocorre com a rodovia. O transporte rodoviário, contudo é mais flexível, pois, em qualquer ponto ao longo da via, o potencial pode concretizar-se, ou melhor, pode concretizar-se a acessibilidade ao centro da cidade, sem transbordo, inclusive através de um simples ponto de parada que um ônibus interurbano faça na área rural próximo à periferia urbana. A partir de então, esse ponto passa a ser servido por transporte urbano (intra-urbano) oferecido por uma via interurbana, ou extra-urbana. É a via interurbana transformando-se em via intra-urbana. No caso do automóvel, o veículo é de propriedade individual e privada, e a via é pública; o uso do veículo depende apenas de uma decisão individual de seu proprietário. Assim, a simples presença da via já significa, imediata e automaticamente, melhoria de acesso. Em virtude dessa facilidade para concretizar o acesso, o automóvel e as rodovias provocam um tipo de expansão urbana distinto do da ferrovia, que é mais rarefeito e menos nucleado (Villaça, 1998, p. 82).

No sentido sul e sudoeste, a rodovia MG-265 cumpre o papel de ser articuladora da cidade com as rodovias BR-381, que liga ao estado de São Paulo e à capital de Minas Gerais - Belo Horizonte, e em outra extremidade dando acesso às cidades de São João Del Rey, Barbacena e com a BR-040 sentido Rio de Janeiro.

No sentido noroeste existe a ligação viária com outras cidades componentes do arranjo populacional local, a MG-335, que também consegue se articular com a MG-265 no sentido sudeste. A ligação com essa região é de importante análise, pois

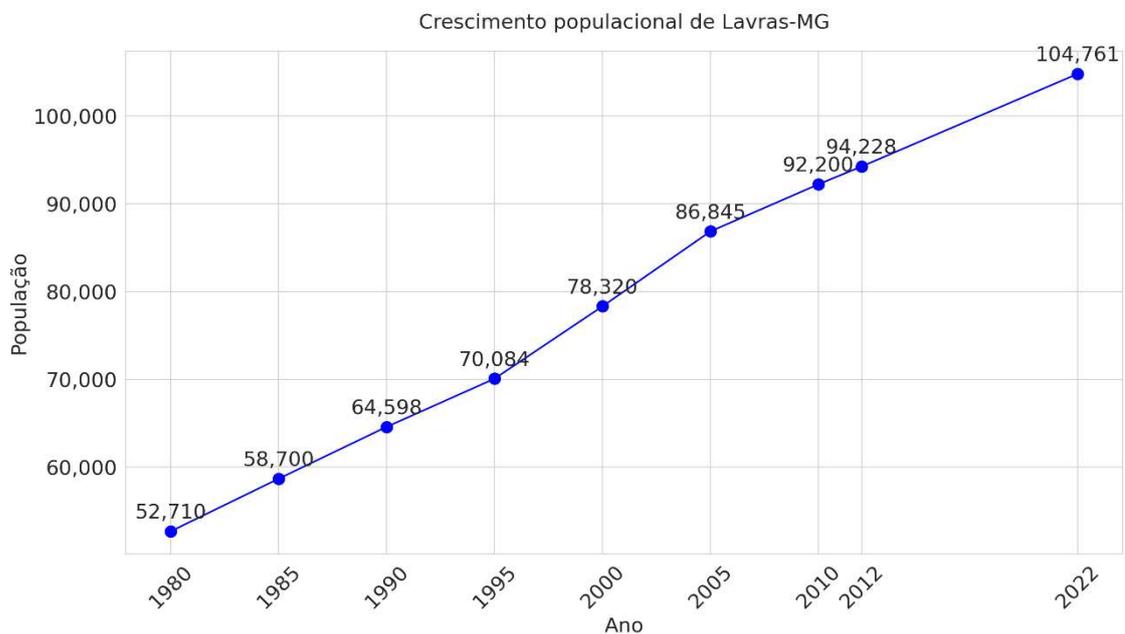
¹⁸ A morfologia intra-urbana de Lavras foi marcada pela presença de transportes públicos férreos, o "bondinho". O sistema de bondes de Lavras, inaugurado em 21 de outubro de 1911, tornou a cidade conhecida como a "cidade do bonde" em Minas Gerais. Em 1931, as ferrovias RVSM e EFOM foram unificadas na Rede Mineira de Viação (RMV), e os bondes tiveram sua identificação ajustada para refletir a mudança. Em 1940, o sistema foi assumido pela Prefeitura Municipal de Lavras (PML). Após o fechamento do sistema de bondes de Belo Horizonte, em 1963, dois bondes foram doados para Lavras, mas sua utilização "não foi aprovada pela Câmara de Lavras". Os bondes de Lavras permaneceram em operação até 8 de novembro de 1967, encerrando suas atividades após 56 anos e consolidando seu papel histórico como um dos últimos sistemas de bondes do Brasil. (MORRISON, 1989)

conecta Lavras com a cidade de Ijaci e com o lago da UHE do Funil, uma localidade com expressivo número de condomínios residenciais horizontais fechados em grande parte produzido por agentes econômicos imobiliários do município de Lavras. Em grande parte, lavrenses possuem propriedades em condomínios na cidade de Ijaci, dado a sua proximidade e a possibilidade de lazer junto ao lago de furnas.

Como já referido na presente pesquisa, Ijaci e Lavras são os dois municípios com menor participação do setor agrário aos seus Produtos Internos. Mas são os dois municípios com maior índice de PIB per capita, algo que se reflete na atuação do capital imobiliário em explorar os sobrelucros do uso e ocupações da terra urbana nesses dois municípios.¹⁹

Ao considerarmos o período de 1980 a 2022, a população de Lavras evidencia um aumento de 98,7% ao longo desse período, posicionando-o como o município de maior crescimento na região imediata, como é possível verificar pelos números populacionais absolutos no quadro 1.

Tabela 5 - Crescimento populacional de Lavras - MG



Fonte: DataSus (2024) e IBGE (2022) – Produção autor

¹⁹ Como já apontado na introdução da presente pesquisa dados de 2023 revelam que, entre 2010 e 2022, o Brasil registrou um acréscimo de mais de 12 milhões de habitantes, sendo 67% em municípios entre 100 mil e 499 mil habitantes. Em contrapartida, as cidades pequenas e grandes apresentaram números de crescimento negativo (Farias; Bischoff, 2023).

Dentre os municípios participantes da microrregião de Lavras, apenas Lavras e Ijaci demonstram um expressivo crescimento populacional no período de 1980 e 2022. Como já referido na presente pesquisa, Ijaci e Lavras são os dois municípios como menor atribuição do setor agrário aos seus Produtos Internos. Em relação ao PIB de ambas, considerando o período de 2000 a 2022, Lavras apresentou um crescimento de 581,78% e Ijaci de 186,84% (a)IBGE, 2005, b) IBGE, 2023)

Intenciona-se destaque para os dois municípios por apresentarem indicativos que expressivos no contexto regional, mas também por abrigarem empreendimentos dos agentes imobiliários locais que aqui se analisam. A cidade de Ijaci é banhada pelo lago resultante da Usina Hidrelétrica do Funil, implantada no Rio Grande, entre os municípios de Lavras e Perdões. O lago possui a capacidade de armazenar 258 milhões de m³ em uma extensão de 34,71 km² e atender a 500 mil habitantes, iniciou suas atividades no ano de 2003. (Coelho, 2008).

Por ser banhada pelo lago, Ijaci passou a ser ponto turístico e atraindo o fluxo de pessoas das cidades vizinhas, principalmente de Lavras. As margens do lago receberam um número considerável de parcelamentos do solo, em sua maioria destinados a condomínios horizontais residenciais.

Quadro 1 - Incremento do número de habitantes de Lavras e região (1980-2022)

Município	Nº habitantes 1980	Nº habitantes 2022	Percentual de crescimento
Bom Sucesso	16.326	17.151	5,05%
Cana Verde	5.169	5.272	1,9%
Carrancas	4.395	4.049	7,8%
Ijaci	3.622	7.003	93,4%
Ingai	2.657	2580	-2,9%
Itumirim	5.059	6.638	31,2%
Itutinga	3.926	4.217	7,4%
Lavras	52.710	104.761	98,7%

Luminárias	5.363	5.586	4,1%
Nepomuceno	21.175	25.018	18,1%
Perdões	14.105	21.384	51,6%
Ribeirão Vermelho	3.568	4.080	14,3%
Santo Antônio do Amparo	11.785	17.285	46,6%

Fonte: DataSus (2024) e IBGE (2022) – Produção autor

O processo de expansão urbana ocorre, na maioria das cidades brasileiras, predominantemente através da ação do mercado imobiliário, sob a forma de empreendimentos privados, loteamentos ou ainda os chamados condomínios horizontais.

Na tentativa de compreender como a atuação do capital imobiliário e de seus agentes econômicos influenciam a produção do espaço urbano, indaga-se: como evidenciar a dinâmica de atuação e mobilização desse capital imobiliário? A resposta está justamente em observar os processos e os resultados da produção do espaço urbano. Essas evidências abrangem desde as tipologias de parcelamento do solo, sentidos viários, os eixos de crescimento, até as políticas urbanas adotadas pelo poder público local.

Como aponta Marques (2016) a valorização da terra urbana decorre de sua irreprodutibilidade, localização estratégica e usos potenciais, amplificadas pela regulação estatal e pelas transformações promovidas pelo mercado. Por isso, a localização e os usos do espaço urbano são determinantes os objetivos de lucros alcançados por esses agentes no processo da produção dessas espacialidades.

A partir da década de 1980, a produção de condomínios horizontais residenciais em Lavras constitui elemento importante no processo de expansão da cidade. Observar o desenvolvimento desses empreendimentos, como um parâmetro para se compreender a atuação do capital imobiliário local fundamenta-se em três fatores: o início de sua produção, que coincide com o aumento populacional observado desde a década de 1980; suas características, que variam de acordo com a localização e as

intenções das construtoras, refletindo a noção de um “produto imobiliário”; e a atuação crescente de agentes imobiliários no processo de urbanização de Lavras nesse período. Esses empreendimentos, como outros fenômenos de expansão urbana, estão intrinsecamente ligados a fatores legais, sociais, temporais e, sobretudo, econômicos.

Para melhor compreensão dessas tipologias é interessante analisar a trajetória e consolidação dessa tipologia de produção urbana. A consolidação e a popularização dos condomínios horizontais residenciais ganharam destaque nas cidades brasileiras a partir da década de 1970. (Caldeira, 2000; Costa, 2006; Silva, 2008) O primeiro projeto desse tipo foi realizado em Barueri pela empresa Alphaville Urbanismo S.A. (Galvão, 2006). No estado de São Paulo, ainda nos anos 1970, surgiram os primeiros loteamentos fechados. Já na década de 1980, começaram a ser implantados os condomínios horizontais fechados. Desde então, essa tipologia se espalhou por diversas cidades do Brasil (Tramontano; Santos, 2002). Como apontam Bhering; Monte-Mór (2006)

Esses condomínios, que nascem sem qualquer legislação federal ou local que regulamente seus aspectos urbanísticos, são aprovados inicialmente como loteamentos e posteriormente fechados com anuência pública. Eles representam uma porcentagem alta das ocupações aprovadas que ocorreram nesses municípios a partir da década de 1970 (Bhering; Monte-Mór, 2006, p. 301).

Em Lavras, embora os primeiros condomínios sejam registrados na década de 1980, esse fenômeno se insere em um contexto nacional de produção urbana a partir dos anos 1970. Essa sincronia é compreensível, pois reflete as relações econômicas impostas pela urbanização capitalista. Na época, Lavras abrigava cerca de 60 mil habitantes, o que evidencia que esses empreendimentos emergiram também em um cenário urbano em desenvolvimento, não pertencente a uma região metropolitana.

Ao longo do tempo, os condomínios horizontais fechados associaram-se à formação de novos eixos de crescimento e ao espraiamento do território urbano da cidade, evidenciando a atuação dos agentes econômicos imobiliários na configuração espacial de Lavras. Os empreendimentos realizados ao longo das últimas quatro

décadas apresentaram uma média de três condomínios por década, com características distintas em termos de morfologia e conceito.

A análise dessas características indica a receptividade social a essas tipologias habitacionais e evidencia que, na década de 1980, Lavras já abrigava essas tendências habitacionais que estavam em fase inicial no Brasil. Como apontado por Galvão (2006), esses empreendimentos estavam, naquele período, em fase de experimentação em diversas cidades brasileiras.

A tabela a seguir apresenta dados relevantes sobre cada empreendimento, incluindo a data de registro, área, número de lotes e localização em relação à região central de Lavras:

Quadro 2 - Dados sobre os condomínios em Lavras

EMPREENHIMENTOS	DATA DE MATRÍCULA	ÁREA	Nº DE LOTES	LOCALIZAÇÃO
JARDIM DAS PALMEIRAS	12/04/1984	87.457,25 m ²	145 LOTES	CENTRAL
ALDEIA DE SAGRES	11/11/1986	46.514 m ²	75	CENTRAL
FLAMBOYANTS	05/01/1987	152.162 m ²	172	CENTRAL
STONE VILLAGE	17/02/1998	82.736 m ²	88	CENTRAL
PROVICIA DI LUCCA	04/10/1999	41.117 m ²	65	CENTRAL
LAGOA DOS IPÊS	24/02/2000	34.423 m ²	52	NÃO CENTRAL
ANOTONIO CHEREM	25/08/2004	4.568 m ²	14	CENTRAL
GOIABEIRAS	2009	36.016 m ²	93	NÃO CENTRAL
LAVRAS PARQUE	21/12/2012	88.016 m ²	137	NÃO CENTRAL
MONTSERRAT	*2018	*161.930 m ²	166	NÃO CENTRAL
DHARMA VILLE	*2020	*250.518 m ²	303	NÃO CENTRAL
CHÁCARAS DA SERRA	*2022	108.377 m ²	63	NÃO CENTRAL

Fonte: Acervo Prefeitura Municipal de Lavras (2023). Dados estimados a partir das construtoras e medição por Google Maps.

Os primeiros três condomínios registrados na década de 1980 localizam-se na região central de Lavras e apresentam morfologia semelhante a loteamentos abertos, com lotes variando entre 300 m² e 600 m² e infraestruturas internas de lazer limitadas. Isso

demonstra que, mesmo com uma população inferior a 60 mil habitantes, Lavras já abrigava tipologias habitacionais segregadas, alinhadas às tendências urbanas de segregação socioespacial baseada em barreiras físicas e dispositivos de segurança e vigilância.

Empreendimentos como *Jardim das Palmeiras*, *Aldeia de Sagres*, *Flamboyants*, *Província di Lucca* e *Stone Village* refletem um processo de autosegregação em uma região central consolidada. O discurso de segurança e privacidade é frequentemente usado como justificativa, mas esses espaços também atendem às demandas por status e exclusividade, contribuindo para a fragmentação do espaço urbano.

Sposito e Góes (2013) utilizam as contribuições de Marcelo de Souza Lopes para compreender o processo e a constituição das espacialidades autosegregadas no espaço urbano:

- 1) uma paisagem urbana crescentemente marcada pela pobreza e pela informalidade, inclusive nas áreas centrais e nos bairros residenciais privilegiados mais tradicionais;
- 2) a deterioração das condições gerais de habitabilidade e qualidade ambiental nos bairros residenciais privilegiados tradicionais, devido a congestionamentos, poluição do ar etc.;
- 3) a busca por uma maior "exclusividade" social;
- 4) eventualmente, a procura de novos espaços residenciais que apresentassem amenidades naturais; e
- 5) o aumento objetivo da criminalidade violenta e de problemas associados a estratégias de sobrevivência ilegais, como as "balas perdidas" em tiroteios entre quadrilhas rivais de traficantes de drogas, a desvalorização de imóveis situados próximos às favelas e a "sensação de insegurança" vinculada, com maior ou menor dose de realismo, à criminalidade objetiva. (Sposito, Góes, 2013, p. 282)

No que tange aos condomínios das décadas de 1980 e 1990 em Lavras, o item 3 acima referido é ponto que melhor se adequa à realidade o município e os condomínios. Em ambos os períodos, a inserção no interior da malha urbana já adensada, aliada à localização estratégica em relação a bens e serviços, continua sendo predominante.

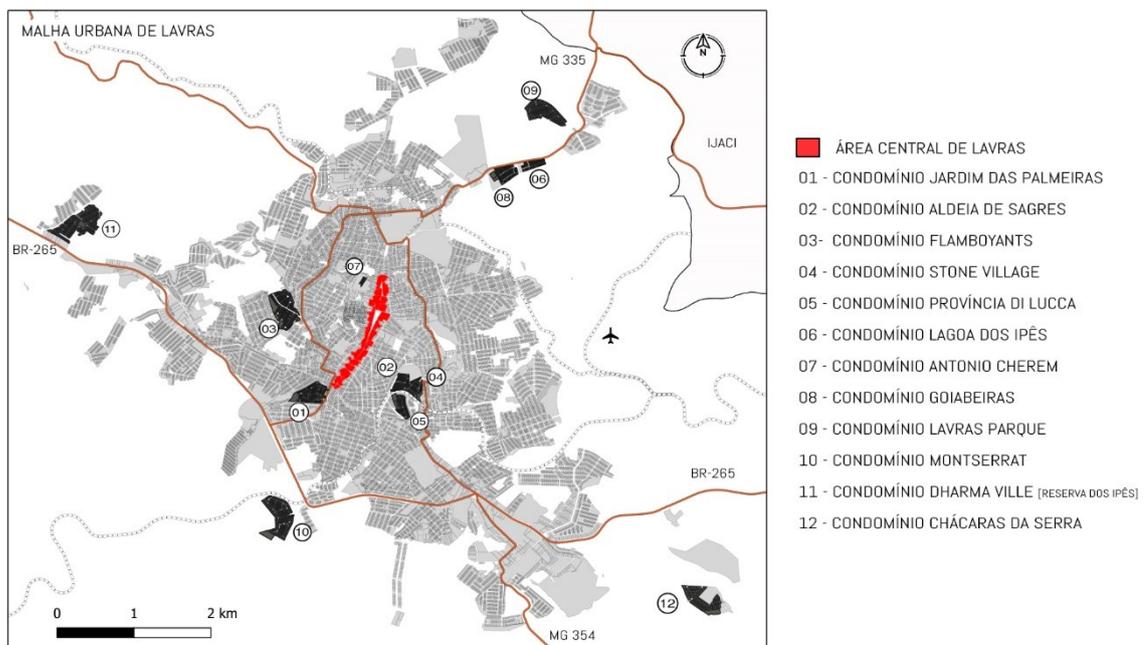
Destaca-se, ns processos de implantação dos condomínios em cidades brasileiras, destaca-se a tendência à localização mais periférica e menos central, visto que são

empreendimentos que exigem glebas de tamanhos maiores. (Sposito; Góes, 2013, p. 70). Essa características, contudo, não se verificam nos exemplos pioneiros de Lavras.

Sendo assim, uma hipótese que se argumenta é que os condomínios em Lavras surgiram primordialmente como uma resposta à demanda por status, enquanto a segurança parecia ser um fator secundário. Caso a segurança fosse a principal motivação, é provável que esses empreendimentos não estivessem localizados na trama urbana central e consolidada. Essa produção, portanto, é alinhada com a indução de demanda promovida pelas próprias construtoras e incorporadoras, que viam nesse segmento uma nova abordagem de vendas.

Contudo, é necessário considerar que, na década de 1980, muitas áreas dentro do perímetro central ainda estavam em processo de ocupação, o que contribui para a interpretação de que ocupar áreas centrais e valorizadas atendia a uma lógica de exclusividade e segregação, ao mesmo tempo que essas novas tipologias de habitação passam a compor a 'carta' de produtos oferecidos pelos agentes econômicos imobiliários

Figura 5 - Mapa de localização dos condomínios horizontais fechados (1980- 2023)



Fonte: IBGE 2022 – Produção do autor

Nos primeiros empreendimentos o afastamento do centro urbano não se apresenta como característica marcante, considerando suas localizações privilegiadas em relação ao acesso ao centro da cidade e aos serviços disponíveis. A análise dos elementos de status e exclusividade, juntamente com os sentimentos de segurança e a localização mencionados anteriormente, evidencia camadas de valor atribuídas ao uso do solo urbano. O sistema econômico imobiliário e seus agentes exploram essas camadas para maximizar os lucros, muitas vezes desconsiderando legislações e normatizações vigentes. Cada camada adicional de valor resulta em maior valorização do solo urbano, com preços e precificação fundiária estruturados a partir de uma hierarquia econômica moldada pelas demandas desses agentes capitalistas (Ribeiro, 2015).

Embora em muitos estudos sobre empreendimentos dessa tipologia, principalmente a partir da década de 1980, o afastamento do centro urbano e a alocação nas franjas urbanas sejam frequentemente destacados como características típicas, no caso de Lavras, os empreendimentos analisados mantêm uma proximidade maior ao centro e aos serviços urbanos essenciais. É somente nos empreendimentos a partir de 2010 que o conceito de proximidade à natureza e afastamento da “vida urbana” passa a ser incorporado aos empreendimentos.

Em relação à legislação e regulação desses empreendimentos, inicialmente não havia normas específicas que contemplassem suas características. As únicas regulações disponíveis eram referentes ao parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecidas pela Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (BRASIL, 1979), conhecida como Lei Lehmann²⁰, e a lei que trata sobre os condomínios verticais, Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (BRASIL, 1964).²¹

A Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, regula o parcelamento do solo urbano, determinando que 35% da área total seja destinada a ônus urbanísticos, transferidos ao Poder Público. Essas áreas visam à implantação de equipamentos e infraestruturas

²⁰ O nome foi atribuído em homenagem ao seu proponente, o advogado e senador Otto Lehmann (ARENA/SP).

²¹ A Lei n° 4.591, de 1964, aplica-se majoritariamente a edifícios residenciais e comerciais, nos quais cada unidade, como apartamentos ou salas, é de propriedade individualizada. Dessa forma, os proprietários possuem, além de suas unidades, uma fração ideal do terreno onde o edifício está localizado, conforme disposto na lei. As áreas de uso comum e circulação são acessíveis a todos os condôminos, respeitando as normas legais. A gestão do condomínio é organizada por uma Assembleia Geral, um conselho consultivo e um síndico, compondo o modelo administrativo definido pela legislação.

públicas, como saneamento, abastecimento de água, energia elétrica, drenagem, iluminação, sistema viário, calçadas, áreas de lazer, espaços verdes e instituições comunitárias, como escolas, creches e postos de saúde. Esses bens integram o patrimônio municipal e devem atender ao interesse público.

A legislação também estabelece a obrigatoriedade de criar espaços públicos proporcionais ao coeficiente de ocupação projetado para a gleba, além de exigir o afastamento mínimo de 15 metros de cursos d'água, ferrovias e rodovias. Ao longo do tempo, a Lei nº 6.766 passou por diversas alterações, sendo a mais significativa promovida pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999 (BRASIL, 1999). Essa reforma flexibilizou critérios urbanísticos para o parcelamento de áreas urbanas, ampliando a autonomia dos municípios na definição de diretrizes para sua política urbana (Sposito; Góes, 2013).

A formulação da Lei nº 6.766/79 representou um marco fundamental para a regulamentação do uso e parcelamento do solo no Brasil. Conforme destaca Leonelli (2010), essa legislação foi de extrema importância, pois se tornou a primeira norma federal a abordar de maneira abrangente as questões relacionadas ao parcelamento do solo urbano. Sua criação proporcionou maiores garantias aos compradores de terrenos, assegurando mais segurança jurídica e coibindo práticas abusivas no mercado imobiliário, especialmente no que se refere a loteamentos clandestinos. Além disso, a lei inovou ao estabelecer sanções penais para aqueles que descumprissem as regras por ela impostas, reforçando o papel do Estado na fiscalização e controle desses empreendimentos (Chiquito, 2006).

Outro avanço significativo trazido pela legislação foi a incorporação de preocupações ambientais às normas urbanísticas, refletindo uma visão mais sustentável do desenvolvimento urbano. A lei também atribuiu ao loteador a responsabilidade de prover a infraestrutura mínima necessária para os novos parcelamentos, evitando que áreas fossem ocupadas sem condições adequadas de habitação e serviços básicos. Ademais, estabeleceu a proibição de loteamentos em áreas rurais, impedindo a ocupação desordenada do território e garantindo uma separação mais clara entre os espaços urbanos e rurais (Chiquito, 2006; Lacerda, 2022).

Durante um extenso período, os empreendimentos conhecidos como condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados operaram em um contexto legal ambíguo devido a uma interpretação pouco clara das duas leis que regulamentavam

a implantação de empreendimentos urbanísticos. Por um lado, esses empreendimentos buscavam embasamento na Lei nº 4.591, de 1964 (BRASIL, 1964) considerando-se como amparados por esta legislação. No entanto, sua morfologia e projeto se assemelhavam, em grande medida, aos de um loteamento aberto, o que os colocava sob a possível regulação da Lei nº 6.766, de 1979 (BRASIL, 1979). Essa ambiguidade foi destacada em numerosos estudos que abordaram a existência e a prática dessas tipologias habitacionais, sendo também apontada pelas pesquisadoras Maria Encarnação Sposito e Eda Maria Góes.

Para adequar as iniciativas de parcelamentos efetuados à Lei Federal n. 6.766 e suas alterações, com vistas a tornar legal o direito de uso exclusivo das terras de uso comum aos que moram dentro dos muros, seria necessária a concessão, por toda a sociedade, de parcela da gleba de uso público, o que implicaria sua localização fora dos muros, para que os cidadãos não tivessem que se submeter aos sistemas de controle existentes nas entradas desses empreendimentos murados. (Sposito, Góes, 2013, p. 135)

No início da década de 2000, uma iniciativa que contemplava a regularização dessas tipologias, tais como os condomínios horizontais e loteamentos fechados, intitulada como Lei de Responsabilidade Territorial, o projeto de Lei nº 3.057, de 2000 (BRASIL, 2000), objetiva, dentre outras pautas, a inclusão de uma terceira tipologia de parcelamento do solo para loteamentos e desmembramentos, no caso os condomínios urbanísticos. Esse projeto de lei se propunha a substituir a Lei nº 6.766 de 1979 e previa a introdução de uma nova abordagem regulatória para o parcelamento do solo e o direito urbanístico.

No que concerne aos condomínios horizontais e loteamentos fechados, o Projeto de Lei era bastante obscura e com pouco acuidade em alguns termos sobre a natureza dessas tipologias, o projeto pretendia transferir a responsabilidade pela regulação dessas tipologias aos estados e municípios.

[...] Procura-se legalizar o ilegal através alteração de leis, como ocorre com o Projeto de Lei 3057/2000 (Brasil, Projeto de Lei 3057/2000), autodenominado de Lei Responsabilidade Territorial. O PL tem como meta alterar as leis de parcelamento e uso do solo e como objetivo tornar legal o que hoje é ilegal. Há alguns itens que deixam evidente esta questão. A regularização fundiária de interesse específico visa regularizar os atuais loteamentos murados. O interesse específico é

contraditório com a regularização fundiária de interesse social, como consta no Estatuto da Cidade [...]. (Rodrigues, 2022, p. 155)

A análise da trajetória da legislação urbanística brasileira revela como o Estado, por meio de normas legais, cria mecanismos que permitem ao capital imobiliário explorar novas formas de lucratividade no uso e ocupação do solo urbano. Com ambiguidades e desconexões em relação à realidade social, essas leis e regulações possibilitaram que agentes econômicos, especialmente por meio de empreendimentos como os condomínios horizontais residenciais, moldassem o crescimento e a organização do espaço urbano de acordo com os interesses do mercado imobiliário.

