



Universidade Federal
de São João del-Rei

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO JOÃO DEL REI
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA - PPGEOG

SILVANA DE CARVALHO SILVA

**CONDOMINIALIZAÇÃO: UM OLHAR CRÍTICO SOBRE A
VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E O FUTURO DO DIREITO À
MORADIA DA POPULAÇÃO NATIVA DE TIRADENTES- MG.**

São João del-Rei

2025



Universidade Federal
de São João del-Rei

CONDOMINIALIZAÇÃO: UM OLHAR CRÍTICO SOBRE A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E O FUTURO DO DIREITO À MORADIA DA POPULAÇÃO NATIVA DE TIRADENTES- MG.

Silvana de Carvalho Silva

Dissertação apresentada ao Programa de
Pós-Graduação em Geografia da
Universidade Federal de São João del-Rei,
como requisito parcial à obtenção do título
de Mestre em Geografia.

Área de concentração: Análise
Ambiental e Territorial

Linha de pesquisa: Dinâmica do espaço
rural e urbano

Orientador: Tatiane Marina Pinto de
Godoy

São João del-Rei
2025

ATA DE DEFESA DE DISSERTAÇÃO

CANDIDATO: **2023100566 - SILVANA DE CARVALHO SILVA**

NÍVEL: Mestrado

DATA DA DEFESA: 27/08/2025

HORÁRIO DE INÍCIO: 14:00 horas

LOCAL: <https://meet.google.com/pit-cdte-eea>

MEMBROS DA BANCA		FUNÇÃO	TÍTULO	INSTITUIÇÃO DE ORIGEM
NOME COMPLETO	CPF			
TATIANE MARINA PINTO DE GODOY	220.151.668-58	Presidente	Doutor	UFSJ
MARCIO ROBERTO TOLEDO	279.438.028-10	Membro 1	Doutor	UFSJ
DANILO VOLOCHKO	218.468.198-90	Membro 2	Doutor	UFPR

TÍTULO DA DISSERTAÇÃO: CONDOMINIALIZAÇÃO: UM OLHAR CRÍTICO SOBRE A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E O FUTURO DO DIREITO À MORADIA DA POPULAÇÃO NATIVA DE TIRADENTES- MG.

Em sessão pública após apresentação oral da candidata, a mesma foi arguida pela banca e esta, à vista de todo o conteúdo apresentado julgou a candidata:

(X) Aprovada.

() Reprovada.

A banca destaca a qualidade do trabalho empírico e a dimensão teórica-metodológica empregada na pesquisa.

Na forma regulamentar, foi lavrada a presente ata, que é abaixo assinada pelos membros da banca, na ordem acima relacionada e pela candidata.

São João del-Rei, 27 de agosto de 2025.

Presidente:  Documento assinado digitalmente
TATIANE MARINA PINTO DE GODOY
Data: 27/08/2025 20:32:47-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Membro1:  Documento assinado digitalmente
MARCIO ROBERTO TOLEDO
Data: 29/08/2025 08:16:01-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Membro2:  Documento assinado digitalmente
DANILO VOLOCHKO
Data: 28/08/2025 09:00:25-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Candidata:  Documento assinado digitalmente
SILVANA DE CARVALHO SILVA
Data: 29/08/2025 08:57:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

“This is geography”.

Vivian Ward _Filme: Uma Linda Mulher, 1990

AGRADECIMENTOS

O mestrado, para mim, representa mais do que um valor acadêmico. Sempre fui curiosa, indagadora, e desde menina era apaixonada por pela arquitetura colonial. Essa paixão me levou a escolher o curso de Arquitetura e Urbanismo, e com desejo de cursar especificamente em uma cidade histórica.

Minha carreira profissional, no entanto, seguiu para o campo da construção civil. Porém, vi na Geografia a possibilidade de retomar esse interesse inicial e aprofundar meus estudos sobre o contexto das cidades históricas, ampliando minha compreensão sobre seu espaço, dinâmica e memória.

Geografia sempre foi minha matéria preferida no ensino fundamental e médio, e ter a oportunidade de realizar uma pós-graduação nessa área me enche de orgulho e gratidão por mim mesma.

Em primeiro lugar, agradeço a Deus, a quem recorro tanto nos momentos de graça quanto nos de desespero.

Agradeço à Universidade Federal de São João del-Rei, onde pude realizar o sonho de estudar Arquitetura, fazer amigos e construir uma nova trajetória profissional, como pesquisadora e como professora.

Sou profundamente grata a todos os professores do Departamento de Geografia, com os quais tive o prazer de aprender e aprofundar meus conhecimentos, não apenas em Geografia Urbana, mas também em diversas outras áreas. Em especial, agradeço à professora Carla Juscélia Oliveira Souza, por sua generosidade, sensibilidade e dedicação sempre presentes em suas aulas.

Agradeço aos professores Márcio Toledo e Patrícia Martinelli, que compuseram minha banca de qualificação e contribuíram significativamente para a construção deste trabalho, com observações valiosas e acolhimento intelectual.

Meu agradecimento especial ao meu amigo Heitor, pela escuta generosa durante tantas viagens e tardes em que, em troca de roscas de creme e café, me ouvia falar incansavelmente sobre meu tema, sempre me apoiando, me dando com razão mesmo quando não tinha comprovação científica.

À Prefeitura de Tiradentes, agradeço imensamente, em especial às queridas colegas de trabalho Gláucia, Luzia e Valéria; ao engenheiros Sandra e Michel, que foram meus chefes durante o estágio; e ao secretário de Turismo Sérvulo, que gentilmente me ofereceu apoio e materiais que se tornaram importantes referências para esta pesquisa.

Agradeço também ao professor Danilo Volochko, pela generosidade em deixar eu apresentar meu tema a seus alunos durante o trabalho de campo em Tiradentes, em 2024, e, principalmente, por aceitar o convite para compor a banca da minha dissertação.

E, com especial carinho, dirijo meu mais sincero agradecimento à minha orientadora, Tatiane Marina Pinto de Godoy, pela acolhida generosa ao meu tema, pela orientação atenta e criteriosa, fundamentais para a lapidação deste trabalho e pelas contribuições que ultrapassam esta pesquisa, sendo fundamentais também para o início da minha prática como docente.

RESUMO

Os condomínios horizontais fechados são tipologias urbanas que produzem segregação socioespacial. Pressupõe-se que esses espaços exprimem exclusividade atrelada à segurança e privacidade. Outra característica importante dessa tipologia é sua implantação em locais estratégicos, passíveis de valorização imobiliária, como o caso da cidade de Tiradentes-MG. O município está localizado na mesorregião do Campo das Vertentes, em Minas Gerais, e faz parte das cidades históricas mineiras que surgiram no período colonial, especificamente no ciclo do ouro. Naquele período, seu conjunto arquitetônico e urbanístico foi tombado em 1938 pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Após o feito, a cidade passou por diversas ações advindas de investimentos públicos e privados para, então, ressurgir economicamente pela promoção do turismo. A valorização do patrimônio do centro histórico, em função do reconhecimento de seu valor artístico e cultural, resultou no deslocamento de moradores nativos para as áreas periféricas, pois houve uma alta nos preços dos imóveis centrais restaurados e reformados para fins comerciais. Contudo, a valorização econômica, mobilizada pela atividade turística, tem propiciado o aumento do preço dos imóveis nos bairros que se localizam fora da área central, mas também agregando valor em todo o território tiradentino. O objetivo desta dissertação é compreender como a consolidação das atividades turísticas acelerou o processo de valorização do território tiradentino mediante expansão urbana, favorecendo tipologias imobiliárias atípicas para uma pequena cidade interiorana, como os condomínios horizontais fechados. A pesquisa é orientada pela perspectiva crítica da geografia urbana, fundamentada no método regressivo-progressivo de Henri Lefebvre (1978), bem como no materialismo histórico-dialético. Este último método de análise da realidade permite identificar, analisar e delimitar os múltiplos construtos e determinações do fenômeno capitalista segregador do espaço urbano. Constatou-se que, em um primeiro momento, esses compradores não demonstram interesse em residir na cidade, o que evidencia uma dissonância com o cotidiano e a maneira de viver dos tiradentinos. Apreende-se que a legislação urbana vigente, oriunda do plano diretor exigido pela atividade econômica da cidade, tornou-se um instrumento para que agentes imobiliários pudessem parcelar ordenadamente as terras, criando um número crescente de produtos para investidores externos como potencial financeiro. Essa é uma realidade heterogênea em relação à grande maioria dos nativos e que tende a comprometer o direito à cidade.

Palavras-Chave: Segregação socioespacial; Valorização imobiliária; Turismo e patrimônio; Condomínios fechados; Direito à cidade;

CONDOMINIALIZATION: A CRITICAL PERCEPTION OF REAL ESTATE APPRECIATION AND THE FUTURE OF THE RIGHT TO HOUSING FOR THE NATIVE POPULATION OF TIRADENTES-MG

ABSTRACT

Gated communities are urban typologies that produce socio-spatial segregation. It is assumed that these spaces express exclusivity linked to security and privacy. Another important characteristic of this typology is its implementation in strategic locations, subject to real estate appreciation, as is the case in the city of Tiradentes-MG. The municipality is located in the Campo das Vertentes mesoregion, in Minas Gerais, and is one of the historic cities of Minas Gerais that emerged during the colonial period, specifically during the gold cycle. During that period, its architectural and urban complex was listed in 1938 by the National Institute of Historic and Artistic Heritage (IPHAN). After this, the city underwent several changes resulting from public and private investments, and then experienced an economic resurgence through the promotion of tourism. The appreciation of the historic center's heritage, due to the recognition of its artistic and cultural value, resulted in the displacement of native residents to peripheral areas, as there was a rise in the prices of restored and renovated central properties for commercial purposes. However, the economic appreciation generated by tourism has led to an increase in property prices in neighborhoods located outside the central area, but has also added value to the entire Tiradentes territory. The objective of this dissertation is to understand how the consolidation of tourism activities has accelerated the process of appreciation of the Tiradentes territory through urban expansion, favoring atypical real estate typologies for a small inland city, such as gated communities. The research is guided by the critical perspective of urban geography, based on Henri Lefebvre's (1978) regressive-progressive method, as well as historical-dialectical materialism. This latter method of analyzing reality allows us to identify, analyze, and delimit the multiple constructs and determinations of the capitalist phenomenon that segregates urban space. It was found that, at first, these buyers do not show interest in residing in the city, which highlights a dissonance with the daily life and way of living of Tiradentes residents. It is understood that current urban legislation, originating from the master plan required by the city's economic activity, has become a tool for real estate agents to neatly parcel out land, creating a growing number of products for external investors as financial potential. This is a heterogeneous reality in relation to the vast majority of natives and compromises the right to the city.

Keywords: Socio-spatial segregation; Real estate appreciation; Tourism and heritage; Gated communities; Right to the city;

LISTA DE FIGURAS

	<u>Pág.</u>
FIGURA 1 - LOCALIZAÇÃO DE TIRADENTES.....	25
FIGURA 2 - CENTRO HISTÓRICO DE TIRADENTES -MG.	26
FIGURA 3 - MAPA DA MESORREGIÃO DO CAMPO DAS VERTENTES	29
FIGURA 4 - VISADA DO CENTRO HISTÓRICO PARA SERRA.....	31
FIGURA 5 - OCUPAÇÃO CRONOLÓGICA DO TERRITÓRIO.....	40
FIGURA 6 - BAIRROS PERIFÉRICOS DE TIRADENTES.....	41
FIGURA 7 - LOCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS EM TIRADENTES.....	43
FIGURA 8 - NÚMERO DOS PROTOCOLOS DOS EMPREENDIMENTOS.....	45
FIGURA 9 - IMPLANTAÇÃO TERRA DOS CUIABÁS.	46
FIGURA 10 - PORTAL DE ENTRADA PARA OS CONDOMÍNIOS TERRA E ALTO DOS CUIABÁS	47
FIGURA 11 - IMPLANTAÇÃO QUINTA IMPERIAL	48
FIGURA 12 - PORTARIA QUINTA IMPERIAL	48
FIGURA 13 - REPORTAGEM QUINTA IMPERIAL	49
FIGURA 14 - MATERIAL DE MARKETING E VENDA QUINTA IMPERIAL.....	50
FIGURA 15 - SLOGAN DE VENDA QUINTA IMPERIAL.....	50
FIGURA 16 - MATERIAL DE MARKETING E VENDA ALTO DOS CUIABÁS... 	52
FIGURA 17 - VALOR INICIAL DE LOTES ALTO DOS CUIABÁS.....	52

FIGURA 18 - IMPLANTAÇÃO ALTO DOS CUIABÁS.....	53
FIGURA 19 - IMPLANTAÇÃO TIRADENTES VILLE.....	54
FIGURA 20 - PORTARIA TIRADENTES VILLE.....	55
FIGURA 21 - ROTATÓRIA DE ACESSO AOS LOTES.....	55
FIGURA 22 - MONTAGEM DE PALCO PARA O FESTIVAL NACIONAL DA CANÇÃO	58
FIGURA 23 - ENTRADA DA FEIRA DE ARTESANATO.....	58
FIGURA 24 - ANÁLISE GERAL DOS MORADORES.....	59
FIGURA 25 - MOSTRA DE CINEMA	68
FIGURA 26 - BIKE FEST	68
FIGURA 27 - FESTIVAL GASTRONÔMICO	69
FIGURA 28 - SEMANA CRIATIVA	70
FIGURA 29 - BANQUETE DA INCONFIDÊNCIA.....	71
FIGURA 30 – RUA DIREITA, FILME RUA DESCALÇA.....	79
FIGURA 31 - DESENHO DE TIRADENTES, POR TARSILA DO AMARAL	83
FIGURA 32 - INAUGURAÇÃO DO TREVO 1967	85
FIGURA 33 -ROUPAS NO CORADOURO NATURAL, ANOS 1980	89
FIGURA 34 - 1- PRAÇA DOM DELFIM GUEDES / 2- LARGO DO SOL / 3- LARGO DAS FORRAS/ 4- CHAFARIZ.....	90
FIGURA 35 - LOCALIZAÇÃO DAS PRAÇAS DE BURLE MARX.....	91

FIGURA 36 - IMAGENS DAS PRAÇAS E PROJETOS.....	92
FIGURA 37 - CARIMBOS DA PRANCHA TÉCNICA DA PRAÇA DAS MERCÊS	94
FIGURA 38 – LARGO DAS FORRAS	95
FIGURA 39 – FESTA EM LOUVOU À SANTÍSSMA TRINDADE (2024).....	96
FIGURA 40 - SOBRADO DOS RAMALHOS 1960.....	97
FIGURA 41 - SOBRADO DOS RAMALHOS.....	98
FIGURA 42 - MAPA DA ESTRADA REAL	101
FIGURA 43 -LINHA DOS MARCOS TEMPORAIS	103
FIGURA 44 - RUA DA CÂMARA EM UMA TERÇA-FEIRA SEM EVENTOS.....	108
FIGURA 45 - PMT (PARQUE DAS ABELHAS).....	109
FIGURA 46 - CÂMARA DOS VEREADORES (CENTRO HISTÓRICO)	109
FIGURA 47 - CARROS ESTACIONADOS NO CENTRO HISTÓRICO	110
FIGURA 48 - ESTACIONAMENTO PARTICULAR NO CENTRO HISTÓRICO .	111
FIGURA 49 - MAPA DE ZONEAMENTO URBANO.....	116
FIGURA 50 - MAPA DO ZONEAMENTO HISTÓRICO CULTURAL	117
FIGURA 51 - LOTEAMENTOS.....	124
FIGURA 52 - PORTAL DOS BANDEIRANTES.....	126
FIGURA 53 - LOTEAMENTO MIRANTE DA SERRA	126
FIGURA 54 - TERRAÇO TIRADENTES.....	127

FIGURA 55 - QUINTA BARROCA	127
FIGURA 56 - DECRETO DE SUSPENSÃO DE LOTEAMENTOS.....	128
FIGURA 57 - CASA À VENDA BAIRRO CASCALHO	129
FIGURA 58 - CASA À VENDA BAIRRO MOCOCA	130
FIGURA 59 - CASA À VENDA BAIRRO VÁRZEA	130
FIGURA 60 – CASA PARA DIÁRIA	131
FIGURA 61 - MANIFESTAÇÃO DA PREFEITURA SOBRE PLATAFORMAS DE LOCAÇÃO	132
FIGURA 62- PROPAGANDA BENZA	134
FIGURA 63 - IMPLANTAÇÃO BENZA.....	135
FIGURA 64 - PORTARIA BENZA.....	135
FIGURA 65 - STAND DE VENDA BENZA	136
FIGURA 66 - MATERIAL DE VENDA MY VIEW	137
FIGURA 67 - ATRATIVOS DO EMPREENDIMENTO.....	137
FIGURA 68 - TRANSPORTE MY VIEW	138
FIGURA 69 - FOLDER TERRAÇO TIRADENTES	139
FIGURA 70 - FOLDER QUINTA BARROCA	139

LISTA DE QUADROS

	<u>Pág.</u>
QUADRO 1 - VALORES DOS LOTES DOS CONDOMÍNIOS EM TIRADENTES.	44
QUADRO 2 - ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM E ALIMENTAÇÃO CADASTRADOS.....	62
QUADRO 3 - CALENDÁRIO DE EVENTOS.....	67
QUAADRO 4 - ÁREAS DE ZONEAMENTO DE TIRADENTES E AS RESTRIÇÕES DE PARCELAMENTO DO SOLO	123

LISTA GRÁFICO

Pág.

