



FORMAÇÃO TERRITORIAL E A DINÂMICA IMOBILIÁRIA NA CIDADE MÉDIA DE VARGINHA (MG)

Rondinely Fernando Resende da Silva ¹

RESUMO

As cidades médias vêm desempenhando relevante papel na configuração socioeconômica do país, e as dinâmicas de organização do espaço estão intrinsecamente implicadas com o modo de produção e de diferenciação social. Desse modo, examinar o funcionamento das dinâmicas imobiliárias de cidades médias pode contribuir para a compreensão de como se estruturam os espaços urbanos contemporâneos. Com tal objetivo e elegendo Varginha (MG) como objeto empírico de estudo, este artigo propõe uma reflexão sobre os aspectos históricos na urbanização da região Sul/Sudoeste de Minas Gerais, da formação territorial da cidade e dos aspectos relevantes na reestruturação espacial pelos agentes imobiliários. Assim sendo, este trabalho apoia-se nas técnicas de pesquisa descritiva e bibliográfica, com a utilização de dados secundários de publicações em websites, artigos e livros. Mediante os resultados obtidos e estando compreendido como a dinâmica imobiliária e o processo de modernização e urbanização, que estruturam o espaço urbano, se relaciona diretamente com o Poder Público e os agentes imobiliários e latifundiários, fica evidente a ação desses agentes na produção e descentralização espacial.

Palavras-chave: Urbanização, Dinâmicas imobiliárias, Produção do espaço, Formação territorial, Cidades Médias.

RESUMEN

Las ciudades de tamaño medio han venido desempeñando un papel importante en la configuración socioeconómica del país, y la dinámica de la organización espacial está intrínsecamente relacionada con el modo de producción y la diferenciación social. Así, examinar el funcionamiento de la dinámica inmobiliaria en ciudades de tamaño medio puede contribuir a comprender cómo se estructuran los espacios urbanos contemporáneos. Con este objetivo y eligiendo Varginha (MG) como objeto empírico de estudio, este artículo propone una reflexión sobre los aspectos históricos de la urbanización de la región Sur / Suroeste de Minas Gerais, la formación territorial de la ciudad y los aspectos relevantes en la reestructuración espacial por agentes inmobiliarios. Por tanto, este trabajo se apoya en técnicas de investigación descriptiva y bibliográfica, con el uso de datos secundarios de publicaciones en sitios web, artículos y libros. A través de los resultados obtenidos y entendidos como la dinámica inmobiliaria y el proceso de modernización y urbanización, que estructuran el espacio urbano, se relaciona directamente con el Poder Público y los agentes inmobiliarios y propietarios, la acción de estos agentes en la producción y La descentralización espacial es evidente.

Palabras clave: Urbanización, Dinámica inmobiliaria, Producción espacial, Formación territorial, Ciudades medianas.

¹ Mestrando no Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGEO) na Universidade Federal de Alfenas (UNIFAL/MG), rondinely.silva@sou.unifal-mg.edu.br



INTRODUÇÃO

Na relação entre o desenvolvimento socioeconômico e os novos padrões de urbanização do país, as cidades médias brasileiras têm experimentado mudanças cuja análise, do ponto de vista geográfico, podem ajudar a compreender o percurso contemporâneo de produção e consumo da habitação e da cidade no Brasil, como a distribuição socioespacial desses territórios e suas implicações quanto à segregação e à desigualdade social.

O número de núcleos urbanos com população entre 100.000 e 500.000 habitantes teve um crescimento de 143%, de 88 cidades dentro desse contingente na década de 1980 para 214 em 2010 (IBGE, 1980; 2010). Pela grande – e competitiva – especialização funcional que desenvolveram, alguns desses núcleos têm se destacado em questões como a gestão técnica da produção agrícola e o oferecimento de bens e serviços cada vez mais diferenciados, o que, somado ao incremento de importantes funções como saúde e educação, confere-lhes o papel de liderança regional (SILVEIRA, 2002).

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

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

Diante das considerações feitas, para a discussão e perspectivas da ação dos agentes imobiliários na (re)produção do espaço urbano, a escolha pela cidade de Varginha (MG) se deu



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

Assim, levando em consideração que a investigação da trajetória de urbanização das cidades médias constitui um dos principais referenciais de análise para que se possa discutir o processo de estruturação do espaço urbano e tendo como objeto a cidade de Varginha (MG), realizou-se um estudo de cunho empírico e de caráter interpretativo, buscando responder aos seguintes questionamentos: Que associações podem ser estabelecidas pela dinâmica imobiliária no processo de urbanização em Varginha? Como se configura a produção do espaço urbano contemporâneo pelos agentes imobiliários na (re)estruturação da cidade?

Nesse sentido, a relevância da pesquisa se justifica mediante os aspectos: a) Socioeconômico. Uma vez que se pode afirmar que as dinâmicas de organização do espaço urbano estão intrinsecamente implicadas com os padrões de diferenciação e separação social (CALDEIRA, 2000), examinar o funcionamento das dinâmicas imobiliárias de Varginha/MG pode contribuir para a compreensão acerca de como se estruturam as desigualdades sociais produzidas ciclicamente na esteira das relações socioeconômicas contemporâneas, em que as cidades médias têm desempenhado papel relevante. b) Geográfico. A Geografia auxilia na forma de interpretar o mundo, compreender as contradições e os conflitos no processo de construção das relações socioespaciais, estabelecendo diálogos entre as esferas social, ambiental, cultural, política e econômica. Assim, oferece ferramentas capazes de auxiliar o desenvolvimento do pensamento crítico e autônomo, que se dispõe a aprender a conhecer, aprender a fazer, aprender a conviver e aprender a ser, transformando indivíduos tutelados em pessoas em pleno exercício da cidadania (BRASIL, 1998).