Em Lavras, a produção de condomínios horizontais tornou-se uma estratégia dos agentes econômicos locais para maximizar o lucro com o uso e a localização da terra, redefinindo a espacialidade e promovendo novas formas de expansão urbana. Essa dinâmica reflete uma relação estreita entre o poder público, responsável pela legislação federal e regulamentações municipais, e o capital imobiliário, que impulsiona demandas por infraestrutura e cria novas espacialidades alinhadas aos seus empreendimentos.

2.5. Os eixos de expansão urbana de Lavras

No contexto da produção do espaço urbano, diferentes agentes sociais adotam estratégias espaciais que, embora distintas em seus objetivos, frequentemente convergem em favorecer a lógica do mercado. Segundo Carlos (2023, p. 45), esses agentes, ao empreenderem espacialidades muitas vezes desconexas da realidade social, pressionam o Estado a criar infraestruturas e regulações que beneficiam o setor econômico. Essa desconexão contribui para a fragmentação do espaço urbano, a segregação socioespacial e o aprofundamento das desigualdades sociais.

Processos como globalização, pós-fordismo, redução do papel do Estado, migrações e movimentos sociais influenciam as formas urbanas, modificando o espaço urbano (Vasconcelos, 2022, p. 18). A configuração socioespacial do município resulta de transformações contemporâneas sobrepostas a camadas históricas.

Ao analisar a produção do espaço urbano, muitas vezes busca-se entender sua formação com base em uma expectativa de regularidade, padronização e racionalidade. Nestor Goulart Reis (1999), em seus estudos sobre a formação

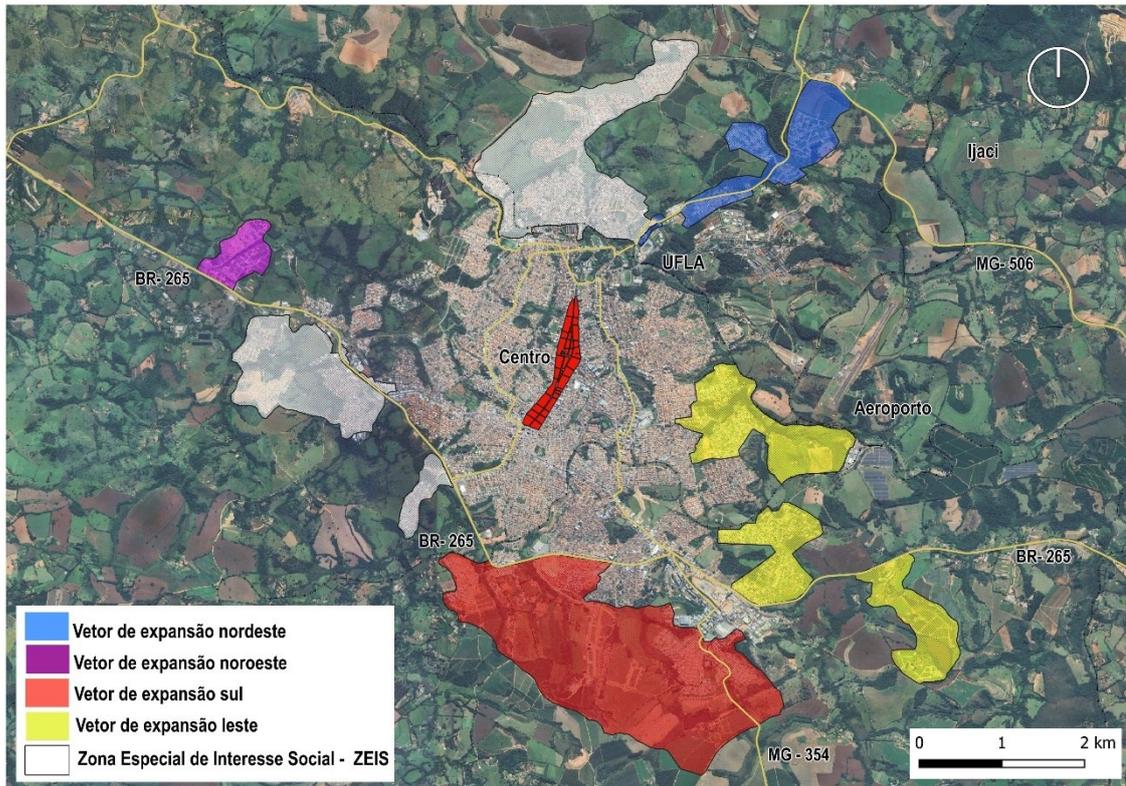
urbanística das Minas, propõe uma abordagem diferente, que considera a ideia de "regularidade diversa". Essa perspectiva reconhece a repetição de certas características como um elemento definidor do espaço urbano (Reis Filho, 1999).

O esforço de Reis Filho (1999) consistiu em compreender os traçados e a formação urbanística da Capitania de Minas Gerais sem tentar buscar uma regularidade em seus traçados como aqueles encontrados na urbanização implementada na América espanhola, mas sim compreender a regularidade da urbanização nas Minas Gerais a partir da regularidade da repetição e não dos traços racionais e ortogonais.

Este trabalho se inspira nessa noção para observar e analisar a expansão e o desenvolvimento da urbanização lavrense com base na regularidade ou repetição das ações dos agentes imobiliários locais e seus empreendimentos, assim como as ações do Estado. Frequentemente desconectados de demandas sociais reais, esses agentes moldam e ocupam o espaço urbano de forma a influenciar tanto o crescimento da cidade quanto a direção desse processo. Os condomínios horizontais, exemplificam essa regularidade, configurando-se como manifestações recorrentes da atuação de grupos econômicos específicos na transformação do espaço urbano de Lavras.

O espaço urbano da cidade demonstra atualmente duas dinâmicas principais de crescimento: a expansão extensiva para as franjas urbanas, com grandes glebas transformadas em novas áreas urbanizadas, e a verticalização em centralidades consolidadas. Ambas são predominantemente influenciadas pelo mercado imobiliário. Observam-se quatro vetores principais de expansão, sendo os vetores nordeste, leste e sul os que apresentam maior intensidade e atuação dos grupos apresentados e abordados nesta pesquisa. Além disso, observa-se expansão também sobre áreas classificadas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Figura 6 – Mapa de vetores de expansão urbana no município de Lavras-MG

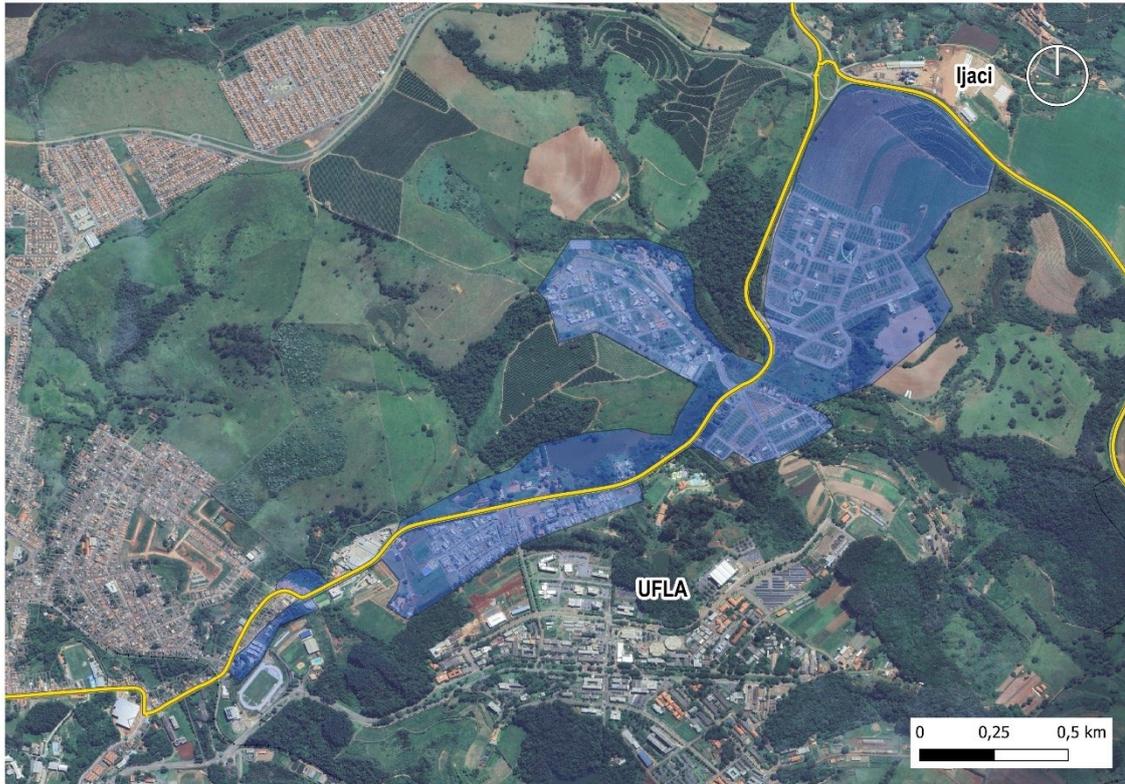


Fonte: IBGE 2022 – Produção do autor

Na expansão em sentido norte do município (manchas brancas no mapa acima), observa-se um crescimento articulado à periferização habitacional, que tenta suprir a demanda social por moradias. No eixo norte, a Zona Especial de Interesse Social do município abriga novos parcelamentos originados por políticas urbanas sociais, como os bairros Caminho das Águas I e II, Judith Cândido, Alto dos Ipês, Vista do Lago, Vila Paraíso e Nova Era I, II e III. Esses bairros, localizados ao longo do Anel Rodoviário que conecta as rodovias BR-265, MG-335 e Zito de Abreu (Estrada do Madeira), refletem a interação entre infraestrutura viária e ocupação urbana.

No eixo nordeste, a partir do eixo da MG 335 que liga Lavras a Ijaci, encontra-se um eixo de expansão, que perfila os arredores da Universidade Federal de Lavras. Atualmente, essa área concentra três condomínios horizontais fechados e três condomínios verticalizados, demonstrando a intensificação do uso residencial privado na região.

Figura 7 - Área de expansão urbana sentido nordeste/Ijaci

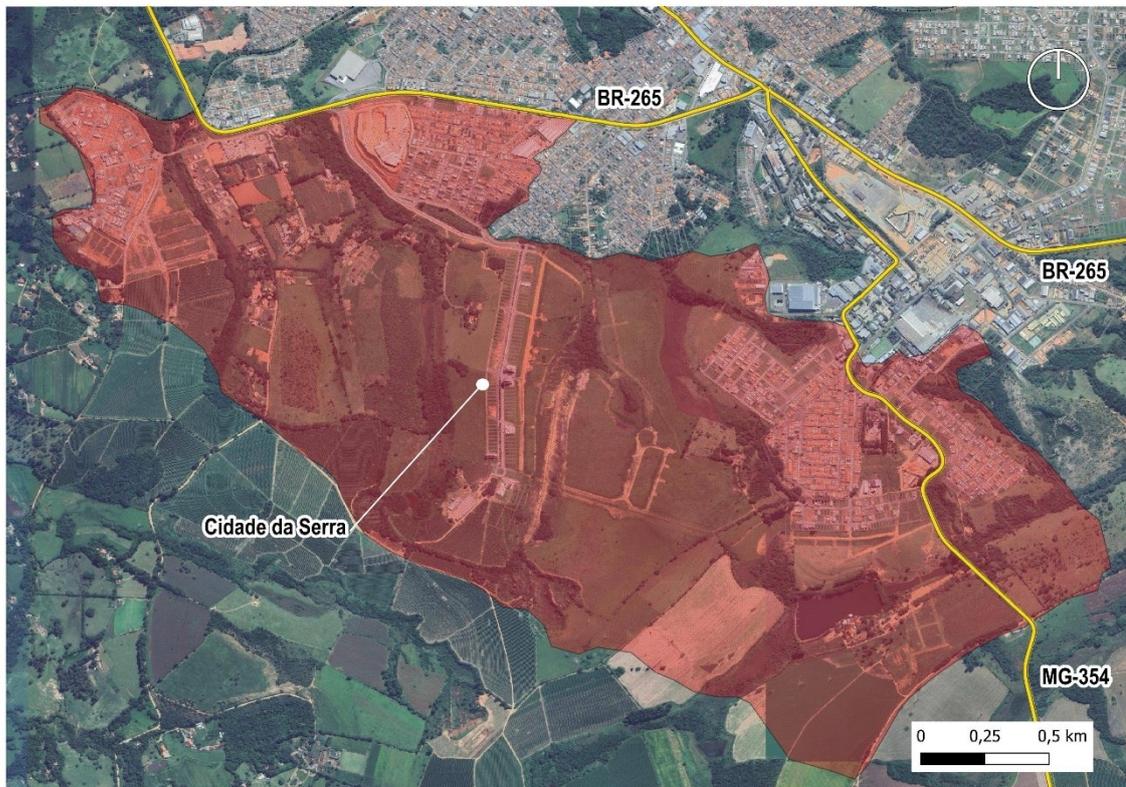


Fonte: IBGE (2022) – Produção do autor

No sentido sudeste encontra-se uma série de parcelamentos do solo que atendem a diferentes segmentos sociais, grande parte desses parcelamentos são desmembramentos de outros parcelamentos. O eixo sul e sudoeste adquirem relevância e especificidade no processo de expansão. São nessas áreas que dois grupos empresariais, Grupo Cap e Grupo Pemi, mas principalmente o último têm produzido novas espacialidade urbanas, visando a criação de um novo centro assim como uma nova centralidade. Refere-se ao projeto Cidade da Serra, que conta com um *masterplan* que visa constituir um novo vetor de ocupação dessa área.

O projeto Cidade da Serra e também a atuação do grupo empresarial Pemi será tratado com maior profundidade e analisado no último capítulo da presente pesquisa. Isso se dá pelo fato de o projeto, assim como a atuação e narrativas publicitárias do grupo Pemi concatenam as problemáticas dos quais a pesquisa visa analisar e elucidar, a produção do espaço urbano articulado com os interesses do capital imobiliário local. Abaixo imagem recorte sobre a área de abrangência do vetor de expansão ao sul do município e localidade do empreendimento Cidade da Serra.

Figura 8 - Recorte sobre área de abrangência do vetor de expansão sul



Fonte: IBGE (2022) – Produção do autor

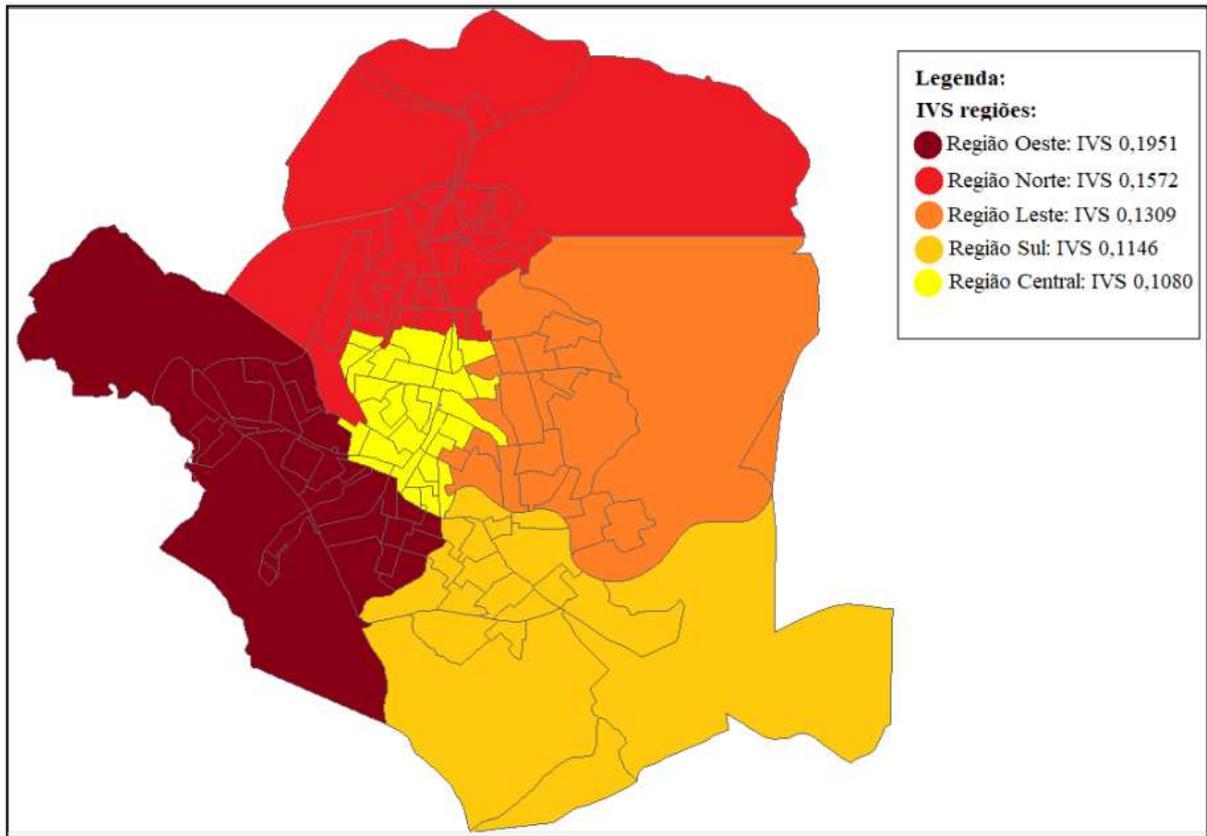
Em sua dissertação de mestrado, Abreu (2019) analisou a participação social e a vulnerabilidade social no território de Lavras, mapeando essa vulnerabilidade por meio do Índice de Vulnerabilidade Social (IVS). O IVS é composto por três dimensões — Infraestrutura Urbana, Capital Humano e Renda e Trabalho — e abrange um total de dezesseis indicadores. Embora o mapeamento considere a infraestrutura urbana, ele não se aprofunda especificamente na produção do espaço urbano.

No entanto, os elementos contrastados por Abreu (2019) podem ser considerados como indicadores das formas de atuação dos agentes sobre a produção do espaço urbano, visto que tanto a atuação do Estado quanto de agentes econômicos implica e resulta diretamente nas possibilidades de uma produção do espaço urbano mais ou menos desigual e fragmentada. Essas vulnerabilidades sociais, são métricas também para se compreender o grau e intensidade da participação cidadã, que podem atravessar questões com a produção do espaço urbano e suas condições.

A condição econômico-social pode apresentar impedimentos no que tange ao engajamento político e participativo. Além disso, contextos de exclusão podem ser percebidos territorialmente, já que a exclusão se manifesta também enquanto segregação territorial pelas características de determinada população. E não só a segregação territorial propriamente dita, a ela está atrelada à precariedade de serviços públicos (...). (Abreu, 2019, p. 34)

A pesquisa de Abreu (2019) contribui para a compreensão dos vetores de expansão do município, oferecendo uma base de análise para o estudo da dinâmica territorial local. Abaixo o mapa de IVS, demonstra através de manchas os índices de vulnerabilidade social e assim interpretado em consonância com as localidades dos vetores de expansão no território urbano.

Figura 9 - Mapa do município a partir do Índice de Vulnerabilidade Social (IVS)



Fonte: Abreu (2019)

As áreas, que sobrepostas, correspondem aos vetores de expansão Sul e leste, de acordo com a pesquisa, são as que melhor possuem índices de menor vulnerabilidade social, enquanto que a região oeste e norte com maior vulnerabilidade social. Fica evidente que as áreas onde são Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em que o índice de vulnerabilidade social é maior, possuem uma atuação diferente do Estado. Já nas áreas que compreendem melhores índices, o capital imobiliário atua de forma diversificada com tendência em alinhar novos vetores de expansão, atendendo e criando demandas para faixas sociais com melhores condições financeiras.

III – OS AGENTES ECONÔMICOS E A DINÂMICA DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

3.1. Agentes e produção do espaço urbano de Lavras

A estruturação e produção do espaço urbano são atravessadas, quando não determinadas, pela lógica econômica capitalista, como tratamos anteriormente. Diversos estudos sobre a financeirização das relações na produção do espaço urbano demonstram como essa lógica se expressa em diferentes processos, escalas, agentes e dinâmicas (Shimbo, 2016; Marques, 2019). As cidades tornaram-se espaços que privilegiam a produção mercantil das espacialidades, intensificando a transformação do capital produtivo em capital financeiro (Damiani, 2012). Ainda segundo Damiani, o setor imobiliário não deve ser compreendido apenas como uma espacialidade de negócios, mas como um setor que "movimenta capitais de outros setores produtivos e financeiros, a ele acoplados por sua rotatividade financeira especulativa, em potencial, o que expõe a expansão de aquisições de propriedade da terra urbana, por multinacionais e outras grandes empresas, da área produtiva e bancária" (Damiani, 2012, p. 212).

A produção do espaço urbano em Lavras é influenciada por lógicas mercantis e pela financeirização das relações de produção do espaço, envolvendo agentes econômicos e a atuação do poder público local. Assim como em espacialidades urbanas metropolitanas, as cidades médias como Lavras são alvos da expansão do capital imobiliário, por confluírem fatores como terras de menor valor, condições de produção e uma ascensão de consumo (Fix, 2011; Shimbo, 2012 apud Alcantara, 2015, p 122) É nesse cenário, que os agentes atrelados ao capital imobiliário local tornam-se "(...) responsáveis por uma série de processos e dinâmicas que transformaram a estrutura e o conteúdo das cidades ao longo da história" (Alcantara, 2015. p 122).

Muitos agentes imobiliários mantêm vínculos com outras categorias econômicas e acessam linhas de crédito e financiamento oferecidas por instituições bancárias. Assim como o poder público municipal desenvolve, promove e aloca o desenvolvimento de habitações de interesse sociais, entrelaçados com o financiamento imobiliário nacional.

A partir dos anos 2000, observou-se um "alinhamento inédito entre legislação, instituições públicas, recursos financeiros e cadeia produtiva da construção" (Shimbo, 2016, p. 119), estabelecendo múltiplas relações econômicas entre empresas, Estado e cidadãos. Embora não seja o objeto central do estudo, é importante reconhecer a relação entre o capital financeiro e o setor imobiliário, para entender as dinâmicas atuais do processo imobiliário, sua expansão e a produção urbana. Neste contexto, a pesquisa examina as relações na produção do espaço urbano de Lavras, com foco nas demandas econômicas dos agentes envolvidos neste processo e não necessariamente a presença da financeirização nas dinâmicas de produção espacial. Esse conjunto de práticas, processos e arranjos entre os diferentes atores, é aqui compreendido como capital imobiliário²², e é através da atuação dos agentes econômicos, da longevidade de seus negócios, e das práticas de políticas urbanas em Lavras que busca-se evidenciar a cristalização da lógica mercantil imobiliária na produção do espaço urbano.

A partir da página 45 do presente trabalho, foi destacada a produção de espacialidades habitacionais caracterizadas como condomínios horizontais fechados, com o objetivo de demonstrar a atuação dos agentes econômicos imobiliários locais a partir dessa tipologia de 'produto'. Contudo, esses agentes também produziram outras formas de produção do espaço urbano, como parcelamentos abertos comuns e habitações que atendem aos requisitos de interesse social.

Considerando os condomínios horizontais residenciais em Lavras, observa-se a atuação de empresas que articulam e lideram o capital na produção do espaço urbano da cidade e a partir desses empreendimentos algumas pretensões de sentidos de ocupação do território urbano.

Portanto, ao analisar os empreendimentos listados no quadro 2 e a atuação das empresas desde a década de 1980, percebe-se que essas empresas atravessaram diversos contextos políticos e gestões do poder público local. O que é particularmente relevante para a presente pesquisa é que algumas das empresas que iniciaram suas

²² Sobre a compreensão acerca do capital imobiliário, articula-se em acordo com o apontamento de Marques (2016) "(...) é necessário explicar por que tematizá-los como capitais, ao invés de empresas ou atores privados. O uso do conceito explicita certa herança marxista, focada no destaque a circuitos de produção/acumulação e à inserção destes em economias políticas específicas, envolvendo não apenas dimensões estritamente econômicas, mas também relações sociais e de poder no interior de formações históricas concretas (...)". (Marques, 2016. p 16)

atividades nesse período continuam a ter uma participação significativa no mercado imobiliário de Lavras atualmente.

Ao se referir a empresas vinculadas ao capital imobiliário, é possível compreender a diversidade de áreas e demandas em que essas empresas podem atuar, desde o fornecimento de serviços públicos, como coleta de resíduos e transporte, até consultoria em planejamento urbano. No contexto desta pesquisa, o foco de análise são as empresas diretamente ligadas à construção, incorporação e à valorização de localizações no espaço intraurbano.

Para ilustrar e compreender melhor o cenário atual de Lavras em relação à diversidade de empresas que atuam nessas áreas, foi realizado uma pesquisa com base no CNAE (Cadastro Nacional de Atividade Econômica). Essa pesquisa revelou a existência de 140 empresas registradas sob o código CNAE F-4110-7/00 – Empresas de Incorporação de Empreendimentos Imobiliários, 73 empresas sob o código CNAE F-4120-4/00 – Empresas de Construção de Edifícios, e 33 empresas sob o código L-6810-2/02 – Empresas de Atividades Imobiliárias.²³

Apesar de apresentar expressivo número de empresas, muitas delas são de quadros societários homônimos ou derivadas de CNPJ de parcelamentos e empreendimentos. Sendo assim, um número considerado a totalidade de inscritos nos CNAEs referidos.

Em algumas ocasiões foi encontrado atrelado as empresas e quadro societários analisados a existência de CNPJ registrados como Sociedade de Propósito Específico. A SPE é uma estrutura empresarial destinada à realização de um projeto específico, comum no setor da construção civil, como a construção de um edifício. O capital social pode ser formado por recursos próprios dos sócios, de terceiros ou por uma combinação de ambos. Para sua criação, é necessário elaborar um contrato social que defina as características do empreendimento, incluindo finalidade, prazo de duração, capital social e forma de gestão. A Sociedade de Propósito Específico (SPE) é uma entidade jurídica temporária, criada para um projeto específico, visando isolar riscos, com possibilidade de extinção ou renovação após a conclusão. (Batista; Machado. 2021)

²³ Dados obtidos a partir de comandos de busca na plataforma Econodata. <https://econodata.com.br/>

3.2. A composição de empresas familiares

Dentre essas empresas, para além da longevidade da atuação no mercado local de Lavras, observou-se também uma tendência/preponderância em estruturação das empresas baseada em um quadro societário intrafamiliar. Categoria importante para a pesquisa, pois compreende-se que essas configurações e relações familiares são pontos que confere vantagens sociais e um capital político social.

Cabe compreender que empresas que possuem arranjos societários baseado em relações familiares não é uma exclusividade e também não conota algo contra prudente. De acordo com Casillas, Vázquez e Díaz (2007) as definições de uma empresa familiar mais comuns se baseiam em três aspectos principais: a propriedade ou controle da empresa pela família, o poder exercido pela família sobre a gestão do negócio, frequentemente através do trabalho de seus membros, e a intenção de transferir a empresa para as futuras gerações, evidenciada pela inclusão de novos membros da família na gestão do negócio. Essas características evidenciam a interseção entre propriedade, gestão familiar e sucessão geracional como elementos centrais na conceituação de empresas familiares.