GRÁFICO 1- PARTICIPAÇÃO DOS MORADORES.....	61
---	-----------

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

APA	Área de Proteção Ambiental
APP	Áreas de Preservação Permanente
ASSET	Associação Empresarial de Tiradentes
CODEMA	Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente
COMDUR	Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano
CMPCP	Conselho Municipal de Políticas Culturais e Patrimônio
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
FIEMG	Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS	Imposto do Sobre Circulação de Mercadoria e Serviços
IMSR	Índice Mineiro de Responsabilidade Social
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPTU	Imposto Predial Urbano
ISS	Imposto Sobre Serviços
MPMG	Ministério Público do Estado de Minas Gerais
PMT	Prefeitura Municipal de Tiradentes
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PPGEOG	Programa de Pós-Graduação em Geografia
REURB	Regularização Fundiária Urbana
REVS	Zona de Amortecimento do Refúgio Estadual de Vida Silvestre Libélulas da Serra de São José
SAT	Associação de Amigos de Tiradentes
SEI	Sistema Eletrônico de Informações
SPHAN	Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
UFMG	Universidade Federal de Minas Gerais
UFSJ	Universidade Federal de São João del-Rei

SUMÁRIO

	<u>Pág.</u>
INTRODUÇÃO.....	15
1 REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM TIRADENTES NA DINÂMICA DO TURISMO	25
1.1. Tiradentes: da pequena cidade à projeção nacional.....	26
1.2. Condominialização em Tiradentes	31
1.3. Trabalho de campo: levantamento dos empreendimentos.....	39
1.4. O consumo do espaço pelo turismo e seus efeitos na gentrificação de Tiradentes	55
2 A RESSURREIÇÃO PELO TURISMO E A VALORIZAÇÃO PELO URBANISMO	78
2.1. Cidade Cenográfica	78
2.2. O intervenção do modernismo na urbanidade	87
2.3. Consolidação de polo turístico	99
3 VALORIZAÇÃO URBANA ESPECULATIVA E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL	105
3.1. O direito à cidade.....	105
3.2. Zoneamento e Expansão Urbana	112
3.3. Parcelamento do solo sem demanda habitacional	124
3.4. Novos produtos imobiliários e o público ideal	133
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS	142
5 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	147

INTRODUÇÃO

Esta dissertação parte das inquietações surgidas a partir da experiência como discente do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de São João del-Rei (UFSJ) e como estagiária na Prefeitura Municipal de Tiradentes, entre os anos de 2020 e 2021. Durante esse período, atuei na análise de projetos arquitetônicos e na vistoria para a aprovação de “habite-se”, utilizando como principal ferramenta a legislação urbana local, especialmente as normas relacionadas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, oriundas do Plano Diretor do município.

Tiradentes é um município com 7.744 habitantes, conforme apontado pelos dados do Censo de 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Localizado na mesorregião do Campo das Vertentes, em Minas Gerais, o município foi fundado no período colonial pelos bandeirantes, na fase econômica brasileira conhecida como “Ciclo do Ouro”. Este período refere-se à descoberta e extração de ouro e pedras preciosas no interior do Brasil, principalmente em Minas Gerais, Goiás e na região que hoje compreende Mato Grosso e Mato Grosso do Sul.

Atualmente, sua principal atividade econômica é o turismo. O município se consolidou como sendo um do roteiro visado pelos turistas, em reação ao seu acervo histórico e artístico tombado em 1938 pelo antigo SPHAN (Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional), e pela consistente propaganda promovida, em parceria, por instituições públicas e privadas. Um dos marcos dessa propaganda acontece na virada do século XX para o XXI, com a promoção do primeiro evento de escalada nacional, denominado: Mostra de Cinema de Tiradentes em 1998, além de também ter sido, no mesmo ano, cenário das gravações da minissérie “Hilda Furacão”, pertencente a um canal aberto, a saber, a TV Globo, a qual detinha grande repercussão nacional.

Nos anos subsequentes, novos eventos foram incorporados, resultando em um número crescente de visitantes e na consolidação das atividades turísticas da cidade. Foi necessária a criação de uma rede de serviços para atender à demanda crescente de visitantes. Rapidamente, a paisagem da cidade alterou-se, assim como as condições de vida e o modo de morar dos tiradentinos.

Para a gestão pública, problemas na ordem urbana foram surgindo, e com a consolidação das atividades voltadas ao turismo, o município passa a ser regido por uma legislação específica, a saber, a Lei do Estatuto da Cidade¹, a qual estabelece diretrizes de planejamento urbano e exige de Tiradentes, em decorrência da sua atividade econômica, a elaboração de um plano diretor, a qual estará subordinada.

O plano diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. Nele estão expressas as exigências fundamentais de ordenação da cidade, assegurando, assim, o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas². Porém, a obrigatoriedade desse documento não recai em todos municípios, e sim aqueles que se enquadram nos seguintes casos: a) municípios com mais de 20 mil habitantes; b) municípios pertencentes a regiões metropolitanas; c) municípios em áreas de interesse turístico; d) áreas cujo empreendimento interfiram em áreas de proteção ambiental³.

Sendo Tiradentes um município cuja área aparenta ser de interesse turístico, o plano diretor e suas leis complementares foi implementado no ano de 2015, na gestão do ex-prefeito Rafh Justino, entre os anos de 2013 e 2016. O plano diretor de Tiradentes trata-se de um documento detalhado, no qual várias áreas administrativas têm o seu amparo. Esse documento conta ainda com leis complementares de zoneamento e expansão urbana, uso e ocupação do solo, parcelamento do solo, além de código de obras e postura.

A atuação, como estagiária na Prefeitura Municipal de Tiradentes (PMT), com os trâmites legais para aprovação, tanto de projetos quanto de construção, possibilitou o acesso a informações acerca da expansão territorial da cidade e das tipologias mais executadas. Porém, nas análises, geralmente, nos deparávamos com lacunas na legislação capazes de favorecer a produção comercial de pousadas em áreas residenciais, e também de haver loteamentos e condomínios horizontais fechados.

¹ Oficialmente: Lei nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

² BRASIL. Estatuto das cidades. Art. 39. 2021

³ Cartilha de Orientações do plano diretor municipal como instrumento de desenvolvimento econômico. Governo de Minas Gerais. Disponível em: <https://desenvolvimento.mg.gov.br/assets/projetos/1109/6a9009823aac6a3e8d4a048b1a61ebac.pdf>

Ocorre que, empreendimentos de escala urbana envolvem uma complexidade de projetos para além do arquitetônico ou de mera implantação urbana. No caso dos condomínios e loteamentos supracitados, são necessários projetos complementares, como por exemplo, hidrossanitários, de redistribuição de energias, de drenagem, de escoamento de áreas pluviais, e de um estudo de impacto de vizinhança, juntamente com projetos até mesmo de paisagismo e quantos outros ainda mais específicos e especiais.

Tais projetos, citados como exemplo, devem ser entregues para aprovação tanto no departamento de planejamento e obras quanto para o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). No primeiro ele tem de ser aprovado pelo engenheiro civil da prefeitura, que é, atualmente, o único responsável por essa tarefa, visto não poder contar com o apoio de um arquiteto urbanista, no máximo, com um estagiário dessa área. Ocorre também de os projetos serem levados como pauta para as reuniões do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDUR), cujos membros incluem o engenheiro civil da prefeitura, representantes da sociedade, o conselheiro do IPHAN, Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente (CODEMA), Conselho Municipal de Políticas Culturais e Patrimônio (CMPCP), representante da Associação Empresarial de Tiradentes (ASSET) e membros do poder executivo e legislativo.

Quanto às pousadas, entendemos que não há, atualmente, há nada que impeça sua implantação, uma vez que a legislação municipal permite o protocolo de projetos com uso residencial, os quais, após a emissão do "habite-se", podem ser convertidos para uso comercial. Essa prática traz e trará prejuízos ao município, especialmente considerando seu zoneamento urbano, que distingue áreas residenciais e mistas, estas últimas destinadas a residências, comércios e serviços. Como resultado, alguns bairros originalmente residenciais acabam se tornando predominantemente comerciais, ultrapassando inclusive a dinâmica do próprio centro histórico.

Tomemos, por exemplo, o caso do bairro Parque das Abelhas, cuja grande parte das residências são, atualmente, pousadas, sendo que a maioria não foi registrada legalmente como atividade comercial. Isso resulta em uma perda significativa em relação às arrecadações de imposto para o município na modalidade de Imposto Predial Urbano (IPTU) comercial, visto ter essa modalidade uma alíquota maior em relação ao IPTU residencial. Assim, também, acontece com a arrecadação em torno dos alvarás de

funcionamento e, principalmente, com a arrecadação perdida do Imposto Sobre Serviços (ISS) que incide, unicamente e diretamente, sobre atividades comerciais.

Sobre os condomínios fechados, a reprovação de projetos pelos técnicos da prefeitura e as ações judiciais movidas por denúncias ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais (MPMG) colocam constantemente esses empreendimentos em sobrestamento⁴, alegando, na maioria das vezes, inconformidades com leis de preservação, seja patrimonial, seja ambiental, além da necessidade da aprovação dos projetos estarem condicionadas a uma equipe técnica mais especializada e multidisciplinar para tal aprovação, ou seja, não depende somente do engenheiro civil da Prefeitura.

Esse processo intrincado, sintetizado na fórmula: aprovação-reprovação-suspensão-liberação, desvelou uma situação atípica para uma cidade pequena e interiorana, a saber, a intensa inserção dessa tipologia e de outras similares na paisagem, em menos de 20 anos. Ademais, com a presença desses empreendimentos, há uma valorização e um incentivo à vinda de novos empreendimentos por meio da financeirização, que é feita pelas próprias incorporadoras advenas. Esse tipo de negócio faz a lógica de compra e venda ser de forma abrupta, com um público distinto e incógnito, carregado de demandas irreais, ou seja, impõe demandas onde elas acabam por ser desnecessárias ou inviáveis. Por fim, forçam a expansão urbana por meio dos próprios condomínios, ocupando áreas de preservação permanente, as chamadas Áreas de Preservação Permanente (APP), e áreas rurais, configurando um crescimento espraiado para a cidade, e assim, indo contra os preceitos do plano diretor.

A valorização das terras urbanas tiradentinas acontece, originalmente, após a consolidação das atividades turísticas, principalmente na região central. Sendo o turismo uma atividade que atrai um público seletivo, podemos considerar que não somente houve uma valorização, como uma supervalorização das terras e edificações, visto que, o crescimento das atividades e de visitantes foram exponenciais. As edificações das áreas centrais, como os casarios, foram compradas e usadas para fins comerciais e culturais. Isso acarretou um movimento de ressonância e valorização ao redor de todo centro.

⁴ Suspensão ou interrupção judicial de alguma atividade, geralmente, emitida pelo Ministério Público em âmbito administrativo.

Todavia, o que testemunhamos atualmente é uma valorização de todo o território. Grandes empreendimentos imobiliários estão em processo de implantação, fazendo com que bairros consolidados tenham seus lotes e casa supervalorizados.

Para fins econômicos, poderíamos afirmar o sucesso das atividades turísticas, visto que os comércios e serviços relacionados estão consolidados e polarizam a economia do município e da região. Vide o seu calendário de eventos, o qual, juntamente com as dezenas de pousadas, bares e restaurantes, consagrou a cidade como destino turístico nacional e internacional.

Por meio desta pesquisa buscamos compreender como a relação entre turismo e valorização imobiliária está condicionando a população nativa de Tiradentes a viver em uma cidade cada vez mais descaracterizada do seu cenário bucólico de outrora, tornando-se apenas um espaço para trabalho e renda. Na cidade, os interesses comuns ficam condicionados ao calendário de eventos e à agentes econômicos externos, os quais são apoiados pelo poder público, principal responsável por dirigir os interesses dessa valorização.

Essa dissertação se orienta, por meio do materialismo histórico dialético, para compreender as contradições das sociedades capitalistas reproduzidas no espaço urbano. É nas cidades que a reprodução do capital tem a sua forma mais explícita, por terem suas relações pautadas pela mercadoria, na busca por bens de consumo e no surgimento de novos produtos de consumo, pelo qual a dinâmica espacial produz disparidades territoriais.

O espaço urbano acaba por ser, nessa perspectiva, o espaço privilegiado para evidenciar as relações capitalistas, por haver uma necessidade de troca em todas as instâncias do modo de socializar. O uso, como dizia Lefebvre (2008, p. 24), foi substituído pelas relações mercadológicas do consumo do produto, inclusive, o próprio tecido urbano, antigamente palco das relações sócias oriundas do novo modo de habitar, fica difuso. Carlos (2007) aponta que esse “habitar”, tal como definido, implica

[...] portanto, um conjunto de ações que articula planos e escalas espaciais, como o público e o privado; o local e o global, os quais envolvem a vida que se realiza pela mediação do outro, imersos em uma teia de relações que constrói uma história particular, e ao mesmo tempo coletiva. É nesta história coletiva que a história particular de cada um se insere e ganha significado. A relação entre a esfera pública e a privada se coloca como condição necessária para a

constituição tanto do sujeito coletivo quanto da vida. Na condição de acumulação privada de tempo, o espaço é também, possibilidade futura, virtualidade, por isso a realidade urbana traz em seu bojo um projeto de realização (Carlos, p. 111, 2007).

Assim, a produção lógica de espaços urbanos, novamente segundo Lefebvre (2008), tem em seu cerne o sentido de organização em relação ao trabalho. Ao materializarmos o habitat, enquanto aquele controle, principalmente, por meio das divisões de classes, cria-se limites reais nos quase lugares passam a ser destinados a certos públicos para o uso, seja para o trabalho, seja para as relações de consumo.

Essa virtualidade em camadas é mostrada em Tiradentes, o centro que para os tiradentinos representa o local das obras festivas, em especial, as religiosas, é também o local de trabalho, todavia, ficam restritos ao consumo, uma vez que o que é consumido não exprime as necessidades e desejos, em relação aos altos valores cobrados.

Objetivos e procedimentos metodológicos

Ao assumirmos essa perspectiva, o objetivo central desta dissertação é, então, analisar como a intensificação das atividades turísticas acelerou o processo de valorização do território urbano em Tiradentes, gerando uma massiva e significativa expansão urbana por meio de condomínios horizontais fechados nos últimos 20 anos. No entanto, para tal objetivo ser atingido, é necessário cumprimos, juntamente, certos objetivos específicos, a saber:

- a) entender como as atividades turísticas são estabelecidas atualmente na cidade;
- b) identificar os condomínios fechados, bem como a localização, condições de venda e público alvo;
- c) entender como aconteceu o processo de valorização das atividades turísticas na cidade,
- d) compreender como poder público regula, a expansão da cidade através das suas legislações;
- e) apontar como o mercado imobiliário está fomentando a segregação socioespacial por meio de novas tipologias para expansão urbana.