Acredita-se, diante das características visíveis no conjunto de transformações urbanas no objeto de estudo proposto, aliado à prática econômica, que as dinâmicas imobiliárias e seus agentes exercem um papel dominante na estruturação dos espaços da cidade. Assim, com a finalidade de identificar essa relação e com o intuito de compreender e organizar os conceitos ao longo do trabalho, este projeto utiliza-se das técnicas de pesquisa descritiva e bibliográfica, com a utilização de dados secundários de publicações em websites, artigos e livros.



Primeiramente, são tecidas considerações teóricas sobre os aspectos históricos da urbanização do Sul/Sudoeste de Minas Gerais e da formação do território de Varginha (MG), avaliando-se as temporalidades e espacialidades em sua dinâmica regional e urbana a partir do século XVIII. Em seguida, discute-se o processo de produção do espaço urbano contemporâneo dentro da perspectiva geográfica e dos impactos da dinâmica imobiliária no tecido urbano da cidade de Varginha (MG).

URBANIZAÇÃO NO SUL/SUDOESTE DE MINAS: ASPECTOS HISTÓRICOS

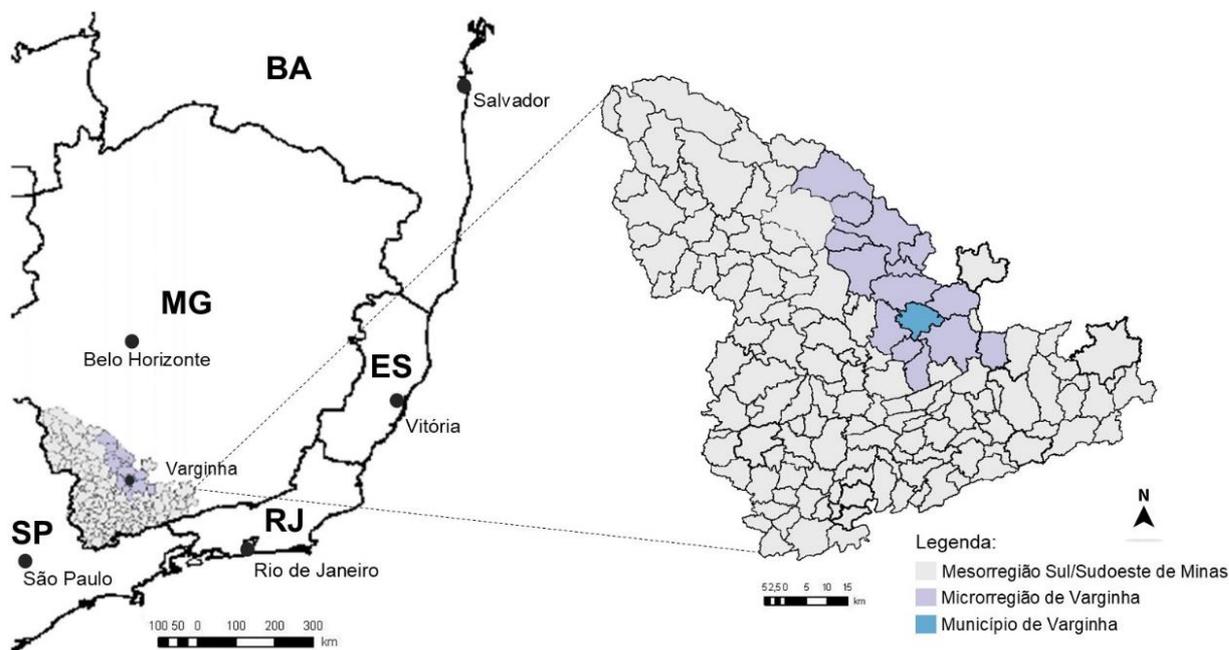
São muitas as direções para entender as transformações na formação do espaço urbano e sua articulação com o processo de produção e consumo capitalista. Cada período histórico carrega consigo a diversidade de fenômenos que podem ser considerados como balizadores no movimento de apropriação do espaço.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

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

Nessa perspectiva, torna-se relevante entender a formação territorial de Varginha (MG) com base no contexto histórico da mesorregião Sul/Sudoeste de Minas Gerais a partir do século XVIII, levando-se em conta fatores como: a crescente influência da política burguesa; o processo de modernização voltado para o capitalismo; e a relação de proximidade com os estados de São Paulo e Rio de Janeiro, importantes centros de desenvolvimento político e econômico nesse período (MATOS, 2019).

A região Sul/Sudoeste de Minas faz fronteira direta com a região Norte do estado de São Paulo e com o Noroeste do Rio de Janeiro (figura 1). De seus 146 municípios, os mais populosos, segundo estimativa do IBGE (2021) são, Poços de Caldas (168.641), Pouso Alegre (152.545), Varginha (136.602), Passos (115.337) e Lavras (104.783), nessa ordem. Quanto aos demais, sua maioria é classificada como cidades pequenas (até 20 mil habitantes).