O que chama a atenção nessa tônica de formação de quadros societários intrafamiliares é a possibilidade de uma configuração tendenciosa para a formação de oligopólios dessas empresas/ famílias na produção do espaço urbano de Lavras. O oligopólio é uma estrutura de mercado caracterizada por um número limitado de empresas, onde cada uma precisa considerar as ações e reações das outras ao tomar decisões. A principal característica é a interdependência entre as empresas, com suas decisões em áreas como preços, qualidade e propaganda impactando mutuamente (Brito, 2002; Manakim, 2005).

Na literatura existe classificações sobre a formação e características de Oligopólios; cartel, truste e holding. Entre as empresas elencadas, grande parte delas possuem a formação de holdings.²⁴ Esses apontamentos quanto a essas características administrativas das empresas de capital imobiliário elencadas em Lavras, possuem a intenção em demonstrar os modos e formas em que elas se articulam e organizam. A

²⁴ Sobre o conceito de Holding: O conceito central é que essas empresas não operam diretamente em um setor específico, mas investem capital em outras empresas que atuam em diferentes áreas, incluindo segmentos concorrentes. Elas formam conglomerados com variados objetivos, sendo a proteção patrimonial um dos principais. Além disso, facilitam a gestão administrativa e podem ser estruturadas como sociedades limitadas ou anônimas, sem que isso altere sua função (Almeida, 2019).

formação de holdings é uma atividade comum no meio empresarial com a finalidade em diversificar os investimentos e uma forma de proteção patrimonial.

Figura 10 -Diagrama representativo sobre empresas familiares e oligopólios



O que se almeja refletir e analisar ao se apontar essas características empresariais, é que esses arranjos societários com lastros familiares podem ganhar novas camadas de influência e poder, principalmente por se tratar de um município em que as relações sociais possuem uma intensidade de proximidade bem mais acentuada. A formação de blocos empresariais, não objetiva necessariamente a planificação de preços, mas no que diz respeito à da produção do espaço urbano, esses blocos ou oligopólios afetam os produtos a serem ofertados, bem como os sentidos e formas de expansão desse território.

Para ilustrar o fortalecimento dos laços familiares nas empresas e as áreas em que atuam, o quadro 3 apresenta uma listagem das empresas e famílias que atuam como associadas e proprietárias, bem como suas respectivas áreas de atuação no município e na região.

O foco recai sobre empresas que mantêm sócios e proprietários pertencentes ao mesmo grupo familiar. Os dez grupos destacados são os mais relevantes no contexto da economia imobiliária do município e da região. Embora existam outras empresas

no mesmo setor, elas foram excluídas desta análise por não serem tão proeminentes ou por não apresentarem relações familiares entre seus sócios e proprietários.

Quadro 3 - Relação de grupos empresariais com vínculos familiares societários

GRUPOS FAMILIARES	RAZÃO SOCIAL	CÓDIGO DE ATIVIDADE ECONÔMICA
GRUPO 01 GOMES PIMENTEL	CONSTRUTORA GOMES PIMENTEL LTDA	CNAE F-4120-4/00 Construção de Edifícios
	SEU LUGAR	CNAE L-6822-6/00 Gestão e Administração da Propriedade Imobiliária
	OZP PARTICIPACOES LTDA	CNAE K-6463-8/00 - Outras Sociedades de Participação, Exceto Holdings
	JZ PARTICIPAÇÕES LTDA	CNAE K-6462-0/00 Holdings de Instituições Não-financeiras
	TSZ EMPREENDIMENTOS LTDA	CNAE F-4110-7/00 Incorporação de Empreendimentos Imobiliários
	PRO.AMBIENTAL TECNOLOGIA LTDA	CNAE E-3822-0/00 Tratamento e Disposição de Resíduos Perigosos
GRUPO 02 H-BENS	HBENS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	CNAE F-4110-7/00 Incorporação de Empreendimentos Imobiliários
	HBENS IMOVEIS LTDA	CNAE L-6810-2/02 Atividades Imobiliárias de Imóveis Próprios
GRUPO 03 GRUPO CHEREM	ALTHO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES	CNAE F-4120-4/00 Construção de Edifícios
	METIS CONSTRUTORA	CNAE F-4120-4/00 Construção de Edifícios
	LFC ENGENHARIA E OBRAS	CNAE N-8219-9/99 Fotocópias, Preparação de Documentos e Outros Serviços Especializados de Apoio Administrativo
GRUPO 04 GRUPO MERIDIAN	MERIDIAN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	CNAE F-4120-4/00 Construção de Edifícios
	MERIDIAN LOTEAMENTOS	CNAE F-4110-7/00 Incorporação de Empreendimentos Imobiliários

GRUPO 05 GRUPO SN	SN CONSTRUTORA E INCOPORADORA LTDA	CNAE F-4120-4/00 - Construção de Edifícios
	INDUSTRIA DE CAL SN LTDA	CNAE B-0899-1/99 - Extração de Minerais Não-metálicos Não Especificados Anteriormente
	SN HOLDING LTDA	CNAE K-6462-0/00 - Holdings de Instituições Não-financeiras
	GROWE INVESTIMENTOS	CNAE N-8299-7/05 Atividades de Serviços Prestados Principalmente Às Empresas Não Especificadas Anteriormente
	FOCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CNAE L-6822-6/00 Gestão e Administração da Propriedade Imobiliária
	AGYO IMOBILIÁRIA LTDA	CNAE F-4110-7/00 - Incorporação de Empreendimentos Imobiliários
GRUPO 06 GRUPO CICLOPE	CICLOPE CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA	CNAE F-4120-4/00 - Construção de Edifícios
	CICLOPE COMPONENTES AUTOMOTIVOS	CNAE C-2949-2/99 - Fabricação de Peças e Acessórios Para Veículos Automotores Não Especificados Anteriormente
	CICLOPE PARTICIPACOES SCP VALINHOS	CNAE F-4299-5/99 Obras de Engenharia Civil Não Especificadas Anteriormente
GRUPO 07 GRUPO SULI	SULI INCORPORADORA	CNAE F-4110-7/00 Incorporação de Empreendimentos Imobiliários
	SULI IMOVEIS	CNAE L-6822-6/00 Gestão e Administração da Propriedade Imobiliária
	SULI PARTICIPAÇÕES	CNAE K-6462-0/00 Holdings de Instituições Não-financeiras
	ELETRO SULI LTDA	CNAE G-4742-3/00 Comércio Varejista de Material Elétrico
	ABA MATERIAL DE CONSTRUÇÃO	CNAE G-4744-0/05 Comércio Varejista de Ferragens, Madeira e Materiais de Construção
GRUPO 08 GRUPO ATR	ATR CONSTRUTORA LTDA	CNAE F-4110-7/00 - Incorporação de Empreendimentos Imobiliários
	PONTUAL INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA	CNAE F-4120-4/00 - Construção de Edifícios

	MINERAÇÃO CHAPADA DAS PERDIZES LTDA	CNAE B-0810-0/99 - Extração de Pedra, Areia e Argila
GRUPO 09 GRUPO CAP	CONSTRUTORA ELDORADO SA	CNAE F-4110-7/00 - Incorporação de Empreendimentos Imobiliários
	CAP INVESTIMENTOS SA	CNAE K-6462-0/00 - Holdings de Instituições Não-financeiras
	CONSTRUTORA CARVALHO PEREIRA SA	CNAE F-4120-4/00 Construção de Edifícios
	CAP HOLDING SA	CNAE K-6462-0/00 - Holdings de Instituições Não-financeiras
	RADIO CULTURA DE LAVRAS LTDA	CNAE J-6010-1/00 Atividades de Rádio
	FUNDAÇÃO EDUCATIVA, CULTURAL E SOCIAL JOÃO PEREIRA DE CARVALHO	CNAE - 8660-7/00 Atividades de apoio à gestão de saúde
	Z K EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CNAE F-4110-7/00 Incorporação de Empreendimentos Imobiliários
	SÃO DIMAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CNAE L-6810-2/03 Atividades Imobiliárias de Imóveis Próprios
	SOLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CNAE L-6810-2/03 Atividades Imobiliárias de Imóveis Próprios
GRUPO 10 GRUPO PEMI	PEMI CONSTRUTORA SA	CNAE F-4120-4/00 -Construção de Edifícios
	PONTUAL BRAGANCA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA	CNAE F-4110-7/00- Incorporação de Empreendimentos Imobiliários
	PRN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA	CNAE F-4110-7/00 - Incorporação de Empreendimentos Imobiliários
	RD EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES SA	CNAE K-6463-8/00 - Outras Sociedades de Participação, Exceto Holdings
	EMPRESA UNIAO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	CNAE L-6810-2/02 - Atividades Imobiliárias de Imóveis Próprios
	AGATHON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES SA	CNAE F-4110-7/00 - Incorporação de Empreendimentos Imobiliários

	TERRAZE INCORPORADORA E CONSTRUTORA	CNAE F-4110-7/00 - Incorporação de Empreendimentos Imobiliários
	CONSTRUTORA LASPER LTDA	CNAE F-4120-4/00 - Construção de Edifícios

Fonte: Econodata (2024)

Esses dez grupos foram agrupados devido aos fortes laços familiares que os conectam internamente e representam as empresas com os maiores investimentos financeiros e os maiores volumes de faturamento na região. Juntos, eles são proprietários de empresas que figuram entre as dez maiores construtoras do município de Lavras, apresentando um faturamento total que ultrapassa os 300 milhões de reais.

Especificamente, entre as cem maiores construtoras de Minas Gerais²⁵, a Construtora Gomes Pimentel LTDA ocupa a 47ª posição, a Terraze Incorporadora e Construtora está em 66º lugar, e a Pemi Construtora LTDA se encontra na 75ª posição. No que diz respeito às cem maiores incorporadoras do estado²⁶, a Terraze ocupa uma destacada 9ª colocação, enquanto a SN Construtora e Incorporadora está na 82ª posição.

Esses dados evidenciam não apenas a relevância econômica dessas empresas no contexto local, mas também seu impacto significativo no mercado estadual, refletindo o poder de mercado e a influência que esses grupos familiares exercem na economia de Lavras e de Minas Gerais.

A partir dos grupos elencados por Marques (2016), os agentes econômicos de Lavras se enquadram preponderantemente nos grupos de capital incorporador e construção civil. No entanto, mediante pesquisas sobre os quadros societários e CNPJs de filiais, percebe-se que grande parte delas possui atividades em outras áreas econômicas. Em alguns casos, o patrimônio das empresas está associado a outros setores econômicos. Por exemplo, a Ciclope Construções e Serviços está vinculada à

²⁵ Ranking elaborado pela plataforma de dados Econodata, acessado em 07/01/2025 <https://www.econodata.com.br/maiores-empresas/mg/construtora?pagina=1>. De acordo com o site: “Ranking das maiores empresas por faturamento usa dados públicos, podendo variar conforme metodologias e ajustes, oferecendo uma visão aproximada do desempenho financeiro.”

²⁶ Ranking elaborado pela plataforma de dados Econodata, acessado em 07/01/2025 <https://www.econodata.com.br/maiores-empresas/mg/construtora?pagina=1>. De acordo com o site: “Ranking das maiores empresas por faturamento usa dados públicos, podendo variar conforme metodologias e ajustes, oferecendo uma visão aproximada do desempenho financeiro.”

indústria automotiva, enquanto a SN Construtora e Incorporadora está envolvida na exploração de cal e minerais.

A estrutura e o desempenho de uma empresa com um quadro societário baseado em relações familiares, em uma cidade média ou pequena, conferem uma certa "vantagem" nas suas atividades comerciais. Essa característica não se limita a empresas do setor imobiliário ou a sociedades com laços mais estreitos. Mas é importante destacar que essas empresas, por possuírem relações intrafamiliares em sua composição societária e atuarem em uma sociedade com vínculos mais próximos, obtêm benefícios nas relações econômicas e políticas.

Em muitos casos, as relações mantidas com proprietários rurais, políticos e a mídia local podem proporcionar uma vantagem e maior aceitação para a atuação dessas empresas na produção do espaço urbano em Lavras e região.

3.3. Tipologias dos empreendimentos

Considerando que a atuação das empresas mencionadas nos dez grupos destacados está voltada para a obtenção de maior margem de lucros derivados dos processos imobiliários relacionados ao uso do solo urbano, é pertinente ilustrar as tipologias de manifestações ou produtos resultantes dessas práticas no espaço urbano. Dessa forma, apresentamos a seguir uma relação dos tipos de produtos encontrados em Lavras, promovidos por essas empresas: parcelamentos do solo, condomínios horizontais residenciais, condomínios verticais, loteamentos, habitações de interesse social e habitações do tipo *studio*.

A tipologia de produto em grande parte, é adequada às regulações e legislações locais, como os zoneamentos. É nessa diversidade de ofertas que as empresas geram demandas e atende a elas. A constituição de novas formas de morar e ocupar a cidade passam a atender muito mais a geração de produtos desenvolvidos pelas empresas na busca por maior lucratividade e destaque no meio do que necessariamente a uma demanda social.

Em sua pesquisa Silva (2023) observa a atuação dos agentes econômicos no que tange a produção do espaço urbano de Lavras é permeada por estratégias que condicionam e cria uma espacialidade urbana heterogênea, mas alinhada com os interesses econômicos.

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. (Silva, 2023. p 74)

Todas as empresas matrizes dos dez grupos possuem filiais que exercem as mesmas atividades imobiliárias ou atividades correlatas. Cabe ressaltar que entre os dez grupos empresariais, além de construtoras e incorporadoras, alguns desempenham outras atividades que também estão atreladas ao capital imobiliário ou a prestação de serviços urbanísticos ao poder público. As atividades encontradas que merecem destaque foram: atividades agrícolas e pecuárias, logística viária, mineração, produção de componentes pré-fabricados para construção civil, comércio de produtos para construção civil e locação e venda de imóveis.

3.4. Atuação das empresas de acordo com seus grupos

3.4.1. Grupo 01 (Grupo Gomes Pimentel)

O grupo 01 (Grupo Gomes Pimentel) mantém, em uma mesma estrutura societária, três empresas voltadas à construção, gestão e administração de propriedades imobiliárias, além de uma holding, uma empresa de participações em uma empresa de logística e tratamento de resíduos sólidos. O quadro societário do grupo é composto por sete membros familiares distribuídos entre estas empresas. A Construtora Gomes Pimentel, principal empresa do grupo, possui em seu CNPJ atividades secundárias ligadas ao agronegócio.²⁷

²⁷ As atividades econômicas encontradas foram: A-0111-3/02 - Cultivo de cereais/ A-0119-9/05 Cultivo de plantas de lavoura temporária não especificadas anteriormente/ A-0151-2/01 Criação de bovinos /A-0151-2/02 Criação de bovinos/ C-2330-3/05 Fabricação de artefatos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e materiais semelhantes. Fonte: <https://www.econodata.com.br/consulta-empresa/41699364000199-CONSTRUTORA-GOMES-PIMENTEL-LTDA>

Esse grupo atua principalmente na produção residencial, sendo também participante no processo de verticalizações em áreas adensadas do município de Lavras. De acordo com o site da empresa Gomes Pimentel, atua no mercado desde 1991 e até então a empresa produziu 286 mil m² de área construída em 34 cidades diferentes nos estados de Minas Geras, Mato Grosso e Rio de Janeiro. Apesar de apresentarem poucos empreendimentos atualmente, a empresa está entre as 50 maiores empresas construtoras de Minas Gerais (47º lugar) e um faturamento anual entre 100 e 200 milhões de reais.

Figura 11 - Publicidade de empreendimentos da Construtora Gomes Pimentel



Fonte: <https://www.instagram.com/construtoragomespimentel/>

Lavras, no tempo presente, testemunha uma intensa produção de habitações verticalizadas, que ocupam áreas já adensadas e centrais. Apesar de se destacar entre as empresas com forte atuação econômica, entre as empresas pesquisadas, é que entre as pesquisadas, a que possui atualmente a menor carta de empreendimentos.

3.4.2. Grupo 02 (Grupo H-Bens)

Esse grupo, apesar de ser reconhecido e estar em atividade há mais de 20 anos, possui poucos empreendimentos atualmente. Em seu portfólio on line dão destaque a somente 3 empreendimentos, o loteamento Campo Verde em Santa Rita do Sapucaí, o residencial Haical Haddad com 2 torres e o loteamento Parque Leste. Apesar de

poucos empreendimentos, o Parque Leste é o parcelamento que ocupa a maior área no vetor de expansão leste. O grupo também atua na locação e venda imobiliária e mantém um quadro societário familiar.

Figura 12 - Fotografia aérea Residencial Parque Leste, Lavras/MG



Fonte: <https://www.suliimoveis.com.br/imovel/1196>

3.4.3. Grupo 03 (Grupo Cherem)

Assim como o Grupo 02, o Grupo Cherem não possui atualmente um portfólio de atuação expressivo no que condiz a produção de habitação em Lavras, representado pela empresa Altho Empreendimentos e Construções, anteriormente conhecida como Construtora Cherem. De acordo com levantamentos, o CNPJ da Altho Construtora e o da LFC Engenharia e Obras não possuem o mesmo quadro societário, mas é público que a primeira está registrada em nome da esposa de Luiz Fábio Cherem, que é administrador da LFC. Luiz Fábio Cherem também é identificado como administrador do CNPJ do time de futebol Fabril Esporte Clube, de Lavras.

A família Cherem é reconhecida publicamente por sua atuação política, com participação no poder executivo municipal e no legislativo estadual de Minas Gerais. Fábio Cherem foi deputado estadual em Minas Gerais por dois mandatos (2010-2014 e 2014-2018), alcançando a segunda posição para o executivo de Lavras nas eleições de 2008 e 2024. Seus irmãos, Marcos Cherem e José Cherem, foram prefeitos de Lavras. Marcos foi prefeito de 2012 a 2016, tendo seu mandato interrompido após ser condenado pelo TRE por abuso de poder econômico e uso indevido de meios de

comunicação²⁸. José cumpriu o mandato de 2016 a 2020 e foi eleito vereador de Lavras em 2024.

A Altho Construtora apresenta em seu portfólio a produção de conjuntos habitacionais para o programa Minha Casa, Minha Vida em Carrancas (MG), Cássia (MG), Governador Valadares (MG), João Pinheiro (MG), Juiz de Fora (MG), Passos (MG), Três Marias (MG) e Varginha (MG). A empresa também já executou contratos de limpeza urbana com prefeituras de Ijaci (MG), Itajubá (MG), Lages (SC), Lavras (MG) e Leopoldina (MG). Além desses projetos, foi responsável pela construção de prédios públicos do poder legislativo, a Unidade de Pronto Atendimento de Lavras, o IFET de Pirapora (MG) e um museu em Salinas (MG).

Figura 13 - Publicidade de empreendimentos da Altho Construtora



Fonte: [https://www. https://altho.com.br/works/obras-publicas/](https://www.altho.com.br/works/obras-publicas/)

3.3.4. Grupo Meridian (Grupo Meridian)

A empresa Meridian Construtora e Incorporadora Ltda. não possui muitas empresas atreladas ao seu quadro societário, sendo encontrada somente a empresa Meridian Loteamentos. Em seu quadro societário, foram identificados vínculos familiares entre os três sócios. Ao se analisar o portfólio da empresa, sua atuação em Lavras se dá substancialmente na verticalização de habitações, com muitos empreendimentos robustos em áreas altamente adensadas e de alto valor imobiliário. A empresa também apresenta edifícios com habitações do tipo *studio*, direcionando suas publicidades para um público investidor.

²⁸ Sobre a decisão do TRE: <https://www.tre-mg.jus.br/comunicacao/noticias/2014/Janeiro/corte-confirma-cassacao-do-prefeito-de-lavras>

Figura 14 - Publicidade de empreendimentos da Construtora Meridian



Fonte: <https://www.instagram.com/construtorameridian>

3.4.5. Grupo 05 (Grupo SN)

O grupo 02 (Grupo SN) é o grupo empresarial que tem se destacado na apresentação de projetos tanto de verticalização quanto de parcelamento do solo em Lavras e Ijaci. Em Lavras, diversos projetos de variados formatos foram lançados nos últimos anos; ao menos oito empreendimentos foram inaugurados, incluindo verticalizações que oferecem apartamentos entre 80 e 300 m², moradias entre 47 e 60 m², *studios* de 24 m², e um condomínio com três torres. As áreas ocupadas situam-se nos eixos de crescimento nordeste e leste, além de áreas já densamente povoadas.

Figura 15 - Publicidade de empreendimentos da SN Construtora



Fonte: https://www.instagram.com/construtora_sn/

O Grupo SN, através da empresa Foco Empreendimentos nos últimos anos tem atuado no parcelamento do solo, em Lavras atualmente a empresa trabalha no loteamento Residencial Agyo, que fica no eixo de expansão leste e em Ijaci a empresa já possui ao menos 4 parcelamentos nas imediações do lago da HDE do Funil.

Figura 16 - Publicidade de loteamentos em Ijaci da Focus Empreendimentos, Grupo SN



Fonte: <https://www.instagram.com/focourbanismo/>

Dentre todas as empresas construtoras elencadas na presente pesquisa, a SN Construtora e Incorporadora é a única com certificação PBQP-H (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat). Essa certificação é uma ferramenta usada pelo Governo Federal e é pré-requisito para que as empresas possam construir unidades habitacionais com verba Federal.²⁹

Além disso, o grupo também possui uma relevante atuação econômica no ramo da mineração, sendo proprietário de áreas de exploração mineral em Lavras e Ijaci. A exploração e mineração da SN Indústria de Cal, localizada no município de Lavras, encontra-se na região oeste, atualmente em uma área que passou a ser próxima à

²⁹ Consulta de empresas certificadas realizada através do site <https://pbqp-h.mdr.gov.br/>, acessado no dia 05/01/2025. Em Lavras, somente as empresas SN Construtora e Incorporadora, Hauss Brasil Ltda, Andrade Dessimoni Consultorias Em Engenharia e Arquitetura Ltda possuem a certificação em vigência.

ocupação urbana. Em 2014, uma rocha de aproximadamente 15 quilos atingiu parte de uma residência no bairro Jardim Campestre III. Este loteamento foi desenvolvido pela Construtora Pemi (Grupo 02) em 2012 e tornou-se um dos alvos de uma série de Inquéritos Cíveis Públicos (ICPs) promovidos pela 3ª Promotoria de Justiça de Lavras, Curadoria da Habitação e Urbanismo do Ministério Público de Minas Gerais. Esses inquéritos foram instaurados devido à desconfiança quanto à celeridade com que grande parte das aprovações, oito de dezenove, foi realizada no último mês de gestão da prefeitura da época (Andrade; Brito, 2021; Costa, 2016).

Esse episódio ilustra o protagonismo dos mesmos agentes imobiliários locais e do poder público na produção do espaço urbano de Lavras. Além desses agentes, também participaram ativamente nesse contexto a Associação Comunitária dos Bairros Jardim Glória e Jardim Campestre I, II e III, bem como o Ministério Público.

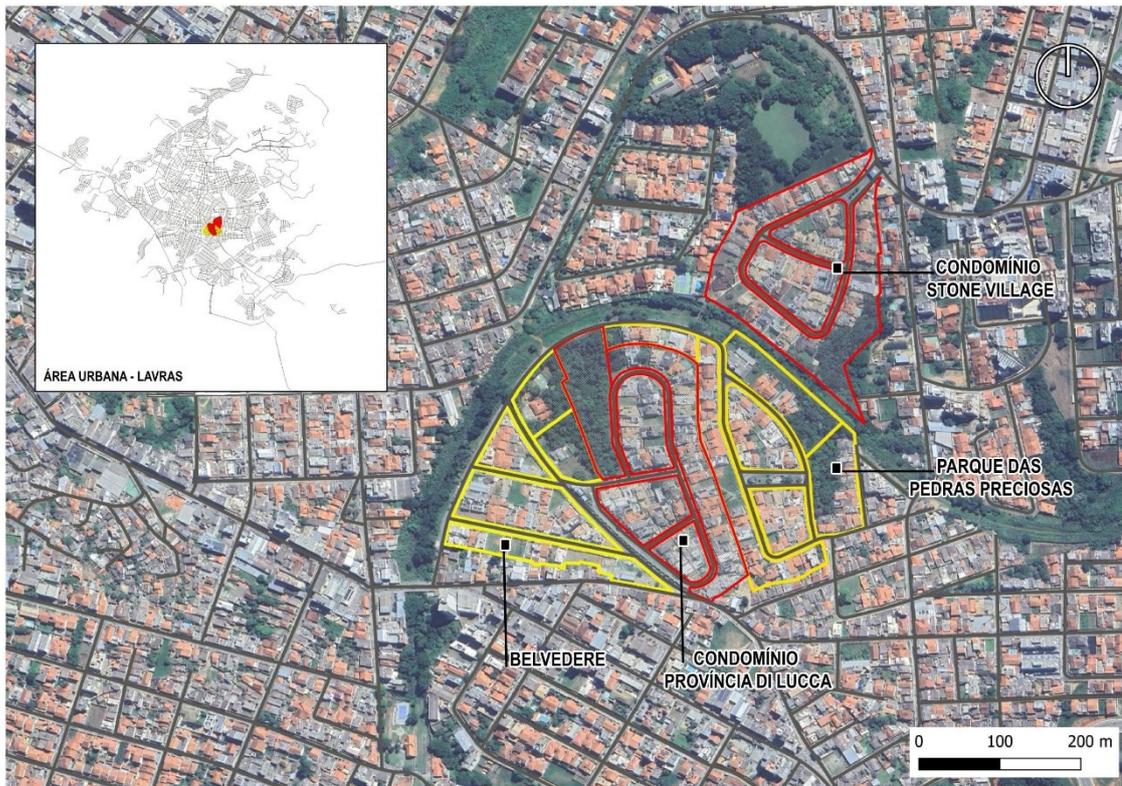
3.4.6. Grupo 06 (Grupo Ciclope)

O Grupo Ciclope é um grupo empresarial com forte atuação em Lavras, sendo responsável por cinco dos condomínios elencadas³⁰ no quadro 3. Nas margens do lago de Furnas, o grupo é responsável por dois condomínios.³¹ Nas pesquisas realizadas no acervo documental da Prefeitura Municipal de Lavras, foi possível observar uma forma de desenho urbano proposto pela empresa, que não foi uma regra, mas se mostrou contrastante com os desenhos urbanos de outros empreendimentos. Quando foi realizada as matrículas de registro dos condomínios Stone Village e Província Di Lucca, ambos foram apresentados e registrados junto de um loteamento aberto, nas mesmas glebas. O Stone Village foi proposto e planejado junto do loteamento Parque das Pedras Preciosas, enquanto que o Província Di Lucca junto ao loteamento Parque Belvedere.

³⁰ Condomínio Stone Village, Condomínio Província Di Lucca, Condomínio Aldeia de Sagres e Condomínio Lavras Parque I e Condomínio Chácaras da Serra.

³¹ Condomínio Quintas do Lago (Ijací) e Condomínio Águas do Funil (Perdões).