Dito isso, o método adotado nesta pesquisa é o regressivo-progressivo, conforme proposto por Lefebvre (1978), por se tratar, nas palavras de Scheffer e Kachaukje (2018), de uma abordagem que propõe

[...] desvendar a produção do espaço através da apreensão do movimento do real, buscando captar e associar elementos do passado e do presente para dimensionar possibilidades futuras. O método sugere analisar as relações de produção sobre determinado fenômeno, desvendando as mudanças ocorridas ou as reiteraões de situações construídas no tempo. Este método foi elaborado por Lefebvre porque ele considera que o presente não representa o real. É necessário fazer a regressão para esclarecer os marcos de mudança em tempos históricos, bem como aquilo que não modificou. Busca demonstrar que as contradições são históricas e vão além dos confrontos de interesses entre categorias sociais (Scheffer, Kachaukje, 2018, p. 64).

Nesta dissertação, o método é adotado por possibilitar a compreensão do processo social de produção do espaço em Tiradentes, por meio da análise de sua conformação espacial e da materialização dos interesses do capital no espaço urbano.

Diante da busca de elementos justificantes de tal ocupação e expansão urbana por essa tipologia, surgem indagações sobre como a cidade irá constituir-se em um futuro próximo, visto que a condição material de vida é à base da sociedade capitalista, a produção do espaço é materializada nas relações que a sociedade estabelece com esse espaço, e também em qual tempo. Ouriques (2006), afirma que, para Lefebvre, o urbanismo representa um caos ordenado, imposto por uma lógica oriunda de um agente ou de uma coletividade. Esta coletividade, conforme destacado no texto, é composta por “homens de boa vontade, administradores públicos e promotores de vendas”.

Fica evidente, com essas colocações, o quão árduo é a atividade quando ela se propõe a adotar a metodologia de Lefebvre, porque quando a adotamos não estamos unicamente entendendo o acontecimento por um determinado prisma, mas sim empregando, juntamente a esse entendimento, uma crítica ao capital como um todo. Como destaca os Arthur Breno Stürmer (2019)

Nisso, é necessário habilidade para compreender o fenômeno urbano em seu movimento, que é feito examinado sob a lógica da forma e dialética dos conteúdos. E é como forma – forma urbana – e não apenas conteúdo, que o urbano é conceituado. Além do que se vê enquanto forma e do que nesta há de conteúdo (coisas, objetos, pessoas, situações), o urbano é entrevisto pelas mediações do social, a saber: o vivido, o percebido e o concebido, ou o cotidiano, a alienação, o social, a subjetividade, etc. São essas mediações que farão do urbano o resultado de um processo de mudança qualitativa na cidade

e, da cidade à sociedade urbana, dependem do elemento social que irá definir o espaço social. Em outras palavras, o espaço que é produzido socialmente não apenas através da influência do sistema econômico capitalista (industrial), mas também por outros agentes sociais (Stürmer, 2019, p. 227).

Por meio de revisão bibliográfica, identificou-se o potencial econômico das pequenas cidades. Foram buscadas definições sobre condomínios horizontais fechados e, por fim, analisou-se como a financeirização, promovida pelas incorporadoras, impulsionou e continua a impulsionar a expansão urbana de Tiradentes.

No trabalho de campo, foram realizadas visitas in loco a todos os condomínios horizontais fechados da cidade, com o objetivo de verificar sua localização, os acessos, as condições topográficas do terreno, as visadas e a infraestrutura oferecida pelas incorporadoras. Além disso, houve contato direto com agentes imobiliários, tanto das próprias incorporadoras quanto corretores locais, a fim de identificar os valores de venda, as condições de pagamento, o perfil dos clientes e, ainda, observar os discursos e os materiais de venda utilizados para atrair o público-alvo.

Ademais, coube identificar qual o local de origem dessas incorporadoras, e como elas conseguem negociar terrenos em Tiradentes, pois mesmo com a legislação rigorosa, vigente na cidade, foram capazes de encontrar brechas para instalarem-se e negociarem empreendimentos. Foi realizado, também, um levantamento de quais imóveis estão à venda, ou para locação, na cidade, a fim de analisar como a presença de empreendimentos imobiliários de alto padrão muda a lógica de valorização dos imóveis existentes na cidade.

Concluindo, esta dissertação se fundamenta, ao longo de todo o percurso, no método regressivo-progressivo de Lefebvre (1978), nos dados empíricos coletados, na bibliografia revisada e nas reflexões desenvolvidas. Para tanto, está organizada em três capítulos, além desta introdução e das considerações finais, conforme a seguinte estrutura:

O primeiro capítulo apresenta uma descrição do visível. Ao expor os dados gerais de Tiradentes e de sua infraestrutura. Na qual elencamos os condôminos horizontais fechados existentes na cidade, e suas localizações, juntamente com o preço dos lotes. Ao cabo, mostramos a intensa atividade turística da cidade e seu calendário de eventos.

O segundo capítulo compreende a etapa prevista no método aplicado como analítico regressivo. Nele será discutida a formação do cenário, a partir do seu

tombamento em 1938. Na sequência, é mostrado como os projetos de urbanização, por meio da modernização das principais praças da cidade, contribuíram nesse projeto de valorização e cenografia. Por fim, é evidenciado as políticas públicas e privadas esboçadas e efetivadas para a consolidação do turismo como principal atividade econômica do município.

O terceiro e último capítulo apresentam o histórico genérico. Nele discutiremos, finalmente, a respeito do direito à cidade e da valorização imobiliária, apresentando quais as tipologias imobiliárias que estão a ser introduzidas na cidade e nos seus arredores, juntamente com qual seria o seu público-alvo, e quais os impactos podem trazer para o município. Debateremos como o turismo está vinculado aos projetos futuros e quais as políticas estão direcionadas, não somente para ele, mas para a população de toda cidade.

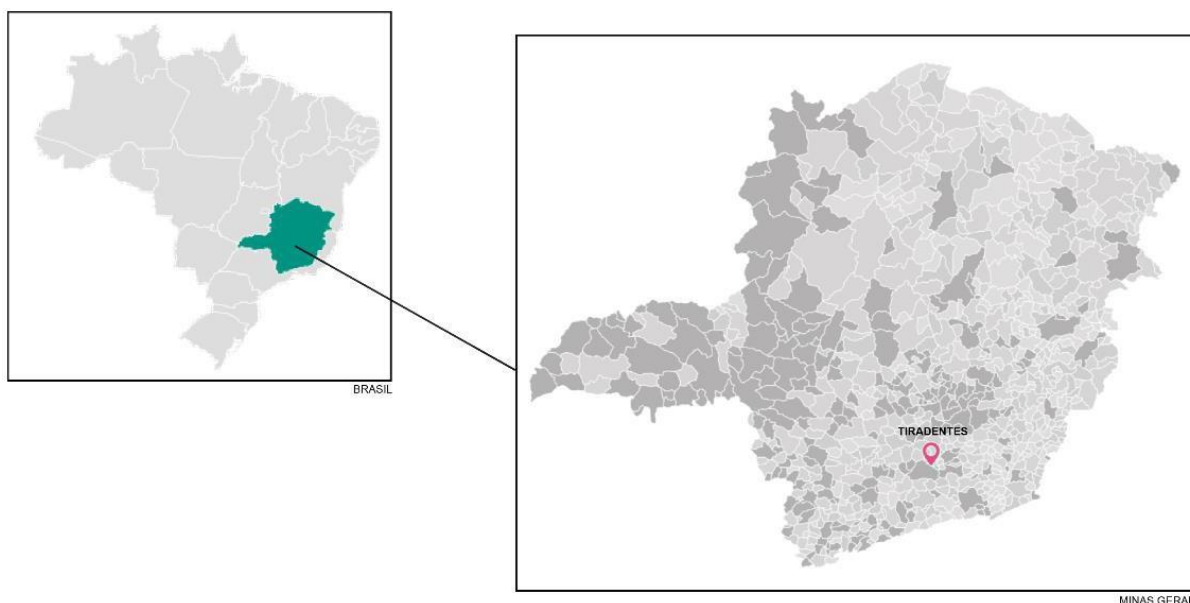
Aqui
começa
uma nova
história.



1 REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM TIRADENTES NA DINÂMICA DO TURISMO

O município de Tiradentes–MG-Brasil está localizado entre as coordenadas, latitude: -21.1113 , e longitude: $-44.1685, 21^{\circ} 6' 41''$ sul, $44^{\circ} 10' 7''$ oeste, na região do Campo das Vertentes, centro-sul do estado de Minas Gerais. Seu território corresponde a $83,047 \text{ km}^2$, sendo $4,93 \text{ km}^2$ de área urbanizada. A população tem, segundo o Censo de 2022, 7.744 habitantes, dos quais 98% são alfabetizados. A densidade populacional tiradentina corresponde, ainda conforme o Censo de 2022, a $93,25 \text{ habitantes/km}^2$. A cidade faz divisa imediata com os municípios de Prados, São João del-Rei, Santa Cruz de Minas e Dolores do Campo. No âmbito político, cabe salientar que o atual prefeito é José Antônio do Nascimento, eleito para o mandato 2025-2029, pelo PSDB, e tem como vice João Marcos Guimarães Silva, filiado ao Republicanos.

Figura 1 – Localização de Tiradentes



Fonte: Elaborado pela autora, 2023.

Figura 2 – Centro histórico de Tiradentes -MG



Fonte: Acervo próprio da autora, 2023.

Tiradentes possui um IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) de 0,740, segundo o Censo de 2022, podendo ser classificado como alto, conforme a classificação do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD). A média salarial da cidade alcança a marca de 1,5 salários mínimos. Atualmente, a principal atividade econômica é o turismo, contudo, o município ainda tem produções ativas e com certa rentabilidade, nos setores rurais e de extração de pedras de quartzito.

Para a compreensão das dinâmicas socioespaciais, parte-se da análise descritiva das dinâmicas urbana de Tiradentes na atualidade, buscando identificar como a cidade se insere e se diferencia em relação a outros contextos urbanos.

1.1 Tiradentes: da pequena cidade à projeção nacional

As cidades pequenas caracterizam-se pela codependência em relação a uma cidade-polo, bem como pela inserção em uma rede composta por outras cidades de menor porte, muitas das quais se destacam por sua exclusividade econômica e cultural. Nesse contexto, Tiradentes desponta como um polo turístico, impulsionando a economia da

microrregião à qual pertence. Essa leitura converge com a de Corrêa (2011), que entende a cidade pequena como

[...] um núcleo de povoamento no qual certa parte da população está engajada em atividades ligadas à transformação e circulação de mercadorias e prestação de serviços. A parte da população engajada em atividades agrárias é maior ou menor e isto pode levar a se pensar em um “continuum” rural-urbano, sem um rígido limite entre núcleos urbanos e núcleos rurais, nestes casos podendo-se falar em habitat rural concentrado (Corrêa, 2011, p. 6).

Apesar de sua ressurreição impulsionada pelas atividades turísticas, a cidade revela mais uma sobreposição de funções do que uma transformação efetiva no modo de vida de seus habitantes. O cotidiano permanece ancorado em práticas rotineiras, próprias de uma cidade com poucos e bem conhecidos moradores. Quando vivenciamos a cidade nos dias de semana, em especial, longe das datas dos grandes eventos, presenciamos uma contradição gritante, quando comparada aos finais de semana e datas festivas. As atividades triviais continuam sendo realizadas no mesmo passo que suas cidades vizinhas, a saber, Coronel Xavier Chaves, Prados, Resende Costa, entre outras. Assim, qual justificativa teria o habitante de Tiradentes para permanecer nela, visto tamanho descompasso em seus dias? Segundo a pesquisadora Araújo (2004):

Esta permanência, vinculada à vivência que os moradores têm da cidade, encontra-se principalmente motivada por fatores de caráter familiar. A grande maioria dos moradores destaca que os motivos familiares (como ter nascido na cidade, ficar perto da família ou ter se casado) são os principais fatores de motivação para morar em Tiradentes. Estes motivos demonstram a relação de afetividade dos moradores com a cidade, que fica mais evidente ao destacar-se que a maioria dos moradores não tem intenção de mudar de Tiradentes, tendo como principal motivação para esta permanência, além dos aspectos familiares já citados, também os aspectos afetivos (como gostar ou amar a cidade) (Araújo, 2004, p.67-68).

Tiradentes é uma cidade histórica surgida na época do ciclo do ouro, inicialmente chamada de “Arraial Velho” e, posteriormente, “Vila de São José” (Campos, 2006). Por meio do turismo, o município de Tiradentes retomou a ocupação urbana após um longo período de estagnação e êxodos, com a decadência das atividades auríferas. As cidades históricas mineiras, a qual Tiradentes irrompe como um típico exemplar, são caracterizadas pelo traçado urbano, pela conservação de edifícios exemplares do período colonial, pela preservação da paisagem que enquadra certos cenários e, principalmente,

pela resistência secular das tradições cultivadas pelos seus habitantes. Tradições, estas, como os hábitos e costumes do dito interior, muitas das vezes ligadas às manifestações religiosas. Tais manifestações remontam à época em que a Igreja Católica era intimamente atrelada ao Estado⁵.

Na geografia urbana, os estudos sobre pequenas cidades no Brasil vêm crescendo desde à década de 1990 (Silva, 2023). Corrêa (1999), por sua vez, afirma que no Brasil as cidades pequenas são aquelas com população inferiores a 50 mil habitantes. Complementar a isso, Maté (2016) indica que 69% das cidades brasileiras podem ser consideradas de pequeno porte. A autora indica também que há muitos outros critérios para classificar uma cidade pequena, pois são cidades com os recortes socioespaciais resultantes de uma totalidade particular, e com relações que superam os limites locais.

No entendimento de rede urbana, são cidades com características peculiares, que trazem destaque não somente em escala regional, mas também nacional, e em certos casos global. Destaque esses pelas atividades econômicas existentes, seja pela preservação patrimonial e ambiental, seja por serem polos industriais ou agrícolas, seja por outros interesses (Maté, 2016).

Como salienta, com exatidão, Silva (2023), essas cidades têm atributos próprios capazes de potencializar certos setores muito específicos e valorizados externamente, de modo que captam atenção estrangeira e atraem renda, em suas palavras:

Essas cidades apresentam dinâmicas singulares, espacialidades específicas, mantendo relações particulares na rede urbana que fazem parte, bem como apresentam conteúdos urbanos próprios. Algumas possuem estruturas e economia industrial, outras agrícolas e outras turísticas ou de serviços. Estas cidades potencializam o desenvolvimento local e estão vivas no processo de urbanização, apresentando potencialidades e entraves (Silva, 2023, p.23).

Como dito, o município de Tiradentes está localizado no Campo das Vertentes, e faz divisa com São João del-Rei, Prados, Santa Cruz de Minas e Coronel Xavier Chaves, ou seja, faz parte do circuito turístico e históricos dos Inconfidentes, sendo assim, categorizada como pertencente a uma rede, nos moldes definidos anteriormente.

⁵ A separação entre a Igreja Católica e o Estado ocorreu, oficialmente, apenas em 1890, mediante Decreto. Posteriormente esse decreto foi consagrado pela Constituição Federal de 1891.

Contudo, há outras características que podemos observar nas redes, como apontar outro autor. Fresca (2001) afirma que, em uma rede, cada cidade exerce uma função econômica para além das necessidades primárias da sua população, como, por exemplo, a superação das atividades agrícolas a fim de avançar para outros setores econômicos.

Com exceção de São João del-Rei, cidade independente dentro da Região das Vertentes, excluída desta análise por sua maior expressão territorial e financeira, as demais cidades circunvizinhas mantêm-se dependentes dessa rede regional. Tal dependência as leva a incorporar, em seu território, atividades econômicas que vão além da mera subsistência. Um exemplo é o município de Santa Cruz de Minas, emancipado de Tiradentes em 1995, que atualmente se destaca pela produção de móveis de demolição, setor responsável por seu crescimento e dinamismo econômico (Nascimento, 2024). A

Figura 3 apresenta as cidades que compõem a região do Campo das Vertentes:

Figura 3 – Mapa da Mesorregião do Campo das Vertentes



Fonte: Adaptado de: Santos, T. S.; Pereira, R. S, 2018.