Figura 1 – Localização da Mesorregião Sul/Sudoeste no estado de Minas Gerais.



Fonte: Autor (2021)

Historicamente, a região foi emancipada em 1789 e se constituiu independente com a emancipação da paróquia de Campanha da Princesa, que se tornaria, no ano de 1833, sede da Comarca do Rio Grande, tendo como fronteiras o Rio Grande (ao norte) e a serra da Mantiqueira (ao sul e sudeste) (FERREIRA, 2017). Nesse período, as atividades no Sul/Sudoeste de Minas estão ligadas à apropriação do seu território pelos colonizadores. Por fazer contato direto com a região central do estado, fonte das riquezas minerais, fortaleceu-se como passagem obrigatória para os que se dirigiam às outras regiões. Como forma de suprir a demanda do chamado “Caminho do Ouro”, a região se torna economicamente baseada no mercado de agricultura e abastecimento, advindo dos núcleos de população rural (FREDERICO, 2009).

Na imagem abaixo (figura 2), segue a vila da Campanha da Princesa, que, no século XIX, seria desmembrada nas cidades de Baependy e Jacuhy (1814), Pouso Alegre e Lavras (1831), Jaguary (1840) e Itajubá (1848). Há inscrição de distâncias entre as paróquias, e é possível verificar, na base, a linha que separa a vila do bispado de São Paulo; acima, a delimitação quanto ao Rio Grande; e, à direita (sul e sudeste), a Serra da Mantiqueira. Além disso, há registros sobre a dinâmica de urbanização consoante as atividades de mineração e cafeicultura.

Figura 2 – Vila de Campanha da Princesa, 1800.



Fonte: Araújo (2008)

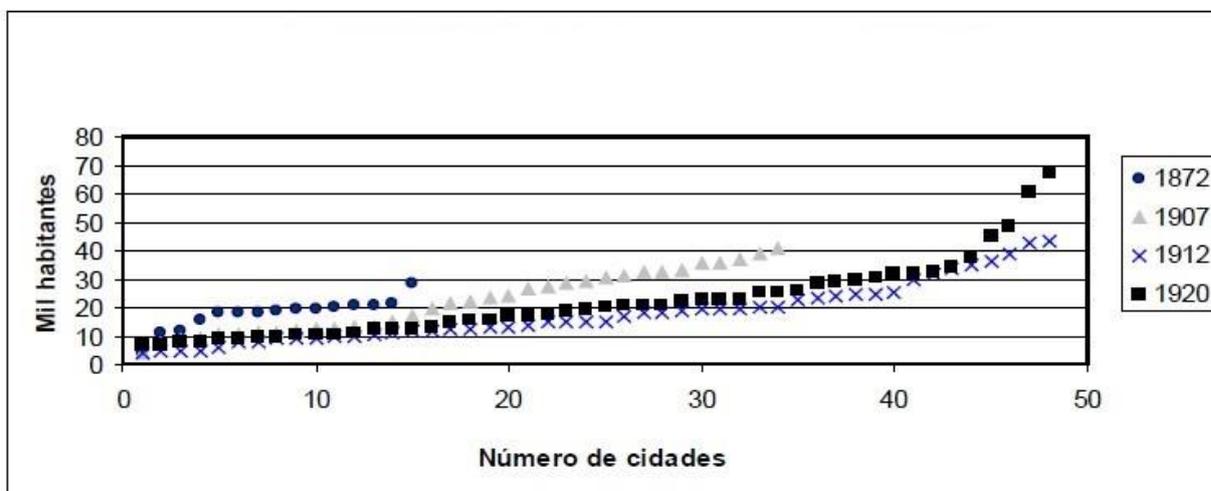
Entre o final do século XIX e o início do XX, o sul/sudoeste mineiro, seguindo tendência de todo o estado, deu início a uma nova fase de desenvolvimento que operaria uma consistente transformação em sua estrutura econômica, sendo o processo de urbanização um dos resultados mais contundentes dentro desse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

Os projetos para essa transformação foram inseridos durante a Primeira República, marcada pela consolidação do capitalismo e pela implantação de políticas de desenvolvimento agropecuário e industrial. O estado de Minas Gerais e seus governantes

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

Para ilustrar o processo de urbanização desse período, observemos o gráfico a seguir (figura 3), que relaciona a progressão do número de cidades e de habitantes na região sul-mineira (1872 - 1920), proveniente da formação e dos desmembramentos de alguns municípios.

Figura 3 – Número de cidades e população em milhares Sul/Sudoeste de Minas (1872, 1907, 1912, 1920).



Fonte: IBGE. Anuário estatístico do Brasil 1908-1912. Rio de Janeiro: Directoria Geral de Estatística, v. 1-3, 1916-1927.