Figura 17 - Mapa localização condomínios Stone Village e Província Di Lucca, e loteamentos Parque das Pedras Preciosas e Belvedere



Fonte: IBGE 2022 / Base Maps Google Satellite – produção do autor

Outros loteamentos do grupo estão inseridos nos vetores de expansão nordeste e leste. Sendo o condomínio Lavras Parque no vetor nordeste e os loteamentos Residencial Santana e Residencial A Vencedora no vetor leste. Em seu portfólio, a empresa apresenta outros empreendimentos de parcelamento do solo em Valinhos (SP), Bom Sucesso (MG), Caratinga (MG) e Nazareno. São os únicos até então a oferecer a modalidade de condomínio de chácaras, o Condomínio Chácaras da Serra, situado no vetor sudeste do município.

O grupo Ciclope também mantém uma empresa de produção de componentes automotivos, mantendo uma fábrica com mais de 250 funcionários em Lavras. Abaixo imagens publicitárias dos condomínios na orla do lago do Funil em Ijaci e Perdões.

Figura 18 - Publicidade dos condomínios Águas do Funil e Quintas do Lago



Fonte: https://www.instagram.com/ciclope_empreendimentos/

3.4.7. Grupo 07 (Grupo Suli)

O grupo Suli, através da empresa Suli Incorporadora e Suli empreendimentos é das mais recentes empresas criadas que tem desenvolvido projetos de habitação e parcelamento e que possui lastro familiar em seu quadro societários. As atividades ligadas a esse grupo são originariamente ligadas ao comércio de materiais e insumos para construção civil, e além das atividades de incorporação atuam também na locação e vendas de imóveis. Configura-se como uma das empresas proponentes de verticalizações e parcelamentos em Lavras e Ijací. Apesar de incipiente ainda as atividades ligadas ao capital imobiliário, a empresa é elencada por manter um quadro societário familiar e apresentar expansão de suas atividades. Atualmente um dos principais empreendimentos do grupo é o condomínio de luxo Vila Beach, também implantado nas margens do lago da HDE do Funil, em Ijací.

Figura 19 - Masterplan de implantação Condomínio Vila Beach, em Ijací



Fonte: www.vilabeach.com.br

3.4.8. Grupo 08 (Grupo ATR)

Dentre todos os conglomerados analisados, o Grupo ATR se destaca pela ampla diversidade de suas áreas de atuação. Em suas campanhas publicitárias, é apresentado como composto por sete empresas: Arysta Urbanismo, Mineração Chapada dos Perdizes, ATR Agro, ATR Transportes, Serra das Bicas e ATR Floresta. Essas empresas operam em diversos setores, incluindo a produção agrícola e de grãos, logística para o transporte dessa produção, mineração de rochas ornamentais e de revestimento, além da produção de carvão a partir do manejo florestal de eucaliptos.

Até o momento da pesquisa, há indícios de que o Grupo ATR está passando por um processo de *rebranding*.³² Apesar disso, as razões sociais encontradas nos registros societários das empresas ainda permanecem vigentes. A pesquisa foca especialmente na atuação da ATR Construtora, anteriormente conhecida como ATR Mais, e da Pontual Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários. Essas empresas foram recentemente unificadas sob uma nova marca, a Arysta Urbanizadora.³³

³² *Rebranding*: reposicionamento de marca, é o processo pelo qual empresas passam para fazer ajustes, sensíveis ou completos, na maneira como se colocam ao público e ao mercado.

³³ Notícia publicitária em: <https://g1.globo.com/mg/zona-da-mata/especial-publicitario/arysta-urbanizadora/noticia/2024/05/13/atr-mais-e-pontual-agora-sao-arysta.ghtml>

O Grupo ATR integra o conjunto de empresas analisadas devido à sua estrutura familiar e à sua atuação no setor do capital imobiliário. No entanto, apesar da ampla gama de atividades das suas empresas, a presença do grupo no mercado imobiliário de Lavras é relativamente modesta, limitando-se a um único projeto de parcelamento de solo localizado no vetor de crescimento nordeste da cidade. Destacam-se, no portfólio do grupo³⁴, trabalhos de parcelamento de terrenos e desenvolvimento de condomínios em cidades como Santo Antônio de Posse (SP), Campos de Goytacazes (RJ), Campanha (MG), Cássia (MG), Conselheiro Lafaiete (MG), Lages (SC), Coromandel (MG), Irecê (BA), Luís Eduardo Magalhães (BA), Nepomuceno (MG) e São Gonçalo do Sapucaí (MG).

Abaixo, são apresentadas imagens publicitárias dos empreendimentos do grupo em Lavras, com o Residencial Belo Monte, e em Nepomuceno, com o loteamento Santa Helena.

Figura 20 - Publicidade do residencial Belo Monte em Lavras



Fonte: <https://empreendimentospontual.com.br/web/portfolio/>

³⁴ Portfólio através do endereço: www.empreendimentospontual.com.br/web/portfolio/

Figura 21 - Publicidade do loteamento Santa Helena em Nepomuceno



Fonte: <https://empreendimentospontual.com.br/web/empreendimentos/santa-helena-nepomuceno-mg/>

3.4.9. Grupo 09 (Grupo CAP)

Os Grupos 09 e 10 (Grupo CAP e Grupo PEMI) destacam-se entre os analisados por fornecerem informações e dados sobre a atuação do capital imobiliário em Lavras e região. Esses grupos são grandes *players* nos setores de incorporações, empreendimentos, construção e parcelamento de solo. Isso não significa que os outros grupos não contribuam para o diagnóstico e a compreensão das expressões do capital imobiliário na produção do espaço urbano, mas esses dois, em particular, oferecem muitos elementos que ajudam a entender melhor as formas de atuação e manifestação desse capital.

Nesta lógica, as duas últimas subseções apresentam os empreendimentos e produtos dessas empresas, enquanto a problematização será desenvolvida na próxima seção deste capítulo.

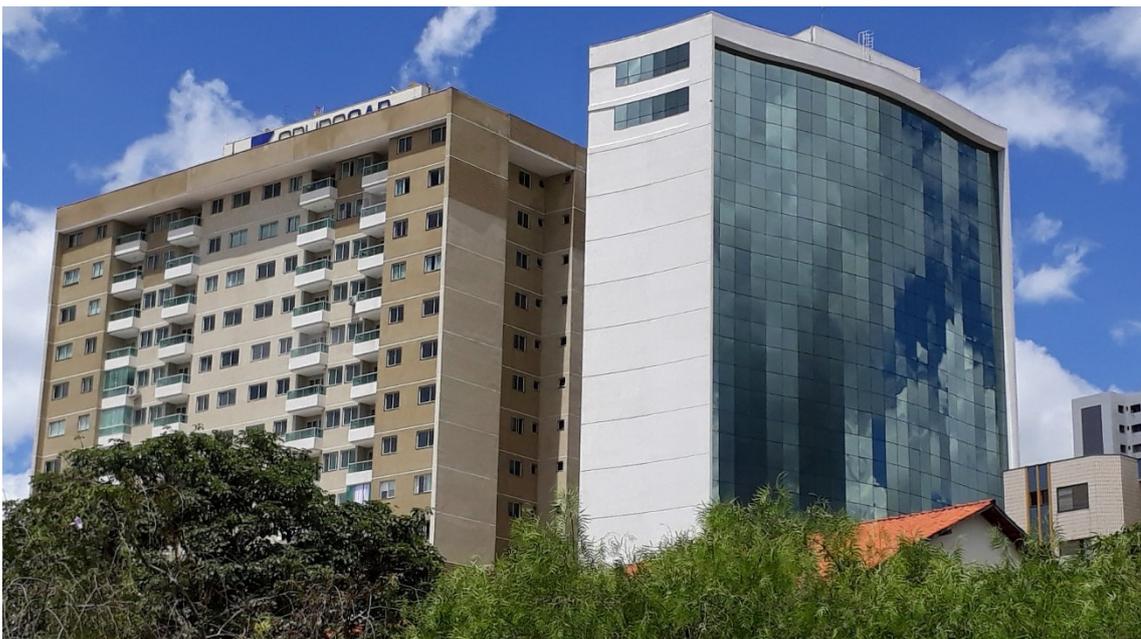
Em referência a esse grupo de empresas/família foi usado o título de Grupo CAP, mas de fato existe essas correspondências. Na pesquisa pelos CNPJ ligados aos sócios, foram encontradas outras empresas com outras razões sociais, sendo a mais antiga empresa Vicol do Brasil Empreendimentos Imobiliários S.A, datada de seu registro em 26/07/1979, mas também foi encontrado Grupo Carlos Alberto Pereira, registrado em Brasília e com filial em Lavras, ambos sob a razão social Construtora Dharma S.A.

As empresas desse grupo elencadas no quadro 4 possuem quadros societários intrafamiliares. Em seu site oficial, o Grupo CAP alia diretamente a imagem de seu criador, Carlos Alberto Pereira, a todos os resultados empreendidos até os dias de hoje. De acordo com o site foram mais de 24 milhões de m² urbanizados, presença em 10 estados e 70 cidades, em uma jornada de 50 anos.

Ainda de acordo com o seu portfólio, no tempo presente a empresa oferece parcelamentos do solo, seja ele condomínios horizontais ou loteamentos abertos nas seguintes cidades: Água Lindas de Goiás (GO), Barbacena (MG), Cabo de Santo Agostinho (PE), Cataguases (MG), Coqueiral (MG), Extrema (MG), Ijaci (MG), Jaguaré (MG), Lavras (MG), Luziânia (GO), Mafra (SC), Pouso Alegre (MG), Potim (SP), Ribeirão Vermelho (MG), São José do Rio Preto (SP), São Tiago (MG), Schroeder (SC), Três Corações (MG), Valparaíso (GO), Varginha (MG), Xanxerê (SC).

Em áreas consolidadas do centro urbano, o grupo é responsável por verticalizações que atendem a diferentes grupos. Atualmente o grupo também tem atuado no vetor de expansão noroeste e sul as margens da BR-265, área em que há uma expressiva atuação do grupo Pemi. Abaixo imagens das torres situadas no centro do município, sendo uma residencial e outra de lojas e escritórios.

Figura 22 - Fotografia dos empreendimentos do Grupo CAP, Residencial Jardim Central Park e Central Park Business



Fonte: <https://grupocap.vagas.solides.com.br/>

O fundador Carlos Alberto Pereira é irmão do fundador do Grupo Pemi, Péricles Pereira. Apesar dessa relação, não foram encontradas evidências de colaboração direta entre as empresas em nenhum produto final divulgado publicamente. Carlos Alberto Pereira foi prefeito de Lavras de 2000 a 2004, deputado federal de 2007 a 2011 e suplente de 2011 a 2014. Sua esposa, Dâmina Pereira, também foi deputada federal (2014 – 2018) e concorreu à prefeitura de Lavras em 2018, ficando em segundo lugar. Sob a administração desse grupo, estão a Rádio Cultura de Lavras e a Fundação Educativa, Cultural e Social de João Pereira Carvalho.

Figura 23 - Maquete 3d Residencial San Carlo, residencial em Zona Especial de Interesse Social



Fonte: <https://empreendimentos.gruposcap.com.br/san-carlo-club-residence-lp>

3.4.10. Grupo 10 (Grupo Pemi)

O grupo Pemi é um robusto grupo empresarial em atuação em Lavras e na região, mantém em seu quadro societário familiares. Na rede de relações empresárias do grupo foram encontrados cnpj de atividades ligadas ao agronegócio, locação e venda de imóveis, parcelamento do solo e construção civil. Como já citado, o grupo possui parentescos com o grupo CAP. No ano de 2025 o grupo comemora 50 anos de atividades.

Em seu material publicitário, a empresa informa que já produziu a urbanização de mais de 17 milhões de m² em 50 cidades em 5 estados diferentes. Dentre todas as

empresas analisadas, esse é o que mais apresentou atuação na região imediata de Lavras, sendo as cidades de Varginha, Perdões, Campo Belo, Macaia, Bom Sucesso e Lavras. Além destas também nas cidades de São João Del Rei (MG), Conceição do Rio Verde (MG), Piumhi (MG), São Lourenço (MG), Tremembé (SP), Arcos (MG), Juiz de Fora (MG), Machado (MG), Paraguaçu (MG), Formiga (MG) e Muzambinho (MG). Em seu site, a marca Pemi Construtora é apresentada em muitos momentos associada a marca Lasper Construtora. Como já destacado, no ranking das cem maiores construtoras de Minas Gerais, a empresa Pemi Construtora ocupa a 75ª posição e a empresa Terraze Incorporadora e Construtora, também parte do grupo societário, ocupa a 66ª posição no ranking das construtoras e o 9º lugar em um ranking das cem maiores incorporadoras.³⁵ Atualmente o grupo oferta na cidade de Lavras o loteamento Reserva Real no vetor de crescimento noroeste, ao lado do empreendimento Condomínio Reserva dos Ipês, ofertado pelo grupo CAP, às margens da BR 265. Atuam fortemente com parcelamentos e empreendimentos no vetor de crescimento sul do município, empreendimentos os quais pretende-se abordar com maior profundidade nos próximos capítulos. Abaixo algumas imagens publicitárias dos empreendimentos do grupo Pemi em Lavras.

³⁵ As fontes de tais dados estão citadas na página 54 desta pesquisa.

Figura 24 - Masterplan de implantação do loteamento Reserva Real



Fonte: <https://pemi.com.br/portfolio/item/reserva-real/>

Figura 25 - Fotografia aérea do Condomínio de Chácaras Serra Bela – Lavras/MG



Fonte: <https://pemi.com.br/portfolio/item/condominio-chacararas-serra-bella/>

3.5. Atuação e produções diversificadas

A atuação desses agentes imobiliários estende-se por toda a região imediata e muitos deles atendem a outras regiões e estados. Considerando a região imediata de Lavras, a pesquisa revelou que existe uma atividade intensa desses grupos empresariais na exploração de localidades margens do Lago da UHE do Funil, principalmente os municípios de Ijaci, Perdões, Macaia e Ibituruna. Essa intensidade se dá pelo fato de serem regiões que fornecem o atrativo de lazer e turismo para essas localidades. Os empreendimentos mais implementados são os condomínios horizontais residenciais. Para tratar tal fenômeno Larrabure (2011) desenvolve o conceito de “subúrbio de veraneio” para essas localidades.

A implantação das Usinas Hidrelétricas resultou na criação de uma orla fluvial que induziu a ocupação das margens do Rio Grande, reorganizando as propriedades situadas em seu entorno. Antes dedicadas às atividades rurais, seu uso foi redirecionado para segundas residências, dando origem, assim, aos “subúrbios” de veraneio. O valor de uso da terra modificou-se, sobrepujando-se a seu valor produtivo um valor especulativo imobiliário ao privatizar as margens do rio. (Larrabure, 2011. p 67)

O que se verifica é que os agentes do capital imobiliário local, principalmente de Lavras passam a atuar nessas áreas de orla do lago. Dentre as empresas analisadas, aquelas ligadas aos grupos 03 (Grupo CAP), Grupo 05 (Grupo SN), Grupo 06 (Grupo Ciclope) e o Grupo 7 (Grupo Suli) são as que mais apresentam empreendimentos de condomínios fechados e loteamentos abertos em Ijaci, Perdões e Macaia. Os condomínios horizontais em Lavras tiveram início na década de 1980, e o conhecimento e a prática das empresas mencionadas são utilizadas posteriormente quando passam a atuar nas margens da extensão do lago do Funil, que entrou em operação e iniciou a transformação da paisagem no ano de 2002.

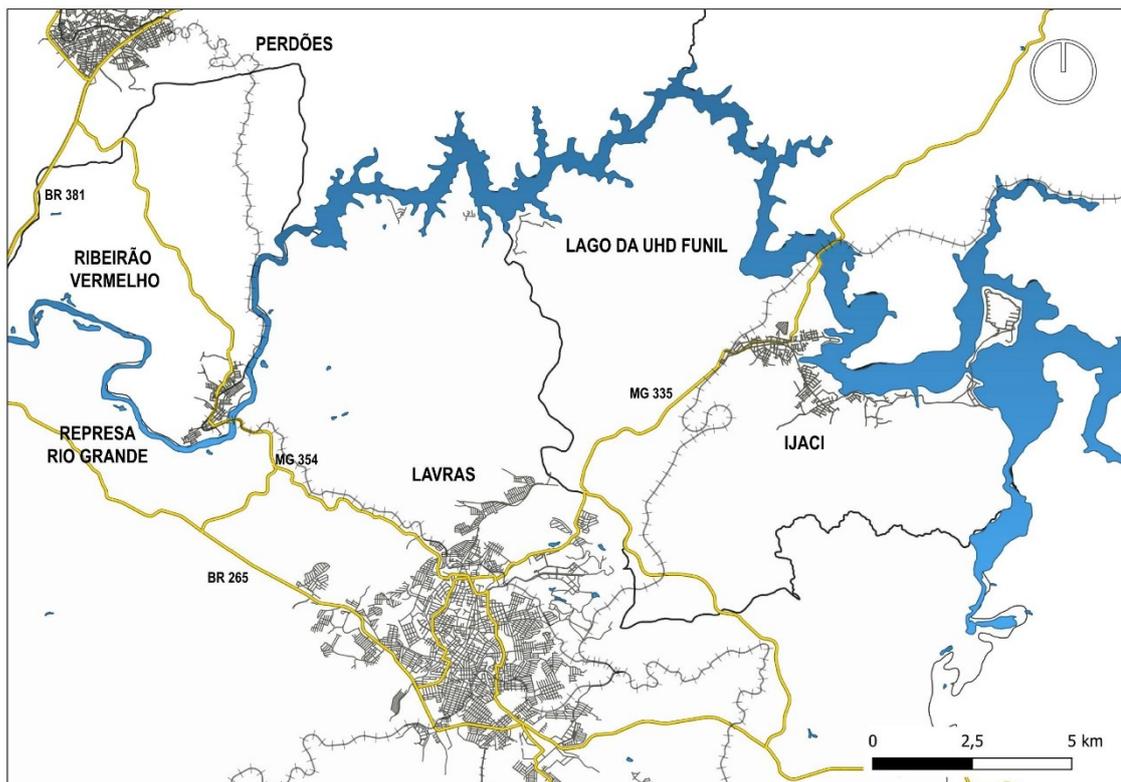
A implantação do lago da HDE do Funil, provocou profundas transformações na paisagem, como a perda da vegetação nativa e a redução da biodiversidade, e o remanejamento compulsório da população residente, a perda de locais de recreação e lazer e a alteração das relações socioculturais também representam impactos significativos. (Coelho; Pereira. 2011) Para além desses impactos, a exploração do sobrelucro da localização e do uso do solo, provoca transformações nas relações

econômicas e culturais da população local. Essa exploração também resulta em uma 'privatização' do acesso ao lazer proporcionado pelo lago.

Como já referido na sessão 2.7. desta pesquisa, Lavras e Ijaci são os dois municípios que possuem menor impacto em seu PIB decorrente de suas atividades agrícolas. O município de Ijaci além de possuir extensas áreas na orla do lago, também possui áreas de exploração de mineral. Desde 2003 a empresa Camargo Corrêa, através da Cauê Mix Concreto possui atividades exploratórias no município, assim como o Grupo SN, já citado nesta pesquisas.

Dentre essas empresas, a Ciclope Construções e serviços possui um número expressivo de empreendimentos na localidade.

Figura 26 - Mapa Lavras/Ijaci – extensão da UHD Funil



Fonte: IBGE 2022 – Produção do autor

O capital imobiliário local, alinhado às suas próprias demandas, cria uma variedade de 'produtos' e explora os lucros adicionais gerados pelo uso e localização da terra de diversas maneiras. Ao relacionar o crescimento populacional de Lavras e região com o desenvolvimento de diferentes tipologias habitacionais e o avanço dos agentes

econômicos do setor imobiliário, busca-se compreender com maior clareza como o espaço urbano de Lavras tem se diversificado, priorizando uma lógica mercantil em detrimento das demandas sociais, culturais e ambientais.

Além do desenvolvimento de diversas formas de parcelamento para atender a demandas específicas, condicionadas pela lógica de mercado, observa-se recentemente em Lavras a oferta de novas tipologias habitacionais pelos agentes econômicos. A verticalização das áreas já densamente ocupadas, com a exploração de localizações privilegiadas e formatos diferenciados de plantas de apartamentos, reflete paradigmas de mercado originados em contextos distintos do de uma cidade média.

A vida em condomínio, seja por status ou necessidade, e o lazer em áreas arborizadas próximas ao lago da represa, são tipologias que ainda se mantêm relevantes. Atualmente, percebe-se a introdução de novas formas de atender às necessidades habitacionais, como o aumento de apartamentos tipo “studio”, destinados a um público flutuante de estudantes e também como opção de investimento. Outro exemplo é a construção de condomínios verticais com mais de duas torres e áreas de lazer privativas. Essas modalidades, antes características de grandes centros urbanos, começam a surgir em Lavras.

Figura 27 - Publicidade de produtos imobiliários em Lavras

Figura 28 - Publicidade de edificação com plantas tipo studio



Fonte: <https://www.instagram.com/construtoragomespimentel>

IV – ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO E O VETOR DE EXPANSÃO SUL

4.1. A atuação do poder público local

A produção do espaço urbano resulta das ações de agentes sociais específicos, historicamente situados, que agem com base em interesses, estratégias e práticas espaciais particulares. Esses agentes apresentam contradições internas e frequentemente entram em conflito, tanto entre si quanto com outros grupos sociais. Compreende-se esses agentes sociais como proprietários dos meios de produção, promotores fundiários, promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Dentre esses agentes, o Estado desempenha uma multiplicidade de papéis e se constitui também como uma instância de disputa de interesses divergentes. (Corrêa, 2023)

Ao Estado é atribuído o papel de prover infraestruturas urbanas e equipamentos públicos, elementos essenciais para a atribuição de valor a determinadas localizações. Ele também atua como articulador da regulação e tributação sobre o espaço urbano, atendendo a diversos interesses de outros agentes sociais ou acentuando o conflito de interesses e demandas. Essa condição de promotor do valor de localização, por meio do provimento de infraestrutura, permite ao Estado controlar o mercado fundiário, a promoção imobiliária e influenciar a produção industrial. (Corrêa, 2023; Villaça, 2001)

Em outros cenários, o Estado interfere nas relações e processos do capital imobiliário, podendo se tornar um competidor com os capitais incorporadores. As capacidades do Estado em exercer e implementar políticas urbanas estão relacionadas ao poder de concentração de terras disponíveis, o que altera as possibilidades de ação e de lucratividade dos capitais do setor em relação à promoção de empreendimentos. (Marques, 2016)

A ação do Estado pode ser compreendida como uma gestão escalar. No âmbito desta pesquisa, as observações e problematizações recaem sobre a atuação do poder público local, ou seja, as ações da Prefeitura Municipal³⁶, considerando as interfaces

³⁶ De acordo com a Constituição do Brasil de 1988, a gestão pública municipal tem como atribuições principais a fiscalização realizada pela Câmara Municipal, a prestação de serviços públicos de acordo com as demandas locais, a legislação sobre esses serviços, a arrecadação de tributos e a garantia de serviços essenciais, como saúde e planejamento urbano. Além disso, cabe aos municípios promover o controle e a ocupação do solo urbano, proteger o patrimônio histórico-cultural e administrar recursos humanos, materiais e financeiros em áreas como educação, saneamento, transporte, meio ambiente e

e dinâmicas que se desenvolvem com agentes políticos conforme seus contextos. Também se observa a atuação do poder legislativo e do poder judiciário, que desempenham papéis relevantes nas dinâmicas urbanas.

O Poder Público, portanto, é um importante elemento na constituição do espaço urbano, por isso sua atuação é também regulamentada assim como para os demais agentes sociais envolvidos na dinâmica dessa produção. Sua atuação é permeada e atravessada pelas demandas sociais, sendo sua agenda pautada em muitos momentos e orientações pelos interesses dos agentes que ocupam essa instância de poder.

Segundo Andrade (2019), a Lei 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, regulamentou demandas defendidas pelo Movimento Nacional de Reforma Urbana (MNRU). Durante a Constituinte de 1988, o movimento, articulado em torno da luta pelo direito à cidade, pela função social da propriedade e pela democratização do espaço urbano, conquistou a inclusão dos artigos 182 e 183 na Constituição Federal³⁷. O Estatuto da Cidade, portanto regulamentou tais artigos treze anos depois consolidando diretrizes gerais de política urbana.

O Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) representa um marco legal para o desenvolvimento urbano, estabelecendo diretrizes e normas que regulam a propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do equilíbrio ambiental. Conforme os artigos 39 e 40, o plano diretor é definido como "o instrumento fundamental da política de desenvolvimento e expansão urbana". Sua função é assegurar o equilíbrio entre as dimensões territorial, social, econômica e ambiental, promovendo iniciativas inclusivas e sustentáveis.

O Estatuto da Cidade, determina a obrigatoriedade de elaboração do Plano Diretor para municípios com população superior a 20 mil habitantes, inseridos em regiões metropolitanas, áreas de interesse turístico ou sujeitos a impactos significativos decorrentes de atividades econômicas. O Plano Diretor é reconhecido como o principal mecanismo de planejamento urbano, responsável por orientar o crescimento

habitação. Dessa forma, a gestão municipal é responsável por planejar, legislar e executar políticas que atendam às necessidades locais, assegurando o desenvolvimento e o bem-estar da população.

³⁷ Atualmente existe em tramitação no Senado Federal a PEC 80/2019, que propõe alterações nos arts. 182 e 186 da Constituição, flexibilizando o cumprimento da função social da propriedade. Pela proposta, basta atender a um dos três critérios: parcelamento ou edificação adequados, uso compatível com a finalidade ou preservação ambiental e patrimonial. Isso reduz a importância do Plano Diretor e restringe a exigência de uso adequado da propriedade.

e a organização das cidades de maneira equilibrada e sustentável. (Estatuto da Cidade, BRASIL, 2001)

O Estatuto reforça que o Plano Diretor deve assegurar a função social da propriedade urbana, fomentar a justiça social, o equilíbrio ambiental e a democratização do espaço urbano. Para tanto, ele deve estabelecer diretrizes claras sobre o uso e ocupação do solo, promover a regularização fundiária, incentivar a gestão democrática e integrar políticas econômicas, sociais e ambientais.

Nas pesquisas sobre a regulação do poder público no município de Lavras, analisou-se a Lei Complementar nº 097, de 17 de abril de 2007 (LAVRAS, 2007), que instituiu o primeiro Plano Diretor pós-Estatuto da Cidade. Antes dela, vigorava a Lei nº 2.104, de 1º de março de 1994 (LAVRAS, 1994), responsável pelo zoneamento e pela regulamentação do uso e ocupação do solo urbano. Ambas as legislações foram elaboradas durante as gestões de Jussara Menicucci (1993-1996 e 2005-2008). Também foi examinado o atual Plano Diretor, estabelecido pela Lei Complementar nº 419, de 17 de dezembro de 2020 (LAVRAS, 2020), implementado durante a administração de José Cherem no poder executivo.