A região das Vertentes é caracterizada tanto pela abundância hídrica, visto possuir três bacias fluviais, quanto pela sua importância histórica. Importância essa refletida em vários momentos da história nacional, por exemplo, ao ser palco, nas margens do Rio das Mortes, de um dos desdobramentos da Guerra dos Emboabas, além de ser, como o nome da cidade indica, o lugar em que nasceu e residiu Joaquim José da Silva Xavier, “o Tiradentes⁶”.

Para além da noção de rede urbana, Tiradentes articula, por meio do turismo, características associadas ao conceito de cidade global. Sua relevância em escala internacional, enquanto rota turística consolidada, insere-a em um quadro de cidades cuja dinâmica extrapola o contexto local e regional, sobrepondo-se às localidades circunvizinhas. Nesse sentido, a cidade passa a integrar fluxos, interesses e investimentos internacionais, projetando-se não apenas no cenário nacional, mas também em âmbito global.

Nesse contexto, no campo econômico, Tiradentes conquista visibilidade e atratividade, consolidando-se como um polo de interesse para investidores em escala global. Essa projeção reforça a imagem da cidade como um espaço de oportunidades, conforme destacado por Yves Alves em 1995, então diretor da Rede Globo, ao caracterizá-la metaforicamente como a “galinha dos ovos de ouro” (Bonuti, 2017). Tal percepção mantém-se atual, visto que Tiradentes continua a afirmar-se como território estratégico de valorização urbana e projeção internacional.

Assim, Tiradentes não apenas se projeta internacionalmente como rota turística, mas também se insere de maneira mais ampla nas contradições inerentes à urbanização contemporânea, em que a valorização econômica do território se dá a partir da subordinação às dinâmicas do capital global.

Tiradentes tem, igualmente, atributos paisagísticos capazes de conceder qualidades bastante aprazíveis para moradores e visitantes. A cidade é privilegiada por recursos e paisagens naturais, como a Serra de São José, e também por suas cachoeiras. Para, além disso, conta com seu acervo urbanístico e arquitetônico preservado, e também o cenográfico que obedece, através do pastiche⁷. No caso de Tiradentes, muitas

⁶ Militar, membro do movimento separatista que ficou conhecido como Inconfidência Mineira.

⁷ Cópia ou imitação.

edificações foram restauradas e outras foram construídas com características da arquitetura colonial, criando uma uniformidade tipológica, que, ainda que não seja genuína, obedece à tipologia arquitetônica da cidade.

Figura 4 – Visada do Centro Histórico para Serra



Fonte: Acervo próprio da autora, 2022.

1.2 Condominialização em Tiradentes

O processo de valorização imobiliária resultou, em Tiradentes, na produção de condomínios fechados horizontais, o qual é o objeto dessa dissertação. Nela, foi feito, através da geografia urbana crítica, um estudo a partir da inserção desses condomínios, no início do século XXI. A cidade de Tiradentes é um importante polo das atividades turísticas da região, alinhada com a lógica hodierna dessa atividade, apesar de sua população ainda cultivar as tradições de uma pequena cidade de período colonial. Todavia, para além da paisagem e eventos turísticos, interessa-nos compreender o real interesse na compra de lotes em condomínios fechados.

Dadas às características atrativas da cidade, como sua importância, relevância histórica e turística, alguns interesses devem ser levados em consideração para a inserção

dessa tipologia no município como: a sua reserva de capital por meio de investimento imobiliário; a privatização da paisagem apenas para a contemplação, pois há um impedimento, geralmente natural, para outras atividades; a proximidade com o certo centro de entretenimento e prazer individual; a possibilidade de transitar, sem dificuldades, entre o rural e o urbano, algo que outrora acontecia inversamente; e, principalmente, o *status* social advindo.

Essa tipologia contrasta com a visão proposta por Souza (2006) acerca da cidade, a saber, que esta seria um espaço de plena liberdade do entretenimento, do lazer, pois atualmente ela seria o espaço da perversidade, ou seja, não cabe mais o morar em cidade pequena, mas sim em apropriar-se do contraditório rural, que em outro tempo era considerado atraso, mas é atualmente visto como um *status* disruptivo e elevado de vida. Nas suas palavras, trata-se de “suprir as necessidades para viver e, posteriormente, com o nascimento do supérfluo, para viver bem” (Souza, 2018, p. 10). Visão, esta, que tem respaldo também nas palavras de Araújo (2012), ao analisar o processo histórico dessa mudança

[...] a cotidianidade dos cidadãos foi sendo, ao longo do século XX, sistematicamente controlada e de como as necessidades foram criadas e emolduradas sob a aura da modernidade, na qual o culto da satisfação efêmera tornou-se o essencial dessa sociedade. A finalidade, o sentido, desta sociedade que dirige o consumo é a cibernetização do cotidiano através de subsistemas, a exemplo da moda, do automóvel, da publicidade etc. (Araújo, 2012, p. 139).

A presença desse produto imobiliário em uma cidade como Tiradentes evidencia como o sistema capitalista se apropria dos espaços, incorporando suas características locais para convertê-los em mercadoria. Nesse caso específico, configura-se uma antítese simbólica: o bucolismo e o contato com a natureza são abruptamente ressignificados como atrativos turísticos associados a eventos públicos e à alta gastronomia. Em termos mais abstratos, Carlos (2007) aponta que:

Os objetos se dispõem em uma ordem hierarquizada e são reduzidos ao signo, o que cria um modelo cômodo para manipular pessoas e consciências na medida em que o signo separa-se do significado e do significante tornando o objeto algo mágico, que entra no sonho das pessoas, orienta suas estratégias de vida, redefine suas relações e orienta projetos. Transforma-se, portanto, em uma ordem que regulariza comportamentos e determina ações, pois ao sentido do uso prático, se superpõe o consumo do signo (Carlos, 2007, p.50).

Os quais traduzidos concretamente, mostram como a paisagem banal do cotidiano tiradentino tornou-se uma mercadoria nas mãos dos agentes imobiliários. A partir desse fato podemos refletir, juntamente com Carlos (2007), onde a manipulação do cotidiano causa empobrecimento, pois resulta somente no consumo de signo. Não é um bônus ou um brinde, e sim a alma do negócio.

Terrenos acidentados são mostrados aos clientes através, sempre, da estratégia de levar o olhar não para essa falha, e sim para a Serra de São José, ou para o alto da torre de qualquer Igreja vizinha. Inclusive, sendo a visada da Igreja da Matriz de Santo Antônio a mais valorizada. A falta de infraestrutura, como vias de acesso e sinalização, é logo suprida pela sofisticada forma bucólica de se viver. Isto é, mora-se em uma localização interiorana aos moldes de qualquer cidade grande, porém, sem infraestrutura urbana do mesmo porte, mas com o privilégio de habitar o cenário onde muitos escolhem passar as férias.

Para os moradores da cidade, no entanto, resta incorporar no cotidiano a ida até a cidade vizinha, São João del-Rei, para utilizar equipamentos urbanos e instituições de serviços essenciais, como, por exemplo, hospitais, bancos e mercados. O ritmo da cidade, embora seja de grande fluxo turístico, ainda se configura como de cidade pequena, vide seu lazer dominical e religioso, com o descanso ao final do dia útil, sem grandes pretensões acumulativas, e sem entonar uma ode ao luxo. O que em grandes centros é o chamariz para habitar um condomínio, em Tiradentes faz parte do cerne dos moradores.

Mesmo diante da intensa dinâmica turística, o modo de vida da população tiradentina permanece, em grande parte, centrado em atividades de trabalho braçal, compatíveis com seu estilo de vida mais pacato, uma vez que as atividades turísticas são caras e pouco significativas para os nativos. A importância histórica, as lembranças das festividades e rituais têm mais significado afetivo do que simbólico, e menos ainda mercadológico.

A grande problemática social do condomínio está na falta de senso de comunidade e de pertencimento à cidade. Dois aspectos que em Tiradentes são dotados, pela população, de todo sentido, ou seja, tais aspectos são condições essenciais em cidades desse tipo, pois são elas as principais responsáveis pela instauração dos significados que tangenciam a vida dos seus habitantes.

Não há relação, assim, de socialização de comuns ou diferentes nos espaços dos condomínios tiradentinos, e sim uma preservação segura da singularidade do indivíduo, a qual é incapaz de criar condições para eclodir o senso de comunidade e de pertencimento à cidade, porque a propaganda é justamente oferecer um espaço restrito, seguro e tranquilo, no qual deve ser possível descansar e desfrutar de tudo aquilo acumulado financeiramente, e mais, longe de qualquer morador tradicional, muitas vezes visto com indesejado ou vil.

Outro aspecto basilar, que não é passível de ser negligenciado, faz referência ao tempo, como ele acaba sendo diferente entre o indivíduo isolado no condomínio e o cidadão em Tiradentes, pois o primeiro, deslocado dos demais, dá importância unicamente aos eventos do qual possa desfrutar, e não daqueles em que sua exigência seria requerida e sua falta sentida. O indivíduo do condomínio acaba por colecionar comparecimentos, sem, no entanto, fazer-se presente. O tempo, nessa lógica, é apenas dinheiro, a ser gasto ou investido em um prazer, e não tecido constitutivo da vida, o qual os cidadãos usam para se atrelarem reciprocamente em linhas vivenciais emaranhadas. Em certo sentido, tais proposições ressoam com as colocações de Carlos (2007), nas quais a

[...] instantaneidade do tempo traz como consequência o esmaecimento da memória impressa no espaço, provado pelo desaparecimento dos referenciais da vida humana. Neste contexto, a aceleração do tempo torna as formas da cidade obsoletas sem que se quer tenham envelhecido como decorrência do fato de que a relação espaço – tempo na sociedade atual é acelerada pela técnica como condição da reprodução capitalista. Esse fato impõe a passagem da qualidade para a quantidade – o tempo da atividade produtiva revela-se abstratamente, através de sua quantificação e por sua vez exige a produção de um espaço capaz de viabilizar a circulação do produto, tornando, também o espaço, abstrato (Carlos, 2007, p.55).

Dessa forma, a noção de pertencimento ao lugar encontra-se dissociada nessa tipologia, que carece de elementos capazes de evocar afetividade ou memória. O cenário é marcado por uma lógica comercial que oferece serviços com pretensa exclusividade, reforçando a centralidade do 'eu' em detrimento de qualquer senso de 'nós'. Nesse contexto, as relações que sustentam a vida em sociedade tornam-se fragmentadas e, como consequência, a própria ideia de sociedade perde relevância. Souza (2006) destaca que o ato de habitar é o que gera o lugar, ou seja, é por meio dele que se produz, se organiza e

se cria cultura em determinado espaço, ainda que sob as limitações contemporâneas, como expressa no trecho a seguir:

Esta presença, historicamente determinada nos lugares pelo trabalho e sua divisão, se vê, nesta contemporaneidade, limitada. Que dimensões são reveladas no espaço geográfico pela presença historicamente esvaziada em face da mutação do sentido do trabalho, cada vez mais ligado ao saber, ao conhecimento? Presença e conhecimento, elementos de disjunção do trabalho e dos lugares (Souza, 2006, p. 175).

No entanto, se não houver relações sociais, mas apenas a valorização econômica do espaço, como esse modelo pode reivindicar a condição de modo de vida urbana? Mesmo não sendo um modelo que promove ou sustenta formas de sociabilidade, ele ainda assim irrompe na sociedade. O que se argumenta aqui é que esse tipo de espaço não possui valor social, mas possui um preço e, justamente por ter um preço, ele impacta a sociedade, ainda que apenas no plano econômico. Mesmo que o comprador não habite o lote, não o utilize ou sequer aprecie o modo de vida que ele poderia oferecer, o terreno permanece estocado como um ativo. Em algum momento, esse ativo será mobilizado, influenciando relações sociais e econômicas, não como espaço de vivência, mas como mercadoria.

O raciocínio é unicamente especular, criar os famigerados vazios urbanos, e não usufruir do espaço como é o esperado. Um espaço vazio não tem função social, segundo as distinções feitas anteriormente, ele está cerceado por uma tipologia que exprime uma atividade, no caso, a de morar reservado. No entanto, isso não acaba sendo efetivado, porque os horizontes são deslocados para outras questões, a saber, o indivíduo as formula da seguinte maneira: E se eu não morar? E se eu não habitar? Se eu comprei pela vista, tem sentido construir algo? Se eu construir, ainda irei ver?

Todas essas questões o afligem, pois, a sua intenção é ter lucro, ou pelo menos, ter construído uma grande vantagem. Acontece que a lógica capitalista, em seu dinamismo imprevisível, valora e desvaloriza qualquer coisa a qualquer instante, porque tudo que era mercadoria era simplesmente objeto, e vice-versa.

Para o capitalismo, a natureza é um recurso, ora o rio é uma vida, ora é um canal turístico que liga um ponto ao outro, ora um incômodo, pois seu curso necessita ser mudado para a estruturação de um novo bairro. Ou seja, o que era natural, da natureza, para os tiradentinos, passa a ser vendido como um atrativo comercial, e depois, em outro

momento, pode representar meramente um recurso para acumulação de capital, o qual servirá posteriormente para outra atividade. Isso porque, como afirma Carlos (2007):

A produção do cotidiano no mundo moderno vincula-se à ampla difusão do consumo que criou o reino da mercadoria consequentemente possibilitando a penetração das relações capitalistas na esfera doméstica associada à necessidade de reprodução do capital através da reprodução das relações sociais que produz um modo de vida, um modo de consumo, um tipo de consumidor, valores e necessidades. Isso significa que a difusão do mundo da mercadoria como condição da reprodução passa pela desagregação do modo de vida tradicional e da construção de um novo, em que as relações passam a ser mediatizadas pela mercadoria e pelo mercado (Carlos, 2007 p. 52).

Constata-se, assim, uma lógica hegemônica de produção de espaço urbano em Tiradentes, orientada para a produção de lotes e moradias subordinados às leis condominiais. Nesse sentido, a produção de espaço racionalizado e hierarquizado empurrou a população nativa para autoconstrução, para os lotes menores, para os bairros sem infraestrutura. Tal como ocorreu com as pequenas chácaras, as quais foram sendo incorporadas aos latifúndios, restando somente aquelas que subsidiam, ou serviam e servem aos latifundiários. Em síntese, evidencia-se uma lógica de produção desigual do espaço, na qual a periferia torna-se essencial para garantir as condições de reprodução ampliada da cidade.

Diz-se isso, pois a sociedade que produzia e reproduzia o cotidiano e o urbano foi a solução para organizar esse modo de vida, mas agora funciona ao contrário. O urbanismo que dita as formas de organização, de socialização e, em específico, de consumo, cria grandes lugares ociosos, sem capacidade de socialização e de gerar capital produtivo, isto é, de impactado direto, mas unicamente aqueles capitais especulativos e simbólicos, os quais tem efeitos muito brandos e de difícil quantificação, ou de aproveitamento prático e coletivo.

Trata-se apenas de especular, sendo um hiato entre o rural e o urbano, um elixir⁸ que não produz cotidiano, e sim se iguala em espaço e tempo. No sentido de ser um *status* ou título que nada produz, em termos materiais, mas serve unicamente a ostentação simbólica. Assim, eles são tão ilusórios quanto os fetiches produzidos pela mercadoria.

⁸ A figura do elixir remete aos produtos alquímicos, os quais prometiam tudo, mas nunca entregaram nada, pois eram envoltos em feitiços e não em ciência.

Para provar tal colocação, basta atentarmos para o estranho fato de que toda paisagem associada ao cotidiano bucólico é atualmente vendida como o suprássumo do luxo consumível. A denúncia está nessa produção do supérfluo, que aparenta ser o direito dos mais abastados em se bestificarem diante da falta de sentido, visto a incapacidade de assimilar o natural sem a necessidade de apossar-se dele para vender visando ganhos altíssimos.