Conjugando-se o gráfico com outros dados quantitativos trabalhados por Saes (SAES *et al.*, 2012), temos que, em 1830, 17% (dezessete por cento) do contingente populacional de todo o estado concentrava-se na região sul. Em 1872, estimam-se 260 mil habitantes e 17 cidades. Em 1907, o número de cidades teria subido para 35, e o de pessoas para 730 mil. Em 1911, a região somaria 48 cidades, das quais cinco teriam população entre 7 e 12 mil, considerando a dispersão ou fragmentação desses centros em diferentes localidades. Em 1920, com o número de municípios mantido, o sul-mineiro teria chegado ao seu primeiro milhão de habitantes, passando a abrigar 20% da população estadual. Em relação a 1872, esses números representam um aumento de 182% do quantitativo de cidades e de 285% do contingente populacional na região.

Com segurança, o manejo desses dados mostra um processo de urbanização ascendente. Entretanto, apesar do aumento do número de habitantes em várias municípios, verifica-se um padrão de formação de cidades médias, tendência também identificada por Gambi *et al.* (2012) em estudo de temática inserida na demografia histórica.

Por fim, pode-se entender que a urbanização e a economia da região Sul/Sudoeste do estado se dão em um contexto inicialmente agrícola, desenvolvido pela economia de abastecimento e com traços característicos da transição capitalista na virada ao século XX. “O rural”, ao mesmo tempo em que se acha atrás do “urbano moderno” na transformação do sistema econômico e apresenta infraestrutura básica de uma cidade pequena, também oferece condições de atender a demandas do capital. A formação de novos municípios e índices



demográficos mais altos indicavam um processo de expansão urbana do qual resultariam, ainda que com grande parte do rural presente nesse crescimento, a formação das cidades de médio porte.

ELEMENTOS HISTÓRICOS DA FORMAÇÃO TERRITORIAL DE VARGINHA (MG)

Decorrente das dinâmicas de urbanização e do crescimento demográfico na passagem do século XIX para o XX (1870 a 1920), o Sul/Sudoeste de Minas tornou-se uma região com crescentes atividades econômicas e sociais, o que permitiu pensar na regionalização de forma homogênea no que tange as cidades e seu cotidiano.

Ao final do século XIX, mais precisamente em 1882, Varginha foi emancipada do município de Três Pontas e passou a ser formada pela cidade e dois distritos, Eloy Mendes (até 1911) e Carmo da Cachoeira (até 1938) (FERREIRA; VALE, 2018). Desse modo, com o território emancipado,

juntamente à ampliação da população, era nítido o crescimento do número de cidades. Alfenas, Boa Esperança, Três Corações e Varginha, por exemplo, faziam parte de uma primeira fase de emancipação de municípios, entre as décadas de 1860 e 1880, como resultado da introdução do café na região (SAES *et al.*, 2012, p. 31).

Com a fortificação da economia cafeeira no sul do estado no fim do século XIX, a cidade de Varginha (MG) se destaca como uma economia urbana e tem seu desenvolvimento intensificado com o fim da escravidão em 1888 e a vinda de imigrantes italianos como forma de substituir a mão-de-obra escrava. Desde então, a cidade foi ganhando o papel central da política econômica regional e se fortalecendo com a inauguração da Estação de Varginha, em 1892, pela Estrada de Ferro de Muzambinho, recebendo assim suas primeiras empresas e estabelecimentos de beneficiamento do café. A partir de 1920, com as infraestruturas em calçamentos e iluminação pública, a cidade acelera ainda mais seu crescimento urbano e aposta no tráfego aéreo, em 1940, com a construção do aeroporto Major Brigadeiro Trompowsky (RODRIGUES; FARIA, 2017).

Para Ferreira (2016), “as transformações urbanas pelas quais o Brasil passou na transição do século XIX para XX também foram absorvidas por Varginha”, o que favoreceu a urbanização e o aumento do número de migrantes de outras regiões e centros urbanos.

Quando se iniciou o século XX, Varginha contava com elementos importantes para o crescimento de sua economia: os comércios, as primeiras fábricas e os bancos; teatro, clube recreativo e cinema; água potável, telefone e energia elétrica; eram elementos que, juntamente com os que surgiram no final do século XIX, chamavam as pessoas para habitar o espaço urbano (FERREIRA, 2016, p. 1).

Diante desses eventos, da mudança de traçado da Estrada de Ferro Muzambinho e da construção da nova sede da Estação Ferroviária, em 1934, o impacto migratório e o crescimento



populacional na cidade Varginha (figura 4) apresentaram saldos positivos de crescimento entre as décadas de 1940 e 1980 no número de habitantes em direção ao centro urbano. Mas, nos próximos três censos (1980 a 2010), os números foram decrescentes em relação ao número total de habitantes.

Figura 4 – Impacto migratório e o crescimento populacional na cidade Varginha.

Década	Evolução populacional de Varginha/MG entre 1940 e 2010				
	Rural	%	Urbana	%	Total
1940	10.071	49,42	10.308	50,58	20.379
1950	10.408	44,19	13.147	55,81	23.555
1960	8.635	25,72	24.944	74,28	33.579
1970	7.630	17,31	36.447	82,69	44.077
1980	7.127	11,04	57.448	88,96	64.575
1991	5.780	6,56	82.242	93,43	88.022
2000	4.833	4,43	104.165	95,57	108.998
2010	4.020	3,2	119.061	96,8	123.081

Fonte: Adaptada de IBGE - Censo Demográfico, Varginha, Minas Gerais, 1940 a 2010.

