



EXPANSÃO URBANA EM CIDADES PEQUENAS: PARA QUÊ E PARA QUEM? (PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E REGIONAL)¹

Fernanda Luiza Bandeira Galvão

Universidade de São Paulo | fernandaluiza@usp.br

Sessão Temática I: Produção do Espaço Urbano e Regional

Resumo: O crescimento horizontal das cidades e sua gestão representam desafios para municípios de diferentes portes no Brasil, incluindo as pequenas cidades não metropolitanas. Este trabalho analisa a expansão urbana em duas cidades pequenas do sudoeste de Minas Gerais dentro das teorias sobre crescimento urbano. Com base em uma abordagem teórico-empírica, são discutidos os marcos históricos e regulatórios da expansão urbana no Brasil e os instrumentos de gestão urbana disponíveis para municípios com menos de 20 mil habitantes. A pesquisa revela que, nesses contextos, a expansão do perímetro urbano é frequentemente motivada por interesses do mercado imobiliário e pela ausência de regulação adequada, o que pode aprofundar desigualdades sociais e econômicas, além de onerar a administração pública. O estudo de caso destaca os processos de expansão urbana nessas localidades, as estratégias utilizadas pelos agentes privados e o papel das administrações municipais. Conclui-se que a expansão urbana, quando não planejada, compromete a sustentabilidade dessas cidades, exigindo políticas que conciliem crescimento e justiça socioespacial.

Palavras-chave: Expansão urbana, regulação urbanística, cidades pequenas.

¹ Essa pesquisa tem como apoiadora a Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES).

URBAN EXPANSION IN SMALL CITIES: FOR WHAT AND FOR WHOM?

Abstract: Horizontal urban growth presents significant challenges for municipalities across Brazil, including small non-metropolitan cities. This study examines urban expansion in two small cities in southwestern Minas Gerais through the lens of urban growth theories. Adopting a theoretical-empirical approach, it explores the historical and regulatory frameworks shaping urban expansion in Brazil and assesses the urban management tools available to municipalities with populations under 20,000. Findings indicate that urban perimeter expansion in these settings is often driven by real estate market interests and insufficient regulation, exacerbating social and economic inequalities while straining public administration. The case studies reveal the dynamics of urban expansion in these cities, highlighting the strategies employed by private actors and the roles of local governments. The study concludes that unplanned urban growth undermines the sustainability of small cities, emphasizing the need for policies that balance development with socio-spatial equity.

Keywords: Urban expansion, urban regulation, small cities.

EXPANSIÓN URBANA EN LAS CIUDADES PEQUEÑAS: ¿PARA QUÉ Y PARA QUIÉN?

Resumen: El crecimiento urbano horizontal plantea desafíos importantes para los municipios de Brasil, incluidas las pequeñas ciudades no metropolitanas. Este estudio analiza la expansión urbana en dos ciudades del suroeste de Minas Gerais a partir de las teorías del crecimiento urbano. Con un enfoque teórico-empírico, se examinan los marcos históricos y regulatorios que configuran la expansión urbana en Brasil y se evalúan las herramientas de gestión disponibles para municipios con menos de 20.000 habitantes. Los resultados muestran que la expansión del perímetro urbano en estos contextos suele estar impulsada por intereses del mercado inmobiliario y una regulación insuficiente, lo que agrava las desigualdades sociales y económicas, además de generar presión sobre la administración pública. Los casos estudiados evidencian las dinámicas de expansión urbana, destacando las estrategias de los actores privados y el papel de los gobiernos locales. Se concluye que el crecimiento no planificado compromete la sostenibilidad de las ciudades pequeñas, subrayando la urgencia de políticas que combinen desarrollo con equidad socioespacial.

Palabras clave: Expansión urbana, regulación urbana, ciudades pequeñas.

INTRODUÇÃO

O crescimento horizontal de cidades e a administração dos novos territórios urbanos resultado da conversão de terrenos rurais em urbanos é um desafio constante das administrações municipais brasileiras. Esse desafio não é restrito às grandes metrópoles, também está presente nos municípios não metropolitanos de menor porte, as chamadas cidades pequenas ou centros locais. Nesses municípios, o fenômeno da expansão urbana ocorre em escalas menores, motivado pelos mais variados movimentos internos e externos ao município, e apesar da crescente produção acadêmica acerca desses espaços geográficos, é necessário ainda elucidar os atores e os métodos pelos quais essas áreas urbanas crescem.

É importante inserir essas cidades nos estudos da expansão urbana não apenas pela carência de estudos especializados no campo do planejamento, mas também pela dinâmica específica desses centros urbanos com sua área rural, o que influencia toda a dinâmica urbano-econômica dessas cidades (Dos Santos et al., 2019). Apesar dessa característica, considerada aqui como comum às pequenas cidades sobretudo pela proximidade física entre as áreas rurais e o centro urbano devido à menor extensão da cidade, é fundamental para a análise da expansão urbana a superação da ideia de homogeneidade entre esses municípios (SANTORO; NETO, 2023).

