

DINÂMICAS URBANAS E RURAIS: ANÁLISE DA EXPANSÃO DE CHACREAMENTOS E CONDOMÍNIOS RURAIS NO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS, MINAS GERAIS/MG¹

Rosângela Ferreira Souza Mota ²

Iara Soares de França ³

Carlos Alexandre de Bortolo ⁴

Jheimisson Ferreira de Oliva ⁵

RESUMO

Este texto problematiza as articulações entre o rural e o urbano a partir da atual dinâmica de uso e ocupação do solo sob a forma de Chacreamentos e Condomínios Rurais em Montes Claros/MG, onde o tecido urbano se expande, caracterizando o continuum rural-urbano. Desse modo, analisou-se as dinâmicas urbanas e rurais a partir dessa expansão e de suas novas formas de uso e ocupação do solo na referida área de estudo. A pesquisa se desenvolveu mediante a metodologia quali-quantitativa, envolvendo análise teórica e pesquisa empírica com visitas *in loco*, entrevistas com proprietários e moradores do Chacreamento Comunidade Terra de Santa Cruz e registros iconográficos. O mapeamento foi realizado com QGIS 3.28.5 utilizando a técnica de *buffer* com raios de até 50 km do perímetro urbano, comparando o diagnóstico de 2016 com a atualização de 2024. Os resultados demonstraram que Montes Claros/MG apresenta intenso dinamismo rural, impulsionado pela busca de lazer e conforto tecnológico similar ao urbano. Constatou-se um aumento expressivo dos novos empreendimentos, um crescimento de 375%. Esta pesquisa evidenciou a reconfiguração do espaço rural a partir da vertente do *continuum* rural-urbano em Montes Claros/MG, apontando a necessidade de reflexão acerca dos desafios e perspectivas consequentes desses processos.

Palavras-chave: Urbanização contemporânea; *Continuum* rural-urbano; Chacreamentos e condomínios rurais.

ABSTRACT

This paper problematizes the connections between rural and urban realms based on the current dynamics of land use and occupation in the form of Chacreamentos and Rural Condominiums in Montes Claros/MG, where the urban fabric is expanding, characterizing the rural-urban continuum. Thus, the

¹ Fragmento da dissertação de Mestrado em Geografia defendida em Março de 2024, pelo Programa de Pósgraduação em Geografia Geografia (PPGEO) da Universidade Estadual de Montes Claros- UNIMONTES – MG

² Mestra em Geografia pelo curso de Pós Graduação em Geografia (PPGEO) da Universidade Estadual de Montes Claros- UNIMONTES – MG, rosangelamotafs@gmail.com ;

³ Doutora e Professora dos cursos de Geografia e da Pós Graduação em Geografia (PPGEO) da Universidade Estadual de Montes Claros- UNIMONTES – MG, iarafranca@unimontes.br ;

⁴ Doutor e Professor dos cursos de Geografia e da Pós Graduação em Geografia (PPGEO) da Universidade Estadual de Montes Claros- UNIMONTES – MG, carlos.bortolo@unimontes.br ;

⁵ Mestrando do curso de Pós Graduação em Geografia (PPGEO) Da Universidade Estadual de Montes Claros- UNIMONTES – MG, jheimissonoliva@gmail.com ;



urban and rural dynamics resulting from this expansion and its new forms of land use and occupation in the study area were analyzed. The research was developed using a qualitative and quantitative methodology, involving theoretical analysis and empirical research with on-site visits, interviews with owners and residents of the Chacreamento Comunidade Terra de Santa Cruz (Terra de Santa Cruz Community Housing Estate), and iconographic records. Mapping was performed with QGIS 3.28.5 using the buffer technique with radii of up to 50 km from the urban perimeter, comparing the 2016 diagnosis with the 2024 update. The results demonstrated that Montes Claros, Minas Gerais, presents intense rural dynamism, driven by the search for leisure and technological comforts similar to those in urban areas. A significant increase in new developments was observed, a 375% increase. This research highlighted the reconfiguration of rural space along the rural-urban continuum in Montes Claros, Minas Gerais, highlighting the need for reflection on the challenges and perspectives arising from these processes.

Keywords: Contemporary urbanization; Rural-urban continuum; Rural housing estates and condominiums.

INTRODUÇÃO

O espaço geográfico é dinâmico e está sujeito a várias transformações e reconfigurações ao longo do tempo. Nesse sentido, destacam-se as relações estabelecidas entre o rural e o urbano, decorrentes das novas disposições do espaço campesino alteradas pelo processo de urbanização. O tecido urbano se expande para além das fronteiras do seu perímetro delimitador, levando consigo seus atributos e práticas para o rural, que se reconfigura e se caracteriza como o *continuum* rural-urbano (ABRAMOVAY, 2000).

Os espaços rurais e urbanos se entrelaçam, dadas as constantes interações, tornando desafiadora a delimitação de onde começa um e termina o outro. Nessa perspectiva, o rural adquire novas características e funcionalidades, como a prática de atividades tipicamente urbanas.

Nesse sentido, este trabalho analisa as dinâmicas urbanas e rurais a partir da expansão dos Chacreamentos e Condomínios Rurais no município de Montes Claros/MG. É importante o desenvolvimento de pesquisas sobre campo e cidade no âmbito da urbanização contemporânea a fim de compreender os processos geográficos que se manifestam nestes espaços, como o *continuum* rural-urbano aqui analisado. A urbanização dos espaços rurais face ao uso e ocupação do solo com atividades e características tipicamente das urbes já se encontra em desenvolvimento. Sua expansão está relacionada à criação de empreendimentos imobiliários no entorno da cidade, outrora considerada área tranquila, para atender a demanda por novos espaços residenciais ou de lazer que proporcionam contato com a natureza, mas com o mesmo conforto das cidades.