Como parte desse processo de desenvolvimento, o estado teve seu papel importante com a inauguração da Rodovia Fernão Dias (BR-381), em 1960, beneficiando a alteração do perfil socioeconômico e de mobilidade de Varginha (MG). Apoiado nesse investimento, a cidade se insere no período de reestruturação urbana, com a mudança do terminal rodoviário, antes localizado no centro da cidade, para um acesso mais rápido à rodovia BR-491 e, conseqüentemente, à Fernão Dias.

Em 1993, inaugura-se o Porto Seco Sul de Minas, atraindo diversas empresas para o município, inserido ao Condomínio Industrial Tecnológico – CIT, em 2012, visando ao processo heterogêneo de expansão tecnológica e econômica. Além das modificações provocadas pela grande implantação de infraestrutura pública na cidade, outras obras influentes no processo de estruturação foram: a Cidade Universitária do Centro Universitário do Sul de Minas (Unis-MG), localizado às margens da BR-491 e inaugurada em junho de 2013, e em 2016, o Via Café Garden Shopping, importantes empreendimentos do setor privado e grandes precursores no aumento demográfico e pendular na cidade (MANOEL, 2019).

Nesse sentido, considerar o desenvolvimento socioeconômico e a evolução das formações espaciais a partir dos aspectos históricos é importante para compreender a relação entre o progresso, a estruturação do espaço e a evolução das forças produtivas. Segundo Marx (2009), é através da modificação do mundo ou da dominação da natureza e do desenvolvimento do homem pela cooperação, ou seja, através da divisão social do trabalho, do surgimento da



mercadoria, do dinheiro e da acumulação, é que o ser confirma sua realidade. Diante disso, pode-se compreender a relação entre os objetos sociais e a produção do espaço, bem como a periodização do território através do tempo.

PERSPECTIVA SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO PELOS AGENTES IMOBILIÁRIOS EM VARGINHA (MG)

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

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

O poder público é responsável pela disponibilidade de infraestrutura, abastecimento de água, luz, implantação de sistemas de esgotos, construção de estradas, pavimentação, escolas, serviços de saúde, educação, entre outros. Assim, o Estado é o principal provedor das infraestruturas urbanas e dos equipamentos públicos, podendo atribuir a determinados espaços tanto a valorização da renda da terra como a desvalorização desses espaços (VILLAÇA, 2001).

No setor privado, os agentes mais atuantes na formação do espaço urbano são os fundiários e os imobiliários, que por sua vez, detém o monopólio da propriedade privada, transformando a terra rural em terra urbana, bem como nas etapas relacionadas à compra e construção de imóveis, em uma lógica capitalista materializada no processo de expansão urbana (BARBOSA, 2017).

Nesse sentido, a ausência ou fragilidade das políticas urbanas, normativas, legislativas e decretos municipais que regulamentam o uso e a ocupação do solo influenciam negativamente no processo de configuração do espaço urbano. Para Costa e Peixoto (2007), há duas situações recorrentes que servem de exemplificação para o acarretamento desse problema: a ausência do Plano Diretor e aplicabilidade dos instrumentos do Estatuto da Cidade (Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001) e a adoção desses mecanismos e ferramentas copiados de outras realidades urbanas.



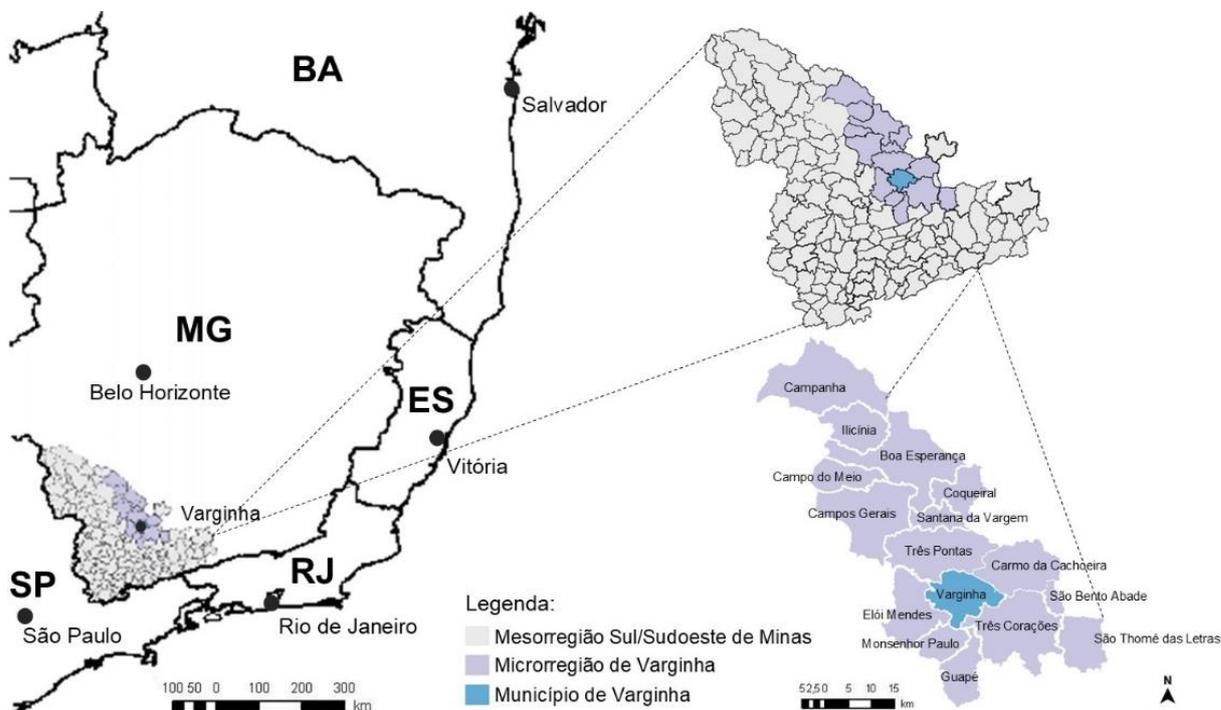
Carlos (1994) sustenta que podemos compreender o espaço urbano como um processo histórico e econômico condicionado à reprodução do capital, e também enquanto produto desse processo. O urbano, desse modo, é entendido como “produto de contradições emergentes do conflito entre as necessidades da reprodução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