Desde o século XX os pesquisadores do campo da geografia vêm afirmando que as pequenas cidades formam um panorama com uma complexidade única, que aumenta à medida em que reduz a escala de observação (MONBEIG, 1957; SANTOS, 2008a; CORRÊA, 1989). De fato, até mesmo os termos utilizados para a sua definição são passíveis de investigação, são cidades pequenas demograficamente? Em extensão territorial? Em importância regional? As generalizações na análise dessas localidades são complicadas pois “é quase sempre mais difícil precisar seu mecanismo e o ritmo calmo de sua vida do que analisar as engrenagens bem lubrificadas, correndo a toda velocidade, das metrópoles imponentes” (Monbeig, 1957 p. 36). Assim, as análises sobre a dimensão urbana das pequenas cidades precisam começar com uma descrição detalhada a respeito de qual tipologia de cidade está sendo estudada.

O objetivo desse trabalho foi analisar e contextualizar a expansão urbana de duas cidades pequenas do sudoeste de Minas Gerais dentro das explicações já teorizadas a respeito do crescimento horizontal das cidades. Como resposta a um crescimento populacional expressivo, a solução da expansão urbana é adequada, desde que planejada e lançando mão dos instrumentos necessários para evitar o rebaixamento dos padrões urbanísticos nessas novas áreas. Entretanto, como estratégia de especulação do mercado imobiliário em municípios que não enfrentam aumentos demográficos significativos, esse movimento de expansão horizontal pode provocar o aprofundamento das desigualdades sociais e territoriais, além de encarecer a provisão de infraestrutura e serviços públicos, principalmente em municípios que tem pouca ou nenhuma autonomia financeira.

Além desta introdução, o presente trabalho se organiza em dois blocos, teórico e empírico. No bloco teórico, são apresentados os principais marcos históricos do estudo sobre a

expansão urbana no Brasil, assim como as mudanças que impulsionaram as regulamentações existentes sobre essa expansão. Além disso, nesse bloco também será apresentada de forma resumida a evolução dos conceitos de pequenas cidades e cidades locais, assim será possível classificar os dois municípios objetos desse trabalho em uma ou mais tipologias. Ainda no bloco teórico, os estudos acerca da regulação urbanística dessas cidades serão apresentados partindo da premissa da obrigatoriedade do Plano Diretor para cidades acima de vinte mil habitantes e os instrumentos de regulação disponíveis para as pequenas cidades. No bloco empírico, será feita a descrição dos municípios de Monte Santo de Minas e Jacuí, em Minas Gerais e a descrição do processo de expansão urbana observados, com a tentativa de esclarecer os atores e os instrumentos regulatórios mobilizados em tal expansão. Finalizar-se-á o debate com as considerações finais e respectivas referências.

OS ESTUDOS ACERCA DA EXPANSÃO HORIZONTAL DAS CIDADES NO BRASIL

Até a década de 1980, os estudos sobre a expansão urbana se debruçavam sobre o grande crescimento populacional das cidades brasileiras causado pela passagem da economia agrário-exportadora para a urbano-industrial, impulsionada pelo Estado. Esse crescimento populacional era percebido principalmente nas grandes cidades e nas metrópoles brasileiras, e refletia no espaço na forma do chamado “padrão periférico de crescimento”, definido pela busca de terras baratas nas periferias para que a classe operária autoconstruísse suas moradias, custeadas pelos seus baixos salários. A política habitacional da época foi o catalisador desse processo, a começar pela Lei do Inquilinato (1942) que desestimulou o modelo rentista de habitação e incentivou indiretamente o projeto da casa própria, que se concretizava na periferia (BONDUKI, 2004; CANO, 2007; KOWARICK, 1980; KOWARICK; ROLNIK; SOMEKH, 1990; NEGRI, 1996; OLIVEIRA, 1972).

Essa ocupação periférica em áreas ainda não urbanizadas se deu às custas do rebaixamento das condições urbanas, o que garantia não apenas a manutenção do baixo preço da terra mas também a manutenção das relações clientelistas do poder público com a população, por meio da execução das obras de infraestrutura feitas “por partes”, através de relação de favores com os grupos de moradores. No final da década de 1970 surge a regulamentação dos loteamentos por meio da Lei 6766/79. Um dos objetivos dessa lei era garantir que o poder público não fosse onerado com a provisão de infraestrutura das novas áreas urbanas, que isso ficasse a cargo do loteador e que fossem destinadas áreas para que o Estado pudesse implantar seus equipamentos públicos posteriormente, assumindo assim que a esfera privada têm uma capacidade de ação superior em agilidade e recursos à capacidade do Estado (SANTORO, 2012).

No entanto, mesmo os loteamentos feitos em desacordo com a lei, ou seja, com a urbanização incompleta, acabam tendo essa provisão de infraestrutura completada pelo Estado devido à pressão dos compradores e também às relações clientelistas mencionadas anteriormente. Essa ação acaba valorizando as terras adjacentes à área recém expandida, valorização essa que é incorporada pelo proprietário no processo de transformação de área rural para urbana.