A estrutura deste artigo segue a divisão em tópicos com introdução, metodologia, aspectos teóricos e conceituais do rural e do urbano, a partir de autores como Graziano (2002), Abramovay (2000) Monte-Mór (2007), Mota (2024). Em seguida, desenvolve-se uma reflexão sobre a interdependência estabelecida entre esses dois espaços, e abordando a perspectiva do *continuum* rural-urbano baseada na concepção de Graziano (2002). O último tópico apresenta as considerações finais.

METODOLOGIA

Para o desenvolvimento do trabalho, adotou-se a pesquisa quali-quantitativa, além da análise teórica e documental sobre as temáticas rural, urbano e suas interrelações e urbanização contemporânea, realizou-se pesquisa empírica com visitas *in loco* (demarcadas a partir das principais rodovias que cortam a área de estudo) para localização, identificação, mapeamento e caracterização dos chacreamentos e condomínios rurais em Montes Claros/MG. Para aprofundar a análise da realidade dos chacreamentos e condomínios rurais em Montes Claros/MG, foram elaborados e aplicados questionários a 22 proprietários e moradores do Chacreamento Comunidade Terra de Santa Cruz⁶. Esse número corresponde a 11% do total de aproximadamente 200 propriedades da área de expansão deste empreendimento.

A expansão dos Chacreamentos e Condomínios rurais em Montes Claros/MG foi diagnosticada com base nos estudos já realizados por Ferreira (2016) e sua atualização (MOTA, 2024). esse modelo possibilitou a compreensão da expansão destes empreendimentos a partir de raios de distância de 5, 10,15 e 20 Km do perímetro urbano. Utilizou-se o software *Google Earth*, o GPS nas visitas *in loco* para coletar os pontos e as coordenadas dos empreendimentos. Os pontos coletados em campo foram inseridos no software *Google Earth* e, depois, manipulados no software QGIS 3.28.5 utilizando a técnica de *buffer*⁷ com raios de até 50 km do perímetro urbano, obtendo-se o mapeamento dos empreendimentos rurais. Efetuou se também registros iconográficos da área de estudo.

⁶ Para desenvolvimento dessa etapa, procedeu-se à solicitação de análise e parecer deliberativo do Comitê de Ética em Pesquisa da Unimontes/CEP, Parecer n.º 6.479.769

⁷ “Operação de distância que consiste em delimitar áreas tampão em torno de uma determinada entidade” (ROSA, 2011, p. 282).

REFERENCIAL TEÓRICO

As articulações entre os espaços rurais e urbanos se desenvolvem intensamente, seja por meio das multifuncionalidades que o rural vem adquirindo ao longo dos anos, seja a partir do desenvolvimento de atividades não agrícolas no rural ou prática de atividades antes consideradas tipicamente do urbano nas áreas rurais. Percebe-se uma aproximação entre o rural e o urbano. Entretanto, o espaço rural e o espaço urbano, constituídos em suas novas configurações atuais, ainda mantêm as suas particularidades.

Nessa perspectiva, a pesquisadora Hespanhol (2013) enfatiza que o espaço rural tem apresentado constantes semelhanças com o urbano, pois a população ali residente incorporou hábitos antes considerados exclusivamente urbanos. Isso decorre das instalações de estruturas diversas nos espaços rurais, como a revolução do meio técnico-científico informacional, entre outros.

Desse modo, a visão dicotômica entre o urbano e o rural se transforma em outros prismas, como “o *continuum* entre os espaços ou a sobreposição denominada de Rururbano: uma análise urbana do centro às franjas urbanas ou, ainda, o rural na cidade através da agricultura urbana” (ALVES; VALE, 2013, p. 34). Por outro lado, nota-se que uma parcela da população rural que migrou para a cidade carregou consigo os modos de vida rural por meio de tradições, como o cultivo de hortas verticais nas residências e até mesmo criação de animais em seus quintais, além da utilização de veículos de tração animal. Nesse sentido, Abramovay (2000, p. 6) evidencia que “as cidades não são definidas pela indústria, nem o campo pela agricultura”.

Para compreender a relação urbano-rural, considera-se, neste trabalho, a vertente denominada *continuum* rural-urbano (ABRAMOVAY, 2000). Fundamenta-se “na ideia de que o avanço do processo de urbanização é responsável por mudanças significativas na sociedade em geral, atingindo também o espaço rural e aproximando-o da realidade urbana” (CANDIOTTO; CORRÊA, 2008, p. 217). Os espaços rurais e urbanos se entrelaçam, dadas as constantes interações, tornando desafiadora a delimitação de onde começa um e termina o outro. Nessa perspectiva, o rural adquire novas características e funcionalidades, como a prática de atividades tipicamente urbanas.

A reconfiguração do espaço rural é resultante dos processos de industrialização e globalização. Nessa visão, Graziano (2002) evidencia que esses lugares adquirem novas finalidades, como o entretenimento e o lazer. Com o surgimento e expansão dos condomínios e chacreamentos rurais, novas formas de uso e ocupação do solo emergem, provocando implicações espaciais,

econômicas e ambientais. Uma das principais preocupações nesse âmbito é a disponibilidade de infraestrutura adequada, especialmente quando as zonas rurais são urbanizadas, pois a estabilidade desse fato muitas vezes é comprometida (FERREIRA, 2016). Paralelamente, o espaço urbano também passa por transformações, incorporando características típicas do meio rural.