O primeiro plano diretor pós-Estatuto da Cidade no município (Lei Complementar nº 097/2007) foi elaborado pela Fundação João Pinheiro e entregue dentro do prazo estendido concedido para a conclusão dos planos diretores municipais. Conforme o artigo 40, § 3º do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), o Plano Diretor deve passar por revisão a cada dez anos. No caso de Lavras, o processo de revisão e elaboração do último Plano Diretor teve início em 2017 e foi finalizado apenas em 2020. Segundo Andrade (2019), a revisão prevista para 2017 enfrentou contratemplos, levando o Governo Municipal e o Ministério Público a firmarem um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC n. 01/2017), que estabeleceu o adiamento da apresentação da revisão para maio de 2019.

Até o momento atual, é possível acessar no site da Prefeitura Municipal de Lavras parte dos documentos, atas e listas de assinaturas relacionados às reuniões para a revisão do Plano Diretor. Entre os materiais disponíveis, encontram-se as atas das reuniões 01, 02, 04 e 05, listas de presença das reuniões realizadas em 2017, 2018 e

2019³⁸ e 19 mapas temáticos desenvolvidos em parceria com a LEMAF (Laboratório de Estudos e Projetos em Manejo Florestal)³⁹. Observa-se, a partir da análise dos representantes presentes, uma participação social bastante limitada, contrastando com uma expressiva presença de instituições públicas e privadas⁴⁰.

A Lei Complementar nº 097/2007 já estabelecia princípios essenciais para o planejamento urbano, priorizando o crescimento ordenado, a inclusão social e a preservação ambiental. No entanto, a atualização de 2020 expandiu essas diretrizes, incorporando elementos que garantem o acesso à terra urbanizada e regularizada e estabelecendo parcerias entre os setores público e privado.

Entre as principais inovações trazidas pela Lei Complementar nº 419/2020, destacam-se a promoção do desenvolvimento tecnológico, com o incentivo à instalação de indústrias de base tecnológica, o fomento ao turismo e à cultura por meio da valorização do patrimônio histórico e do desenvolvimento do turismo de negócios e lazer, e o fortalecimento da gestão participativa, ampliando a inclusão de conselhos municipais e a integração regional.

No entanto, apesar de avanços e incrementos no Plano Diretor de 2020, sua produção foi atravessada pela fraca participação social ou popular. Ainda que em algumas reuniões, cidadãos tenham participado e tenham sido previstas e planejadas rodadas de consulta públicas setorizadas pelos bairros, não houve nenhuma participação social efetiva através de Fóruns Comunitários.

Ainda que se note o interesse da presente gestão municipal em atualizar o Plano Diretor, o que se percebe é que etapas do processo de revisão do plano não ocorreram na ordem exata do planejamento da revisão – Fóruns Temáticos – ou ainda não ocorreram, mesmo que o prazo final de revisão do Plano seja maio de 2019, como é o caso das Audiências Públicas. Dessa forma, a diretriz de gestão

³⁸ Data das reuniões: 07/06/2017; 27/06/2017; 12/09/2017; 26/09/2017; 30/10/2017; 04/06/2018; 04/07/2018; 15/08/2018 e 08/07/2019.

³⁹ O Laboratório de Estudos e Projetos em Manejo Florestal - LEMAF, está localizado na Universidade Federal de Lavras - UFLA, no Departamento de Ciências Florestais - DCF, desde 2004. Trata-se de uma equipe especializada em desenvolver projetos de pesquisa, de extensão e produtos na área de manejo florestal. Possuem parcerias e convênios com órgãos municipais, estaduais, federais e internacionais, bem como com a iniciativa privada. (<https://lemaf.ufla.br/index.html>)

⁴⁰ Constam com representações na lista de participantes: 3º Promotoria de Justiça Comarca de Lavras; CEMIG; Câmara Municipal; CODEMA; CONSANE; COPASA; CREA; OAB; Procuradoria Geral do Município; Secretária de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Mobilidade Urbana; Secretária de Desenvolvimento Social; Secretária de Educação; Secretária de Meio Ambiente; Secretária de Obras, Regulação Urbana e Defesa Civil; Secretária de Saúde; Sindicato do Comércio Varejista; Sindicato dos Trabalhadores das Indústrias da Construção e Mobiliário; Sindicato Rural; UFLA; UNILAVRAS.

participativa expressa no artigo primeiro do artigo 75 do Plano Diretor Municipal não é atendido. (Andrade, 2019.p 114)

Diante disso, busca-se evidenciar que a ausência de participação social e a presença dominante de atores institucionais indicam a produção desigual do espaço urbano do município, no que tange as formulações sobre as diretrizes e normas. Os representantes de instituições e do poder público, em geral, não possuem vínculo direto com demandas sociais concretas. Observa-se, em vez disso, a atuação de agentes ligados a interesses políticos e institucionais privados, muitas vezes alinhados ao mercado. Além disso, muitos profissionais envolvidos possuem empresas diretamente relacionadas à produção do espaço urbano, frequentemente sob uma lógica rentista ou voltada ao lucro sobre o uso da terra.

No período de 2009 a 2012, a atuação do poder executivo local foi colocada em suspeição devido ao grande número de loteamentos aprovados. À época, quem exercia o mandato era Jussara Menicucci, que em 2024 foi reeleita, iniciando seu quinto mandato⁴¹. Nesse período, foram aprovados 33 loteamentos⁴², sendo 19 dessas aprovações ocorridas no ano de 2012, último ano da sua gestão. Tal fato chamou a atenção do Ministério Público, que, através da 3ª Promotoria de Justiça de Lavras, Curadoria de Habitação e Urbanismo, instaurou Inquéritos Cíveis Públicos (Andrade, 2019).

Costa (2006) constatou em sua pesquisa que, entre 2008 e 2015, foram instaurados 134 Inquéritos Cíveis Públicos (ICP's) sobre o tema do parcelamento do solo. De acordo com a autora, a partir de 2011, diante de denúncias de irregularidades na produção de parcelamentos, o Ministério Público passou a investigar a regularidade dos loteamentos dos últimos 15 anos à época. Em decorrência dessa intensificação, foram instaurados 129 ICP's entre 2012 e 2015, com uma distribuição desigual ao longo dos anos: 62 em 2012, apenas 5 em 2013, 44 em 2014 e 18 em 2015, contrastando com os 4 ICP's instaurados em 2011 e 01 em 2010. Dentre os 134 inquéritos, separados

⁴¹ Jussara Menicucci de Oliveira foi eleita prefeita de Lavras nos mandatos 1993-1996 (PSDB); 2005-2008 (PSDB); 2009-2012 (PSDB); 2020-2024 (PSB) e 2024-2028 (PSD).

⁴² Na pesquisa realizada por (Andrade, 2019) o autor aponta aprovação de 33 loteamentos no referido período [5 em 2009; 4 em 2010; 5 em 2011 e 19 em 2012], já nas pesquisas de Silva (2023) é apontado 30 loteamentos aprovados [4 em 2009; 4 em 2010; 6 em 2011 e 16 em 2012]. A discrepância se dá pelo fato de Andrade constar em suas pesquisas, as matrículas dos loteamentos: Lavras Parque (21/12/12), Fazenda Baunilha (28/12/12) e Residencial Agyo (28/12/12). O Residencial Agyo foi incorporado e comercializado pela Foco Urbanismo, atrelada ao Grupo SN, em 2024.

por tema, abaixo uma relação daqueles que convergem com questões que tangenciam a produção do espaço urbano.⁴³

Quadro 4 - Número de inquéritos por temas

Tema	Quantidade
Habitação	0
Infraestrutura urbana	7
Legislação Urbanística	1
Parcelamento do solo	56
Zoneamento e parâmetros urbanísticos	7
Lei de parcelamento	1

Fonte: Andrade, 2019 – categorização do autor

Essa movimentação de inquéritos no período tratado na pesquisa de Costa (2016) aponta para uma relação de forças entre entes do Estado, ou seja, foi o Ministério Público que, diante de irregularidades, fiscalizou e autuou o poder público local, reforçando a noção de que o Estado atua de diferentes formas, que por vezes se refletem em forças opostas.

O Ministério Público, nesse período, adotou uma postura reativa que foi motivada por outros três episódios envolvendo questões urbanísticas. O primeiro deles foi em relação à omissão do Município de Lavras em fiscalizar o considerável número de produção de residências geminadas. O segundo foi em relação à alteração na Lei Complementar 155, que modificou o zoneamento e estendeu a Zona de Interesse Social para áreas onde loteamentos já estavam estruturados em zonas de risco devido à mineração. Já a terceira situação, que gerou mais ações do Ministério Público, foi relativa à venda de lotes por agentes econômicos, sem que esses lotes estivessem previamente matriculados em cartório. (Costa, 2016. P 74)

⁴³ Para além dos temas selecionados no quadro 03, Costa (2016) elencou ainda outros temas encontrados em sua pesquisa através do Sistema de Registro Único (SRU) do Ministério Público, são eles: Área de inundação; Assentamentos precários (vilas e favelas); Construções irregulares e clandestinas; Defesa civil; Esgotamento sanitário; Feiras e eventos; Habitação; Improbidade administrativa; Infraestrutura urbana; Legislação urbanística; Licenças urbanísticas; Limpeza urbana; Mobilidade urbana; Ocupação de áreas públicas; Ocupações em áreas de risco e de proteção ambiental; Outros; Parcelamento do solo; Parques urbanos; Políticas públicas; Posturas municipais; Segurança em edificações coletivas; Sinalização e conservação de vias públicas; Transporte público; Uso de mesas e cadeiras em vias públicas; Uso irregular de vias públicas; Zoneamento e parâmetros urbanísticos; Lei de Parcelamento; Planos e Programas (Costa, 2016. p 64/65).

O que é interessante observar em relação a esses eventos são os agentes econômicos envolvidos nesses processos. De um modo geral, são grupos ainda atuantes no município e região, cujas empresas e empreendimentos continuam ativos na produção do espaço urbano de Lavras. Um exemplo disso é o segundo caso referido acima, em que houve alteração da Zona de Interesse Social para a inclusão de loteamentos já estruturados em área de risco. Nesse episódio, a mina mencionada pertence ao Grupo SN (Grupo 05), e um dos loteamentos em área de risco, o Jardim Campestre III, foi um empreendimento do Grupo Pemi (Grupo 10), que anteriormente havia desenvolvido os pioneiros Jardim Campestre I e II. Esses episódios são emblemáticos ao se observar a ação do Poder Municipal em conjunto com o Poder Legislativo local, alterando a legislação para beneficiar o avanço do capital imobiliário sobre uma área tecnicamente imprópria para o uso urbano.

Abaixo, no Quadro 04, há uma relação em percentuais de loteamentos aprovados no mesmo período. Não se almeja aqui criar uma correspondência direta entre o número de inquéritos sobre parcelamento do solo e o número de loteamentos aprovados, embora grande parte destes tenha sido aprovada no ano de maior fiscalização, que foi 2012. Também em 2012 ocorreu um aumento extraordinário no número de aprovações de loteamentos, com 19 aprovações apenas no segundo semestre, que correspondeu ao último ano da gestão de Jussara Menicucci de Oliveira.

Quadro 5 - Aprovações de loteamentos entre 2009 e 2012

Empresas/Grupos	Loteamentos Aprovados	Percentual (%)
Pemi Construtora Ltda. + Construtora Lasper Ltda.	11	33,33%
Grupo CAP + Construtora Carvalho Pereira Ltda. + Construtora Dharma Ltda. + Samuel Carvalho e Outros + Construtora Carvalho Pereira e Outros	5	15,15%
PML COHAB MG	5	15,15%
Ciclope Empreendimentos e Participações Ltda.	3	9,09%
Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	6,06%
João de Abreu Empreendimentos Imobiliários	1	3,03%
Hbens Construtora e Incorporadora Ltda.	1	3,03%
D3 Incorporação e Empreendimentos Imobiliários	1	3,03%

Construtora Centro de Minas Ltda. (CCM)	1	3,03%
SPE-LCX Empreendimentos Imobiliários	1	3,03%
ART+ Construtora Ltda.	1	3,03%
JB Empreendimentos Ltda	1	3,03%
Arnoldo Junqueira Neto/ StarlingBorgatti Urbanismo e Empreendimentos	1	3,03%

Fonte: Andrade (2019) – Produção e cálculo do autor

De acordo com a pesquisa de Silva (2023) a atuação do ministério público surtiu efeitos, no sentido de tornar mais criterioso e rigoroso os processos de aprovação de parcelamentos após 2012. De acordo com o autor, nas gestões seguintes em que se figurou os irmãos Marcos Cherem (2012- 2014) José Cherem (2016-2020), foram somente 7 loteamentos aprovados nesse período.

O que se evidencia, portanto, é a influência significativa de determinados agentes econômicos, políticos e empresas na produção do espaço urbano de Lavras ao longo de décadas. Esses atores, representados por empresas e famílias de grande relevância local, marcaram presença em diversos momentos históricos e continuam a exercer influência sobre as demandas e transformações do espaço urbano do município. Sua atuação é marcada por uma forte capacidade de influenciar decisões e políticas públicas, consolidando-se como agentes centrais no processo de urbanização.

Por outro lado, embora existam movimentos sociais e entidades ligadas às demandas populares e cidadãos, essas organizações enfrentam dificuldades para se consolidar como agentes com capital político suficiente para influenciar as políticas públicas urbanas ou atuar de forma efetiva nas esferas do poder público. Essa disparidade de força política entre os agentes econômicos e os representantes das demandas populares reflete um cenário de desigualdade na participação e na tomada de decisões relacionadas ao desenvolvimento urbano de Lavras.

Em um estudo de caso acerca dos movimentos associativos do município, Silva e Amâncio (2018) evidenciaram que a participação comunitária em Lavras assume

diferentes formas conforme a região do município. O estudo aponta o comportamento e atuação de movimentos associativos por regiões do município, sendo assim na zona norte do município, não há associações formalmente organizadas, mas a população mantém um controle social ativo por meio da Ouvidoria Municipal e da mídia local. Na zona sul, a desativação das associações de moradores modificou a dinâmica de mobilização, levando a uma atuação mais dispersa, baseada em lideranças comunitárias, manifestações e denúncias públicas. Já na zona leste, o associativismo é mais estruturado, com forte presença de associações de moradores que dialogam diretamente com o poder público. Por meio de ofícios e abaixo-assinados, e até mesmo em alguns casos, com o apoio de representantes do legislativo para intermediar reivindicações, as suas demandas são atendidas. E por fim na zona oeste, a relação entre comunidade e poder público ocorre principalmente por meio de associações comunitárias e conselhos municipais, onde os moradores participam ativamente das instâncias deliberativas e formalizam suas solicitações através de ofícios protocolados nas secretarias municipais. (Silva; Amâncio, 2018, p. 66)

4.2. Vetor sul de expansão e o projeto Cidade da Serra

O espaço urbano da cidade se organiza de forma desigual, criando espaços com maior concentração de atividades e poder de articulação. Esses espaços, que exercem atração sobre outras áreas, constituem centralidades urbanas, caracterizadas não apenas pela concentração de elementos fixos, mas também pela capacidade de gerar e manter fluxos de pessoas, capitais e mercadorias. Sendo assim, a cidade se estrutura de maneira segmentada, com áreas centrais que influenciam e conectam as demais parcelas do espaço urbano. (Oliveira Jr, 2008)

O espaço urbano do município de Lavras se configurou ao longo do tempo a partir da produção de centralidades vinculadas a demandas históricas e socialmente constituídas. A priori, é possível identificar essas centralidades históricas, que surgiram em resposta às exigências da macroeconomia colonial e às dinâmicas estabelecidas nas relações entre o campo e a cidade, cristalizadas como centros urbanos, ou seja, localizações. Esses centros e centralidades refletiam as necessidades econômicas e sociais de seu tempo, consolidando-se como pontos de referência no tecido urbano.

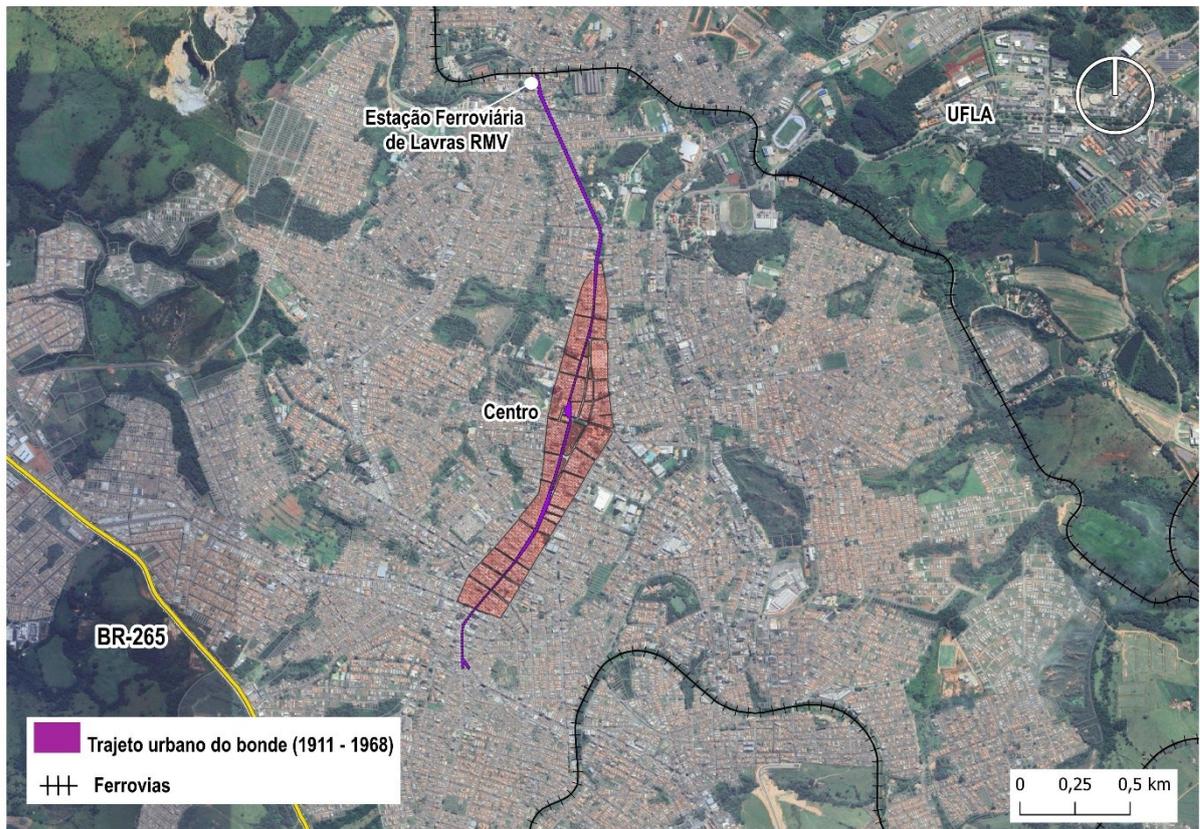
O centro da cidade é dotado historicamente de uma série de valores que vão sendo criados socialmente, em função das relações travadas no seio de uma sociedade, que podem ser observados desde uma identificação com um lugar, ou com o local do poder. Esse aspecto simbólico-funcional do centro que se relaciona a um dado ponto do espaço urbano é construído pelas esferas que dominam a produção e o Estado, tanto num nível concreto quanto num nível ideológico. Ocorre, assim, a valorização de formas espaciais em dois níveis que se mostram, inclusive, sobrepostos, o espaço simbólico e o espaço concreto, como forma de reprodução do capital, do que resulta o espaço enquanto valor de uso e valor de troca. O primeiro, cada vez mais, cedendo lugar ao segundo, devido à crescente mercantilização do uso, ou mesmo porque há uma institucionalização do uso, subverte-o a troca. (Whitacker, 2017, p. 154)

De acordo com Sposito (2022) a implantação e difusão de sistemas de transportes públicos como os bondes e trens e em outros momentos os de matriz automotiva é que possibilitaram condições técnicas e funcionais para o desenvolvimento de uma cidade expandida, por seguinte uma diluição das formas urbanas sendo esse processo acompanhado pela emergência de novas áreas comerciais e de serviços, assim como por novas centralidades.

No século XX, o transporte coletivo, feito pelos bondes, desempenhou um papel fundamental na definição das centralidades do município, assim como a abertura e a consolidação de vias de acesso⁴⁴. Esses elementos não apenas facilitaram a circulação de pessoas e mercadorias, mas também contribuíram para moldar a organização espacial da cidade, reforçando áreas já estabelecidas.

⁴⁴ Inaugurado em 1911, a linha de bonde no município de Lavras, chegou a alcançar 3 km de extensão e articulou durante décadas um eixo viário que conectava o norte da cidade à região sul. À época, Lavras chegou a ser conhecida como “a cidade do bonde”. Esse eixo viário ainda hoje é o principal eixo arterial do centro consolidado do município. (Morrison; Németh-Torres. 2020)

Figura 29 - Mapa de trajeto do bonde e formação do centro da cidade

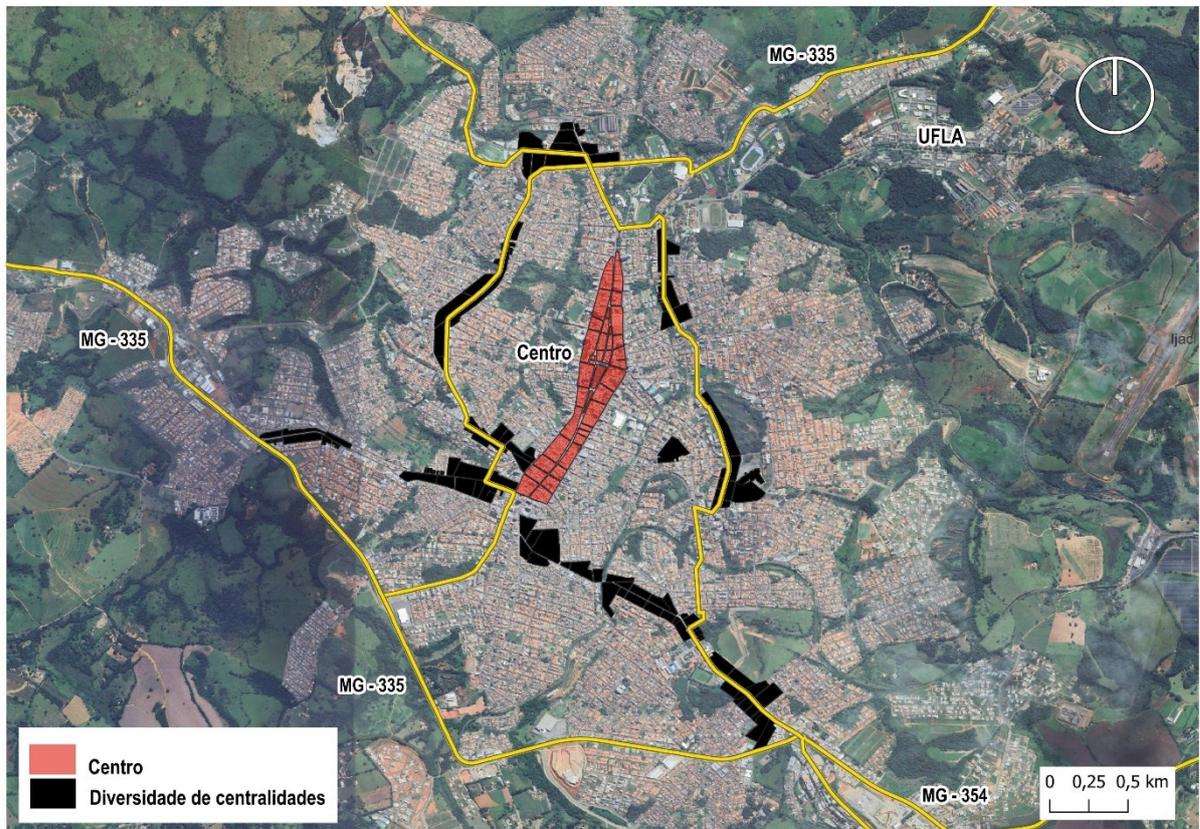


Fonte: Elaborado pelo autor (2025), IBGE 2023

Dessa forma, as demandas econômicas e sociais imprimiram marcas profundas no espaço urbano de Lavras, gerando centros e centralidades que refletem as transformações históricas e as necessidades da população. Essas centralidades, portanto, não são estáticas, mas sim dinâmicas, evoluindo conforme as mudanças nas relações sociais, econômicas e políticas ao longo do tempo.

O mapa abaixo demonstra através da cor preta, outras centralidades desenvolvidas no espaço urbano do município. Grande parte deles aglutinados em torno de via artérias da malha urbana e ou continuidades do centro principal, caracterizando uma hierarquia de centralidades no interior urbano.

Figura 30 - Mapa - centro principal e outras centralidades



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), IBGE 2023

Cabe, portanto, distinguir aqui, mesmo que brevemente, a compreensão que se ampara o presente estudo sobre o que é o centro e a centralidade. Como centro compreende-se o lugar fixo, alocado por oferecer serviços, comércio e consumo, a cristalização “do processo de divisão técnica e social do trabalho” (Castells, 1983, p 265. Tradução do autor). De acordo com Salgueiro (2013) Sob uma perspectiva funcional, os centros urbanos representam uma aglomeração de atividades variadas que atraem um grande número de pessoas, facilitando, assim, a ocorrência de significativas trocas de informação. Suas características funcionais são diretamente influenciadas pelas atividades que abrigam, o que os diferencia e confere sentido ao seu papel no espaço urbano.

Por outro lado, a centralidade pode ser vista como um fenômeno dinâmico que atua na estruturação socioespacial do espaço urbano. Trata-se da capacidade de estimular práticas espaciais por meio das interações sociais que se manifestam nas áreas centrais. “(...) se o centro se revela pelo o que se localiza no território, a centralidade

é desvelada pelo o que se movimenta no território, (...) no plano conceitual, prevalentemente à dimensão temporal da realidade” (Sposito, 2001, apud Sposito, 2022, p.73-74)

O município de Lavras, assim como muitos outros de suas dimensões a atuação, possuem um centro consolidado, uma localização abrangente que concentra serviços comércios, sendo essa localização também permeada pelo que entende-se como centralidade. No tempo presente o município possui outras localizações sub-centrais e permeada por outras dinâmicas de centralidades que se articulam. A leitura que se pode aplicar, portanto, é de que o município já superou sua fase de espaço urbano monocêntrica e demonstra aspectos multicêntrica. Abaixo imagem aérea do centro do município.

Sposito aponta para questões sobre diferenças entre espaços urbanos que possuem aspectos de monocentralidade, multicentralidade e policentralidade que são importantes para a compreensão da expansão do eixo sul que acontece no município. Para a autora um multicêntrico se configura em um espaço urbano que possui mais de uma área de concentração de serviços e comércio, “influenciando a perda relativa do peso e da importância do centro ‘principal’”.

(...)Assim, o aparecimento de subcentros e de eixos comerciais e de serviços especializados fora do centro tradicional; a implantação de galerias comerciais, reafirmando o centro ou fora dele; ou mesmo o crescimento dessas atividades em áreas pericentrais, antes estritamente residenciais, são formas de multiplicação dos setores que nas cidades concentram atividades, pessoas e fluxos, possibilitando se reconhecer "áreas centrais" (no plural, em função do número delas), ainda que o centro principal continue a exercer a centralidade que estrutura e expressa o conjunto da cidade. Esta tendência conforma a multicentralidade. (Sposito, 2022, p. 75)

Figura 31 - Imagem aérea do centro da cidade de Lavras



Fonte: 4wf imagens aéreas

No que diz respeito ao conceito de policentralidade, este envolve dinâmicas que se interligam com as outras duas formas mencionadas, mas promovem uma transformação significativa nas estruturas espaciais que se consolidaram ao longo do tempo.