Assim, é correto afirmar que, uma vez que os custos da urbanização acabam sendo divididos entre ente público e privado, a valorização obtida nesse processo também deve ser em parte recuperada pelo Estado, que representa a coletividade, e revertida em ações que minimizem os efeitos da espoliação urbana.

Os processos descritos até aqui foram teorizados tendo como base as grandes cidades e as metrópoles. Nas áreas não-metropolitanas o crescimento populacional devido à industrialização não atingiu o patamar descrito, desse modo a literatura precisou encontrar outras explicações para o fenômeno da expansão urbana que também se observa nessas localidades. Especialmente no período pós 1980, quando a industrialização já não provocava mais grandes migrações em direção às cidades, a expansão do perímetro urbano em direção às periferias passa a ser explicada como uma estratégia do mercado imobiliário (SANTORO; COBRA; BONDUKI, 2010).

Uma das estratégias usadas pelo mercado imobiliário para impulsionar as vendas dos seus produtos (moradias) é a diferenciação e o deslocamento espacial da oferta, com o oferecimento de produtos que ainda não estavam disponíveis em uma certa espacialidade, o que valoriza e desvaloriza espaços simultaneamente (ABRAMO, 2007). Nas áreas metropolitanas, essa diferenciação espacial e de tipologia se dá a partir de profundas transformações urbanas, por meio de zoneamentos especiais que permitem ou não permitem determinadas construções em determinadas áreas. Um exemplo são os recentes studios de área diminuta oferecidos pelo mercado nas áreas melhor infraestruturadas de São Paulo.

Nas áreas não metropolitanas, especialmente nas áreas de transição entre o espaço urbano e rural, essa diferenciação não precisa e não pode dispor de mudanças em grande escala, uma vez que muitas dessas cidades dependem de recursos externos (estaduais ou federais) para realizar essas transformações (SANTORO; COBRA; BONDUKI, 2010). Assim, nas áreas periurbanas desses municípios essa diferenciação se dá pelo oferecimento de tipologias como condomínios fechados onde ainda não havia, de casas ou chácaras, como se observa no município de Monte Santo de Minas - MG e pela simples abertura de loteamentos onde antes era a zona rural do município, como no município de Jacuí - MG.

O oferecimento de produtos habitacionais fora das áreas de urbanização consolidada se beneficia das políticas de mobilidade brasileiras, que são baseadas principalmente no veículo individual e no rodoviarismo. Além disso, os programas de financiamento habitacional também estimulam a oferta de terrenos e casas em novas localidades (MATTOS, 2007; REIS, 2006). No município de Jacuí – MG, a modalidade de financiamento de lotes urbanizados pelo Programa Minha Casa Minha Vida é o principal meio pelo qual os clientes da única loteadora da cidade fazem a aquisição do terreno nos loteamentos recém inaugurados.

A expansão urbana dos municípios não metropolitanos menores é incipiente perto da expansão urbana que assistiram as metrópoles. A escala em que essa expansão se dá também é diferente nesses municípios que não possuem grandes periferias, e onde a cidade

ocupa uma pequena porção do território total do município (FELDMAN, 2003). Além disso, as regulações que esses municípios dispõem muitas vezes ainda são as mais elementares, com o Código de Obras sendo a mais importante legislação acerca do espaço urbano municipal, especialmente naqueles municípios que ainda não elaboraram seu Plano Diretor. Assim, é preciso compreender primeiramente a forma e as dimensões que caracterizam essas localidades, para então explorar as questões referentes à expansão urbana e às regulações urbanísticas relacionadas.

AS DISCUSSÕES SOBRE AS PEQUENAS CIDADES NOS CAMPOS DA GEOGRAFIA E DO PLANEJAMENTO URBANO

A dimensão demográfica é geralmente utilizada para diferenciar as pequenas, médias e grandes cidades. Para Santos (1989) e Pereira (2007) as cidades pequenas são aquelas até vinte mil habitantes, essa definição é utilizada também pelo Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001). No entanto, é preciso frisar que essa condição puramente quantitativa generaliza e reduz a definição, uma vez que “o fenômeno urbano, abordado de um ponto de vista funcional, é antes um fenômeno qualitativo e apresenta certos aspectos morfológicos” (Santos, 1982). Nesse sentido, Santos (2008) traz a ideia de cidades locais, propondo entender as pequenas cidades dentro do contexto urbano, junto com as cidades regionais e as metrópoles, assim como Corrêa (1989) e Melo (2008) defendem a caracterização das cidades pequenas em relação ao papel que elas representam nas regiões.

Desse modo, fica provado que a análise das pequenas cidades não pode ser realizada de modo isolado, uma vez que as suas dinâmicas internas são influenciadas pelos seus papéis, sua área de influência e suas interações espaciais com outros municípios e com a zona rural do próprio município. Têm-se justificada então a análise a partir das redes urbanas, cuja principal fonte de informação atual é a pesquisa Região de Influência das Cidades – REGIC, publicada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, com a mais recente publicação na data deste trabalho datando de 2018.