Nesse debate, é importante registrar a contribuição de Monte-mór (2007) sobre a relação entre o urbano e o rural. Campo e cidade por muito tempo foram tratados como conceitos dicotômicos: [...] “os espaços urbanos e rurais, distintos em suas formas e processos sócio-culturais, de modo algum se confundiam” (MONTE-MÓR, 2007, p. 93). Para o autor, campo e cidade são “substantivos”, reconhecendo uma terceira categoria-síntese que é o urbano, daí a tríade dialética campo-urbano-cidade (MONTE-MÓR, 2007).

Nesse pensamento, o rural não mais se caracteriza exclusivamente como agrário tradicional e diretamente relacionado à agricultura, pois, presentemente, percebem-se nele novas configurações. O sentido contemporâneo do urbano, resultante dos processos de industrialização, urbanização e globalização, entre outros, refere-se ao tecido urbano-industrial que abrange tanto o campo como a cidade, estendendo-se para além dos limites físicos dela.

Concernente às relações urbano-rurais, é importante considerar que elas são o resultado de uma série de transformações sociais, econômicas, políticas e culturais resultantes dos processos de globalização, que modificaram tanto o espaço urbano quanto o rural. Reconhecendo a complexidade que envolve o rural e o urbano como conceitos opostos ou homogêneos, o presente trabalho adotará a abordagem do continuum rural urbano.

Assim sendo, pode-se inferir “que o meio rural brasileiro se urbanizou nas duas últimas décadas; de um lado, como resultado do processo de industrialização da agricultura e, de outro, do transbordamento do mundo urbano naquele espaço que tradicionalmente era definido como rural” (GRAZIANO, 2002, p. 1). Esse evento é decorrente da modernização do espaço rural por meio da inclusão da tecnologia que promoveu alterações significativas na organização desses espaços.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

A partir dessas explanações teóricas situam-se as transformações na área rural da Região Geográfica Imediata de Montes Claros/MG (RGIM MOC) (IBGE, 2017) (Mapa 1). A RGIM MOC dispõe de uma forte presença da ruralidade, avultando a baixa densidade demográfica e, conforme Fonseca et al. (2018), a notável prevalência da pecuária e da agricultura familiar.

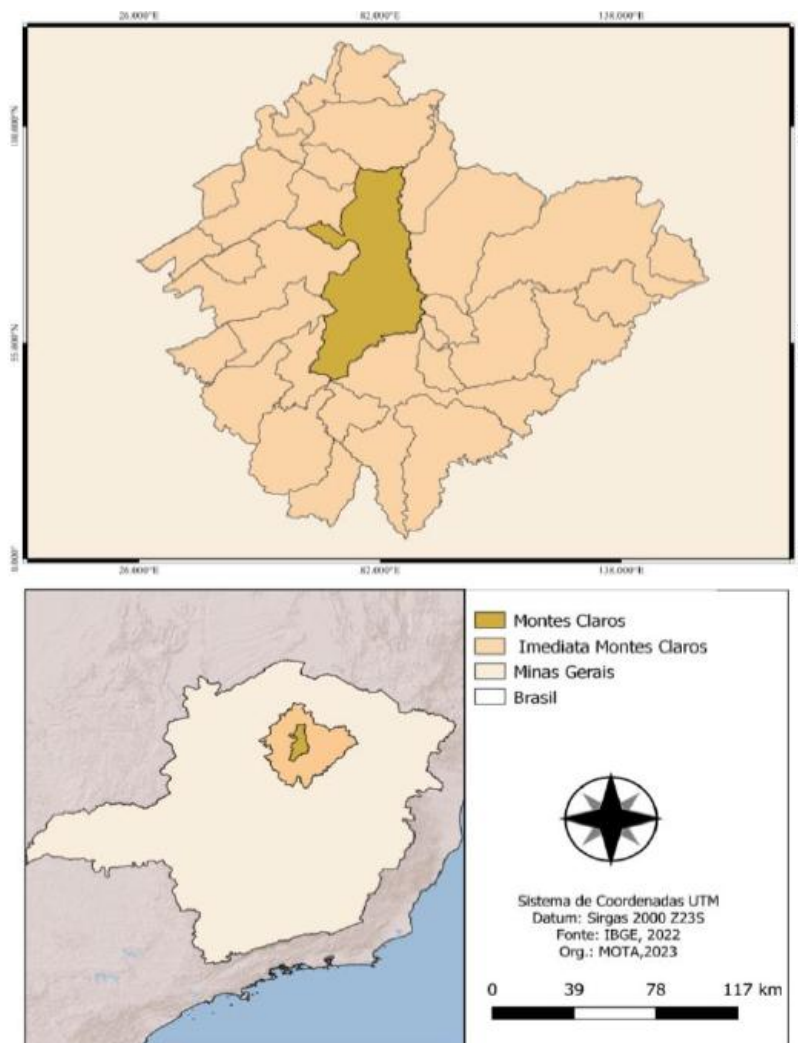


Percebem-se também nos municípios pertencentes à RGIM MOC alguns aspectos dos modos de vida rural que continuam presentes nos espaços urbanos

O município de Montes Claros recorte deste estudo possui uma área aproximada de 3.589,811 km² e uma população de 414.240 pessoas, com taxa de urbanização de 95% da população total. Sua densidade populacional é de 115,39 hab./km². O município está situado entre as coordenadas geográficas 16°45'' e 16°40'' (S) 43°52'' e 43°37'' (O), de acordo com o IBGE (2022).