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

Para Lefebvre (2008), o espaço urbano é compreendido como um produto social. E, assumindo uma realidade própria no modo de produção, de controle e de dominação, funciona como “um modo e um instrumento, um meio e uma mediação”. É nesse sentido que se insere o direito à cidade, compreendido não como uma política urbana estatal ou uma demanda por infraestrutura, equipamentos urbanos ou habitação social por si só; mas, sim, o que reside “no direito dos cidadãos-cidadinos e dos grupos que eles constituem (sobre a base das relações sociais) de figurar sobre todas as redes e circuitos de comunicação, de informação, de trocas” (LEFEBVRE, 2008).

O município de Varginha (MG) caracteriza-se atualmente pela posição geográfica privilegiada dentro da mesorregião Sul/Sudoeste de Minas, como foi mostrado na formação territorial da cidade, estando equidistante das principais capitais brasileiras e da centralidade regional adquirida ao longo do período de urbanização, principalmente no final do século XIX e no decorrer do XX (figura 5). Segundo o IBGE (2021), Varginha compreende uma população estimada em 137.608 pessoas, densidade demográfica de 311,29 hab/km² (2010) em uma área territorial total de 395,396 km² (2020). O PIB *per capita* situa-se em R\$40.994,76 (2018), e o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) em 0,778 (2010), este considerado alto no que se refere à qualidade de vida.

Figura 5 – Posição geográfica do município de Varginha na microrregião Sul/Sudeste no estado de Minas Gerais.



Fonte: Autor (2021)

Sua base econômica destaca-se pelo setor agropecuário, em especial a produção de café, pelo setor de exportação e pelos setores metalúrgico, alimentício, agroindustrial, têxtil e comercial. A cidade destaca-se nos serviços exclusivos prestados na área da saúde e da educação, além da descentralização e diversificação de comércio e serviços antes localizados no centro da cidade.

Deste modo, a configuração do uso e ocupação do solo no município é reflexo do desenvolvimento econômico e “ocorre por uma correlação de fatores, alguns indispensáveis à instalação das indústrias, como a logística, os incentivos fiscais, a disponibilidade de mão-de-obra e aportes físicos, como no caso do potencial energético” (MANOEL, 2019, p. 241).

Assim, considera-se que os eixos estruturantes foram se expandindo e consolidando na cidade de Varginha, frente a oferta de infraestrutura da iniciativa pública e/ou privada, destacando-se a região Nordeste e Sudeste, conforme se observa nas figuras 6 e 7, com um maior destaque à região Sudoeste, em direção ao aeroporto Major Brigadeiro Trompowsky, onde há grandes instalações educacionais e comerciais, como a do Porto Seco integrado ao Condomínio Industrial Tecnológico – CIT em 2012, à Cidade Universitária do Centro Universitário do Sul de Minas (Unis-MG), em junho de 2013, e do Via Café Garden Shopping inaugurado em 2016, bem como hipermercados e relevantes empresas de prestação de serviço.

Nesses casos, a demanda se justifica no aumento da densidade demográfica e na população pendular que se dirige à cidade diariamente. Hoje, a cidade polariza 37 municípios, tornando-se referência nos setores de comunicações, saúde, educação, cultura, esporte e lazer, e de outros projetos de desenvolvimento social (VARGINHA, 2018).

Figura 6 – Projeção da expansão urbana no município de Varginha em 2003.



Fonte: Google Earth (2021)

Figura 7 – Expansão urbana no município de Varginha (2021).



Fonte: Google Earth (2021)



Conforme se observa nas figuras acima, dos anos de 2003 e 2021 respectivamente, é possível perceber uma expansão no tecido urbano nas últimas décadas, principalmente no que se refere ao crescimento de áreas periféricas, consolidadas por diversos usos e funções, a citar, predominantemente as residências, seguido por comércios, indústrias e serviços educacionais.