A autora destaca três pontos principais que definem a distinção da policentralidade em relação a outras formas de centralidade. Em primeiro lugar, as centralidades policêntricas não ocupam uma posição subordinada em relação ao centro principal, competindo com ele ao oferecer uma vasta gama de produtos e serviços, como é o caso dos shopping centers, ou concentrando atividades, como ocorre nos centros empresariais e de negócios.

Em segundo lugar, tratam-se de complexos comerciais e de serviços que são concebidos, construídos e ocupados de forma planejada e simultânea, em um curto período de tempo, ao contrário de uma acumulação progressiva e espontânea de iniciativas individuais, como no caso de comerciantes, prestadores de serviços e

pequenos empreendedores que, ao longo dos anos, redefinem gradualmente a centralidade urbana. Por fim, a policentralidade promove segmentação e seletividade socioespacial, sendo, em alguns casos, um dos fatores que contribuem para processos de segregação, pois reforçam ou intensificam as lógicas de separação social no uso residencial do espaço urbano. (Sposito, 2022)

Ou seja, o centro consolidado ainda expressa relevância e preponderância, principalmente no que tange acesso e locomoção para outras localidades, mas observa-se o desenvolvimento de centralidades em outras localizações e a produção de uma nova centralidade, aos moldes do conceito de policentralidade. Trata-se do empreendimento Cidade da Serra, implantado pela Pemi Construtora e Lasper Construtora (pertencentes ao grupo 10 do quadro 4.0)

4.3. Projeto Cidade da Serra

O projeto Cidade da Serra é uma iniciativa urbanística de grande escala, proposta pela Pemi Construtora, que, ao longo da última década, tem mobilizado esforços políticos e empresariais para viabilizar sua implementação. Diferentemente dos loteamentos tradicionalmente ofertados pelo grupo Pemi, a Cidade da Serra não se limita a uma ocupação predominantemente residencial. Seu objetivo é consolidar um novo polo articulador no município, agregando funções diversas e promovendo uma nova centralidade urbana. Para isso, o projeto prevê a convergência de elementos que atraem fluxos populacionais e investimentos.

De acordo com materiais publicitários do grupo Pemi, a Cidade da Serra terá uma área total de 7 milhões de metros quadrados, com capacidade para abrigar até 110 mil habitantes. Esse número é significativo quando comparado à atual população municipal. Segundo o último censo do IBGE (2022), o município conta com 104.761 habitantes. Assim, o projeto, por si só, poderia dobrar essa população, caso todo o contingente previsto correspondesse a um fluxo migratório inédito para a área. Para contextualizar esse crescimento, entre 2012 e 2022, a população de Lavras aumentou 11,18%. Mantida essa taxa, seriam necessários aproximadamente 94 anos para atingir o contingente populacional projetado pela Cidade da Serra. Isso sugere que o empreendimento se baseia em uma perspectiva de longo prazo, combinando a atração de novos moradores com um crescimento populacional orgânico.

Figura 32 – Inserção do masterplan Cidade da Serra



Fonte: www.davila.arq.br/projetos/cidade-da-serra/

Figura 33 - Masterplan Cidade da Serra



Fonte: www.davila.arq.br/projetos/cidade-da-serra/

As ambições do projeto são notáveis, especialmente para um município do porte de Lavras. Para efeito de comparação, resguardadas as devidas proporções, a Cidade da Serra apresenta semelhanças com o projeto C-Sul, em Nova Lima, Minas Gerais.

Segundo Mello e Tonucci Filho (2023), o masterplan do C-Sul prevê uma ocupação de aproximadamente 2.700 hectares, com mais de 34 mil unidades domiciliares e uma população estimada de até 109 mil habitantes, a ser consolidada ao longo de 50 anos.

A área destinada à implantação da Cidade da Serra localiza-se ao sul do município, em uma região beneficiada pela proximidade com os acessos da BR-265. A distância em relação ao centro consolidado é de aproximadamente 5,3 km. Embora situada na franja urbana, essa área já apresenta certo adensamento em alguns trechos. Além do acesso à BR-265, o projeto também se conecta à MG-354, que leva ao município de Luminárias, e a um segundo acesso à BR-265, no sentido de São João del-Rei. No site da empresa contratada para a elaboração do *masterplan* encontram-se as seguintes definições e dados sobre o empreendimento:

A partir de um intenso diálogo com a municipalidade e absorvendo as premissas do novo planejamento urbano local, a proposta da Cidade da Serra foi a de criar um plano para que a cidade de Lavras (MG) possa se expandir de forma nucleada, planejada e integrada ao ambiente que ocupa. O desenho urbano privilegiou a organização de comércio, serviços e instituições nos grandes eixos, enquanto os setores residenciais foram imaginados como pequenas comunidades em torno de núcleos comerciais de conveniência. Previamente definida como uma zona de expansão urbana, a área foi imaginada como uma «Edge City» multifuncional, incluindo espaços adequados para diferentes usos, como os comerciais, industriais, institucionais e residenciais, mesclados de maneira interativa e complementar. Com quase 3,5 milhões de m², dentro de uma área de estudo de mais de 10 milhões de m², trata-se de um dos maiores empreendimentos do Estado de Minas Gerais a seguir este conceito. O potencial, através dos anos, é o de duplicar a estrutura da cidade de Lavras, a partir das variadas modalidades de ocupação oferecidas, assim cumprindo o objetivo de atender de forma sustentável à demanda de todas as atividades urbanas e todas faixas sociais. (Projeto Cidade da Serra, 2011)

Ao definir os predicados pelos quais o projeto visa alcançar, como um centro multifuncional, com espaços para diferentes usos, implicitamente o projeto tenta transmitir a imagem de uma cidade ideal, pensada e organizada. O termo *edge city* (Cidade de contorno) desenvolvido por Joel Garreau, utilizado como base conceitual na peça, pode ser definido como uma nova forma de centro urbano, dotado de mais empregos que dormitórios e usualmente está concentrados em áreas antes inabitadas e próximos de acessos rodoviários. Os predicados de uma *edge city* já foram usados

como propaganda na década de 1990 para empreendimentos como o Alphaville e outros que uniam condomínios fechados, centros comerciais e complexos de escritório (Caldeira, 1997).

Figura 34 - Maquete eletrônica do masterplan Cidade da Serra



Fonte: www.davila.arq.br/projetos/cidade-da-serra/

Como estratégia de atração e vetorização do empreendimento, os primeiros estágios da Cidade da Serra concentraram-se na construção de infraestruturas capazes de atrair investidores, despertar o interesse dos poderes públicos e obter a aceitação da população em relação a essa nova espacialidade. Nesse contexto, a implantação de avenidas estruturais foi uma das primeiras iniciativas para viabilizar a consolidação da área como uma nova centralidade.

Inicialmente, foi construída a Avenida Totonho Resende, eixo central do empreendimento. Com o avanço do projeto, sua infraestrutura se expandiu, e atualmente, de acordo com o masterplan divulgado, o empreendimento já conta com duas avenidas principais concluídas — a Avenida 18 de Maio e a própria Avenida Totonho Resende.

A Avenida Totonho Resende, também denominada Avenida Futuro, tornou-se um elemento estruturador do projeto, concentrando empreendimentos estratégicos. Nela

estão localizados a sede corporativa do Grupo Pemi, o Hotel Hibis, uma unidade da escola infantil Maple Bear e um centro de hemodiálise vinculado à Santa Casa de Misericórdia de Lavras. Além disso, encontra-se em construção, pela construtora BRZ, um condomínio vertical composto por 12 torres, totalizando 384 apartamentos.

Figura 35 - Imagem aérea avenida Totonho Resende

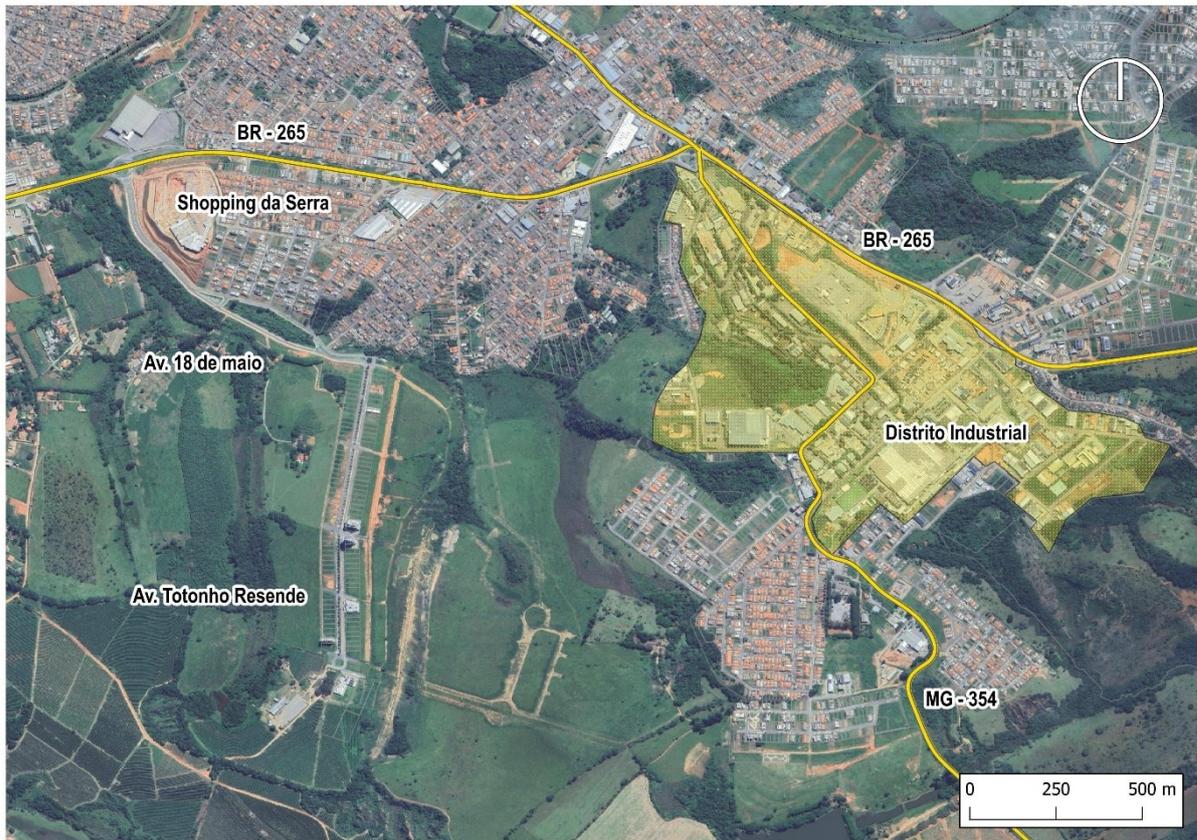


Fonte: <https://pemi.com.br/cidade-da-serra/> - edição do autor

Sobre a localidade da Cidade da Serra, trata-se de uma área ocupada em sua maioria por pequenos sítios rurais de pequenos produtores. Orientando-se no sentido oeste da localidade encontram-se bairros residências já consolidados e o distrito industrial do município, o qual que se conecta com os acessos a BR-265 e MG-354. A localidade sobre a qual se projeta a Cidade da Serra, torna-se uma localidade com possibilidades

de lucros sobre seus usos, pelo fato de se oportunizar estrategicamente diferentes possibilidades de atividades comerciais, dado a sua estratégia de ligação com os eixos rodoviários do entorno e sua proximidade com áreas de ocupação fabril. Abaixo o mapa demonstrando os sentidos e ocupações elencados.

Figura 36 - Mapa localização Cidade da Serra e Distrito Industrial



Fonte: IBGE 2022 – Google Satélites – produção do autor

Em relação a zona de urbanização da localidade, a época da produção inicial do projeto, de acordo com o plano diretor de 2007 (LC nº 097/2007) a área era considerada Zona de Expansão Urbana (ZEU), já no plano diretor mais recente (LC nº 419/ 2020), a área é considerada Zona Mista Adensada (ZMA).

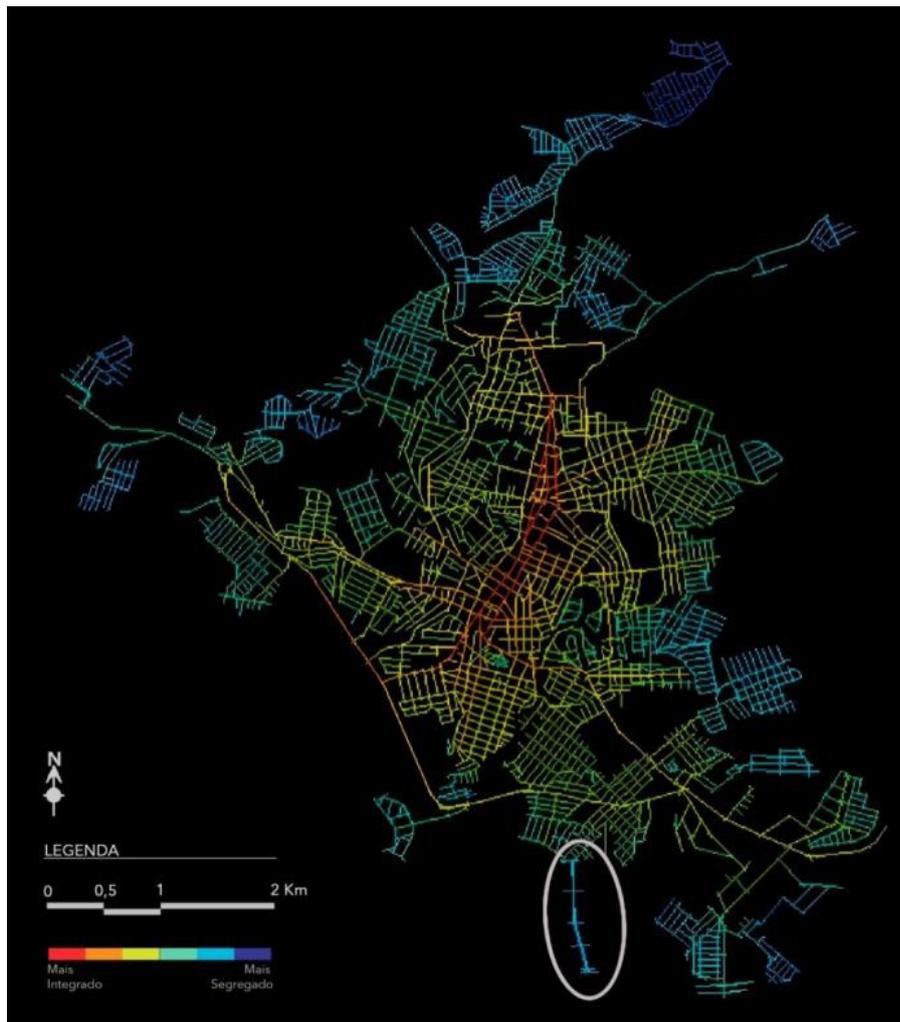
Em um estudo de caso sobre a localidade do empreendimento e sua relação com o município, Teixeira et al. (2025) produziram análises sobre a articulação da Cidade da Serra com outras áreas, utilizando a metodologia da Sintaxe Espacial. Para a análise, foi utilizada a avenida Totonho Resende da Cidade da Serra como ponto de referência

de sua articulação com a malha urbana. Em síntese, a conclusão do estudo de caso sobre a localidade foi a de que:

Em todos os tipos de raios analisados (métrico, topológico e angular), a Avenida estudada não se integrou de forma satisfatória com a malha urbana já consolidada. Partindo da premissa de que é a configuração espacial que gera a vocação de determinado espaço, e não o inverso, é de se presumir que um espaço projetado para assumir o papel de uma 'nova centralidade municipal', com oferta de determinados tipos de serviços e comércios, preferencialmente deveria estar integrada aos padrões de circulação já existentes. (Teixeira, et.al, 2024, p. 7598)

O estudo partiu das premissas de Gehl (2015) e Speck (2018), associadas à ideia de configurações e desenhos urbanos mais compactos, para observar o empreendimento e sua relação com o município. Ao utilizar a metodologia da Sintaxe Espacial, o estudo de caso demonstrou como, territorialmente, o projeto Cidade da Serra se distancia da malha e do centro urbano já consolidado, mas se comporta como um novo eixo extensivo do município. Os resultados obtidos nos mapas de integração global de vias demonstraram áreas que, representadas em azul, possuem pouca ou baixa ligação com as vias principais do município (representadas pela graduação de amarelo e vermelho).

Figura 37 - Integração global das vias obtida através da análise Angular de segmentos



Fonte: Teixeira, et.al (2019)

O projeto Cidade da Serra, conforme análises de acessos e vias, está localizado em uma área com baixa integração em relação ao restante do município. Embora não seja a única região com essa característica, essa condição reforça a hipótese de que o empreendimento busca consolidar uma nova centralidade, que não apenas rivaliza com as já estabelecidas, mas também se articula com as demandas impostas pelo capital imobiliário local.

A mobilização do capital imobiliário para investir e rentabilizar o empreendimento também envolve o reconhecimento da distância em relação à centralidade consolidada do município. Por isso, são direcionados esforços para a implantação de infraestruturas que atraiam fluxos e investimentos, viabilizando a formação dessa nova centralidade. Esses esforços se dão tanto na esfera econômica quanto na

política. A questão da acessibilidade e da integração territorial da Cidade da Serra ao restante do município recebeu atenção especial nos últimos anos, resultando em avanços significativos.

Entre 2018 e 2019, a construção de uma rotatória na BR-265 proporcionou um novo acesso direto entre a rodovia e a área do empreendimento, facilitando o deslocamento e contribuindo para sua maior integração com a malha viária municipal. Essa intervenção foi fruto de um projeto elaborado pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT) e viabilizado sem custos para o município, o estado ou a União, sendo sua execução realizada pelas empresas Pemi Construtora e Hipermercados Mart Minas. O projeto contou com a intermediação política da Prefeitura de Lavras, sob a gestão de José Cherem, e do vereador Marcos Possato, que dialogaram com o DNIT para garantir a aprovação e a concretização da iniciativa.⁴⁵

A rotatória possibilitou com que a avenida 18 de maio, articulasse a avenida Totonho Resende com a rodovia, mas principalmente, criou possibilidades de acesso ao hipermercado e a localidade do Shopping da Serra, um dos empreendimentos atratores de capital para a Cidade da Serra.

Figura 38 - Imagem aérea da rotatória de acesso a Cidade da Serra



⁴⁵ Matérias sobre o empenho dos empresários na construção da rotatória foi divulgado pela mídia local: <https://www.jornaldelavras.com.br/index.php?p=10&tc=4&c=20427&catn=2&scatn=63> e <https://jornaldelavras.com.br/index.php?p=10&tc=4&c=19338&catn=1>.

Fonte: <https://www.jornaldelavras.com.br>

Atualmente a expansão de crescimento da Cidade da Serra se orienta em sentido leste em relação à avenida Totonho Resende. A Pemi Construtora desmobiliza em seu site, a oferta do loteamento nessa área que conta com 122 lotes, com medidas a partir de 600m², totalizando uma área de 138.800 m².

Figura 39 - Maquete eletrônica mastreplan loteamento Cidade da Serra



Fonte: <https://pemi.com.br/cidade-da-serra/>

Comercialmente, a divulgação e vendas dessa etapa do empreendimento, conotam que ao longo dos anos e dentro das possibilidades de arranjos, o grupo divulga partes do mastreplan com alterações e novas formas. Sobre as divulgações que datam do ano de 2011, o masterplan divulgado abrangia uma extensa área. Atualmente os materiais de vendas e divulgação encontrados nas mídias do grupo empresarial se limitam aos lotes nas margens da avenida Totonho Resende do loteamento no sentido oeste e do shopping da Serra.

Além do atual loteamento e do condomínio residencial vertical Portal Muralhas de Taranto, da construtora BRZ, outros empreendimentos residenciais vêm sendo implantados pelo grupo Pemi na área de abrangência da Cidade da Serra. O primeiro deles foi o condomínio horizontal Mont Serrat, lançado em 2018, seguido pelo loteamento aberto Brisas da Serra, ambos localizados na mesma gleba. Esses

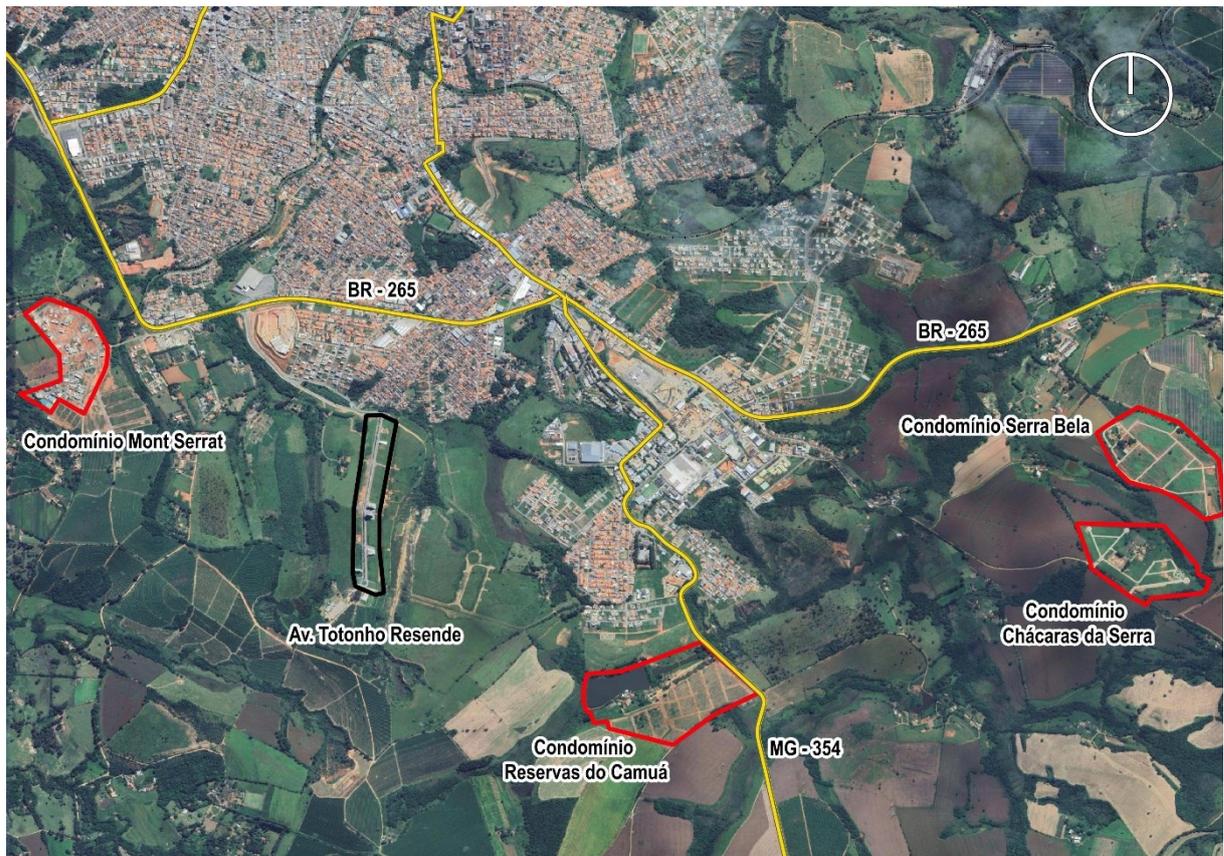
empreendimentos estão situados a oeste da Avenida Totonho Resende, eixo central do projeto, porém sem conexão direta com as vias de acesso até então construídas. Ainda assim, a área já constava no masterplan de 2011, elaborado pela Dávila Arquitetura, demonstrando um planejamento voltado para a expansão do empreendimento, mas sem uma integração efetiva com o restante da malha urbana.

A produção de espaços condominiais segregados continua sendo a principal estratégia adotada na conformação da Cidade da Serra, reforçando um padrão de urbanização excludente. Além dos empreendimentos já mencionados, outros três condomínios horizontais foram projetados dentro da área abrangida pelo masterplan. O condomínio Serra Bella, do Grupo Pemi, e o condomínio Chácaras da Serra, do Grupo Ciclope, já possuem infraestrutura e estão em fase de comercialização, ambos localizados na porção leste do empreendimento. O terceiro, o condomínio Reserva do Camuá, ainda em fase de terraplanagem, encontram-se na porção sul e é o único com ligação direta à MG-354. No entanto, a ausência de um planejamento que priorize a conectividade e a acessibilidade desses empreendimentos em relação ao restante do município levanta questionamentos sobre a efetividade desse modelo de urbanização.

A expansão dessas tipologias habitacionais em áreas periféricas, conforme discutido na Seção 2.3 desta pesquisa, repete um padrão já consolidado na produção de espaços residenciais no município, baseado na fragmentação do território e na criação de espaços residenciais segregados. O projeto da Cidade da Serra, ao invés de promover uma urbanização integrada, reforça em diversos pontos, a lógica da valorização imobiliária dissociada da qualificação do espaço urbano como um todo.

Além disso, é importante destacar que os três novos condomínios foram implantados em áreas anteriormente utilizadas para locação de festas e eventos. A adaptação dessas estruturas preexistentes para áreas comuns dos empreendimentos demonstra uma tentativa de otimização de custos por parte dos incorporadores, mas não necessariamente representa uma preocupação com a criação de espaços públicos qualificados ou acessíveis à população em geral. Esse modelo de reaproveitamento, embora eficiente do ponto de vista econômico, reforça a privatização de espaços antes de uso coletivo, aprofundando a segregação socioespacial no município.

Figura 40 - Mapa localização condomínios



Fonte: Google Satellite 2024 – produção autor

Como forma de atração e vetorização, o empreendimento, em seus primeiros estágios, concentrou-se na construção de equipamentos urbanos que possibilitassem a atração de investidores, a atenção dos poderes públicos e a aceitação pública dessa nova espacialidade. Em um primeiro momento, foi construída uma avenida central, a Avenida Totonho Rezende, na qual se instalou, até o presente, somente atendimento de serviços. Mas as margens da BR-265, junto a entrada do anel rodoviário encontra-se em fase de acabamento a construção de um shopping center, o Shopping Cidade da Serra.

Os shopping centers são grandes equipamentos comerciais e de serviços, cuja produção, no espaço urbano, contempla, em geral, interesses fundiários e imobiliários relativos aos empreendimentos, gerando impactos na estruturação do espaço urbano, o que varia segundo o porte de cada um e das cidades onde eles se instalam. Por movimentarem muitos consumidores, frequentadores, mercadorias e capitais, expressam centralidades, em alguns casos, de alcance regional. (Silva, 2013 apud Pintaudi, 1987, p. 29)

De acordo com o material publicitário exposto no site do empreendimento, o shopping estará em uma área de 60 mil m² e contará com mais de 70 lojas. De acordo com a classificação da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), o Shopping Cidade da Serra se enquadra como um shopping de porte pequeno, que são os shoppings com ABL (Área Bruta Locável) de até 19.000 m², no caso o Shopping da Cidade da Serra conta com 18.500 m² de ABL. Abaixo imagens aéreas da locação e construção do shopping Cidade da Serra.