Montes Claros/MG apresenta um intenso dinamismo na organização rural, relacionado a uma série de condições, como a localização estratégica na Região Imediata, avanços tecnológicos, diversificação das atividades e interação entre o espaço rural e o urbano. Por outro lado, não é possível ignorar a chegada da modernidade nas áreas rurais. Esse fator é analisado neste trabalho correlacionando com o estudo das novas formas de uso e ocupação do solo, especificamente no que concerne à formação e expansão dos chacreamentos e condomínios rurais em Montes Claros/MG. Esses fatores direcionaram esta pesquisa sobre as novas configurações do espaço rural e, conseqüentemente, sua influência no urbano, utilizando a vertente do *continuum* rural-urbano.

MAPA 1 - Localização da Região Imediata de Montes Claros/MG



Fonte: IBGE, 2022

Montes Claros/MG é uma cidade média⁸ com importância regional pela diversidade de atividades econômicas e prestação de serviços, incluindo educação, principalmente no ensino superior público e privado, e saúde. Destacam-se serviços de saúde especializados em áreas como a oncologia e a cardiologia (IBGE, 2017). Além disso, a cidade conta com órgãos públicos, como a Promotoria de Justiça, o Ministério Público, o Ministério do Trabalho, a

⁸ Ao estudar as cidades mineiras com mais de 100 mil habitantes, Amorim Filho, Bueno e Abreu (1982) consideraram Montes Claros como uma cidade média de nível superior, uma verdadeira “capital regional”. O estudo do IPEA/IBGE/UNICAMP (1999) classificou a cidade de Montes Claros como um centro regional. Estudos mais recentes, como o de Pereira e Lemos (2004), também identificam essa cidade como média, tendo por base a sua capacidade de polarização intrarregional (FRANÇA, 2007, p. 70). “A expansão física territorial da cidade, a formação de novas centralidades via *Shopping centers*, os subcentros e áreas especializadas, o relevante dinamismo econômico propiciado notadamente pelo setor terciário e a forte polarização regional são elementos importantes na dinâmica atual dessa cidade e que contribuem para pensar o seu papel de cidade média no contexto norte-mineiro” (FRANÇA, 2007, p. 104).

Secretaria Estadual de Saúde, bem como bancos, hospitais, cartórios, redes de supermercados que atendem tanto no atacado quanto no varejo – como os Supermercados BH e Villefort, referências no ramo em Minas Gerais (IBGE, 2017). Todos esses fatores contribuem para a centralidade em diversas áreas na cidade.

Assim, essa cidade média apresenta atualmente uma expansão urbana crescente. Esse fato é decorrente, em parte, de sua posição central em relação às cidades próximas. Vieira (2023) analisou a atual expansão de Montes Claros/MG, comparando o perímetro urbano de 2014 com a nova área de expansão em 2021, bem como a atual mancha urbana. A nova área de expansão urbana inclui grande parte de áreas rurais, fato confirmado por imagens de satélite e pesquisa de campo realizada pelo autor.

O processo de urbanização da nova área de expansão urbana já encontra-se em movimento, e se expande de forma mais intensa para as os Vetores Norte e Leste da cidade, onde já há um processo de urbanização caracterizado tanto pela aprovação de novos loteamentos, quanto pela existência de empreendimentos de chacreamentos clandestinos consolidados e em fase de instalação (VIEIRA, 2023, p. 129).

Com o intuito de registrar essa realidade em Montes Claros/MG, realizou-se o mapeamento dos chacreamentos e condomínios rurais no município (Mapa 2)⁹. Em Montes Claros/MG, observa-se que a proliferação das chácaras tem aquecido a especulação imobiliária. Essa expansão, por sua vez, está ocasionando uma série de problemas, tais como infraestrutura insuficiente muitas vezes ocasionada pela ausência de fiscalização e planejamento municipal que ultrapassa os limites urbanos, incluindo as áreas rurais. Muitos desses espaços não são planejados, e envolvem o processo de expansão do espaço rural na criação de chácaras e condomínios rurais em desacordo com as legislações de parcelamento do solo vigentes. Por outro lado, nota-se um aumento na demanda por caseiros e jardineiros para cuidar desses novos empreendimentos rurais, já que muitas famílias que fazem essa transição vêm de um ambiente exclusivamente urbano e geralmente não possuem essas habilidades (MOTA, 2024).

Nessa vertente Mota (2024) ressalta que a expansão desses empreendimentos é bastante diversificada. No município de Montes Claros/MG, foi observada a presença de diferentes padrões estruturais e organizacionais dos chacreamentos e condomínios rurais. Existem

⁹ O mapeamento foi desenvolvido com coleta de dados, tais como localização e nomenclatura a partir das principais rodovias que cortam a área de estudo. Em um raio de até 50 km do perímetro urbano, adotou-se cinco zonas de distância com raios de 10 em 10 km no software QGIS 3.28.5. Essa forma de espacialização possibilitou uma análise mais detalhada da distribuição, localização e zonas de expansão dos chacreamentos e condomínios rurais a partir do perímetro urbano do município.