Então, ao refletir sobre a lógica de morar em condomínio na perspectiva de uma cidade bucólica, com poucos equipamentos urbanos e uma economia voltada ao público visitante dependente de sazonalidade, estamos explicitando um evento especulativo cujo domínio do espaço se dá pela compra de visadas privativas, pois a monotonia, independente do lugar, tende a ser uma característica intrínseca de qualquer condomínio, seja em cidade pequena, seja na cidade grande. Em uma cidade como Tiradentes, a agitação capaz de perturbar essa monotonia tem como causa as atividades turísticas, principalmente aquelas voltadas para as artes e gastronomia, e não pelo corriqueiro cotidiano dos tiradentinos.

Uma característica específica dos condomínios de Tiradentes é a metragem de lotes de médio padrão e alto padrão ⁹. Os loteamentos fechados oferecem escalas poucos maiores ou, em outros termos, o dobro daquilo considerado a medida padrão popular, que é no mínimo de 125m²¹⁰ comumente conhecidos como “meio lote”. Os lotes são de 360m², sendo que o maior, oferecido durante o período de realização desta pesquisa, foi de 5005m². Outra característica a ser salientada é que em todos os empreendimentos, quase não há área comum, como salão de festas, sala de conveniência, área gourmet ou piscina, tendo apenas a portaria e algumas praças. Estas, claramente, por exigência da legislação.

O isolamento é característica do modo de morar em condomínio, então, no decorrer do uso, esse mesmo modo de viver acaba por ser incorporado radicalmente no cotidiano de muitas pessoas, tanto nos seus valores quanto nos seus comportamentos. Tanto que, o que encanta os clientes, por sua vez, é a associação da compra da planta

⁹ Imóveis de alto padrão são necessariamente bem localizados e com infraestrutura urbana, como, por exemplo, pavimentação, arborização, entre outras características.

¹⁰ De acordo com a Lei nº 6766/1979 a área mínima de um lote é de 125m² sendo sua frente maior ou igual a cinco metros.

mediante regras internas rigorosas para unidade de bairro. Cabe aqui entender, a fim de justificar a obsessão pela exclusividade e enclausuramento do modo de morar em Tiradentes, nunca foi uma demanda espontânea, e sim algo implementado pelas estratégias econômicas. Como salienta Carlos (2007)

[...] a separação entre homem e natureza, valor de uso e valor de troca sinaliza a extensão do processo de desenvolvimento do mundo da mercadoria que embasa o processo de produção do espaço urbano, transformando-o em mercadoria valorizada pelo processo de urbanização da sociedade, e, com ele, eliminando referenciais, volatilizando relações sociais e gerando individualismo (Carlos, 2007, p.50).

A área comum é o centro histórico. Assim, uma questão pode ser levantada, a saber, se todos os “benefícios” de morar em condomínio estão sendo deixados de lado. Por que a necessidade de se isolar apenas por uma portaria? Pois, embora o condomínio tenha suas câmeras de vigilância e cerca elétrica, e possíveis cercados, as casas também terão sistema de segurança, ou seja, é a sobreposição de segurança em meio a uma natureza intacta de uma cidade com baixos índices de violência. Se esses índices de violência podem ser impactados por esse processo, discutiremos mais adiante.

Seja como for, a troca da segurança socializada, garantida pela socialização, pela segurança privada, nos levanta outra questão em relação às cidades pequenas. Isto é, quem tem medo de quem? Quem é mais ofensivo para o outro? Quem é mais nocivo? Quem atrapalha o cotidiano de quem? E por fim, e não menos importante, quem é dependente de quem?

Observa-se que o setor da construção civil ainda não obteve um aumento significativo das suas atividades, pois permanece a ociosidade dos lotes e, aparentemente, a despretensão em construir. Portanto, uma das questões que se levanta é se a produção desses condomínios se dirige para moradia ou para investimento com expectativa de retorno lucrativo. O fato é: essa tipologia contribui para o aumento do valor dos lotes em toda a cidade, não somente pela tipologia, mas pela presença de incorporadoras de outras regiões, nas quais a compra é feita pela financeirização, ou seja, as características de um lote num empreendimento de condomínio, mesmo que financiado, fazem com que os lotes ao redor sofram valorização, seja pela localização, seja pelo tamanho.

No campo especulativo, esses empreendimentos podem comportar um capital ocioso, ou até mesmo o aumento do patrimônio de reserva, pois estão sujeitos à estagnação da cidade. Enfim, muito se diz acerca de um atrativo, algo que não seja egoísta, mas perpassa pela posse do lazer, através do direito adquirido de possivelmente haver um contato restrito com a natureza, uma vez que esse tipo de socialização não importa aos moradores. A ociosidade do patrimônio particular, o acúmulo de patrimônio, da ociosidade no lazer, passando pela relação sócio investidor, e do status social, são resultados diretos da produção exacerbada de exclusividade e de superfluidades.

Por ser uma cidade turística e não haver impedimentos legais para a construção de pousadas, esse tipo de uso pode, com o tempo, tornar-se mais atrativo do que as residências unifamiliares. Um movimento contraditório se evidencia em Tiradentes. Dada a vocação turística singular, observa-se que há um perfil de visitante que tende a buscar constantemente experiências inéditas e exclusivas. Com o crescimento do fluxo de turistas, ocorre, de forma progressiva e concomitante, a exclusão dos que almejam essas experiências, mas não conseguem competir com a lógica de valorização do exclusivo. Nesse cenário, é possível que, ao longo do tempo, Tiradentes passe por um processo de “desturistificação”, resultando em uma bolha imobiliária saturada.

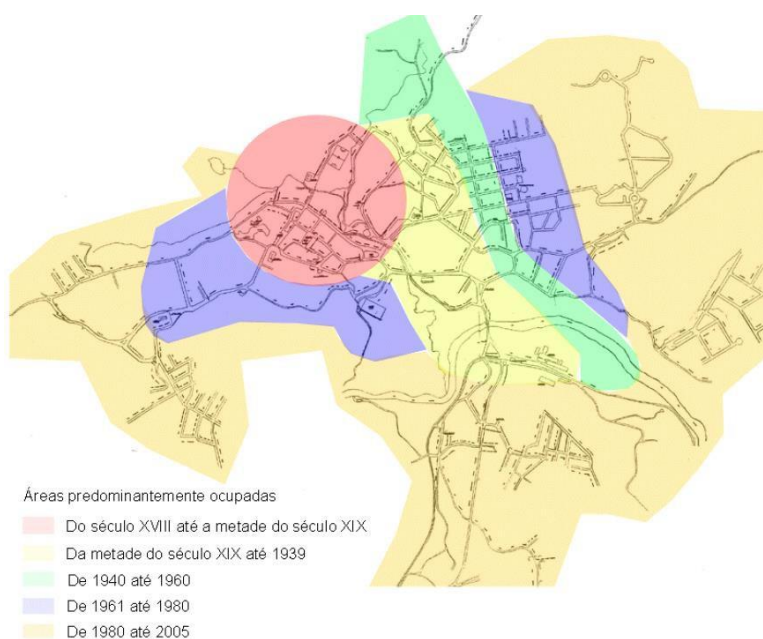
A população local, por sua vez, tende a não vender seus imóveis, tendo compreendido que a locação pode ser uma fonte considerável de renda. Assim, pequenas adaptações, tais como construções de anexo, quartos disponibilizados por meio de plataformas conhecidas, como o *Airbnb*, ou a oferta de hospedagens do tipo *bed and breakfast*, transformam-se em estratégias comuns para gerar aquilo que muitos moradores chamam de “segunda renda” ou extras”.

1.3 Trabalho de campo: levantamento dos empreendimentos

A conformação da ocupação urbana de Tiradentes apresenta-se marcada por um processo de expansão axial em relação ao centro histórico, área que concentrou o primeiro adensamento durante o ciclo do ouro. Conforme destaca Campos (2006), a fase de “ressurreição” da cidade ocorreu mediante um processo de ocupação desordenada,

inicialmente direcionado para as zonas sul, sudeste e nordeste. A partir da década de 1980, verifica-se um adensamento mais significativo no sentido sudoeste, evidenciando novas dinâmicas de expansão urbana. A **Figura 5**, apresentada a seguir, demonstra a evolução e a distribuição das áreas ocupadas ao longo dos séculos.

Figura 5 – Ocupação cronológica do território



Retirado de: Campos, 2006.

A cidade, em sua extensão, possui poucos bairros e estes estão encaixados, conforme a gestão realizada, nas zonas de expansão urbana. De acordo com Campos (2013), os tiradentinos residem em nove bairros urbanos, além do centro, são eles: Mococa, Cuiabá, Cascalho, Canjica, Alto da Torre, Pacu, Santíssima Trindade e Parque das Abelhas. A pesquisa realizada junto à PMT verificou que não há um número oficial de bairros. Na **Figura 6** está representado os bairros que se consolidaram perifericamente ao centro histórico.

Figura 6 – Bairros periféricos de Tiradentes



Fonte: Adaptado de Silva, 2017.

Em decorrência das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, os bairros concebidos após sua implementação apresentam parâmetros urbanísticos que favorecem a implantação de empreendimentos de médio e alto padrão, refletindo uma orientação planejada voltada à valorização imobiliária, e à segregação de usos e perfis socioeconômicos. Em contraste, os bairros populares, cujas metragens resultam de ocupações anteriores à vigência das legislações mais criteriosas, mantêm uma configuração urbana distinta, menos compatível com os parâmetros atuais de ordenamento. Cabe, à guisa do que foi dissertado, também destacar o fato mostrado por Campos (2006), a saber

[...] que muitos loteamentos são lançados sem a devida lisura de seus promotores, que tentam se aproveitar dos interstícios urbanos em que a prévia existência da infraestrutura nesses locais é um fator de valorização dos imóveis. Dessa forma é possível negociar com classes mais abastadas, das quais é possível a obtenção de lucros maiores (Campos, 2006, p. 108).

O levantamento dos empreendimentos foi realizado por meio de contato direto com os corretores, abrangendo visitas às imobiliárias e corretores autônomos, além de

consulta às suas respectivas páginas na internet e a própria PMT. Em 2024, a cidade contemplava quatro condomínios horizontais fechados, sendo o “Tiradentes Ville” o único vendido pela própria incorporadora. Os empreendimentos estão localizados nas diferentes extremidades do município, avançando sobre bairros rurais ou periféricos, promovendo a expansão urbana em direção às bordas da cidade. O que evidencia a conclusão elaborada por Campos (2006), isto é, de ser

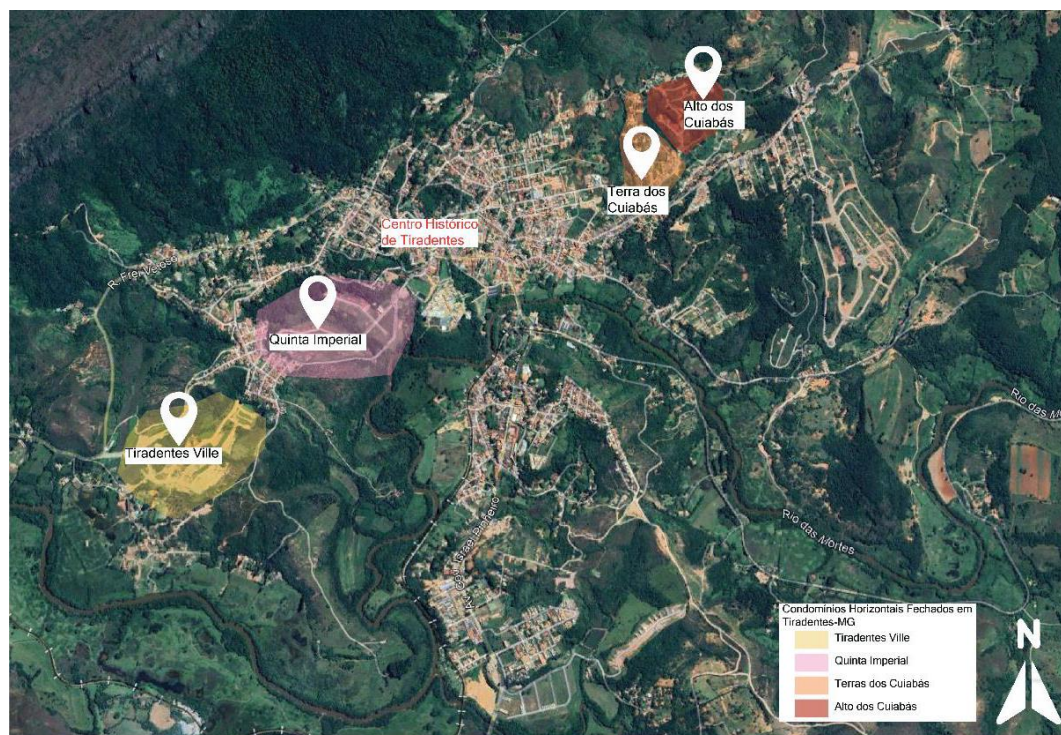
[...] possível o seguinte vaticínio: como os novos empreendimentos imobiliários na cidade vêm priorizando os bairros, e não o Centro - que por seu turno tende a se tornar ainda mais terciário - estes devem concentrar um percentual ainda maior da população de Tiradentes nas próximas décadas (Campos, 2006 p.137).

A cidade, que não teve um crescimento populacional expressivo nos últimos anos, acaba por ser tomada por vazios parcelados em suas periferias. Novos empreendimentos adentram em regiões povoadas pelos residentes e se estabelecem para auferir a valorização. Logo, ocorria a reserva de uma parcela do território para ser especulada junto ao movimento do mercado capitalista. Dizemos “ocorria” porque não podemos considerar, de acordo com Souza (2019), que essa parte capitalizada continue a ser parte do território tiradentino, visto que:

O território só existe quando usado, praticado. Ele é a expressão histórica do espaço geográfico por nós entendido como instância social “uma indissociabilidade entre sistema de objetos e sistema de ações”. Indissociabilidade entre objetos e ações entendida como expressões e resultados das relações sociais (Souza, 2019, p.7).

Com isso, apresentaremos, então, os tais empreendimentos. O condomínio Terra dos Cuiabás e Alto dos Cuiabás estão localizados no bairro Cuiabás, na região noroeste da cidade, sentido o distrito de Vitoriano Velosos, este popularmente conhecido como “Bichinho”, e é pertencente à cidade de Prados. O Quinta Imperial está localizado na região central da cidade, na Travessa Antônio Teixeira de Carvalho, que dá acesso ao bairro da Mococa. O condomínio Tiradentes Ville, por sua vez, está localizado no pé da serra de São José, na Estrada Real, a qual liga a cidade à Santa Cruz de Minas, sentido ao bairro rural do Candonga.

Figura 7 – Localização dos Condomínios em Tiradentes



Fonte – Google Earth, elaborado pela autora, 2024.

Na busca pelos preços dos lotes foram realizadas, cabe salientar, pesquisas em site de imobiliárias e visitas a corretores, com o objetivo de verificar a disponibilidade e, também, conhecer os lotes *in loco*. Durante este levantamento, nos deparamos com informações relevantes acerca das condicionantes que interferem nos preços dos lotes. De acordo, com os próprios corretores, os lotes podem ter valores condicionados, além, é claro, da metragem, pelas seguintes características: a) frente menor; b) terrenos acidentados, principalmente, aclives; c) visadas para a serra; d) localização no empreendimento; e) perímetro com triangulação; f) terrenos planos; g) terrenos na maior cota; e h) proximidade com áreas verdes ou APP.

Desses condicionantes listados, “c”, “f”, “g” e “h” tendem a encarecer o preço do lote, enquanto “a” e “b” tendem a baratear. No caso, de “d”, vai depender da posição do lote no interior do próprio condomínio, isto é, quanto mais longe da portaria, mais barato, excetuando os chamados intermediários, que por terem uma distância considerada adequada, seja por estar seguramente distante, mas não incomodamente afastado, tendem a ser mais valorizados. Ademais, percebemos como há mais condicionantes para

encarecer o lote do que para baratear, escancarando uma vez mais o aspecto mercadológico.