Figura 41 - Imagem área de implantação do shopping da Serra



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

Figura 42 - Imagem área de implantação do shopping da Serra



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

A implantação, em princípio, e a oferta de serviços terciários possibilitam que a localidade ganhe contornos de novidade e, assim, estimula-se o fluxo de consumo e de pessoas. “A instalação dos shopping centers tem impactos diretos sobre a valorização das áreas em seu entorno e gera alterações nos fluxos e nas tendências de localização das atividades comerciais e de serviços.” (Silva, 2013, p. 286)

É relevante destacar que a implementação de espaços geradores de centralidade, como shopping centers e centros de compras, não se limita às estratégias do grupo empresarial específico em análise, mas tem se expandido significativamente em cidades médias do Brasil. Segundo a Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), 40,1% dos shoppings estão localizados em cidades com menos de 500 mil habitantes. Os dados completos estão organizados a seguir:

Tabela 6 - Número de shoppings por porte da cidade (População)

TAMANHO DAS CIDADES	SHOPPINGS	% EM RELAÇÃO AO TOTAL
Até 100.000 habitantes	36	5,6%
De 100.001 a 500.000 habitantes	260	40%
De 500.001 a 1.000.000 hab.	100	15,4%
De 1.000.001 a 10.000.000 hab.	196	30,2%
Maior que 10.000.000 habitantes	56	8,6%
TOTAL GERAL	648	100%

Fonte: ABRASCE, 2024

Tabela 7 - número de cidades com shoppings por tamanho da cidade (população)

TAMANHO DAS CIDADES	NÚMERO DE CIDADES COM SHOPPINGS	MÉDIA DE SHOPPINGS NESSAS CIDADES
Até 100.000 habitantes	35	1,0%
De 100.001 a 500.000 hab.	173	1,5%
De 500.001 a 1.000.000 hab.	26	3,9%
De 1.000.001 a 10.000.000 hab.	14	14,4%
Maior que 10.000.000 hab.	1	57%
TOTAL GERAL	648	100%

Fonte: ABRASCE, 2024

Em todo o perímetro do *masterplan* Cidade da Serra, a área destinada ao Shopping Cidade da Serra é a de maior visibilidade para aqueles que acessam a "nova cidade". A oferta diversificada de serviços e atividades não apenas contribui para a formação de uma nova centralidade, mas também favorece a aceitação social do empreendimento, reforçando o investimento na urbanização da área. Mais do que um simples equipamento urbano, esses espaços de consumo e serviços desempenham um papel estratégico na reprodução do capital, tanto em termos quantitativos quanto qualitativos.

(...) cumpre observar que a instalação de um Shopping Center é um fator relevante na apreensão do processo de redefinição da centralidade intra-urbana, que além internalizar positivamente as externalidades negativas da cidade real, produz também externalidades que iniciam um processo de revalorização do entorno imediato à sua localização. Situando-se, portanto, como um equipamento passível de conduzir a debates e reflexões acerca da produção de espaços específicos para o exercício de atividades hegemônicas e suas implicações nas relações, no cotidiano e nas práticas sociais. (Oliveira Jr, 2013, p. 101-102)

Os efeitos do novo shopping center no município já são perceptíveis, manifestando-se de diversas formas. Um dos principais efeitos observados é a migração de estabelecimentos comerciais consolidados no interior da cidade para as instalações do novo empreendimento. Outro reflexo desse empreendimento é a reestruturação do Lavras Shopping, o antigo centro comercial da cidade, que atualmente diante da concorrência passa por um processo de renovação. Além das reformas estruturais, há uma redefinição do seu posicionamento no mercado, adotando um novo conceito: um shopping de categoria *lifestyle*,⁴⁶ focado em experiências diferenciadas e na valorização do bem-estar dos frequentadores. De acordo com a Pemi Construtora, o investimento é de 125 milhões de reais, sendo a expectativa de geração de 1.000 empregos diretos e indiretos, o que pode significar um a geração de uma receita na casa dos 10 milhões nos primeiros anos. (G1 sul de Minas, 2025)

É interessante notar que, até o momento, a maioria das tipologias de serviços planejadas e implantadas no projeto da Cidade da Serra não apresenta uma relação histórica ou social direta com o espaço urbano do município. Predominam empresas que seguem uma lógica suprarregional, estruturadas sob o modelo de franquias.

O sistema de franquias é uma característica marcante da contemporaneidade, especialmente em cidades médias, abrangendo desde farmácias até redes de lanchonetes. Esse modelo empresarial introduz novas dinâmicas de consumo e geração de receitas, impactando as relações de serviço e a divisão do trabalho nesses contextos urbanos. Além disso, as franquias desempenham um papel significativo na

⁴⁶ O shopping *lifestyle* é um centro comercial a céu aberto que recria a atmosfera do comércio de rua, integrando praças, jardins, luz e ventilação naturais. Focado em cultura, gastronomia, lazer e moda, destaca-se por projetos arquitetônicos e paisagísticos inovadores, priorizando experiência e bem-estar (ABRASCE, 2024).

reconfiguração do espaço urbano, ao estabelecerem novas centralidades e reorganizarem os polos comerciais existentes.

O capital escolhe as localidades mais vantajosas para sua reprodução e, em face do processo de saturação da possibilidade de expansão dessa reprodução nos grandes centros urbanos, houve a busca de novos espaços produtivos e de consumo. Dessa forma, as cidades médias têm atraído a instalação de modernas formas de consumo, como concessionárias, hipermercados e shoppings centers, e também de novas plantas industriais, ocorrendo, assim, uma reestruturação do espaço urbano. (Gomes; Matushima, 2015, p. 145)

Da mesma forma, as propostas habitacionais apresentadas até agora seguem um padrão previamente estabelecido e organizado. A criação de uma nova centralidade baseada na maximização dos lucros, pela valorização da localização, não é um fenômeno inédito, como já discutido nesta pesquisa sobre a atuação do capital na produção do espaço urbano. No entanto, esse tipo de projeto intensifica ainda mais essa lógica, resultando na formação de espacialidades desvinculadas de significados sociais e históricos, além de promover a homogeneização das localidades.

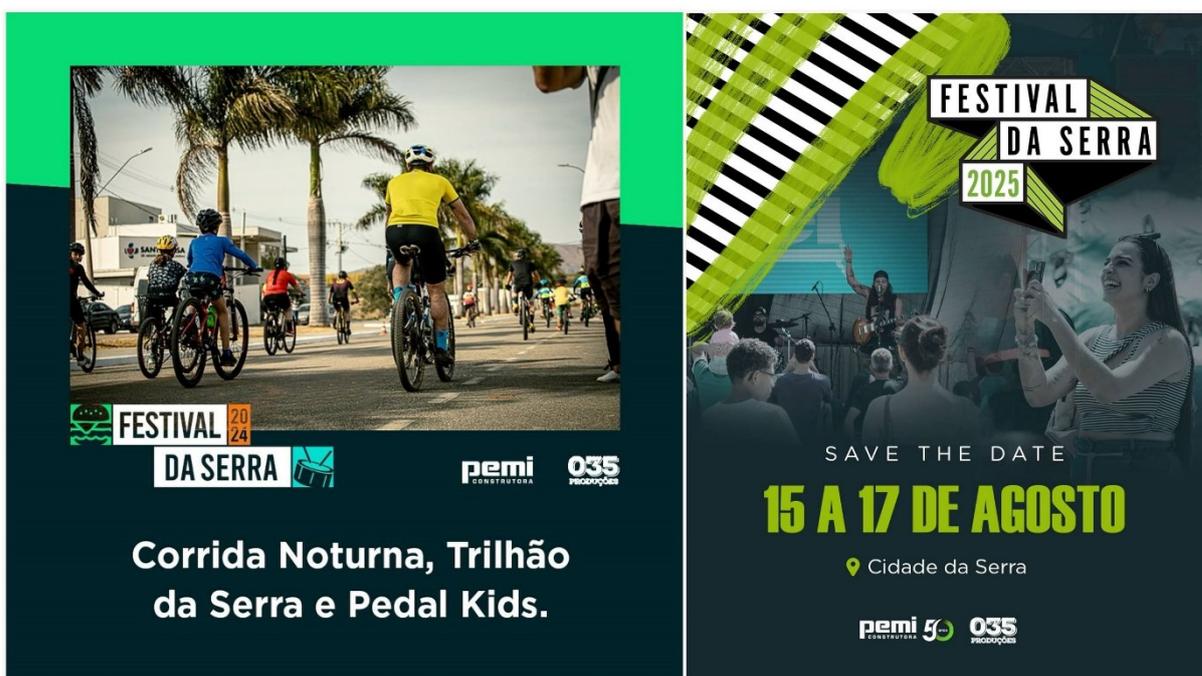
Outra proposta de divulgação e ocupação do espaço feita pela empresa são os festivais culturais e esportivos na localidade. Intitulado como Festival da Serra, o evento, que acontece desde 2023, oferece, na principal avenida do empreendimento e no entorno, atividades de esporte e lazer, além de shows e atrações gastronômicas.

Essa estratégia representa uma forma clara de divulgar o empreendimento e aproximar o público dessa nova espacialidade. Por se trata, de um evento sem vínculos comunitários, são poucas as chances de contribuir para a formação cultural e de atrair um público enraizado nas atividades culturais do município.

Quando desvinculado da realidade sociocultural local e sem impacto formativo na comunidade, esse tipo de evento tende a ter baixa longevidade e pouca influência na produção cultural do município. Em outras palavras, trata-se de um evento culturalmente estéril, uma vez que não busca permanência nem desenvolvimento cultural, mas funciona sobretudo como um instrumento de divulgação da Cidade da Serra por meio do entretenimento.

Nesta pesquisa, essa modalidade de evento é entendida como mais um produto voltado à geração de resultados para a localidade e à consolidação de uma nova centralidade. Assim, configura-se como uma estratégia mercadológica para agregar valor e atrair investimentos ao empreendimento. A seguir, apresenta-se o material de campanha do Festival.

Figura 43 - Publicidade Festival da Serra em 2024 e 2025



Fonte: www.keepsporting.com - www.instagram.com/pemiconstrutora/ - edição do autor

É salutar apontar que a análise e demonstração das narrativas publicitárias do grupo empresarial, assim como as falas institucionais de suas empresas, possibilitam uma melhor apreensão da realidade e da perspectiva com a qual o grupo pretende trabalhar no que se refere à geração e produção do espaço urbano. Percebe-se que tratam-se de produtos já dimensionados e organizados, que são alocados no projeto e em sua localidade. Não possuem ligação ou estreitamento com laços geracionais ou de pertencimento à localidade.

A partir dessas posturas e comunicações, volta-se a reafirmar uma lógica alinhada com a perspectiva de policentralidade. Se, em um determinado momento, a produção do espaço urbano era, de uma forma ou outra, atravessada pela busca de se manter o mais próximo possível das centralidades pré-existentis – como locomoção,

acessos, transportes e comércios historicamente constituídos –, nesses empreendimentos, o que se apreende é uma série de ações de transformação e produção do espaço urbano, ordenadas pela lógica e demanda de grupos empresariais.

O que se tem com a policentralidade é, justamente, o contrário: as escolhas locacionais não são orientadas pela cidade que já existe, embora ela não seja totalmente negada, ao contrário, seja considerada, uma vez que as infraestruturas e os sistemas que garantem mobilidade são parte das condições para as novas opções de implantação. Assim, se anteriormente os fatores de localização eram próprios do setor comercial e de serviços (mais gente circulando, acessibilidade alta, prestígio social historicamente construído etc.), agora eles são muito mais atinentes ao imobiliário (terras com preços baixos que serão substancialmente elevados, potencial de agregação de outros valores ao preço do metro quadrado etc.). Para sintetizar, procurando simplificar o que é mais complexo, posso considerar que: AS NOVAS ESCOLHAS, AQUELAS REALIZADAS PELAS GRANDES INCORPORAÇÕES RESPONSÁVEIS PELA IMPLANTAÇÃO DAS NOVAS SUPERFÍCIES COMERCIAIS E DE SERVIÇOS, NÃO PROCURAM A CIDADE, MAS ESPERAM E REALIZAM AÇÕES PARA QUE A CIDADE E OS CIDADINOS AS PROCUREM (Sposito, 2022, p 77-78)

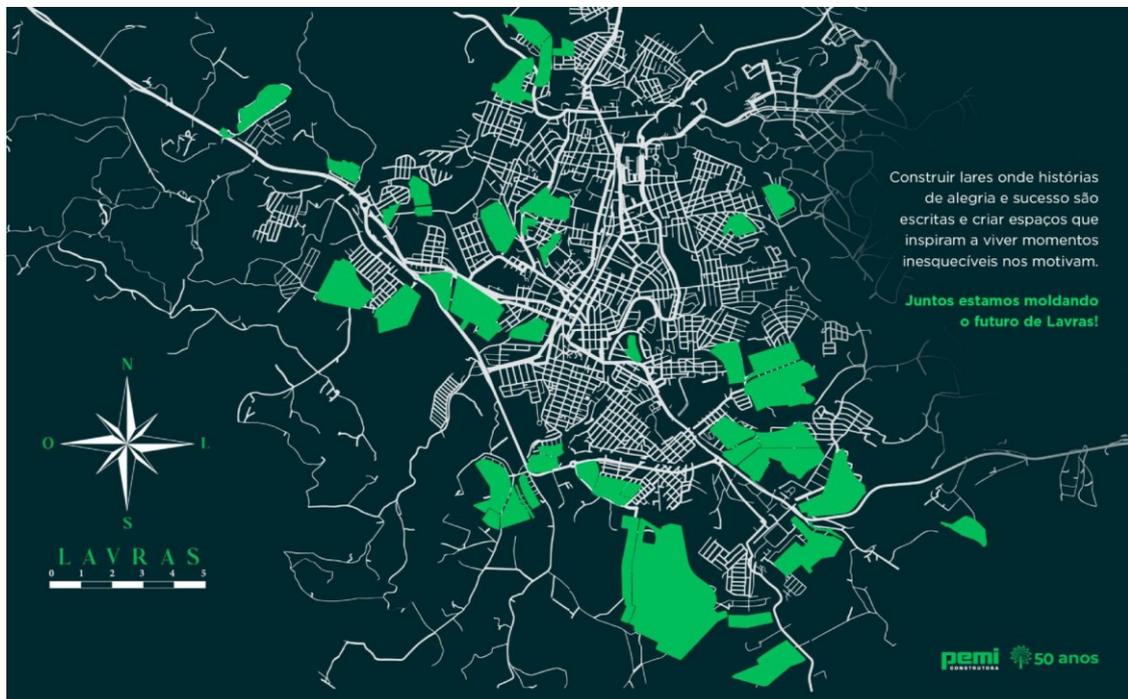
Em materiais promocionais e publicitários do grupo Pemi e do projeto Cidade da Serra, é possível encontrar, de maneira bastante clara, uma narrativa quase explícita de leitura e atuação sobre o espaço urbano como um espaço propício para as demandas e anseios do grupo empresarial. A título de melhor compreensão, segue abaixo a transcrição de um vídeo publicitário em que Péricles Pereira, fundador do grupo Pemi, narra sobre o empreendimento Cidade da Serra.

Olá, eu sou Péricles Pereira, fundador proprietário do grupo Pemi e o nosso objetivo agora é levar ao conhecimento do público do porquê nasceu a ideia da Cidade da Serra. Isso é uma história longa que data aproximadamente de duas décadas, quando aqui nós compramos a nossa primeira propriedade e eu olhando daqui para a cidade de Lavras veio na minha que aqui deveria nascer uma nova cidade. Aí eu comecei esse trabalho, inclusive influenciado pelo senhor Sr. Totonho Rezende e há mais ou menos uns 15 anos atrás me disse que essa região aqui deveria nascer uma nova cidade. E a partir daí o meu sonho começou a burilar-se de maneira tal que nós partimos para um projeto é de um masterplan, ou seja, uma cidade planejada. E a cidade de Lavras para mim devia ter nascido aqui no pé da serra da Bocaina, onde é uma chapada, onde a

topografia é apropriada para isso. Então esse foi um dos motivos principais e como eu sou apaixonado com a cidade de Lavras, eu falei: "Eu vou deixar esse legado aqui para as futuras gerações." E com isso nós criamos o nosso masterplan, que é uma cidade hoje, quando ela estiver totalmente implantada, ela poderá atingir uma população até de 120.000 habitantes, que é uma cidade maior que a própria cidade de hoje. (PEMI, 2024. Transcrição de fala do sócio fundador do grupo PEMI)

Em outra peça publicitária do grupo Pemi, é abordada a atuação do empresa nas localidades em que atuou no município de Lavras ao longo dos anos. Ao aliar a narrativa visionária exposta na fala de Péricles e à frase “juntos estamos moldando o futuro de Lavras”, é perceptível o viés determinista pelo qual o grupo se orienta. No entanto, é também a partir dessas evidências que se a lógica de atuação do capital imobiliário local: a produção de um espaço urbano cada vez mais subordinado às demandas de mercado e à maximização do lucro. Abaixo, apresenta-se a arte de divulgação com o mapa de atuação do grupo ao longo dos últimos 50 anos em Lavras.

Figura 44 - Publicidade com áreas produzidas pelo grupo Pemi



Fonte: www.instagram.com/grupopemi

Percebe-se também uma possível lógica na produção dessa centralidade ao sul do município, que é a de a localidade passar a receber ou atrair equipamentos públicos

comunitários e repartições do poder público. Até o presente momento, ainda não houve nenhuma confirmação desse viés, por parte das representações das gestões do poder público local. No entanto, cabe apontar que já foi veiculado em meios jornalísticos locais uma possível transferência da sede administrativa da Prefeitura Municipal para uma área inserida na abrangência da Cidade da Serra⁴⁷.

O assunto foi ventilado em uma matéria que aborda uma possível permuta entre a Prefeitura Municipal e o um “grupo empresarial”. Em uma das matérias é exposto a necessidade de tais arranjos terem que ser aprovado pelo legislativo do município e a aprovação da viabilidade do projeto.

Em relação a essa possibilidade acima descrita. no site da Pemi Construtora existe uma informação que aponta para essa possibilidade, mesmo ainda não tenha sido oficializado. No site, há uma série de links que direcionam para seus empreendimentos. No momento da realização desta pesquisa, dois desses links eram dedicados à comercialização de lotes do projeto Cidade da Serra.

O primeiro link apresenta o loteamento localizado nas margens da Avenida Totonho Resende, composto por 113 lotes distribuídos em uma área de 140.120 m². (<https://pemi.com.br/portfolio/item/cidade-da-serra/>) Já o segundo link refere-se a outro loteamento, também denominado Cidade da Serra, mas com uma planta de implantação de lotes situado a oeste da mesma avenida. Esse empreendimento oferece 112 lotes em uma área de 138.800,89 m². (<https://pemi.com.br/cidade-da-serra/>)

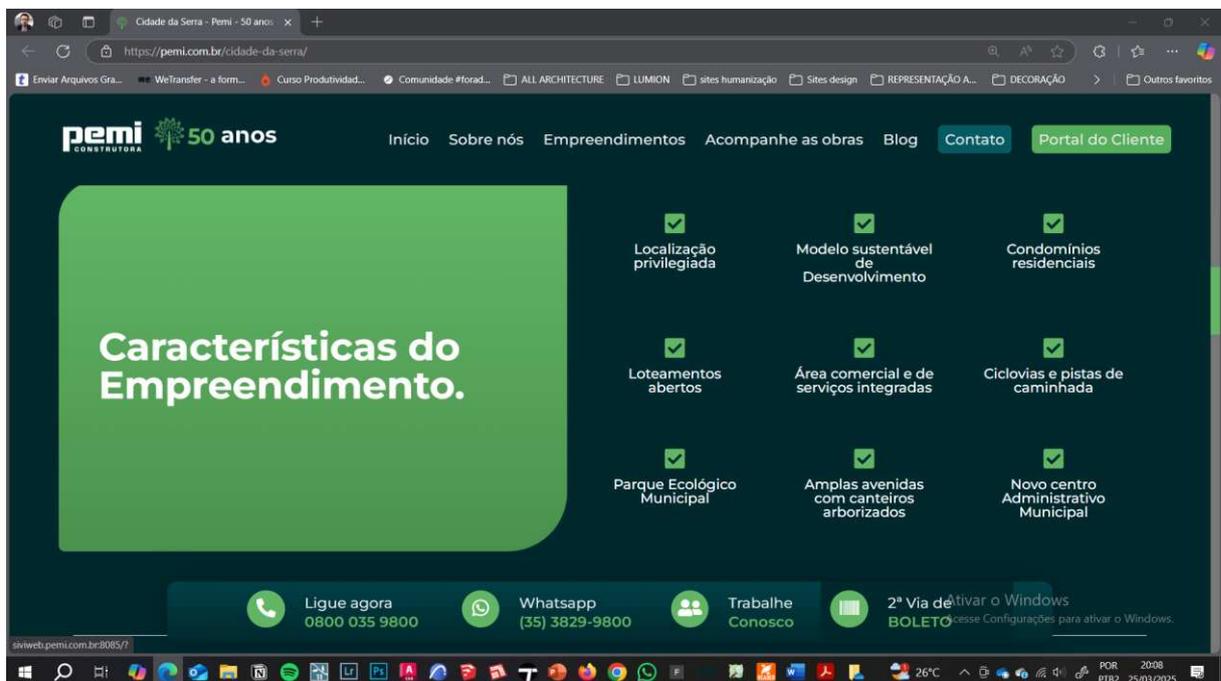
A distinção entre esses dois links é relevante, pois, no segundo, além da oferta de terrenos, são destacadas diversas vantagens associadas ao empreendimento. Entre essas vantagens, destaca-se o anúncio da implantação de um novo centro administrativo municipal.⁴⁸

⁴⁷ Os meios de comunicação citado trata-se de jornais independente local, que ventila falas e bastidores políticos da região. Tal publicação não observada aqui como uma fonte oficial, mas sim como uma evidência própria do tempo presente e que merece atenção, por se tratar de uma possibilidade bem próxima da lógica de construir atratores para o empreendimento. (<https://www.ocorvovelo.com.br/2024/11/novo-centro-administrativo-uma-ousada.html> - acesso em 02/02/25) (<https://curtalavras.com.br/prefeitura-de-lavras-podera-ter-nova-sede-administrativa/#:~:text=H%C3%A1%20planos%20para%20que%20uma,na%20avenida%20Cidade%20dd%20Serra.> – acesso em 02/02/25)

⁴⁸ No site é elencado as características do empreendimento, que são: Localização Privilegiada; Modelo sustentável de Desenvolvimento; Condomínios residenciais; Loteamentos abertos; Área comercial e de serviços integradas; Ciclovias e pistas de caminhada; Parque Ecológico Municipal; Amplas avenidas com canteiros arborizados; Novo centro Administrativo Municipal.

Considerando as relações políticas e os arranjos entre os agentes do capital imobiliário local e as lideranças políticas, os indícios mencionados levantam a hipótese de que, no futuro, o projeto Cidade da Serra possa abrigar algum equipamento público ou até mesmo sedes dos poderes municipais. Essa possibilidade reforça os apontamentos feitos ao longo da pesquisa, evidenciando como o capital imobiliário local, por meio de suas influências e articulações políticas, interfere na produção do espaço urbano. Esse processo aprofunda a lógica de valorização do solo urbano, orientada cada vez mais pela maximização dos lucros alinhado com os interesses de grupos empresariais. A seguir, apresenta-se uma imagem do site em questão.

Figura 45 - Print do site Cidade da Serra - detalhe das características dos empreendimentos



Fonte: <https://pemi.com.br/cidade-da-serra/> - Edição e print do autor

Os agentes econômicos analisados ao longo desta pesquisa desempenham um papel significativo na economia de um município do porte de Lavras, consolidando-se também como um grupo influente, com expressivo capital social e político. Embora compartilhem características comuns, como sua origem em grupos sociofamiliares, isso não os coloca necessariamente em uma posição de privilégio ilegítimo, mas lhes confere uma vantagem substancial no ambiente empresarial, especialmente em uma

cidade média, onde as relações próximas favorecem a articulação e o acesso a oportunidades.

A pesquisa buscou evidenciar e analisar como uma cidade média pode se tornar um ambiente fértil para esses grupos empresariais, a ponto de permitir que um deles se fortaleça majoritariamente dentro do sistema. Esse domínio se manifesta na capacidade de estruturar arranjos e mecanismos que influenciam a produção do espaço urbano em todas as suas etapas, do planejamento à execução.

O Grupo Pemi e o Grupo Cap são exemplos claros dessa dinâmica. Como sociedades intrafamiliares, utilizam suas conexões sociais e políticas para moldar a realidade urbana do município segundo seus interesses, desconsiderando as sociabilidades e dinâmicas temporais produzidas pelos cidadãos. O projeto Cidade da Serra ilustra esse processo ao materializar uma espacialidade orientada exclusivamente para a maximização do lucro sobre o uso e a ocupação do solo. Trata-se de uma expressão da produção neoliberal do espaço urbano, que encontra em uma cidade média — marcada por sua história e vivências — um terreno propício para a implantação de espaços urbanos homogêneos e condensados, desconectados das experiências e necessidades da população. Profundamente ligados as dinâmicas capitalistas e familiares locais.

O território em expansão de uma cidade média, somado aos estreitos laços familiares, sociais e políticos de determinados grupos econômicos, propicia a reprodução de uma lógica capitalista de produção do espaço urbano suprarregional, mas revestida de ares e traços bucólicos, que mascaram a concentração de poder e interesses privados na configuração urbana.

Considerações finais

O município de Lavras tem se consolidado como um importante polo regional, apesar de não contar com um setor industrial expressivo como o de Varginha -MG, cidade média com maior expressão industrial mais próxima de Lavras. Seu crescimento está fortemente associado à educação, impulsionado pela Universidade Federal de Lavras (UFLA) e outras instituições de ensino superior, além da oferta de serviços. Conhecida como a "Cidade das Escolas e dos Ipês", Lavras sempre teve uma forte tradição acadêmica e cultural, elemento que, historicamente, moldou parte significativa de sua identidade urbana.

No entanto, nas últimas quatro décadas, a cidade passou por transformações profundas, deixando para trás sua imagem bucólica e adquirindo novas configurações urbanas, marcadas pelo crescimento populacional expressivo e pela expansão do espaço urbano e das atividades imobiliárias. Esse processo acompanha uma tendência observada em diversas cidades médias brasileiras, nas quais o desenvolvimento urbano tem sido cada vez mais influenciado pela lógica mercadológica e menos pelas dinâmicas sociais e históricas. A intensa urbanização, em grande parte impulsionada pelo capital imobiliário local, não só modificou a paisagem física da cidade, mas também tem redefinido seu funcionamento, suas hierarquias espaciais e sua estrutura socioeconômica.

A concentração econômica de grandes grupos que atuam nos setores comercial, de serviços e imobiliário tem implicado novas escolhas estratégicas, que afetam diretamente a configuração urbana. Essas decisões alteram a relação entre o centro, as áreas pericentrais e a periferia, produzindo novas espacialidades e centralidades que, muitas vezes, não derivam de necessidades reais da população, mas sim de interesses voltados para a valorização do solo e para as demandas dos agentes econômicos. O caso de Lavras exemplifica essa dinâmica: a cidade apresenta múltiplos vetores de crescimento, sendo a presença de empreendimentos promovidos por agentes imobiliários locais um fator determinante para a reestruturação do espaço urbano.