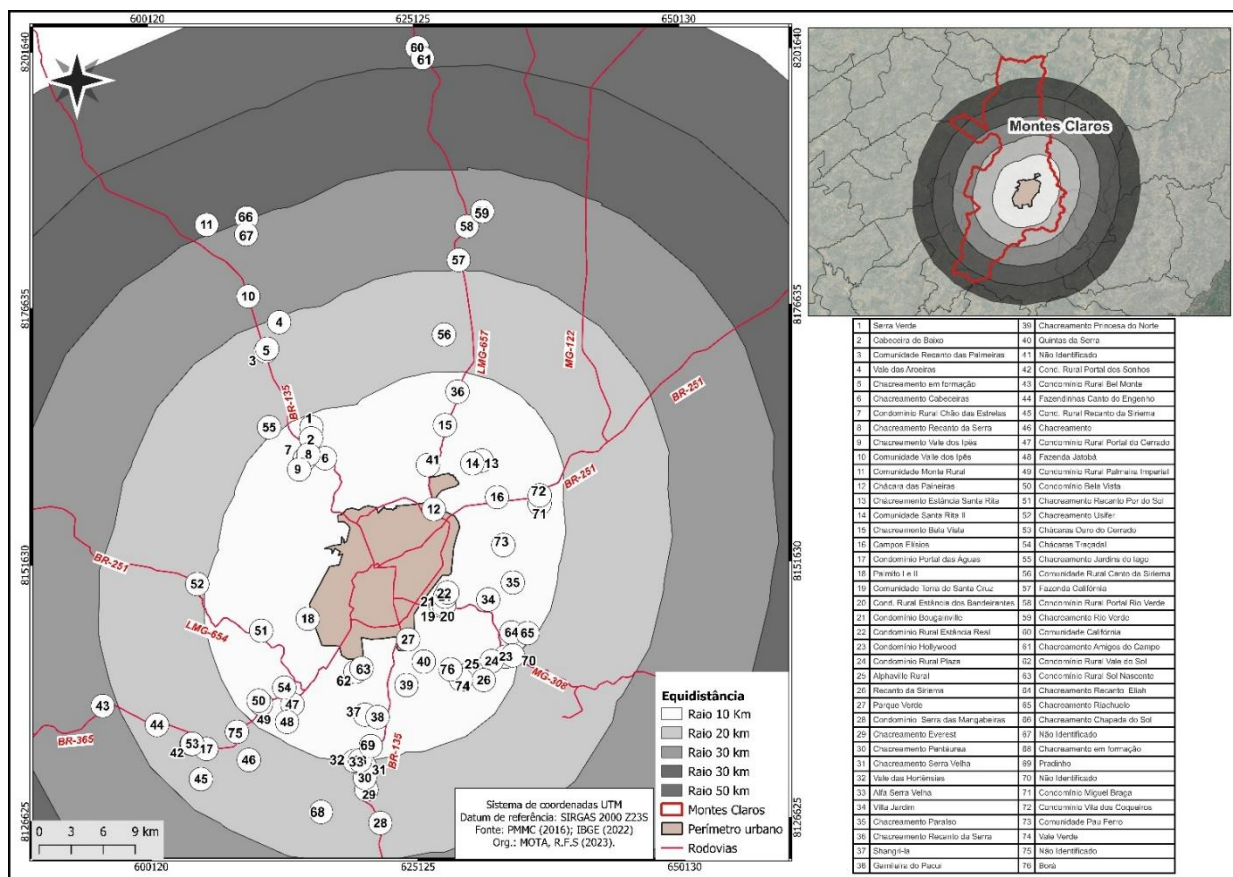
empreendimentos de alto, médio e baixo padrão, além daqueles formados por pessoas que não possuem recursos para aquisição de terra urbana.

Nos últimos anos a relação entre o urbano e o rural tem se mostrado dinâmica, marcada pela reconfiguração do espaço rural a partir da formação e expansão de novos empreendimentos denominados Condomínios e chacreamentos rurais. Esse fenômeno é reflexo da intensa presença da sociedade com hábitos tipicamente urbanos nas áreas de formação e expansão destes empreendimentos. Ferreira (2016), reforça que o “boom” do mercado imobiliário não se restringe mais à cidade, também se estende para os espaços rurais, ultrapassando as fronteiras do urbano. Essa prática tem estimulado o parcelamento dos terrenos rurais, disseminada por meio das articulações e organizações nos processos de reprodução de capital, uma vez que o tamanho das quadras vendidas e as características desses novos espaços refletem características tipicamente urbanas.

Nessa vertente, o uso e ocupação do solo rural adquirem novas características e configurações, e no município de Montes Claros esse fato não é diferente; entretanto, somam-se as dificuldades que o envolvem. Consoante com Ferreira (2016, p. 16), “observa-se que a busca dessa ruralidade está associada a uma cultura urbana”. Evidencia-se, então, que entre as principais finalidades desses novos empreendimentos rurais, destaca-se o lazer como a razão principal para a busca constante desses espaços.

A análise realizada a partir desse mapeamento a seguir permite constatar a expansão atual de novos empreendimentos, doravante aqui denominados de chacreamentos e condomínios rurais. Ferreira (2016)¹⁰ identificou 16 (dezesseis) empreendimentos dessa natureza, enquanto Mota (2024) diagnosticou 76 (setenta e seis) desses, representando um aumento de 375% comparando as duas pesquisas.

Mapa 2- Localização dos Chacreamentos e Condomínios Rurais no Município de Montes Claros/MG



De acordo com o mapeamento realizado (mapa 2), verificou-se que a concentração de condomínios e chacreamentos rurais desenvolve-se de maneira mais intensa nos vetores sul e sudeste de Montes Claros, que possuem áreas com terrenos íngremes, fator que poderá impulsionar a expansão destes empreendimentos. O vetor norte apresenta áreas planas e grandes fazendas, o que contribui para a conservação das práticas rurais e dispersão de tais empreendimentos.