Pela hierarquia utilizada pela REGIC, os municípios são divididos em cinco grupos: Metrópoles, Capitais Regionais, Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais. Essa última categoria é classificada pelo IBGE como

Cidades que exercem influência restrita aos seus próprios limites territoriais, podendo atrair alguma população moradora de outras cidades para temas específicos, mas não sendo destino principal de nenhuma outra cidade [...] geralmente tendo outros centros urbanos de maior hierarquia como referência para atividades cotidianas de compras e serviços de sua população, bem como acesso a atividades do poder público e dinâmica empresarial (IBGE, 2018. p.13).

Essa classificação está bastante alinhada com o ponto de vista de Santos (1982) quando diz que

A cidade local é a dimensão mínima a partir da qual as aglomerações deixam de servir às necessidades da atividade primária para servir as necessidades inadiáveis da população com

verdadeira especialização do espaço. [...] Poderíamos então definir a cidade local como a aglomeração capaz de responder às necessidades vitais mínimas, reais ou criadas, de toda uma população, função esta que implica uma vida de relações (Santos, 1982, p. 70-71).

É interessante destacar o fato de, em 2018, essa categoria de cidades representava 82,4% das cidades brasileiras. Além disso, a média demográfica dessas cidades varia em relação à região do país, demonstrando o caráter qualitativo e não quantitativo da definição. Na região Norte, por exemplo, a média da população dos centros locais é de aproximadamente 20 mil habitantes, enquanto na região Sul essa média é de apenas 7,5 mil pessoas. Por isso os municípios objeto deste trabalho são definidos como centros locais, apesar da diferença de população entre eles. Monte Santo de Minas possui uma população de 20.890 habitantes enquanto o município de Jacuí possui apenas 7.691 habitantes.

No campo do planejamento, as cidades acima de 20 mil habitantes são obrigadas pelo Estatuto da Cidade a elaborar o Plano Diretor. Não está claro na literatura a justificativa para o estabelecimento do valor de população mínima para essa exigência, no entanto, na última pesquisa de Informações Básicas Municipais – MUNIC, 53% dos municípios brasileiros tinham elaborado o Plano Diretor, entre esses, 35% dos municípios com até 20 mil habitantes o tinham feito. Expressiva porcentagem de municípios que, por tamanho demográfico, não tinham a obrigação de fazê-lo (IBGE, 2021).

Mesmo o Plano Diretor sendo o instrumento básico do sistema de planejamento municipal, devendo ser elaborado em conformidade com outras leis municipais como o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento do município, a sua elaboração não garante por si só uma gestão justa do ambiente construído e nem das áreas de expansão urbana. Dentre os municípios que são objeto dessa pesquisa, Monte Santo de Minas possui um plano diretor datado de 2006, sem revisão até o momento. A alteração do perímetro urbano desse município é feita via lei específica, e desde o ano de 2006 já foram dezessete alterações de perímetro, que incidiram tanto sobre o perímetro urbano da cidade quanto sobre o distrito de Milagres, povoamento com cerca de 800 habitantes anexado ao município.

A regulação dos perímetros urbano e rural nesses municípios muitas vezes é flexibilizada sob demanda, com as leis de perímetro modificadas caso a caso, o que também se observa no município de Jacuí – MG. Nessas cidades onde há poucas disputas e conflitos por terras, a preocupação com a expansão urbana através da transformação de áreas rurais em urbanas é menor. No entanto, é preciso lembrar que essa alteração de uso pode provocar uma intensa valorização dessas áreas, que antes eram avaliadas em hectares e passam a ser comercializadas em metros quadrados. Essa valorização precisa ser recuperada pelo poder público para que seja possível a gestão desses novos territórios. Apesar da possibilidade da cobrança de IPTU a partir dessa transição, muitos municípios não metropolitanos têm suas tabelas de base de cobrança de IPTU desatualizadas, ou contam com uma extensa lista de isenções de cobrança.