O vetor de expansão sul do município se destaca como um exemplo claro desse fenômeno, no qual onde a atuação de um grupo empresarial tem sido determinante na conformação de uma nova centralidade urbana. Esse processo reflete um padrão

recorrente na urbanização contemporânea, em que a lógica da policentralidade não se estabelece como resposta à saturação dos centros tradicionais, mas como uma estratégia deliberada de reprodução e acumulação do capital. A criação de novas centralidades intraurbanas funciona, portanto, como um mecanismo de fragmentação da cidade, estruturado cada vez mais pelas estratégias do mercado imobiliário do que pelas necessidades urbanas da população.

Lavras, assim como grande parte das cidades médias brasileiras, tem-se revelado um território fértil para a atuação do capital imobiliário, tanto em nível local quanto regional. Embora esses grupos operem dentro de uma lógica mercadológica ampla e conectada a redes de investimento supra-regionais, eles ainda se beneficiam das características de uma cidade média, onde relações sociais próximas e personalizadas com o poder público e outros setores garantem acesso privilegiado a oportunidades e decisões estratégicas. Esse hibridismo entre uma postura empresarial moderna e uma base de relações tradicionais fortalece ainda mais sua influência no cenário urbano, permitindo que determinados agentes acumulem poder de forma expressiva.

Ao longo da pesquisa, identificou-se que os principais responsáveis por esse processo são grupos econômicos que utilizam suas estruturas societárias intrafamiliares como uma vantagem competitiva. Inicialmente, foram mapeados quatro grandes grupos familiares atuantes no setor imobiliário, mas, ao final do estudo, esse número cresceu para dez, todos com expressiva influência sobre a produção do espaço urbano de Lavras e região.

Esses grupos foram organizados hierarquicamente, não apenas com base em seu poder aquisitivo, mas, sobretudo, pela capacidade que demonstram de moldar o desenvolvimento urbano. No topo dessa hierarquia estão dois grandes conglomerados que reúnem todas as características que a pesquisa buscava evidenciar: estrutura societária familiar consolidada, permanência no mercado, atuação regional, diversificação nas tipologias de empreendimentos urbanos e forte influência política e social.

O processo de urbanização de Lavras, portanto, ilustra como o espaço urbano, enquanto produto social, está condicionado às dinâmicas de acumulação e reprodução do capital. A nova centralidade observada na cidade não é uma ação espontânea e ou planejada de demandas urbanas, mas sim, um desdobramento da

mercantilização do território, onde a cidade se torna um elemento estratégico para a valorização do capital imobiliário.

Ao se debruçar sobre o projeto Cidade da Serra, a pesquisa revelou não apenas a força acumulada pelo grupo Pemi ao longo dos anos — por meio da concentração de capital e da construção de redes de influência política e social —, mas também a culminância de um modelo de urbanização alinhado com a lógica neoliberal da produção do espaço urbano. Esse projeto exemplifica a criação de uma nova centralidade urbana totalmente desconectada das dinâmicas sociais e temporais históricas do município. Trata-se de uma espacialidade concebida como concorrente aos espaços urbanos consolidados ao longo do tempo pela sociedade, substituindo a cidade historicamente construída por um novo centro gestado pelo mercado.

Embora as campanhas publicitárias tenham buscado demonstrar com clareza as intenções e demandas dos proprietários da empresa responsável pelo empreendimento, o que a pesquisa evidenciou é que essas demandas não são, em última instância, individuais ou locais, mas sim do próprio capital imobiliário, que opera dentro de uma lógica globalizada e supra-regional.

O projeto Cidade da Serra se configura como uma proposta de urbanização de grande escala, raramente encontrada em cidades médias da região. O estudo e a análise do comportamento das empresas envolvidas, bem como do empreendimento em si, oferecem uma importante contribuição para a compreensão das dinâmicas do capital imobiliário no Brasil. Além disso, contribuem para a construção de um conhecimento mais aprofundado sobre as formas de desenvolvimento urbano assistidas nas cidades médias brasileiras, revelando os mecanismos pelos quais a cidade se torna, cada vez mais, um espaço estruturado pela lógica da valorização do solo em detrimento de sua função social.

O objetivo geral da pesquisa foi, dentro de suas possibilidades e limitações, alcançado. Buscou-se compreender a existência e atuação de uma rede de relações empresariais permeadas por laços intrafamiliares e políticos, que conferem a determinados grupos do capital imobiliário local vantagens estratégicas em suas operações. Além disso, demonstrou-se como essas redes se estruturam e de que forma seus empreendimentos têm se consolidado na configuração do espaço urbano de Lavras, influenciando os vetores de expansão do município.

O empreendimento Cidade da Serra, as relações intrafamiliares entre os grupos Pemi e Cap e os arranjos políticos que envolvem essas corporações são evidências contemporâneas de como o município tem não apenas permitido, mas também sustentado a modelagem de seu espaço urbano segundo a lógica mercantil imobiliária. Trata-se de um tema de pesquisa fecundo e promissor, ainda repleto de questionamentos e possibilidades de investigação. Um aprofundamento contínuo se faz necessário para uma compreensão mais ampla das complexidades que envolvem a produção do espaço urbano de Lavras e a crescente influência do capital imobiliário local.

REFERÊNCIAS

ABREU, K. C. de. **Participação social, território e vulnerabilidade social na cidade de Lavras-MG**. 2019. Dissertação (Mestrado Profissional em Administração Pública) – Universidade Federal de Lavras, Lavras, 2019. Acesso em: 02 out. 2024.

ALCANTARA, Danilo Marcondes de. A atuação seletiva do mercado imobiliário em cidades médias. **Ra'e Ga - O Espaço Geográfico em Análise**, Curitiba, v. 33, p. 120-141, abr. 2015. ISSN 2177-2738.

ALMEIDA, Simone da Silva. Estruturas de mercado: como as empresas oligopólios formam seus preços? **Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento**, v. 4, n. 3, p. 42-68, mar. 2019. ISSN 2448-0959.

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

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

ANDRADE, A. C. de. **Pouso Alegre (MG): expansão urbana e dinâmicas socioespaciais em uma cidade média**. 2014. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2014.

ANDRADE, L. F. S. **Construção das políticas urbanas de Lavras-MG: a busca pelo direito à cidade em um espaço disputado**. 2019. Tese (Doutorado em Administração) – Universidade Federal de Lavras, Lavras, 2019.

ANDRADE, Luís Fernando Silva; BRITO, M. J. de. Política e expansão urbanas em Lavras-MG: o direito à cidade em disputa. **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, n. 4, p. 2206-2229, 2021. DOI: 10.12957/rdc.2021.46096. Disponível em: <https://doi.org/10.12957/rdc.2021.46096>. Acesso em: 13 mar. 2024.

BARATA-SALGUEIRO, Teresa. Do centro às centralidades múltiplas. *In*: FERNANDES, José Alberto Rio; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A nova vida do velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras**. Porto: CEGOT, 2013. v. 1, p. 13-30.

BARROS, F.; TELES, Y. **O terceiro salto: a história dos brasileiros que fizeram o futuro chegar: trajetória cultural, econômica, ambiental e social do alimento no Brasil – a revolução da agricultura tropical sustentável**. Brasília: Instituto Fórum do Futuro, 2019.

BATISTA, Anakarolline Pontes; MACHADO, Lúcio de Souza. Planejamento tributário em empresa da construção civil: o caso das sociedades de propósito específico (SPEs). **Revista ConTexto**, Porto Alegre, v. 21, n. 49, p. 57-72, set./dez. 2021. ISSN (Online): 2175-8751.

BHERING, Iracema Generoso de Abreu; MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo. Dinâmica do crescimento das cidades brasileiras: pobres periferias ricas. *In*: COSTA, Heloisa Soares de Moura; COSTA, Geraldo Magela; MENDONÇA, Jupira Gomes de; MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo (orgs.). **Novas periferias metropolitanas: a expansão metropolitana de Belo Horizonte: dinâmicas e especificidades no Eixo Sul**. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2006. p. 291-312.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988.

BRITO, B. G. **Concentração de empresas no direito brasileiro**. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros: a segregação socioespacial no Brasil**. São Paulo: Editora 34, 2000.

CARLOS, Ana Fani A. A prática espacial urbana como segregação e o "direito à cidade" como horizonte utópico. *In*: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (orgs.). **A cidade contemporânea: segregação socioespacial**. 1. ed., 2. reimpr. São Paulo: Contexto, 2022.

CARLOS, Ana Fani A. Da organização à produção do espaço no movimento do pensamento geográfico. *In*: CORRÊA, Roberto Lobato; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

CASILLAS, J. C.; VÁZQUEZ, A.; DÍAZ, C. **Gestão da empresa familiar: conceitos, casos e soluções**. São Paulo: Thomson, 2007.

CHIQUITO, E. de A. **Expansão urbana e meio ambiente nas cidades não metropolitanas: o caso de Franca-SP**. 2006. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2006.

COELHO, S. J. **Transformações na paisagem decorrentes da construção da Usina Hidrelétrica do Funil – UHE-Funil e o impacto no município de Ijaci, MG**. 2008. Tese (Doutorado em Engenharia Florestal, área de concentração em Manejo Ambiental) – Universidade Federal de Lavras, Lavras, 2008.

COELHO, Silvério José; PEREIRA, José Aldo Alves. A paisagem na área de influência da Usina Hidrelétrica do Funil (UHE-Funil), percebida através do EIA-RIMA. **Paisagem e Ambiente: Ensaio**, São Paulo, n. 28, p. 133-148, 2011.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2002.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escalas e produção do espaço: um texto para discussão. *In*: CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação B. (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processo, escalas e desafios**. 1. ed., 9. reimpr. São Paulo: Contexto, 2023. p. 41-52.

COSTA, K. G. **Atuação do Ministério Público na tutela da ordem urbanística em Lavras-MG**. 2016. Dissertação (Mestrado Profissional em Tecnologias e Inovações Ambientais) – Universidade Federal de Lavras, Lavras, 2016.

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

GALVÃO, A. A. **Condomínios horizontais fechados: segregadores ou segregados? – Um estudo de caso no município de Maringá/Paraná**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2007.

GAMBI, T. F. R.; SAES, A. M.; CONSENTINO, D. do V.; MARSON, M. D. O processo de urbanização no sul de Minas em transição. *In*: SEMINÁRIO SOBRE ECONOMIA MINEIRA, 15., 2012, Diamantina. **Anais [...]**. 2012. Disponível em: <https://diamantina.cedeplar.ufmg.br/portal/publicacoes/busca/>. Acesso em: 2 out. 2024.

GEHL, J. **Cidades para pessoas**. Tradução de Anita Di Marco. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 2015.

GOMES, Maria Terezinha Seraim; MATUSHIMA, Marcos Kazuo. Dinâmica urbana a partir dos novos agentes econômicos em Uberaba-MG/Brasil. *In*: BELLET, Carmen; MELAZZO, Everaldo S.; SPOSITO, M. Encarnação B.; LLOP, Josep M. (orgs.). **Urbanización, producción y consumo en ciudades medias/intermedias / Urbanização, produção e consumo em cidades médias/intermediárias**. Presidente Prudente: Universidade Estadual Paulista; Lleida: Edicions de la Universitat de Lleida, 2015.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.

HARVEY, D. **17 contradições e o fim do capitalismo**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2017.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, D. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. Tradução de Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

LACERDA, É. A. de. **Expansão urbana em Divinópolis-MG: ideias, práticas e agentes**. 2022. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2022.

LARRABURE, S. P. **"Subúrbios" de veraneio**: condicionantes históricas, sociais, econômicas e ambientais da urbanização às margens de represas no entorno do Rio Grande (SP/MG). 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

LIMA, R. P. **O processo e o (des)controle da expansão urbana de São Carlos (1857-1977)**. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2007.

MANKIWI, N. G. **Introdução à economia**: princípios de micro e macroeconomia. Rio de Janeiro: Campus, 2005.

MARQUES, Eduardo. De volta aos capitais para melhor entender as políticas públicas. **Novos Estudos CEBRAP**, v. 35, n. 2, p. 15-33, jul. 2016. Disponível em: <https://doi.org/10.25091/S0101-3300201600020002>. Acesso em: 13 mar. 2024.

MARTINS, T. J. **Quilombo do Campo Grande**: a história de Minas roubada do povo. [S.l.]: Tarcísio José Martins, 1995.

MESQUITA, Fernando Campos; FURTADO, André Tosi. O conhecimento agrícola como uma função de comando: um estudo da zona de influência de Lavras (MG) e Viçosa (MG). **GEOgraphia**, Niterói, v. 25, n. 54, 2023. ISSN 1517-7793 / 2674-8126 (eletrônico). DOI: 10.22409/GEOgraphia2023.v25i54.a52892. Disponível em: <https://doi.org/10.22409/GEOgraphia2023.v25i54.a52892>. Acesso em: 10 out. 2024.

MESQUITA, F.; FERNANDES, A. C.; MOURA, R. O comando nas tecnologias digitais: uma terceira dimensão dos fluxos centrais na Regic? **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 26, e202440pt, 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202440pt>. Acesso em 10 fev. 2024.

MONTE-MÓR, R. L. M. **Gênese e estrutura da cidade mineradora**. Belo Horizonte: Cedeplar, Universidade Federal de Minas Gerais, 2001.

MONTE-MÓR, R. L. M. **O que é o urbano no mundo contemporâneo**. Belo Horizonte: Cedeplar, Universidade Federal de Minas Gerais, 2006.

MORRISON, Allen. Os bondes de Lavras (homenagem a Allen Morrison). Tradução de NÉMETH-TORRES, Geovani. **Revista do Patrimônio Cultural de Lavras**, Lavras, v. 1, n. 1, p. 1-456, 2020. (Série Lavrensiana, 7).

NASCIMENTO, M. A. do. **Planejamento ambiental para cidades pequenas**: o caso de Perdões, MG. 2004. Dissertação (Mestrado em Geociências) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2004.

NÉMETH-TORRES, G. **De Parnaíba às Lavras do Funil**: subsídios para a história das origens de Lavras, 1712-1729. Lavras: Geovani Németh-Torres, 2012.

OLIVEIRA JR., G. A. de. **Novas expressões de centralidade e (re)produção do espaço urbano em cidades médias**: o Jequitibá Plaza Shopping em Itabuna-BA.

2008. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade de Brasília, Brasília, 2008.

PEREIRA, F. P. **Além da venda**: reflexões críticas sobre a alienação dos imóveis da União a partir da Lei nº 13.465/2017. 2021. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de Brasília, Brasília, 2021. Recife-PE. 2000. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html>.

REIS FILHO, N. G. **A urbanização e o urbanismo na região de Minas**. São Paulo: FAU/USP, 1999.

RIBEIRO, L. C. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. 2. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

RODRIGUES, Arlete Moysés. O projeto de lei de responsabilidade territorial e a atuação de geógrafos urbanos. **Cidades**, São Paulo, v. 7, n. 1, p. 273-290, 2010.

SANTOS, B. H. dos. **Tópicos de regionalização de Minas Gerais**: uma breve análise microrregional de São João del-Rei/MG. 2018. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Departamento de Geociências, Universidade Federal de São João del-Rei, São João del-Rei, 2018.

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

SANTOS, M. **Ensaio sobre a urbanização latino-americana**. 2. ed., 1. reimpr. São Paulo: Edusp, 2017.

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

SHIMBO, L. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos Estudos CEBRAP**, v. 35, n. 2, p. 119-133, 2016. DOI: 10.25091/S0101-3300201600020007.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, habitação de mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2012. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2012.

SILVA, Jéssika Jonas Clemente; AMÂNCIO, Júlia Moretto. Interações sociopolíticas e o acesso às políticas públicas na periferia: um estudo de caso sobre movimentos associativos do município de Lavras – MG. **Interfaces Científicas - Direito**, v. 6, n. 3, p. 57-70, 2018.

SILVA, P. F. F. da. **A expansão urbana de Campinas através de condomínios e loteamentos fechados (1974-2005)**. 2008. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e

Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2008.

SILVA, R. F. R. da. **Dinâmicas urbanas em cidades médias**: a expansão de Lavras/MG (2007-2021). 2023. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Alfenas, Alfenas, 2023.

SILVA, William Ribeiro da. Londrina e a reestruturação urbana: atividades econômicas, papéis, agentes e escalas. In: ELIAS, Denise; SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOARES, Beatriz Ribeiro (org.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional**: Campina Grande e Londrina. 1. ed. São Paulo: Outras Expressões, 2013. p. 193-329.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Erminia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa Ômega, 1982.

SPECK, J. **Cidade caminhável**. Tradução de Anita Di Marco e Anita Natividade. 1. reimpr. da 1. ed. São Paulo: Perspectiva, 2017.

SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Contexto, 1989.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. 1. ed. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

SPOSITO, Maria E. B. A gestão do território e as diferentes escalas da centralidade urbana. **Território**, Rio de Janeiro, ano III, n. 4, p. 1-20, jan./jun. 1998.

SPOSITO, Maria E. B. Centros e centralidades. In: FERNANDES, José Alberto R.; SPOSITO, Maria Encarnação B. (orgs.). **A nova vida do velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras**. 1. ed. Porto: CEGOT, 2013. v. 1, p. 45-59.

TEIXEIRA, T. L. A.; SÁ, R. F. de; TEIXEIRA, G. S.; RIBEIRO, P. A. P. A segregação e as novas centralidades: uma análise sintática das desconexões urbanas em Lavras/MG. **Contribuciones a las Ciencias Sociales**, v. 17, n. 1, p. 7586-7600, 2024. DOI: 10.55905/revconv.17n.1-457. Disponível em: <https://doi.org/10.55905/revconv.17n.1-457>. Acesso em: 2 jan. 2025.

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

TRAMONTANO, M.; SANTOS, D. M. Condomínios horizontais fechados: referências para uma prática contemporânea. In: **IV Congresso Ibero-Americano de Urbanismo**. 2000, Recife. Anais, 2000. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html> Acessado em: 10 out. 2024

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Contribuições para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (orgs.). **A cidade**

contemporânea: segregação socioespacial. 1. ed., 2. reimpr. São Paulo: Contexto, 2022.

VIEGAS, D. H. Território, ditadura e desenvolvimento: perspectivas históricas sobre os programas de regionalização no Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 22, 2020. DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.202009pt. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6044>. Acesso em: 14 mar. 2025.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 2001.

WHITACKER, Arthur Magon. Centro da cidade, centralidade intraurbana e cidades médias. *In*: MAIA, Doralice Sátyro; SILVA, William Ribeiro da; WHITACKER, Arthur Magon. (orgs.). **Centro e centralidade em cidades médias.** 1. ed. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017. p. 150-179.

LEGISLAÇÃO

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade: estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 10 out. 2024.

BRASIL. Lei nº 3.057, de 2000. Dispõe sobre Lei (PL) nº 3.057/2000 propunha revisar a Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79). O PL também abordava a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=19039>. Acesso em: 20 mar. 2025.

BRASIL. Lei nº 4.491, de 21 de novembro de 1964. Dispõe sobre normas relativas ao parcelamento do solo urbano. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1960-1969/lei-4491-21-novembro-1964-377625-norma-pl.html>. Acesso em: 02 jan. 2025.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 10 out. 2024.

BRASIL. Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999. Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9785.htm. Acesso em: 10 jan. 2025.

LAVRAS. Lei Complementar nº 097, de 20 de dezembro de 2007. Institui o Plano Diretor do Município de Lavras/MG. Disponível em: <https://sapl.lavras.mg.leg.br/norma/2440>. Acesso em: 10 out. 2024.

LAVRAS. Lei Complementar nº 419, de 17 de dezembro de 2020. Revisão do Plano Diretor do Município de Lavras, nos termos do Parágrafo 3º do Artigo 40 da Lei Federal

nº 10.527/91. Disponível em: <https://sapl.lavras.mg.leg.br/norma/7679>. Acesso em: 10 set. 2024.

LAVRAS. Lei nº 2.104, de 1º de março de 1994. Dispõe sobre o zoneamento e regulamenta o uso e ocupação do solo urbano no Município de Lavras e dá outras providências. Disponível em: <https://sapl.lavras.mg.leg.br/norma/2403>. Acesso em: 10 set. 2024.

REPORTAGENS:

CASA. Casa entre montanhas tem vista para a represa em Minas Gerais. Disponível em: <https://casa.abril.com.br/casas-apartamentos/casa-entre-montanhas-tem-vista-para-a-represa-em-minas-gerais>. Acesso em: 25 mar. 2025.

CURTA LAVRAS. Lavras: Hotel Ibis foi inaugurado no bairro Cidade da Serra. Disponível em: <https://curtalavras.com.br/lavras-hotel-ibis-foi-inaugurado-no-bairro-cidade-da-serra/>. Acesso em: 25 mar. 2025.

CURTA LAVRAS. Novo shopping apresenta marcas confirmadas do novo empreendimento. Disponível em: <https://curtalavras.com.br/novo-shopping-apresenta-marcas-confirmadas-do-novo-empreendimento/>. Acesso em: 25 mar. 2025.

CURTA LAVRAS. Prefeitura de Lavras poderá ter nova sede administrativa. Disponível em: <https://curtalavras.com.br/prefeitura-de-lavras-podera-ter-nova-sede-administrativa/#:~:text=H%C3%A1%20planos%20para%20que%20uma,na%20aveni da%20Cidade%20da%20Serra>. Acesso em: 25 mar. 2025.

DIÁRIO DO COMÉRCIO. Shopping Cidade da Serra será inaugurado em Lavras. Disponível em: <https://diariodocomercio.com.br/negocios/shopping-cidade-da-serra-inaugurado-lavras/>. Acesso em: 25 mar. 2025.

DIÁRIO DO COMÉRCIO. Shopping Cidade da Serra será inaugurado no 2º semestre em Lavras. Disponível em: <https://diariodocomercio.com.br/negocios/shopping-cidade-da-serra-inaugurado-lavras/>. Acesso em: 25 mar. 2025.

FOLHA DA MATA. Câmara deverá ouvir PMV sobre perda de casas populares. Disponível em: <https://www.folhadamata.com.br/camara-devera-ouvir-pmv-sobre-perda-de-casas-populares-50>. Acesso em: 05 jan. 2025.

G1 Sul de Minas. Com investimento de R\$ 125 milhões, quarto shopping do Sul de Minas será entregue até fim do ano em Lavras, MG. 18 fev. 2025. Disponível em: <https://g1.globo.com/mg/sul-de-minas/noticia/2025/02/18/com-investimento-de-r-125-milhoes-quarto-shopping-do-sul-de-minas-sera-entregue-ate-fim-do-ano-em-lavras-mg.ghtml>. Acesso em: 25 mar. 2025.

G1. MP quer indenização para mais de 800 famílias do Minha Casa, Minha Vida em MG. Disponível em: <https://g1.globo.com/mg/zona-da-mata/noticia/2015/02/mp-quer-indenizacao-para-mais-de-800-familias-do-minha-casa-em-mg.html>. Acesso em: 05 jan. 2025.

JORNAL DE LAVRAS. Construção da rotatória na BR-265, em Lavras, foi iniciada. Disponível em: <https://jornaldelavras.com.br/index.php?p=10&tc=4&c=19338&catn=1>. Acesso em: 21 nov. 2024.

JORNAL DE LAVRAS. Construção de rotatória da BR 265, em Lavras, começa em 15 dias. Disponível em: <http://www.jornaldelavras.com.br/index.php?p=10&tc=4&c=19085>. Acesso em: 21 nov. 2024.

JORNAL DE LAVRAS. Nova rotatória na BR-265, em Lavras, está sendo concluída. Disponível em: <https://www.jornaldelavras.com.br/index.php?p=10&tc=4&c=20427&catn=2&scatn=63>. Acesso em: 21 nov. 2024.

LAVRAS 24 HORAS. Audiência pública discutirá revisão do Plano Diretor do município de Lavras. Disponível em: <https://www.lavras24horas.com.br/portal/audiencia-publica-discutira-revisao-do-plano-diretor-do-municipio-de-lavras/>. Acesso em: 25 jan. 2025.

O CORVO VELOZ. Novo centro administrativo: uma ousada realidade para a Prefeitura de Lavras. Disponível em: <https://www.ocorvovelo.com.br/2024/11/novo-centro-administrativo-uma-ousada.html>. Acesso em: 05 jan. 2025.

REVISTA IPÊ. Lançamento do Shopping Cidade da Serra. Disponível em: <https://revistaipe.com.br/vida-social/shopping-cidade-da-serra/>. Acesso em: 25 mar. 2025.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE LAVRAS. UFLA dá os primeiros passos para integrar projeto de transformação urbana em Lavras. Lavras: UFLA, 30 abr. 2025. Disponível em: <https://ufla.br/noticias/institucional/17599-ufla-da-os-primeiros-passos-para-integrar-projeto-de-transformacao-urbana-em-lavras>. Acesso em: 17 abr. 2025.

SITES:

CARAVELA INFO. Disponível em: <https://www.caravela.info/>. Acesso em: 15 set. 2024.

CONSTRUTORAS SN. Disponível em: <https://construtorasn.com.br/>. Acesso em: 15 set. 2024.

DATASUS. População dos municípios de Minas Gerais. Disponível em: <http://tabnet.datasus.gov.br/cgi/defthtm.exe?ibge/cnv/popmg.def>. Acesso em: 15 set. 2024.

FUNDAÇÃO JPC. Disponível em: <https://fundacaojpc.com.br/>. Acesso em: 25 mar. 2024.

GRUPO CICLOPE. Disponível em: <https://grupociclope.com.br/>. Acesso em: 15 set. 2024.

GRUPO SCAP. Disponível em: <https://www.gruposcap.com.br/portal/>. Acesso em: 15 set. 2024.

RECEITA FEDERAL. Consulta CNPJ. Disponível em: https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/servicos/cnpjreva/Cnpjreva_Solicitacao.asp?cnpj=02700079000431. Acesso em: 10 out. 2024.

PREFEITURA DE LAVRAS. Portal Cidadão. Revisão do Plano Diretor 2018 Disponível em: <https://sistemas.lavras.mg.gov.br/portalcidadao/#78c3e513dd43cb27d8a3e2f376196fc656d7ea577b2c6fb7205d21e3%C4%B03d3e313e8e3dff02d9f501e46fca7024f20778a42b0789df66e8ef58928f8d40706c14e3ef4650e515edaf5143a607477c1132bfec43b3031600ad50bfe2ee8ea0033c194c623fe332fa711ae33b0d299391dded24b8f227747717b0210dfb28d03bdaecff367fae6ce3357ba998e25447a147d3bb085434ef0a07e661fb10d2d6a628c1c9cae8b55b7ab0b60468fac283ba57215dcc668c05ebc9f1b1737c106dac792f4bec3c2e12096f4bcc6dd7e07588e1584564edbd9a05e0ed19d70bcca5202>. Acesso em: 25 mar. 2025.

SEBRAE. Lavras: Emprego, ocupações, empresas, dados demográficos e educação. Observatório DataMPE Brasil. Disponível em: <https://datampe.sebrae.com.br/profile/geo/lavras>. Acesso em: 12 jan. 2025

UFLA. Estudantes da graduação. Disponível em: <https://dados.ufla.br/dataset/estudantes-da-graduacao>. Acesso em: 10 out. 2024.

ANEXO – A – MAPA DE ZONEAMENTO DE LAVRAS/ 2006