Vale lembrar, todavia, que tais condicionantes, entre outras características, podem mesclar-se em um mesmo lote. Sendo fator positivo e negativo ao mesmo tempo, dependendo da ponderação feita pelo cliente. Das normas de construção, seguem os parâmetros das leis complementares administrativas da cidade e os parâmetros do IPHAN nas localidades de sua jurisdição. Logo abaixo, o Quadro 1 mostra os valores dos lotes menores e maiores disponíveis em 2024 em cada condomínio, sendo o Tiradentes Ville o empreendimento cujo financiamento ainda pode ser feito pela própria incorporada, e os demais somente pela intermediação dos corretores imobiliários.

Quadro 1– Valores dos lotes dos Condomínios em Tiradentes

RELAÇÃO DE VALORES DE LOTES NOS CONDOMÍNIOS DE TIRADENTES						
CONDOMÍNIO	ANO	LOTE	METRAGEM	FONTE	VALOR ATUAL	Valor por M²
QUINTA IMPERIAL	2007	MENOR	1200m²	Constantino imóveis	540.000,00	R\$450,00
		MAIOR	2000m²	Constantino imóveis	1.000.000,00	R\$500,00
TERRA DOS CUIABÁS	2010	MENOR	856m²	Corretora Vilaça	350.000,00	R\$408,00
		MAIOR	1688m²	Constantino imóveis	580.000,00	R\$343,00
ALTO DOS CUIABÁS	2010	MENOR	450m²	Terra dos imóveis	220.000,00	R\$488,00
		MAIOR	953m²	Via Martins Imóveis	600.000,00	R\$629,00
TIRADENTES VILLE	2016	MENOR	360m²	RLC empreendimentos imobiliários (INCORPORDORA)	189.900,00	R\$527,00
		MAIOR	1021m²	RLC empreendimentos imobiliários (INCORPORDORA)	459.000,00	R\$449,00

Valor médio de taxa de condomínio= 290,00*

Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

Observa-se que a média do valor do metro quadrado é de R\$ 450,00, revelando relativa homogeneidade, independentemente do tempo de inauguração do empreendimento, sua localização na cidade e as condicionantes a,b,c,d,e,f,g,h já citadas. É importante constar que ainda existe a prática recorrente em cidades interioranas da comercialização de lotes por meio de contratos de compra e venda informais, sobretudo quando os proprietários são pessoas físicas. Essa dinâmica permite que os tiradentinos adquiram terrenos de menores dimensões e em áreas mais próximas às regiões centrais, configurando uma alternativa de acesso ao solo urbano fora dos mecanismos formais, principalmente de financeirização proposto pelo mercado imobiliário.

Dito isso, elencaremos a seguir cada empreendimento e suas respectivas características, juntamente com os diagramas e plantas de suas implementações. Antes, no entanto, cabe denunciar que o acesso à documentação dos empreendimentos foi negado pela PMT, sob a justificativa de conter dados pessoais dos proprietários.

Acontece que, por meio do site do IPHAN, na aba *SEI* (Sistema Eletrônico de Informações)!¹¹, foi possível obter informações complementares sobre os empreendimentos localizados na cidade. A partir dos números de protocolo, tornou-se viável o acesso aos dados adicionais relevantes para a pesquisa.

Figura 8 – Número dos protocolos dos empreendimentos

01514.000658/2023-99		Nota Técnica referente aos loteamentos Alto dos Cuiabás e Terra dos Cuiabás - Tiradentes/MG.	Tiradentes
01514.004000/2016-27		Loteamento Alto dos Cuiabás – Rua Bernardo de Souza, s/n° - Tiradentes/MG	Tiradentes
01514.000395/2001-11		Loteamento Terra dos Cuiabás – Rua Bernardo de Souza, s/n° - Tiradentes/MG	Tiradentes
01514.001890/2017-04		Loteamento Vista da Serra - Tiradentes Ville -Fazenda Inimã - Estrada Real entre Tiradentes e Santa Cruz de Minas - Tiradentes/MG	Tiradentes
01514.001814/2020-96		Loteamento Eco Village	Tiradentes
		loteamento denominado Gran Cuiabás em Tiradentes/MG	Tiradentes
01514.000237/2002-33	01514.002013/2022-18	Loteamento Quinta Imperial	Tiradentes
01514.000529/2003-57		Loteamento Maria Barbosa II - Maio Cinco Incorporações	Tiradentes

Fonte – Escritório do IPHAN de Tiradentes-MG.

¹¹ SEI:

https://sei.iphan.gov.br/sei/modulos/pesquisa/md_pesq_processo_pesquisar.php?acao_externa=protocolo_pesquisar&acao_origem_externa=protocolo_pesquisar&id_orgao_acesso_externo=0

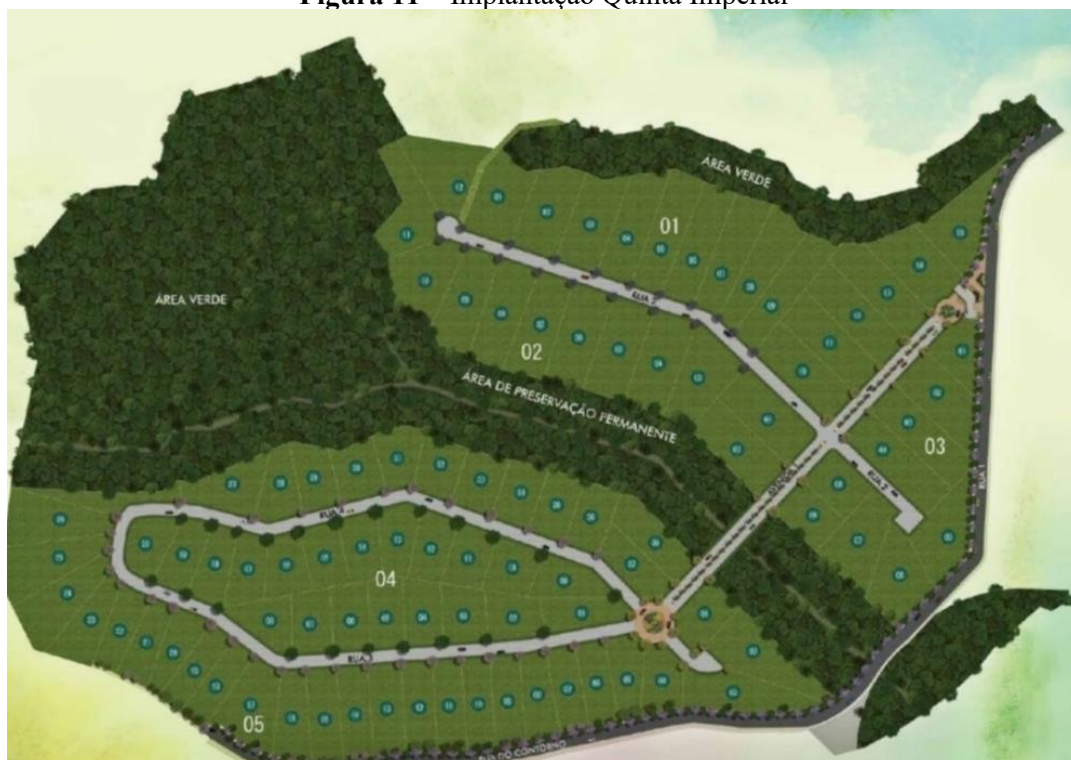
Figura 10 – Portal de entrada para os condomínios Terra e Alto dos Cuiabás



Fonte: Acervo próprio da autora, 2024.

Na sequência, temos o Quinta Imperial. Este condomínio foi lançado no ano de 2007, sendo excetuado e vendido pelas seguintes construtoras e incorporadoras: Aprove, CRB, Infrater e Colymar. O condomínio, em questão, está localizado na região central da cidade e corresponde ao empreendimento cujos lotes são homogeneamente os maiores, entre os quatro existentes na cidade. São 94 lotes ao todo, desses, os maiores chegam a ter uma área de aproximadamente 2000m², enquanto os lotes menores ficam em torno de 1000m². Com características exclusivas, o condomínio, além de ser todo cercado com gradil, conta com uma portaria de serviço e outra apenas para os moradores, e também com monitoramento 24 horas por dia. Para finalizar, tem também uma APP atravessando o condomínio perpendicularmente.

Figura 11 – Implantação Quinta Imperial



Fonte: Corretora da Imobiliária Calzavara Imóveis.

Figura 12 – Portaria Quinta Imperial



Fonte: Acervo próprio da autora, 2024.

Localizado no centro histórico, o condomínio contou com uma estratégia de marketing direcionada tanto ao mercado quanto ao público-alvo, conforme demonstra a reportagem publicada pelo jornal Estado de Minas, em 2015, anexada a seguir:

Figura 13 – Reportagem Quinta Imperial

Tiradentes vai receber primeiro condomínio de luxo

Empreendimento fica a 400 metros da praça principal e tem como público-alvo clientes de BH, Rio e São Paulo

postado em 01/09/2015 11:00 / atualizado em 01/09/2015 11:06
Carolina Cotta /Estado de Minas (mailto:jornalismo@ual.com.br)

Maior facilidade de aprovação de projetos, menor concorrência e público ávido por descanso e lazer fora dos grandes centros tem impulsionado lançamentos de condomínios fora da região metropolitana de Belo Horizonte. Enquanto os empreendimentos no entorno da capital atendem pessoas que trabalham na cidade, mas querem morar com mais tranquilidade, os mais afastados têm se concentrado em regiões com potencial turístico, com oferta de opções de gastronomia e proximidade com a natureza, por exemplo. Lançado no último final de semana, durante o Festival de Gastronomia de Tiradentes, o Condomínio Quinta Imperial é um representante dessa tendência. A 400 metros da praça principal, tornou-se o primeiro condomínio dentro de um centro histórico.

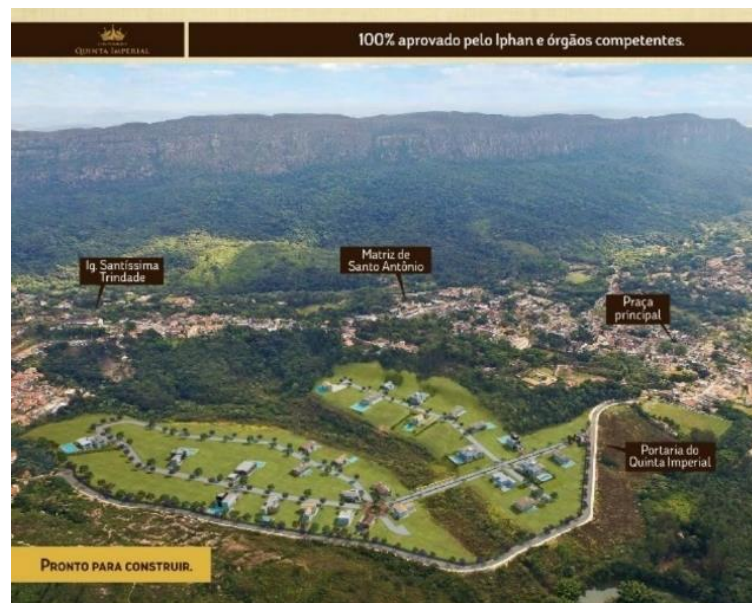


Fonte: Site Jornal Estado de Minas, 2015. Disponível em:

https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/app/noticia/noticias/2015/09/01/interna_noticias,48954/tiradentes.shtml. Acesso em 11 de julho de 2025.

Chama atenção o alinhamento entre o discurso presente na reportagem e aquele veiculado nos *folders* de divulgação e venda do condomínio, ambos pautados por uma narrativa voltada à valorização simbólica do empreendimento e à construção de um estilo de vida idealizado. Esses materiais, anexados a seguir, reforçam estratégias de mercado que exploram elementos culturais e patrimoniais do lugar como diferenciais de consumo.

Figura 14 – Material de Marketing e venda Quinta Imperial



Fonte: – Corretora da Imobiliária Calzavara Imóveis.

Figura 15 – *Slogan* de venda Quinta Imperial



Fonte: – Corretora da Imobiliária Calzavara Imóveis.

De acordo com Campos (2006), a fragilidade nos mecanismos de controle urbano e a morosidade na tramitação dos processos de licenciamento contribuem para a recorrência de situações semelhantes, em que empreendimentos são iniciados sem o devido cumprimento das exigências legais. Tais conflitos evidenciam o tensionamento

entre os interesses do mercado imobiliário e os dispositivos de proteção do patrimônio histórico e ambiental, revelando os limites da governança local diante da pressão do capital sobre o território. Ainda de acordo com o autor

[...] é possível apresentar o exemplo do loteamento da iniciativa privada chamado "Quinta Imperial", lançado em 2004, mas ainda sob embargo, devido a mobilização do IPHAN junto ao Ministério Público, alegando que essa obra descaracterizaria o conjunto paisagístico da área conhecida como Várzea do Cacheu (lê-se Cachêu), onde nasceu o poeta Basílio da Gama. Segundo o IPHAN, não houve a apresentação de estudo de impacto ambiental - uma exigência do IBAMA - e nem a comunicação ao escritório do IPHAN em Tiradentes (Campos, 2006, p.149).

Contudo, é necessário atualizar as informações dadas por Campos (2006), pois tempos depois de tal constatação, o condomínio acabou por ser liberado após apresentar a documentação exigida. Acontece que, embora tenham conseguido a liberação, uma característica do empreendimento ainda persiste, a saber, que após 17 anos não há movimentação para a construção de casas para moradias. As razões para isso estão no fato de que, mesmo sendo um dos condomínios de melhor localização, em relação ao acesso a serviços do centro histórico, possui apenas uma edificação construída até hoje, pois não há rede de esgoto e esgotamento no seu interior, e nem abastecimento de água, com essas responsabilidades ficando a cargo do proprietário.

Quanto ao condomínio Alto dos Cuiabás, seu lançamento aconteceu no ano de 2010, sendo o empreendimento mais alto, visto sua topografia íngreme e acidentada, a qual garante uma vista panorâmica tanto da cidade quanto da Serra de São José. Com 112 unidades, cujo menor lote tem 370m², e o maior tem 1022,19m², ele é um meio-termo entre os demais. O Alto dos Cuiabás é uma extensão do Terra dos Cuiabás, estando ao lado desse e compartilhando o mesmo portal, localizado na Avenida Alvarenga Peixoto.

Figura 16 – Material de Marketing e venda Alto dos Cuiabás



Fonte: Facebook Incorporadora Lacca. Disponível em:

<https://www.facebook.com/photo/?fbid=124436978911025&set=a.113088250045898>. Acesso em 15 de junho de 2024.

Figura 17 – Valor inicial de lotes Alto dos Cuiabás

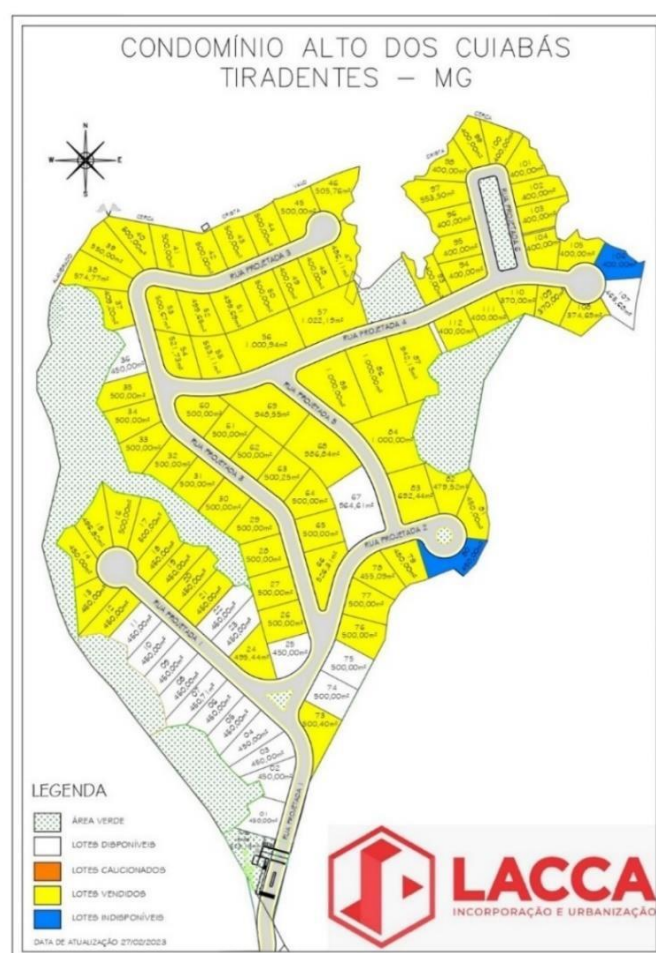


Fonte: Facebook Incorporadora Lacca. Disponível em:

<https://www.facebook.com/photo/?fbid=341649583856429&set=a.113088250045898>. Acesso em 15 de junho de 2024.