Tendo em vista a concentração de condomínios e chacreamentos rurais, observa-se a concentração e implementação desses empreendimentos, haja vista que aproximadamente 12%, estão localizados nas proximidades das linhas de delimitação ou parcialmente inseridos no perímetro urbano, em um raio de até 10 km. Esses empreendimentos estão distribuídos ao longo das rodovias LMG-657, BR-251, MG-308, BR-135 (BR Eco135) e BR-365.

Essa localização estratégica é influenciada pela facilidade de acesso à área urbana do município, bem como pelo curto tempo de deslocamento. Tais condições são cruciais, pois



possibilitam aos moradores, por exemplo, o deslocamento diário para realizar atividades essenciais, como trabalhar, estudar, efetuar compras, entre outras necessidades.

Em relação a caracterização destes empreendimentos, as chácaras mapeadas na LMG-657 (vetor norte), embora representem um baixo percentual de empreendimentos ao longo da rota, geralmente são bem estruturadas, possuem alto valor agregado e se destacam pela facilidade de acesso à água subterrânea ou por rios. Contudo, foram identificadas diversas deficiências e irregularidades em outros vetores.

Na BR-135, alguns empreendimentos não disponibilizam serviços básicos, como água e energia, forçando os moradores a se unirem para contratar caminhões-pipa para atender suas demandas. Já na BR Eco135, no vetor sul, observou-se o desenvolvimento de chacreamentos em áreas de solos inférteis e irregulares, dificultando o plantio e cultivo. Além disso, em rodovias como a BR-365, embora existam empreendimentos que atendem inicialmente à metragem mínima de 20.000 m² (2 hectares) exigida para o parcelamento do solo rural, conforme estabelecido pela Lei Federal n.º 6766/79, lei n.º 4504/64 (Estatuto da Terra) e lei n.º 5.868/72. Essa determinação é frequentemente descaracterizada na prática, pois alguns proprietários realizam o fracionamento do terreno em metragens menores.

Segundo Freitas (2008), a população urbana procura o meio rural como estilo de vida ou para passar os fins de semana, férias ou feriados, porque, ao contrário do que a cidade oferece, a ideia de campo/rural se distingue de cidade/urbano. A ideia de rural, em Montes Claros/MG, distingue-se do ambiente urbano por oferecer um espaço tranquilo, silencioso, onde se pode ouvir o canto dos animais nativos e desfrutar de extensa vegetação. Este contato com a natureza e o afastamento dos grandes centros urbanos proporcionam uma sensação de liberdade e privacidade, contribuindo positivamente para a saúde física e mental ao amenizar o estresse da vida citadina. Ademais, na maioria das vezes, é ofertado o mesmo conforto tecnológico que se aprecia em uma cidade.

Em Montes Claros/MG, embora a principal finalidade dos chacreamentos e condomínios rurais seja o lazer nos fins de semana e feriados, e até mesmo o aluguel para eventos, esses espaços também abrigam residentes fixos ou aqueles que optaram por ter uma segunda moradia, buscando um local de tranquilidade e sossego. Quanto ao acesso, os empreendimentos denominados condomínios rurais dispõem de portarias, permitindo o acesso interno apenas a pessoas autorizadas, enquanto a maioria dos chacreamentos visitados possui apenas placas de identificação com acesso livre para a população.

O Continuum Rural-Urbano de Montes Claros/MG a partir dos Chacreamentos e Condomínios Rurais

A busca por qualidade de vida, lazer, tranquilidade, descanso e sossego é a força motriz que tem impulsionado a reconfiguração do espaço rural em Montes Claros/MG. Empreendimentos como o Chacreamento Comunidade Terra de Santa Cruz representam a concretização desse desejo. No entanto, essa transição do caráter rural para uma nova configuração, denominada *continuum rural-urbano*, revela uma realidade de profunda interconexão e dependência mútua com a cidade. O espaço é transformado, gerando novas atividades, fluxos e dinâmicas, mas a vida dos novos moradores ainda gira em torno do ~~centro~~ urbano.

O Chacreamento Comunidade Terra de Santa Cruz, está localizado às margens da MG-308, rodovia que liga Montes Claros a Juramento, no km 4, em uma área que antes pertencia à antiga fazenda Santa Cruz/Mathias. A atual área do empreendimento está na zona de expansão urbana do município de Montes Claro-MG, segundo o definido pela lei n.º 5.145, de 22 de maio de 2019, que modificou a lei n.º 4.887, de 18 de abril de 2016.

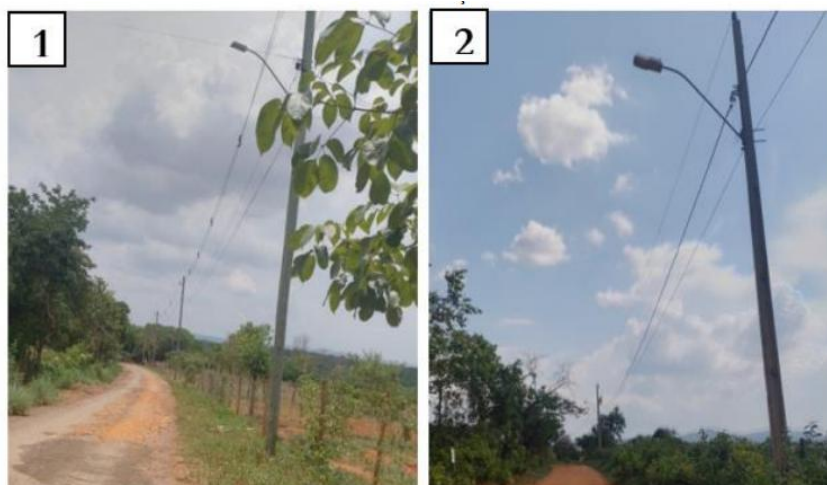
Apesar de buscarem o refúgio, os proprietários e moradores do chacreamento não estão isolados. Os dados demonstram uma relação direta e diversificada com Montes Claros/MG. Para 47% dos moradores e proprietários locais entrevistados no Chacreamento Comunidade Terra de Santa Cruz (dentre um total de 22 entrevistados), a principal relação com a cidade é o trabalho, exigindo o deslocamento diário.