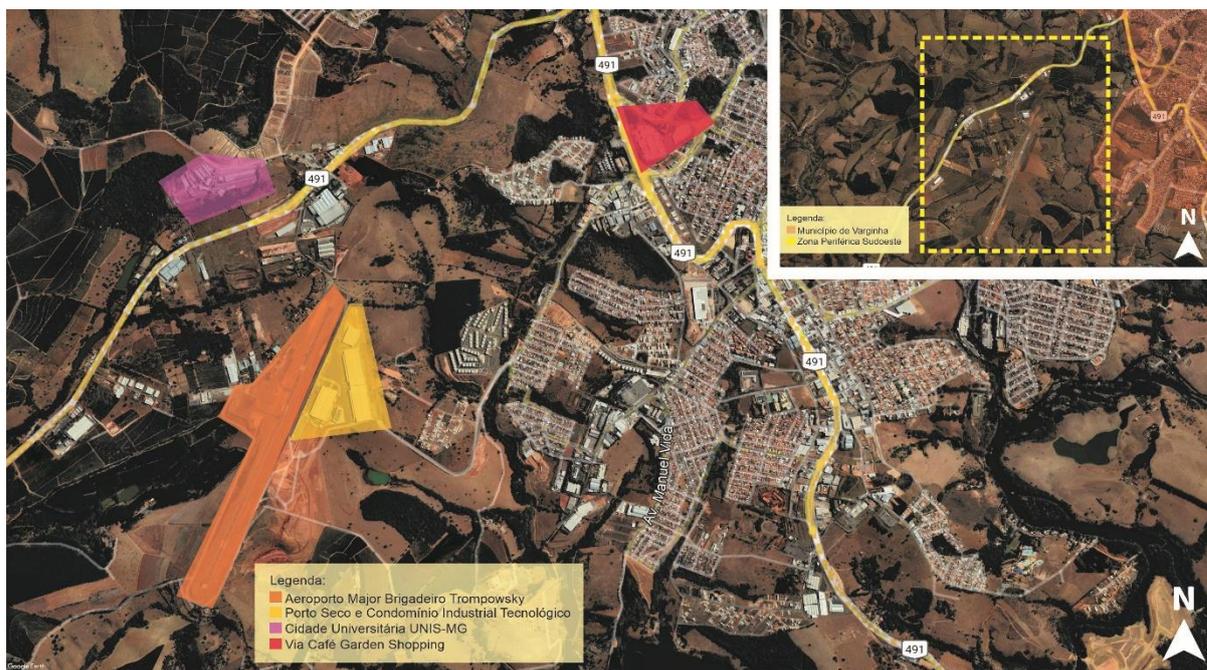
Através da comparação entre a figura 6 (2003) e a figura 7 (2021), é importante observar a formação de novas zonas periféricas e a diversificação na infraestrutura de acesso e de uso e ocupação do solo. A Nordeste, é perceptível o crescimento de bairros residenciais, caracterizado pela fragmentação do solo por terrenos menores e em maior quantidade, seguindo os moldes de zoneamento aprovados pelo Estado. A Sudoeste (figura 8), houve o fortalecimento de uma nova centralidade, estimulada pela oferta de grandes empreendimentos, a exemplo dos citados acima no texto. Segundo Rodrigues e Faria (2017), o surgimento dessa nova centralidade se justifica,

Através da recente instalação do Condomínio Industrial Tecnológico (CIT) próximo ao sítio aeroportuário, da construção da cidade universitária do UNIS e da locação de grandes empresas relacionadas com o setor agrícola, principalmente cafeeiro, nota-se que há a intenção de ocupar as áreas próximas ao aeroporto com atividades voltadas para o setor de logística das indústrias e do setor agrícola da região. [...] No âmbito da infraestrutura de acesso a estes locais, os investimentos em transporte e a diversificação dos modais são válidos, uma vez que a melhoria do transporte poderá gerar um crescimento da região e o desenvolvimento dos municípios ao seu entorno. (RODRIGUES; FARIA, 2017, p. 17).

Ao analisar as imagens aéreas dos anos de 2003 e 2021 (figura 8), verifica-se uma nova configuração espacial incentivada pelos equipamentos situados na região, assim como a facilidade de acesso pela BR-491 que liga a cidade de Varginha à Elói Mendes e faz ligação direta com a MG-167 e a Rodovia Fernão Dias (BR-381). Esta mobilidade favorece a logística e impacta na dinâmica urbana deste novo centro periurbano na cidade de Varginha.

Todavia, o processo de expansão desta região pela instalação de equipamentos relevantes no município impôs novos comportamentos espaciais, principalmente no que diz respeito ao fluxo de (re)produção do capital pelos setores imobiliários e latifundiários. Deste modo, o fortalecimento desta nova centralidade já se mostra na construção de condomínios verticais de médio e alto padrão, promovendo novas narrativas políticas, ambientais e socioeconômicas.

Figura 8 – Expansão urbana no município de Varginha (2021).



Fonte: Google Earth (2021)

Considera-se então que, aliado a essas novas centralidades, o mercado imobiliário, em ações estratégicas, apropria-se cada vez mais do espaço urbano de forma fragmentada, visando ao lucro baseado em hipóteses de crescimento das áreas subcentrais. As regiões periféricas da cidade sofreram alterações no seu modo de reprodução. Diante disso, o que se observa é um crescimento do município em direção contrária ao centro urbano, provocado pelos empreendimentos imobiliários e voltado para especulação imobiliária e fragmentação do espaço, e sobretudo para um modelo de cidade dispersa, com acesso a comércios e serviços característicos, até então, de uma zona com especificidades industriais e educacionais, sem a presença do dinamismo existente nos bairros da área central.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir das reflexões ao longo do artigo, pode-se reconhecer que a produção do espaço pela dinâmica imobiliária na cidade de Varginha (MG) se relaciona com o processo histórico transitório da pequena para média cidade, monopolizado nas riquezas herdadas do setor cafeeiro e condicionado à estruturação referente à maioria das cidades médias do Sul/Sudoeste mineiro. Neste contexto, são evidentes o crescimento da população urbana acompanhado pelo processo de modernização e urbanização, vinculados às transformações nos padrões de consumo, que beneficiava, especialmente, a elite agrária local.