O Alto dos Cuiabás, assim como o Terra dos Cuiabás, não é murado, e como infraestrutura oferece apenas a portaria monitorada 24 horas, juntamente com pequenos pontos de encontro, os quais, visivelmente, não aparentam ser propriamente praça, pois a topografia acidentada do condomínio impede, a sua maneira, esse tipo de categorização. Embora o condomínio tenha sido aprovado, sua implantação não atende aquilo disposto no artigo 3º, parágrafo único, da Lei n.º 6.766/79, que veda expressamente o parcelamento desse tipo de solo, ou seja, “em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as existências específicas das autoridades competentes.

Figura 18 – Implantação Alto dos Cuiabás



Fonte: Corretora da imobiliária Calzavara Imóveis.

Ao cabo, temos o Tiradente Ville. Este está localizado na Estrada real, sendo o mais afastado da área central da cidade. Esse condomínio possui 246 unidades, com valores a partir de R\$ 189.999,00, para lotes em torno de 360m². O empreendimento Tiradentes Ville encontra-se atualmente em fase de conclusão, o que facilitou o acesso às informações, uma vez que o contato foi realizado diretamente com a construtora e a incorporadora.

Em contato com a incorporadora, foi informado, a princípio, que o condomínio não será murado. A expectativa dos agentes é que, após a construção das residências, os próprios moradores assumam esse encargo e delimitem seus lotes por meio de cercas vivas. Ademais, o empreendimento não contará com áreas de lazer, pois, conforme a incorporadora, tais estruturas elevariam significativamente os custos da taxa condominial.

Figura 19 – Implantação Tiradentes Ville



Fonte: Tiradentesville @tiradentesville. Disponível em:

<https://www.instagram.com/tiradentesville/>. Acesso em 01 de agosto de 2025.

Figura 20 – Portaria Tiradentes Ville



Fonte: Acervo próprio da autora, 2024.

Figura 21– Rotatória de acesso aos lotes



Fonte: Acervo próprio da autora, 2024.

1.4 O consumo do espaço pelo turismo e seus efeitos na gentrificação de Tiradentes

Com uma intensa atividade turística, Tiradentes é a escolha dos turistas do país e do mundo pelo seu acervo histórico, pela quantidade de atrativos naturais, e isso se deve pelo forte *marketing* advindo desde a requalificação do centro histórico, juntamente com

a produção de eventos em escala nacional, como, por exemplo, a Mostra de Cinema, a qual tem acontecido todo mês de janeiro. De acordo com Campo (2006), o turista nem sempre é atraído, propriamente, pelo que realmente é o lugar, e sim pelo recorte midiático em torno dessas “novidades”, muitas das vezes instigado pelo exotismo. Todavia, há certas debilidades nessa estratégia para atrair os turistas, como aponta o autor

[...] uma viagem poderá trazer efeitos dramáticos se houver uma diferença entre aquela “imagem” que foi vendida e se alocou no imaginário do turista e uma realidade distante, distinta. É claro que o padrão cultural do turista poderá leva-lo a ter menor ou maior satisfação com o local visitado. Buscar esse turista de maior nível cultural, e também socioeconômico, transformou-se em uma característica do poder público de Tiradentes a partir ano de 1997, sobretudo sobre a tutela do Secretário de Turismo Ralph Junior, que exerceu o cargo até o fim de 2004 (Campos, 2006, p.73-74).

No centro histórico estabeleceu-se, ao longo dos anos, uma rota de edifícios públicos e privados com o uso cultural e coletivo, e as edificações ao redor passam a ter a função cada vez mais fomentada por esses novos agentes, incentivando, assim, atividades que geram postos de trabalho, identidade de consumo e, principalmente, criam um perfil de turistas. Para Luciana Araujo Bonuti “a revitalização dos bens de valor artístico e histórico em Tiradentes, aliada ao fortalecimento da economia, com ações voltadas para o turismo, transmuta, processualmente, a cidade ruína para uma com alto poder de atratividade” (Bonuti, 2017, p.37). As cidades históricas mineiras são conhecidas pelas igrejas do período colonial, mas o turismo religioso demanda um público diferente do que se estabeleceu hoje, em Tiradentes.

A cidade acena para um público *cult*, em outras palavras, para aquilo que Pierre Bourdieu, em seu livro: Os três estados do capital cultural (1979) define como detentores de “capital cultural”, ou seja, um público que além de deter capital econômico, tem a sua vivência pautada no acesso à educação, arte, literatura, música considerada erudita, vestuário ligado a moda, entre outras características, as quais permitem uma posição social distinta, e no caso, extremamente distante daquela da população tiradentina. Porque esta população abandona a cidade justamente pela ausência de acesso a esses dois capitais, a saber, o econômico, capaz de proporcionar os recursos necessários para usufruir de tal evento, e o capital cultural, a ser adquirido na ida constante a tais espaços.

Há, portanto, aquilo que o capitalismo faz de forma mais eficiente: transformar em mercadoria aquilo que antes era trivial, atribuindo-lhe valor de modo a restringir seu acesso por meio de processos de gentrificação, deixando de lado o que Souza (2019) classificou como “pobres e lentos”, por que:

A fluidez é uma demanda que o modo de produção vigente cria para a aceleração da mobilidade de pessoas e de mercadorias, das trocas. A resultante dessa fluidez, na cidade, se dá pela concentração de equipamentos e serviços (densidades técnicas) em pontos específicos e estratégicos, no centro das cidades, pela voracidade da ação do capital imobiliário especulador, em detrimento das periferias cada vez menos favorecidas, ponto de vista do uso do território pelos equipamentos e serviços de interesse coletivo e social (Souza, 2019, p.8).

Cria-se um público-alvo com perfil específico, resultando em uma realidade descolada do cotidiano dos tiradentinos. A percepção por valores não concebidos pelos cidadãos cria uma estranheza, uma sensação de não pertencimento e, além disso, a oferta de trabalho, principalmente as informais, as quais enfatizam o sentimento de servidão. Esta é permeada por um sentimento de indignação, visto os baixos valores pagos mediante o consumo demasiadamente caro, colocando os trabalhadores em posição inferior a toda conformação territorial atual. Esse fenômeno é apontado por Souza (2006) como cotidiano da fatalidade, da ausência do espaço solidário, da objetificação do espaço banal, ou seja, daquele espaço que as relações sociais são estabelecidas, no qual o agora é proposta para a construção da realidade dos acontecimentos, sem ensaio ou cenografias artificiais.

No decorrer dos anos, novas atrações foram somadas, fazendo com que a cidade tenha uma programação mais voltada ao público externo. São essas programações que mantêm Tiradentes na rota do turismo nacional, visando fomentar a sua economia e estimular o crescimento, tendo em vista a finalidade de se tornar um polo turístico não somente regional, mas nacional.

Essa sobreposição de interesses sobre a realidade dos tiradentinos descaracteriza não só a paisagem da cidade, mas o modo de vida dos habitantes. A logística exigida para as atividades do turismo avança sobre toda a conformação urbana existente. A cidade se adapta e cria formas cada vez mais invasivas para atender à crescente demanda de turistas. Na **figura 22**, vemos as instalações de palco dos eventos na praça ao lado da rodoviária.

Localização, outrora, onde acontecia a feira de artesanato com peças de artesãos da cidade, e que foi realocada para uma galeria em frente à praça, com pouquíssima visibilidade. A **figura 23** apresenta o novo local dos feirantes de artesanato, localizado em uma galeria na praça da rodoviária.

Figura 22– Montagem de Palco para o Festival Nacional da Canção



Fonte: Acervo próprio da autora, 2024.

Figura 23– Entrada da Feira de Artesanato



Fonte: Acervo próprio da autora, 2024.

Atualmente, o centro histórico é predominantemente ocupado por bares, restaurantes, pousadas e lojas de varejo, com destaque para estabelecimentos voltados à venda de artigos para casa, souvenirs e vestuário. Segundo o Plano de Marketing de Tiradentes (2022), elaborado por alunos do curso de Turismo da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), o perfil mais recorrente entre os visitantes é composto por pessoas com idade entre 30 e 59 anos, ensino superior completo, carro próprio e que viajam em família. A permanência média na cidade é de 2 a 3 dias, com um gasto médio de R\$ 1.500,00 por dia, por adulto. O documento também apresenta a percepção dos moradores em relação às atividades turísticas, conforme ilustrado na **Figura 24**.

Figura 24– Análise geral dos moradores



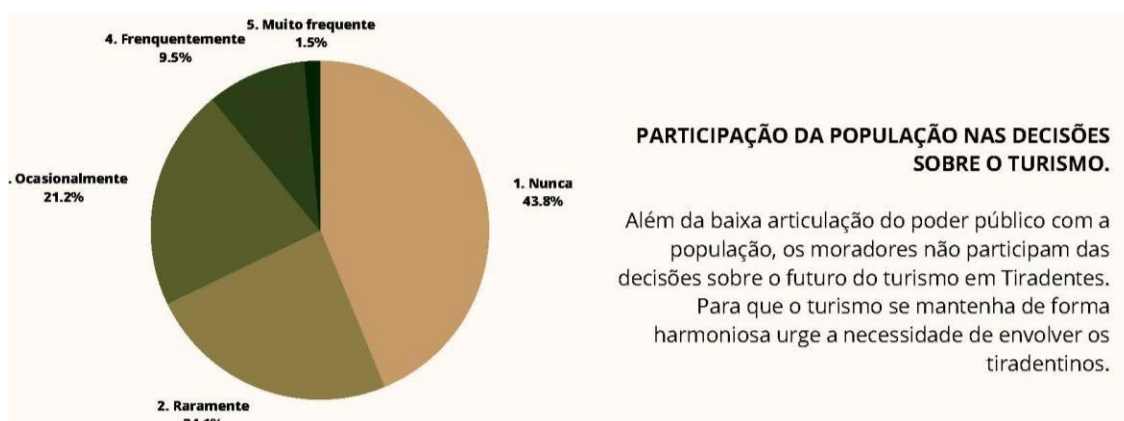
Fonte: Plano de Marketing de Tiradentes, 2022.

Como apontado neste documento, os impactos negativos do turismo estão principalmente relacionados ao aumento do custo de vida e à dependência econômica gerada pela monopolização da atividade turística. Embora o setor gere significativa receita, essa riqueza tende a se concentrar nas mãos de uma pequena parcela do empresariado, composta majoritariamente por investidores externos, denominados por Neves (2013) como 'extratiradentinos' ou 'ETs': empresários que sequer residem na cidade. Esses investidores atuam de forma flutuante: aplicam capital em Tiradentes, utilizam mão de obra local, disponível e de baixo custo, mas não reinvestem os lucros no próprio território. Esse cenário remete à lógica da exploração aurífera no período colonial, em que a extração de riquezas pouco beneficiava a cidade, atendendo prioritariamente aos interesses da Coroa portuguesa.

Toda essa movimentação econômica não se traduz em um retorno de arrecadação proporcional ao volume de atividades desenvolvidas. Tal desequilíbrio tem imposto sérios desafios à gestão municipal, uma vez que se cria uma demanda por serviços técnicos e administrativos que a cidade não tem capacidade de atender com os próprios recursos. A infraestrutura exigida por essas atividades supera a capacidade orçamentária local, e as demandas sociais acabam dependendo de repasses de instâncias superiores, como os governos estadual e federal. A arrecadação municipal, por sua vez, precisa ainda cobrir despesas administrativas fixas, como a folha de pagamento dos servidores, o que compromete ainda mais a capacidade de investimento público.

O **gráfico 1** faz parte do Plano de Marketing de Tiradentes (2023), e apresenta um importante dado sobre a interação dos tiradentinos nas decisões envolvendo o turismo. Outra informação extraída do documento traz, também, as considerações do poder público, que propõe que o turismo valorize a cultura local, que interaja mais com os moradores e tenha a educação como base. Admite, por sua vez, que Tiradentes precisa melhorar a sua infraestrutura, inclusive, trazendo acessibilidade e não sendo mais tão dependente dessa atividade turística, pois tal quando aconteceu na Pandemia de COVID-19, em 2020, a cidade sofreu um enorme impacto econômico com as medidas sanitárias de isolamento.

Gráfico 1– Participação dos moradores



Fonte: Plano de Marketing de Tiradentes, 2022.

A questão da infraestrutura urbana pode ser compreendida, em parte, pelo crescimento do número de estabelecimentos voltados aos serviços de hospedagem e alimentação. Atualmente, é difícil quantificar com precisão o total de empreendimentos desse tipo no município, dado o dinamismo do setor, que se adapta constantemente às variações da demanda turística. Há, por exemplo, queijarias que também comercializam sorvetes e artesanato, o que demonstra a fluidez nas classificações comerciais. Em vez de seguir uma lógica setorial rígida, os negócios atendem a uma demanda viva e mutável, impulsionada pelo fluxo anual de aproximadamente 300 mil turistas, segundo Nonato (2021). Diante disso, a análise desses fenômenos deve considerar

[...] efeitos subsequentes dos fluxos turísticos, em cidades consideradas históricas eles são percebidos com mais intensidade, uma vez que, esses territórios não foram idealizados para suportar a demanda advinda do estilo de vida, consumo e desenvolvimento presentes nos dias atuais. Para exemplificar, os centros desses locais de maneira geral não possuem ruas largas, vagas de estacionamento e uma divisão entre o comércio e as residências (UFMG, 2022, p. 18).

Essa expansão pulverizada e de difícil monitoramento impõe desafios significativos à gestão urbana. A ausência de um mapeamento sistemático e atualizado dos empreendimentos compromete a formulação de políticas públicas eficientes, sobretudo no que diz respeito à regulação do uso do solo, à fiscalização sanitária, à tributação e à oferta de infraestrutura adequada para atender à crescente demanda gerada pelo turismo.

Além disso, a diversificação das atividades turísticas, estendendo-se da área central até zonas rurais, exige uma abordagem territorial mais ampla por parte do planejamento municipal, que considere não apenas os impactos econômicos, mas também os efeitos sociais, ambientais e culturais dessa ocupação dispersam.

A economia local, embora impulsionada pelo turismo, revela um grau de informalidade e sazonalidade que compromete a estabilidade de renda e emprego da população residente. Dessa forma, é essencial que o município desenvolva estratégias de ordenamento territorial e de incentivo à formalização, de modo a garantir que os benefícios econômicos da atividade turística sejam distribuídos de forma mais equitativa e sustentada ao longo do tempo.