Os demais entrevistados (53%) estabelecem outras conexões essenciais, como saúde, compras, atividades religiosas e família. Esses deslocamentos são frequentemente necessários, variando entre periodicidades diárias, semanais, quinzenais ou mensais. Tornam-se problemáticos, pois o Chacreamento não possui estabelecimentos comerciais internos, o que retrata que a dependência da população da cidade para compras e trabalho é, portanto, intensa e frequente.

Ao observar as estruturas dos Chacreamentos no município de Montes Claros/MG, percebe-se que o sonho do sossego não está dissociado das comodidades urbanas. O processo de "urbanidades no rural" é evidente.

Ao contrário de uma estrutura puramente rural, encontra-se características que atestam a evolução da configuração, entre elas, a instalação de sistema de iluminação pública nas principais vias (figura 1) e a consequente cobrança pelos serviços prestados. O estabelecimento de um sistema de coleta de lixo que opera semanalmente; residências que adotam estruturas urbanas, como dois ou mais pavimentos, fechamento externo por muros, (figura 2), entre outros, também retratam este processo.

Figura 1: Iluminação Pública



Fonte: Mota, R. F.S, 2023. A imagem representa o sistema de iluminação pública nas principais ruas do Chacreamento Comunidade Terra de Santa Cruz, 2023.

Figura 2: Caracterização das Residências nos Chacreamentos e Condomínios Rurais em Montes Claros/MG



Fonte: Mota, R. F.S, 2023. A imagem representa na superior esquerda residência com sistema de fechamento pro muro e tela; superior direita e inferior esquerda residência de dois pavimentos e inferior direita residência com fechamento muro de vidro.

Nesse contexto, a expansão dos empreendimentos rurais, em municípios como Montes Claros/MG, classificados como chacreamentos e condomínios rurais, demonstra um processo de urbanização que reconfigura o espaço rural. Entre esses novos empreendimentos, especialmente aqueles de alto padrão e valor agregado, a segurança e o controle de acesso são elementos cruciais que mimetizam a realidade urbana, conforme elucidado por Candiottto e Corrêa (2008).

As imagens de condomínios rurais com fechamento e entrada restrita para pessoas autorizadas reflete a introdução de características urbanas e o desejo dos moradores por tranquilidade, lazer, sossego e proximidade da cidade (Figura 3). Estruturalmente essa busca é evidenciada nos condomínios fechados a partir da expansão de tais estruturas para o perímetro do empreendimento, estabelecendo um controle rigoroso de acesso, onde portarias garantem que apenas moradores e visitantes autorizados possam entrar. Tais características demonstram como o *continuum* rural-urbano se manifesta, transferindo padrões de infraestrutura e hábitos urbanos para o ambiente rural.

Figura 3: Condomínios Rurais com acessos restritos em Montes Claros/MG



Fonte: Mota, R. F.S, 2023. A imagem representa na superior esquerda Condomínio Rural Serra das Mangabeiras ECO-135; superior direita condomínio Bougainville MG-308; e inferior esquerda Condomínio Hollywood na MG-308; inferior direita Condomínio Portal das Águas na BR-365.

Essa realidade complexa onde a população busca a tranquilidade do campo, juntamente com infraestrutura outrora exclusiva da cidade, retrata a reconfiguração do espaço rural de Montes Claros/MG. O chacreamento Comunidade Terra de Santa Cruz exemplifica essa transformação significativa no fluxo de deslocamento rural e urbano. Por meio dessas observações, nota-se a transição do caráter rural para uma configuração de uso e ocupação do solo em processo de significativa mudança. Essa transformação reflete uma evolução dos aspectos tipicamente rurais, dando lugar a um cenário que se caracteriza pelo *continuum* rural-urbano.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho analisou as dinâmicas urbanas e rurais a partir da expansão dos Chacreamentos e Condomínios Rurais na cidade média de Montes Claros/MG. Registrou-se um crescimento de 375% de novos empreendimentos entre os anos de 2016 e 2023. Esse fenômeno está relacionado à busca por lazer, tranquilidade e qualidade de vida por parte da população que consome estes espaços, além da ação de agentes privados.

A localização dos Chacreamentos e condomínios rurais em Montes Claros/MG é influenciada por fatores geográficos como as rodovias, facilidade de acesso, proximidade com a área urbana e os baixos preços de oferta da terra. Concernente a distribuição desses novos espaços que não é aleatória, os empreendimentos se concentram de maneira mais intensa nos vetores Sul e Sudeste da cidade e se alinha com as principais rodovias que cortam o município (LMG-657, BR-251, MG-308, BR-135 e BR-365). Ressalta-se que a maior concentração dos chacreamentos e condomínios rurais desenvolve-se em um raio de até 10 km do perímetro urbano.