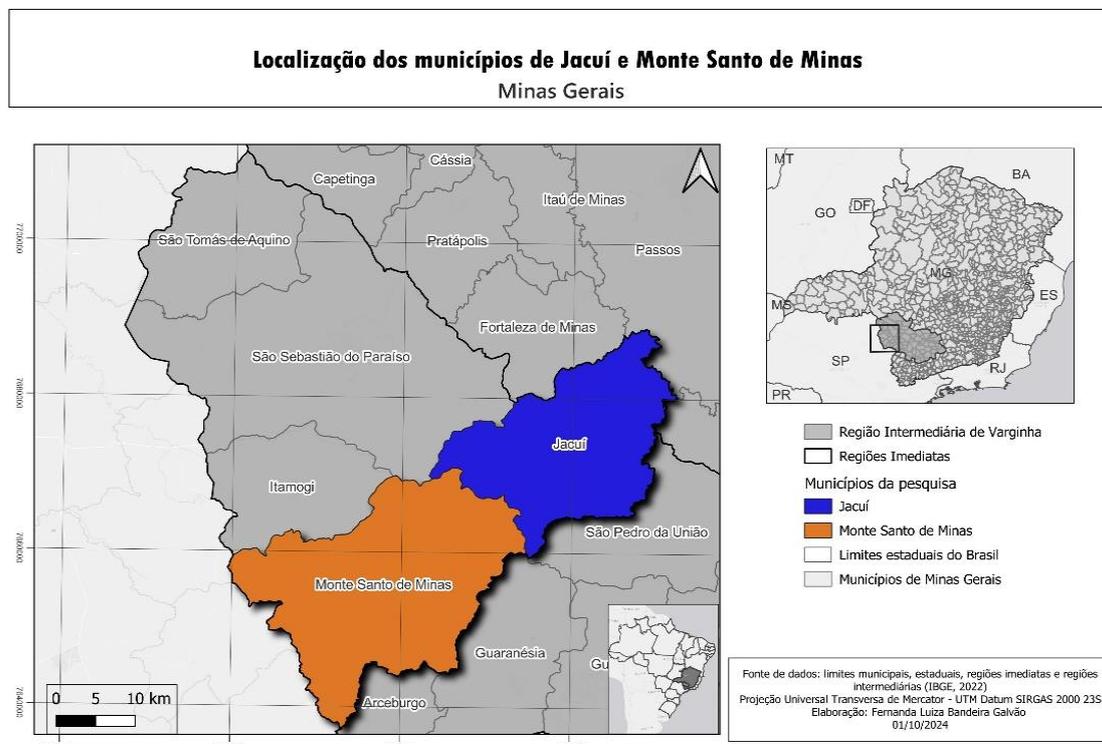
Uma alternativa utilizada por municípios como São Carlos, no estado de São Paulo, é a cobrança de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, quando houver alteração de uso rural para urbano. Esse instrumento, que costuma ser utilizado em situações de alteração de uso residencial para comercial, pode ser regulamentado por lei municipal para servir como ferramenta de recuperação de mais-valia no caso da valorização excessiva da terra na expansão do perímetro urbano sobre a zona rural, uma vez que essa situação também configura uma alteração de um uso menos rentável para um mais lucrativo (SANTORO; COBRA; BONDUKI, 2010).

ESTUDOS DE CASO

JACUÍ – MINAS GERAIS

O município de Jacuí está localizado no sudoeste do estado de Minas Gerais, na região intermediária de Varginha e na região imediata de São Sebastião do Paraíso (IBGE, 2017). O município faz divisa com os municípios de Monte Santo de Minas, São Pedro da União, São Sebastião do Paraíso, Fortaleza de Minas, Passos e Bom Jesus da Penha. O principal destino da sua população para assuntos de educação, lazer, trabalho e saúde é a cidade de São Sebastião do Paraíso – MG (**Erro! Fonte de referência não encontrada.**), o município ocupa uma área total de 409,229 km².

Figura 1: localização dos municípios de Jacuí e Monte Santo de Minas.

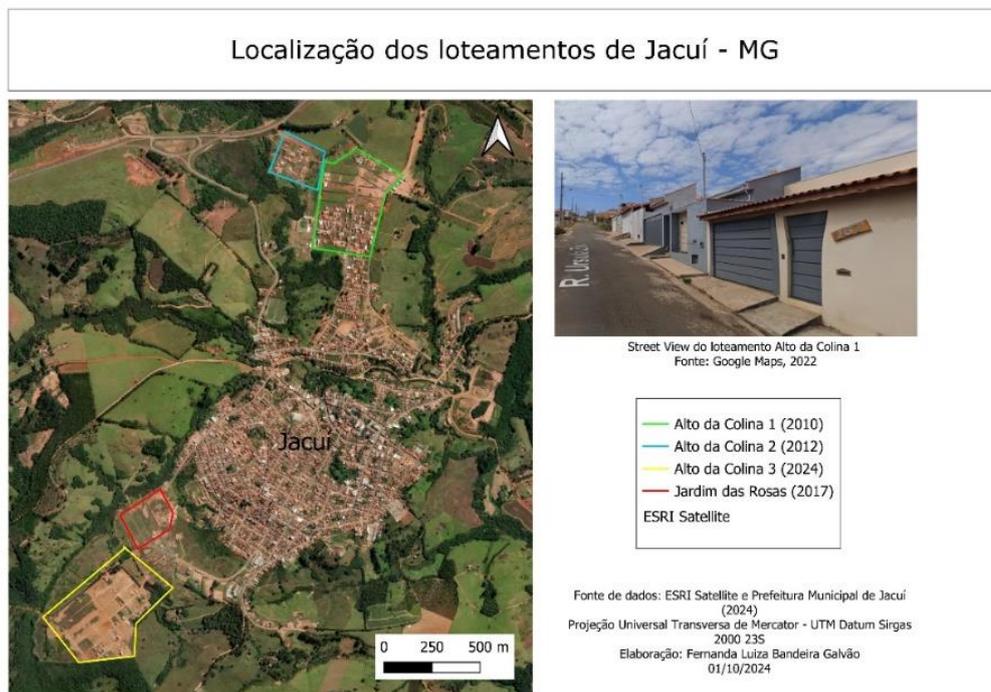


Fonte: a autora.