Diante disso, entende-se que o mercado imobiliário é marcado por seus agentes e por sua lógica de produção do espaço pela reprodução do capital, sobretudo nos moldes das necessidades e nos desejos de uma sociedade cada vez mais exigente e consumista.

Embora seja uma discussão inicial sobre a produção do espaço pela dinâmica imobiliária em Varginha (MG), a qual merece ainda muitas análises, percebe-se a descentralização da cidade e a apropriação dos espaços periféricos, bem como é notável a distinção do espaço de viver pela caracterização da inovação e da diferenciação, ligadas à simbologia que é “morar no novo”.

REFERÊNCIAS

AMORIM FILHO, Oswaldo Bueno; RIGOTTI, José Irineu Rangel; CAMPOS, Jarvis. Os níveis hierárquicos das cidades médias de Minas Gerais. **Revista RAEGA – O Espaço Geográfico em Análise**, Curitiba, n. 13, p. 7-18, 2007.

ARAUJO, Patrícia Vargas Lopes de. **VILA DE CAMPANHA DA PRINCESA: urbanidade e civilidade em Minas Gerais no século XIX: 1798-1840**. 2008. 324p. Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Campinas, SP. Disponível em: <<http://www.repositorio.unicamp.br/handle/REPOSIP/280678>>. Acesso em: 15 de abr. de 2021.

BARBOSA, Antônio Carlos Leite. (Re) Produção do espaço urbano e valorização mercadológica em Pau Dos Ferros – RN/Brasil. **Revista Espacios**. Vol. 38 (Nº 17), 2017.

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

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

BRASIL. MEC. **Secretaria do Ensino Fundamental**. Parâmetros curriculares nacionais: geografia. Brasília: MEC/SEF, 1998.

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

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

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



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

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

EARTH, Google. Imagens de Satélite. Varginha, Brasil.

FERREIRA, N. S. Transformações no espaço Urbano da cidade de Varginha (1882- 1920). **XX Encontro Regional de História: História em Tempos de Crise**. Uberaba/MG, 2016.

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

FERREIRA, N. S.; VALE, F. H. '**Princesas do Sul de Minas**': o processo de Urbanização nas cidades de Pouso Alegre e Varginha/MG na transição para o século XX. **CANTAREIRA (UFF)**, v. 29, p. 134-146, 2018.

FREDERICO, S. Formação territorial de Minas Gerais. In: Encontro Nacional de História do Pensamento Geográfico, 2., 2009, São Paulo. **Anais...** São Paulo: Departamento de Geografia da USP, 2009.

GAMBI, T. F. R.; SAES, A. M. ; COSENTINO, D. V. ; MARSON, M. D. . O processo de urbanização no sul de Minas em transição. In: **XV Seminário sobre a economia mineira, 2012, Diamantina**. Anais do XV Seminário sobre a economia mineira, 2012.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Regiões de Influência das Cidades**. Rio de Janeiro, 2018.

_____. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censos Demográficos de 1980, 1991, 2000 e 2010**. Disponível em: < <https://brasilemsintese.ibge.gov.br/populacao/populacao-total-1980-2010.html>>. Acesso em: 20 de jun. de 2020.

_____. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Panorama das Cidades**. Disponível em: < <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/panorama>>. Acesso em: 30 de mai. de 2021.

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

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Ed. da UFMG, 2008.

MANOEL, Lucas. **Formação territorial e a dinâmica socioeconômica da microrregião de Varginha - MG**. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de São João Del-Rei. Minas Gerais, 2019.



MARX, Karl & HOBBSBAWM Eric J. **Formaciones económicas precapitalistas**. Siglo XXI Editores. Buenos Aires-Madri, 2009.

MATOS, R. Colonialismo, expansão capitalista e paisagens modernas na formação territorial de Minas Gerais. In: MATOS, R. & COSTA, A. (Orgs). **Luzes e forjas: o lugar da modernização na formação socioespacial de Minas Gerais**. Belo Horizonte: Quixote+Do Editoras Associadas, 2019.

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

PINTO, S. S. P. A. *et al.* Mercado Imobiliário e o Processo de Expansão Urbana: Um estudo na cidade de Pau dos Ferros/RN. In: **XVIII ENAPUR**, 2019, Natal. Planejamento e Gestão Urbana e do Território, 2019.

RODRIGUES, H. R.; FARIA, Teresa C. A. **O reflexo da reestruturação produtiva nas cidades médias: o caso de Varginha/MG**. In: XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2017, São Paulo. Anais do XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2017.

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

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

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

VARGINHA. **Plano Diretor**. Varginha (MG): Secretaria de Planejamento e Coordenação, 2018. Disponível em: < <https://www.varginha.mg.gov.br/portal/servicos/1029/plano-diretor/>>. Acesso em: 15 de mai. de 2021.

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