A interação constante entre os espaços urbano e o rural se revela por meio dos fluxos populacionais que ocorrem em ambas as direções. De um lado, há um deslocamento frequente ou diário de pessoas para a cidade em busca de trabalho, serviços, saúde e compras. De outro, uma parcela da população busca o espaço rural motivada pela procura por lazer, descanso e qualidade de vida, usufruindo desses locais, sobretudo, nos fins de semana.

Essa dinâmica estabelece o *continuum* rural-urbano, um conceito que possibilita a análise da aproximação e a integração crescentes entre essas duas esferas espaciais. É fundamental notar que, apesar da intensa interação, as particularidades de cada espaço não são eliminadas.

O espaço rural em análise mescla-se ao urbano porque a população que o ocupa tem incorporado hábitos e costumes que anteriormente eram vistos como estritamente urbanos. Isso é um reflexo direto da intensa presença de uma sociedade com hábitos tipicamente urbanos nas áreas de expansão desses empreendimentos.

Reforçando essa perspectiva, Candiotto e Corrêa (2008) destacam que o *continuum rural-urbano*, intrinsecamente ligado ao processo de urbanização, desencadeou transformações significativas na sociedade, alcançando as áreas rurais e as aproximando da realidade urbana.

Esse processo é demonstrado pela caracterização física dos novos empreendimentos, os quais mimetizam o ambiente urbano ao oferecerem infraestrutura, como a instalação de iluminação pública, a presença de residências de alto padrão e a adoção de sistemas de segurança, como portarias e serviços de vigilância. Embora haja o risco de que a estabilidade da infraestrutura seja comprometida nas zonas rurais urbanizadas, os empreendimentos de alto padrão, em muitos casos, disponibilizam um bom conforto tecnológico apreciado em ambientes citadinos, o que contribui para o seu dinamismo e valor agregado.

Para identificação e mapeamento dos empreendimentos rurais, denominados chacreamentos e condomínios rurais, foram utilizadas as principais rodovias que cortam o município em estudo. A partir do perímetro urbano, foram identificados 76 empreendimentos (2023) conforme os critérios estabelecidos, ou seja, espaços rurais que apresentam divisões ou parcelamentos internos com a finalidade de formação de chácaras rurais.

AGRADECIMENTOS

CNPq - Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico

FAPEMIG - Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais

REFERÊNCIAS

ABRAMOVAY, Ricardo. **Funções e medidas da ruralidade no desenvolvimento contemporâneo**. Texto para Discussão n.º 702. Rio de Janeiro: Ipea, 2000.

ALVES, Flamarion Dutra; VALE, Ana Rute do. A relação campo-cidade e suas leituras no espaço. **ACTA Geográfica**, Boa Vista, Ed. Esp. Geografia Agrária, p. 33-41, 2013. Disponível em: <https://revista.ufrr.br/actageo/article/view/1938>. Acesso em: 8 jul. 2022.

BRASIL. **Lei n.º 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1964.

BRASIL. **Lei n.º 5.868, de 12 de dezembro de 1972.** Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1972.

BRASIL. **Lei n.º 6.766, 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o parcelamento do Solo urbano e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1979.

CANDIOTTO, Luciano Zanetti Pessoa; CORRÊA, Walquíria Kruger. Ruralidades, urbanidades e a tecnicização do rural no contexto do debate cidade-campo. Campo-Território: **Revista de Geografia Agrária**, Uberlândia, v. 3, n. 5, p. 214-242, 2008.

FERREIRA, Marcelo Ramos. **Interfaces entre o rural e o urbano em Montes Claros/MG: o caso dos condomínios rurais.** 2016. 99 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Unimontes, Montes Claros 2016.

FONSECA, Ana Ivania Alves et al. Análise espacial do rural no município de Montes Claros/MG. **Geografia**, Rio de Janeiro, v. 43, n. 1, p. 75-83, 2018.

FRANÇA, Iara Soares de. **A cidade média e suas centralidades: O exemplo de Montes Claros no Norte de Minas Gerais.** 2007. 283 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Humanas) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2007.

FREITAS, José Carlos. **Condomínios Rurais. Regularização da Terra e da Moradia. O que é e como Implementar.** Instituto Polis, São Paulo, 2002.

GRAZIANO, José da Silva. **O novo rural brasileiro.** 2. ed. rev. e reimpr. Campinas, SP: Unicamp, 2002.

HESPAHOL, Rosângela Ap. de Medeiros. Campo e cidade, rural e urbano no Brasil contemporâneo. **Mercator**, Fortaleza, v. 12, n.º esp. 2, p. 103-112, set. 2013

MONTE-MÓR, Roberto Luis. A relação urbano-rural no Brasil contemporâneo. **Seminário Internacional sobre Desenvolvimento Regional**, v. 2, 2004.

MONTE-MÓR, Roberto Luís. O que é o urbano, no mundo contemporâneo. **Revista Paranaense de Desenvolvimento-RPD**, Curitiba, n. 111, p. 09-18, 2006.

MOTA, Rosângela Ferreira Souza. **Chacreamentos e condomínios rurais em Montes Claros-MG: uma análise do continuum rural-urbano.** 2024. 115 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – UNIMONTES, Montes Claros 2024.

VIEIRA, Elder Barbosa. **“Quanto maior a cidade, mais visíveis se tornam as mazelas”:** Da expansão aos desafios da urbanização em Montes Claros/MG. 2023. 160 f. Dissertação (Mestrado em Sociedade, Ambiente e Território) - Instituto de Ciências Agrárias, UFMG/Unimontes, Montes Claros, 2023.