Em relação à regulação urbana do município, a principal legislação orientadora do espaço urbano é o Código de Obras Municipal. Não há lei específica sobre a expansão urbana e a alteração de uso rural-urbana das áreas periurbanas. A ausência de legislação específica para a estruturação territorial e orientação da expansão urbana nestes municípios é motivo para inúmeros desajustes como, por exemplo, a modificação do traçado do perímetro urbano dos municípios feita a pedido de empresas loteadoras, de modo a possibilitar a abertura de empreendimentos imobiliários. A abertura de loteamentos no município de Jacuí nos últimos 15 anos foi favorecida pela expansão do perímetro urbano da cidade feita *ad hoc*, em duas oportunidades, uma em 2010 (JACUÍ, 2010) outra em 2012 (JACUÍ, 2012), e no momento de escrita deste trabalho há uma terceira proposta de expansão do perímetro urbano em tramitação na câmara municipal de Jacuí.

A abertura de loteamentos no município carece de regulamentação. Atualmente, existe uma única empresa loteadora atuando no município, que conta com diversas facilidades para operar. Desde 2009, quando iniciou as atividades no município, até o momento, todos os projetos de expansão urbana realizados aconteceram em combinação com os lançamentos de loteamentos pela referida empresa, de acordo com a secretaria de obras do município e como mostra a figura 2.

Figura 2: Localização dos loteamentos de Jacuí - Minas Gerais.



Fonte: A autora.

E não apenas o município atua para facilitar a expansão dos loteamentos, o empreendimento atual contou com a ajuda do governo estadual, que financiou o calçamento de uma rua nos limites da cidade coincidentemente à execução do empreendimento contíguo, como mostra a figura 3.

Figura 3: Placa de financiamento de calçamento de rua com recurso estadual.



Fonte: A autora (2024).

MONTE SANTO DE MINAS

O município de Monte Santo de Minas também está localizado na região imediata de São Sebastião do Paraíso, fazendo divisa com os municípios de Jacuí, Itamogi, São Sebastião do Paraíso, Guaranésia e Arceburgo, no estado de Minas Gerais, e Mococa, Cássia dos Coqueiros e Santo Antônio da Alegria no estado de São Paulo. O principal destino da população de Monte Santo de Minas para assuntos de trabalho, lazer, educação e saúde é o município de São Sebastião do Paraíso. Ocupa uma área total de 594,632 km².

Com 20.890 habitantes, é o menor município da região imediata a possuir um plano diretor. A menção ao plano diretor já constava na lei orgânica do município, que data de março de 1990 (MONTE SANTO DE MINAS, 1990), no entanto o plano diretor do município só foi elaborado no ano de 2006, cinco anos após a obrigatoriedade estabelecida pelo Estatuto da Cidade. Até o ano de 2024, o plano ainda não foi revisto, estando em vigor há dezoito anos, prazo que ultrapassa o limite estabelecido também pelo Estatuto da Cidade para que se faça a atualização desse instrumento, que é de dez anos (MONTE SANTO DE MINAS (MG), 2006).

Em relação aos edifícios com índices de aproveitamento maior que 1, o chamado "solo criado", o município possui um único edifício que se destaca com seus quinze andares, podendo ser observado a quilômetros de distância entre as casas térreas que predominam no município (figura 4). Este edifício parece estar de acordo com o Capítulo II do Plano Diretor do Município, que rege o zoneamento, uma vez que está localizado na região central da cidade, onde o Índice Máximo de Aproveitamento do solo é 4,0 mediante pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, semelhante ao Coeficiente de Aproveitamento fixado pelo Plano Diretor da cidade de São Paulo para os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana. É interessante observar um pequeno município do interior de Minas Gerais aplicando parâmetros semelhantes ao da maior metrópole do país.

Figura 4: Monte Santo de Minas



Fonte: Prefeitura Municipal de Monte Santo de Minas.

A previsão de instrumentos aparentemente não condizentes com a realidade do município enquanto pequena cidade não se encerra no zoneamento urbano. No Plano Diretor do Município há uma seção destinada às Operações Urbanas Consorciadas, um dos principais instrumentos urbanísticos que viabilizam as Parcerias Público-Privadas, amplamente utilizadas pelas grandes cidades para renovar espaços predeterminados da cidade e/ou ampliar a infraestrutura urbana por meio de intervenções que visam a intensificação do uso e ocupação do solo dessas áreas (PESSOA; BÓGUS, 2008). No Portal da Transparência do município não há registros de Operações Urbanas Consorciadas realizadas no município nos últimos dezoito anos desde que o Plano Diretor foi aprovado. Também não há no Portal da Transparência o registro das audiências públicas que deveriam ter sido realizadas para a elaboração e aprovação do Plano Diretor, como determina o Artigo 40 do Estatuto da Cidade.

Assim como Jacuí, o município de Monte Santo de Minas também vem aumentando paulatinamente seu perímetro urbano, desde a aprovação de seu plano diretor em 2006. Desde então já são dezessete leis municipais versando sobre a alteração do perímetro urbano tanto do município quanto do distrito de Milagres, que tem cerca de 800 habitantes. No entanto, não parece ter uma relação tão clara entre a alteração do perímetro urbano e a abertura de empreendimentos imobiliários como se observa em Jacuí¹. Na verdade, por duas vezes a alteração de perímetro foi seguida pela alteração também do zoneamento municipal, instituindo um distrito industrial na área recém urbanizada (MONTE SANTO DE MINAS, 2019; 2020).

Chama a atenção no município a quantidade de condomínios fechados de chácaras existente fora do perímetro urbano. São ao todo cinco condomínios, regulamentados por lei municipal (MONTE SANTO DE MINAS - MG, 2020). Essa tipologia representa uma das modalidades de diferenciação do mercado imobiliário desses municípios não metropolitanos que não depende diretamente das expansões urbanas.

A primeira lei que versava sobre o parcelamento e a expansão urbana data de 1991 e estabelecia as diretrizes para o loteamento das áreas urbanas e de expansão urbana. Definia explicitamente a área de expansão urbana como “área contígua e circundante do Perímetro ou área urbana [...] situada até o máximo de 1.000m (um mil metros) da linha demarcada do Perímetro Urbano” (MONTE SANTO DE MINAS - MG, 1991). Essa definição foi posteriormente suprimida do Plano Diretor do município (MONTE SANTO DE MINAS, 2006).

CONCLUSÃO

A estratégia da expansão urbana é mobilizada nas pequenas cidades seguindo uma dinâmica diferente das que se valeram as grandes metrópoles quando da sua expansão populacional ocorrida até a década de 1980. Nas cidades pequenas, essa expansão acontece de forma gradual, e não enfrenta grandes empecilhos devido à relativa ausência de conflitos por terras nas áreas periurbanas. Essa expansão pode ocorrer de maneira coordenada com o mercado imobiliário, como em Jacuí – MG, ou para atender ao setor industrial que, cada vez mais descentralizado em relação às metrópoles, avança para o interior, como nos dois exemplos mostrados em Monte Santo de Minas.

É cabível destacar que a região imediata onde se localizam os dois municípios é uma das mais influentes economicamente no estado de Minas Gerais, por ser uma grande produtora de café para exportação. A proximidade com o estado de São Paulo a partir das regiões de Franca - SP e Ribeirão Preto – SP também contribui para que esses municípios assistam a um desenvolvimento que não deve ser comparado ao de outras regiões do estado de Minas Gerais e do Brasil que não tenham dinâmicas econômicas parecidas. Isso demonstra a necessidade da realização de pesquisas amplas sobre a expansão urbana nas cidades pequenas a partir das diferentes regiões do Brasil e o impacto econômico e demográfico dessa expansão.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, PEDRO. A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

BONDUKI, Nabil Georges. Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. São Paulo: Estação Liberdade/Fapesp, 2004.

BRASIL. Estatuto da cidade. - 3. ed. - Brasília : Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008.

CANO, WILSON. Desequilíbrios regionais e concentração industrial no Brasil 1930-1970. 3. ed. São Paulo: Editora Unesp, 2007.

CORRÊA, Roberto Lobato. HINTERLANDIAS, HIERARQUIAS E REDES: UMA AVALIAÇÃO DA PRODUÇÃO GEOGRÁFICA BRASILEIRA. *Revista Brasileira de Geografia*, [S. l.], p. 113–139, 1989.

DOS SANTOS, João Pablo; FARINON, Suelen Josiane; MAZETTO DE OLIVEIRA, Wagner. Pinhalzinho/SC e as políticas urbanas: as áreas periurbanas em cidades pequenas. *Revista Grifos*, [S. l.], v. 29, n. 48, p. 63, 2019. DOI: 10.22295/grifos.v29i48.5070.

FELDMAN, Sarah. Política urbana e regional em cidades não metropolitanas. *Em: GONÇALVES, M. F.; BRANDÃO, C. A.; GALVÃO, A. C. F. (org.). Regiões e cidades, cidades nas regiões: o desafio urbano- regional*. São Paulo: Editora Unesp/Anpur, 2003. p. 105–112.

IBGE. Divisão Regional do Brasil. 2017.

IBGE. Regiões de Influência das Cidades - 2018.

IBGE. MUNIC - Pesquisa de Informações Básicas Municipais.

JACUÍ. Lei N. 1.515, de 02 de junho de 2010. Delimita o perímetro urbano do Município de Jacuí, Estado de Minas Gerais. Jacuí, MG: Prefeitura do Município de Jacuí, 2010, 2010.

JACUÍ. Lei N. 1.564 de 22 de agosto de 2012. Delimita o perímetro urbano do Município de Jacuí, Estado de Minas Gerais. Jacuí, MG. Prefeitura do Município de Jacuí, 2012., 2012.

KOWARICK, Lúcio. A espoliação urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra., 1980.

KOWARICK, Lúcio; ROLNIK, Raquel; SOMEKH, Nádia. São Paulo: crise e mudança. São Paulo: Prefeitura de São Paulo/Editora Brasiliense, 1990.

MATTOS, C. A. Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. *Nueva Sociedad*, [S. l.], n. 212, p. 82–96, 2007.

MELO, Nágela Aparecida De. Pequenas cidades da microrregião geográfica de Catalão (GO): análises de seus conteúdos e considerações teórico-metodológicas. 2008. Tese de Doutorado - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2008.

MONBEIG, Pierre. Novos estudos de geografia humana brasileira. São Paulo: Difel, 1957.

MONTE SANTO DE MINAS. PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO. Prefeitura Municipal de Monte Santo de Minas, 2006.

MONTE SANTO DE MINAS. Lei N° 2.295 de 04 de novembro de 2020. Institui o aumento do perímetro urbano e dispõe sobre a adequação do plano diretor do município de Monte Santo de Minas, aprovado pela lei complementar n° 1.553/2006 Prefeitura do Município de Monte Santo de Minas, 2020.

MONTE SANTO DE MINAS - MG. Lei nº1001 de 09 de setembro de 1991. Dispõe sobre parcelamento de áreas urbanas e de expansão urbana e da outras providências Prefeitura do Município de Monte Santo de Minas, 1991.

MONTE SANTO DE MINAS - MG. Lei N° 2.213 de 24 de setembro de 2019. Dispõe sobre a adequação do plano diretor do município de Monte Santo de Minas, aprovado pela lei complementar n° 1.553 de 2006. Prefeitura Municipal de Monte Santo de Minas, 2019.

Disponível em:

https://transparencia.montesantodeminas.mg.gov.br/arquivo/legislacao/lei_2213_2019.

Acesso em: 1 ago. 2024.

MONTE SANTO DE MINAS - MG. Lei N° 2.298 de 11 de dezembro de 2020 - Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Monte Santo de Minas e dá outras providências. Prefeitura municipal de Monte Santo de Minas., 2020.

NEGRI, B. Concentração e desconcentração industrial em São Paulo (1880-1990). Campinas: Unicamp, 1996.

OLIVEIRA, F. A economia brasileira: crítica à razão dualista. Estudos Cebrasp, [S. l.], v. 1, n. 2, 1972.

PESSOA, Laura Cristina Ribeiro; BÓGUS, Lucia Maria Machado. Operações urbanas-nova forma de incorporação imobiliária: o caso das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espreiada. **Cadernos Metrôpole**, [S. l.], n. 20, 2012. Disponível em:

<https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/8689>. Acesso em: 2 dez. 2024.

PEREIRA, Anete Marília. CIDADE MÉDIA E REGIÃO: O SIGNIFICADO DE MONTES CLAROS NO NORTE DE MINAS GERAIS. 2007. Tese de Doutorado - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia - MG, 2007.

REIS, N. G. Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano. São Paulo: Via das Artes, 2006.

SANTORO, Aline Galinari; NETO, Paulo Nascimento. Homogeneidades presumidas: pequenas cidades e sua caracterização tipológica. Revista Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura, [S. l.], v. 23, n. 1, 2023. DOI: 10.5935/cadernospos.v23n1p146-162.

SANTORO, Paula Freire. PLANEJAR A EXPANSÃO URBANA DILEMAS E PERSPECTIVAS. 2012. Tese de Doutorado - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, 2012.

SANTORO, Paula Freire; COBRA, Patrícia Lemos; BONDUKI, Nabil. Cidades que crescem horizontalmente: o ordenamento territorial justo da mudança de uso rural para urbano. *Cadernos Metrôpoles*, São Paulo, v. 12, n. 24, p. 417–440, 2010.

SANTOS, Wilson Dos. Cidades locais, contexto regional e urbanização no período técnico-científico: o exemplo da região de Campinas, SP. 1989. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 1989. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/000731019>. Acesso em: 22 jul. 2024.

SANTOS, Milton. Espaço e sociedade: ensaios. Petrópolis: Vozes, 1982.

SANTOS, Milton. Cidades locais no terceiro mundo: o caso da América Latina. *Em: SANTOS, Milton (org.). Da totalidade ao lugar*. São Paulo: Edusp, 2008. a.

SANTOS, Milton. O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos. São Paulo: EDUSP, 2002.

¹ As informações espaciais sobre essas expansões urbanas são insuficientes para a elaboração de mapa como foi feito para Jacuí – MG.