Quadro 2– Estabelecimentos de hospedagem e alimentação cadastrados

Hospedagens		
LOCALIZAÇÃO	EMPRESA	SETOR
Centro	Vila Bela Tiradentes	Hospedagem
Centro	carlos de abreu turismo ltda	Hospedagem
Bandeirantes	Flat dos Bandeirantes	Hospedagem
Tiradentes	Chalés Por do Sol	Hospedagem
Canjica	Don Quixote Pousada Ltda.	Hospedagem
Pacu	Hospedaria da Villa	Hospedagem
Centro	Hostel Tiradentes	Hospedagem
Centro	Juliana Diniz Silva Ltda (Parlatorium)	Hospedagem
santissima	JULIANA REZENDE SANTOS CORTES (By JuLar)	Hospedagem
Centro	Pousada Santo Antônio	Hospedagem
Centro	hotel Ponta do Morro	Hospedagem
Centro	Pousada Richard Rothe	Hospedagem
Cuiába	Pousada Araújo Bazilio	Hospedagem

varzea de baixo	Pousada Armazém 26	Hospedagem
Centro	Pousada Arraial Velho	Hospedagem
Cuiabá	Pousada Campestre Vila Tiradentes	Hospedagem
Parque das abelhas	Pousada Despertar de Minas	Hospedagem
Centro	Pousada Óleo de Guignard	Hospedagem
Centro	Pousada do Ó	Hospedagem
Centro	Pousada da Neneza	Hospedagem
Centro	Pousada da Sirlei	Hospedagem
Centro	Pousada Mãe d'Água	Hospedagem
Cuiabá	Pousada Maria Barbosa	Hospedagem
Centro	Pousada Marília de Dirceu	Hospedagem
Centro	Pousada Minas Goiás	Hospedagem
Cuiabá	Pousada Neusa Barbosa Ltda.	Hospedagem
Parque das abelhas	Pousada Ouro de Minas	Hospedagem
Centro	Pousada Papyrus	Hospedagem
Centro	Pousada Pé da Serra	Hospedagem
Centro	Pousada Quinta do Conde	Hospedagem
Centro	Pousada Rancho da Serra	Hospedagem
Centro	Pousada Recanto da Serra	Hospedagem
Candonga	Pousada Recanto das Araras	Hospedagem
Centro	Pousada Sinhá Vilaça	Hospedagem
Centro	Pousada Solar da Imperatriz	Hospedagem
Capote	Pousada Solar da Serra	Hospedagem
Cascalho	Pousada Solar das Gerais	Hospedagem
Centro	Pousada Tesouro de Minas	Hospedagem
Centro	Pousada Tiradentes	Hospedagem
santissima	Pousada Travessias	Hospedagem

Centro	Pousada Trem do Imperador	Hospedagem
Centro	Pousada Toro Real	Hospedagem
Fora	Pousada Villa Allegra	Hospedagem
Fora	Pousada Vivenda	Hospedagem
Centro	Pousada Vovô Chiquinho	Hospedagem
Canjica	Pouso Aconchego de Minas	Hospedagem
Pau de óleo	Pouso Canto de Minas	Hospedagem
Cascalho	Pouso Copo de Leite	Hospedagem
Parque das abelhas	Pouso dos Querubins	Hospedagem
Centro	Pouso Lar Doce Lar	Hospedagem
Estrada Real	RSC HOSPEDAGEM E EVENTOS LTDA	Hospedagem
Cuiabá	Pouso da Rita	Hospedagem
Centro	Santíssimo Resort	Hospedagem
Parque das abelhas	Solar Imperial Tiradentes	Hospedagem
Capote	Mirante Mineiro	Hospedagem
Centro	Solara Hotel	Hospedagem
Centro	Pouso diva	Hospedagem
Centro	Villa Chafariz LTDA	Hospedagem
Centro	Pousada charlotte	Hospedagem
Centro	Pouso das Gerais	Hospedagem
TOTAL= 60 hospedagens		

Restaurantes e Bares		
LOCALIZAÇÃO	EMPRESA	SETOR
Centro	50 Tons de Malte	Restaurantes e bares
Centro	Aurus sorvete premium	Restaurantes e bares
Centro	Morada Brunch	Restaurantes e bares

Centro	Ateliê Gastronômico	Restaurantes e bares
Fora	Atrás da Matriz Pizza & Bacalhau	Restaurantes e bares
Centro	Barouk Chopp Beer Café (ABRASEL)	Restaurantes e bares
Centro	Beco D'Ouro Restaurante e Choperia	Restaurantes e bares
Matosinhos	Bar e Restaurante Agostinho	Restaurantes e bares
Centro	Bistro Mano a Mano	Restaurantes e bares
Centro	Sorveteria Deligeli (Churros da serra)	Restaurantes e bares
Centro	Delícias Restaurante (ABRASEL)	Restaurantes e bares
Centro	Estalagem do Sabor	Restaurantes e bares
Fora	Empório Santo Antônio	Restaurantes e bares
Centro	Espaço Faemam Objetos de arte, decoração e conveniência Ltda.	Restaurantes e bares
Centro	HABANERO RESTAURANTE	Restaurantes e bares
Centro	Jane's Apple	Restaurantes e bares
Centro	Janine Trindade Silva La Villa Trattoria	Restaurantes e bares
Centro	Mirante Mineiro	Restaurantes e bares
Centro	Montanha's Restaurante	Restaurantes e bares
Centro	Restaurante Beta do Rosário Ltda.	Restaurantes e bares
Centro	Restaurante Caipira Mineiro LTDA	Restaurantes e bares
Centro	Restaurante Taberna Padre Toledo	Restaurantes e bares
Centro	Restaurante Templário	Restaurantes e bares
Centro	Rocambole e CIA	Restaurantes e bares
Centro	Pacco e Bacco Wine Bar	Restaurantes e bares
Centro	J. DAS OLIVEIRA CHOPERIA E CASA DE FONDUE	Restaurantes e bares
Cuiabá	Pau de Angu	Restaurantes e bares
Estação	Plataforma do Sabor	Restaurantes e bares
Zona Rural	Sabor Rural	Restaurantes e bares

Centro	Sapore D'Itália	Restaurantes e bares
Centro	Casa de Criança	Restaurantes e bares
Centro	Távola Restaurante	Restaurantes e bares
Centro	Tragaluz Restaurante	Restaurantes e bares
Centro	Via Destra Ristorante	Restaurantes e bares
Prainha	Viradas do Largo	Restaurantes e bares
Centro	Tz Comercio De Alimentos Tiradentes LTDA	Restaurantes e bares
Elvas	João e Maria Restaurante e Chales Ltda	Restaurantes e bares
Centro	Berê Berenice Bar	Restaurantes e bares
Total= 39 Restaurantes e Bares		

Fonte: ASSET, 2024

A cidade conta, ainda, com uma variedade de museus, entre os quais se destacam o Museu de Sant'Ana, o Museu Casa Padre Toledo, o Museu da Liturgia, além dos pitorescos Museu da Moto e Museu do Automóvel.

No que se refere ao turismo religioso, merecem destaque a Igreja da Santíssima Trindade, a Igreja Nossa Senhora do Rosário dos Pretos e a imponente Matriz de Santo Antônio. Além das visitas aos atrativos históricos e culturais, é possível explorar as ruas calçadas com pedras, seja em caminhadas a pé, seja por meio de charretes particulares, que ficam estacionadas ao redor do Largo das Forras. Na zona rural, destacam-se as trilhas da Serra de São José e as cachoeiras, sendo as mais conhecidas a do Mangue e a do Índio. Há, ainda, opções de passeios pagos, como os de quadriciclo e balão, que ampliam a experiência turística para além do centro histórico.

Com o objetivo não apenas de atrair turistas, mas também de manter a dinâmica das atividades em alta ao longo do ano, foi elaborado um calendário de eventos com programações mensais, ao menos no caso daqueles considerados mais expressivos. Os principais eventos estão distribuídos ao longo dos meses justamente para amenizar os efeitos da sazonalidade no fluxo turístico. O calendário atualizado pode ser consultado no site oficial da PMT, que realiza a atualização de forma trimestral.

O **Quadro 3**, apresentado a seguir, é uma adaptação desse calendário oficial, reunindo as principais datas e eventos em um formato consolidado. Nele constam os principais eventos, ou seja, os mais expressivos, dos quais destacamos: **Figura 25** Mostra de Cinema, em janeiro; **Figura 26** Bike Fest, em junho; **Figura 27** Festival Gastronômico em agosto, em especial este, por ter divulgação em escala nacional. Vale destacar que as redes sociais e sites oficiais dos eventos contêm informações de onde se hospedar e alimentar-se. Logo percebemos certa rede de cooperação ligada a interesses econômicos, por meio de parcerias e indicações.

Quadro 3– Calendário de eventos

CALENDÁRIO DE EVENTOS TIRADENTES			
MÊS	PRINCIPAIS EVENTOS		
JANEIRO	Mostra de cinema		
FEVEREIRO	Carnaval de Tiradente		
MARÇO	Planeta Tiradentes	Festival Foto em pauta	Semana Santa
ABRIL	Festival Mineiridade	Semana da Inconfidência	
MAIO	Tiradentes em Cena	Trembier	Santíssima Trindade
JUNHO	Vinho e Jazz	Bike fest	Festival de blues e jazz
JULHO	Encontro de bandas	Festival Nacional da canção	9º Cross Country de Tiradentes
AGOSTO	Festival Gastronômico	Duo jazz	Destila Tiradentes
SETEMBRO	Planeta Tiradentes	Artes Vertentes	
OUTUBRO	Festival de Cerâmica	Semana Criativa	X-terra
NOVEMBRO	Fórum do Amanhã	Planeta Tiradentes	FLIT
DEZEMBRO	Natal Tiradentes	Festival Quatro Estações	Réveillon

Fonte: Secretaria do Turismo. Adaptado pela autora, 2024

Figura 25– Mostra de Cinema



Fonte: Site Blog do Miguel Arcanjo. Disponível em :
<https://www.blogdoarcanjo.com/2024/01/23/mostra-de-cinema-de-tiradentes-veja-imagens-que-marcam-a-27a-edicao/>. Acesso em 01 de agosto de 2025

Figura 26– Bike Fest



Fonte: Bike fast @bikefestoficial. Disponível em:
https://www.instagram.com/p/DL3SynvyOPo/?img_index=1. Acesso em 01 de agosto de 2025.

Figura 27– Festival Gastronômico



Fonte: Site Itatiaia Gastronomia. Disponível em:

<https://www.itatiaia.com.br/gastronomia/2024/08/12/festival-cultura-e-gastronomia-de-tiradentes-de-2024-celebra-encontro-entre-minas-e-portugal>. Acesso em 01 de agosto de 2025.

O evento mais recente criado e que já apresenta expressiva consolidação é a Semana Criativa de Tiradentes, uma iniciativa de 2017 idealizada por Simone Quinta e Júnior Guimarães, ambos extratiradentinos com trajetórias profissionais relevantes, inclusive vinculadas à revista do grupo *Globo*. A proposta do evento consiste em valorizar os saberes locais, promovendo a exposição de trabalhos de artesãos regionais e a realização de oficinas na escola criada pelo projeto que está situada no bairro rural conhecido como caixa d'água. A Semana Criativa reflete uma tendência intencional de empresários, artistas, arquitetos e designers brasileiros que, à semelhança dos modernistas, busca construir uma identidade pautada em valores imateriais, ou seja, deslocando o foco dos bens materiais para os saberes e ofícios tradicionais. Contudo, em Tiradentes, essa apropriação ocorre, por vezes, de forma forçada e dissociada da realidade local, revelando uma tensão entre o discurso de valorização cultural e as dinâmicas reais da comunidade que sustenta essas práticas.

Figura 28– Semana Criativa



Fonte: Semana Criativa de Tiradentes @semanacriativadetiradentes. Disponível em: <https://www.instagram.com/semanacriativadetiradentes/>. Acesso em 01 de agosto de 2025.

A constante reinvenção das atividades é uma característica marcante do turismo em Tiradentes. Mais uma vez voltada a um público com maior capital cultural, essa dinâmica reforça a valorização da imaterialidade, tornando o cenário local menos estático e mais dinâmico no sentido de um contínuo “reinventar-se”. Essa lógica apoia-se na criação a partir de saberes seculares da população local, reinterpretados e ressignificados sob novas perspectivas estéticas e comerciais.

Observa-se, nesse processo, a associação de grandes nomes do design e da arquitetura à promoção de produtos e experiências com alto valor agregado, em que o prestígio decorre não apenas da qualidade material, mas também da simbologia do local de produção e da narrativa construída em torno dele. Essa estratégia de mercado, profundamente enraizada na história de Tiradentes, transforma a própria memória e identidade da cidade em mercadoria, alimentando um imaginário turístico voltado à atração de consumidores de alto poder aquisitivo.

Dentro desse calendário de eventos oficiais estão alguns oriundos da organização de moradores, a fim de resgatar a cultural local. Surgido da necessidade de produzir, no espaço que lhe é próprio, também atividades itinerantes, uma vez que, os grandes eventos como Mostra de Cinema e Festival Gastronômico destacam personalidades de fora. Tanto que o secretário de turismo chama, tais eventos, de “evento ao vento”, pois utilizam todo o espaço, mas não deixam a população tiradentina desfrutar. Surgem, assim, várias

iniciativas, sendo uma delas, feita pela PMT em parceria com o Sebrae, a saber, o projeto RENOVAR TIRADENTES, cujos os objetivos são: a) fazer um inventário turístico; b) conectar os atrativos turísticos; c) transferir tecnologia e capacitação; d) pesquisar as tendências e vocações turísticas.

Esse projeto tenta resgatar, por meio da culinária tradicional mineira, o turismo cultural regional. Para isso, ele traz como vocação a gastronomia, tanto para concorrer com o anteriormente citado Festival Gastronômico, quanto por Tiradentes dispor, no seu arranjo atual, de uma grande quantidade de estabelecimentos alimentícios. A **Figura 29** mostra o “Banquete da Inconfidência”, evento que ocorre na semana da Inconfidência, e se constitui de alimentos típicos preparados por alguns chefes de cozinha dos restaurantes e servidos em uma grande mesa que se estende por toda Rua Direita. O evento, em questão, é gratuito, e procura ser realizado em dias de semana, para que a população local possa adquirir e usufruir do sentimento de pertencimento.

Figura 29 Banquete da Inconfidência



Fonte: Instagram @festivalmineiridade. Disponível em:

https://www.instagram.com/p/DIw0rO_vzVC/?utm_source=ig_web_button_share_sheet&igsh=ZDNIZDc0MzIxNw%3D%3D. Acesso em 01 de agosto de 2025.

O cenário turístico da cidade é especulativo. Diversas iniciativas surgem, desaparecem, ou permanecem, fazendo com que o lugar seja um espaço constante de experimentação do capital. Os eventos são um dos exemplos disso, pois utilizam do público que está a passeio, e insere na sua programação a experiência de uma atividade nova, obtendo assim uma oportunidade instantânea de lucro.

Já eventos promovidos pela própria comunidade tiradentina, embora contribuam para a aproximação entre moradores, ainda estão longe de alcançar as camadas mais periféricas da população. Em muitos casos, esses eventos também acabam sendo apropriados pelo público visitante, que está apenas de passagem pela cidade. Trata-se, de fato, de um modelo relativamente mais “democrático” de ocupação do espaço urbano, mas que permanece limitado em sua capacidade de incluir as classes sociais mais baixas. Isso se deve, em grande parte, à crescente sensação de afastamento vivida pelos residentes nativos em relação ao centro histórico, que passou a ser percebido como um espaço de repulsa. A centralidade urbana, antes associada ao convívio e ao lazer, hoje é majoritariamente vinculada ao exercício do trabalho, sobretudo em função das demandas do turismo, o que contribui para o esvaziamento simbólico do centro enquanto espaço de pertencimento e fruição coletiva.

Relacionado, de certa maneira, a isso, Campos (2006) destaca que a região do Campo das Vertentes

[...] faz parte da Região Central de Planejamento do Estado de Minas Gerais, a qual engloba a Região Metropolitana de Belo Horizonte, que concentra a maior parte da população e indústrias estaduais: é a mais importante das regiões do estado. O Campos das Vertentes é uma região de tradicional transição entre Minas e outros estados, São Paulo e Rio de Janeiro, e por ser uma extensão de áreas de influência de centros dinâmicos mais próximos (como Belo Horizonte e Juiz de Fora) e mais distantes (como o Rio de Janeiro, São Paulo e, em conjunto, o Sul de Minas) (Campos, 2006 p.14).

Localizada em uma região estratégica para as principais capitais do Sudeste, economicamente consolidada e bem posicionada geograficamente, essa rota desperta o interesse crescente de investidores. Nesse contexto, a atividade turística surge como uma oportunidade atrativa e altamente lucrativa, impulsionada pela ampla visibilidade da região.

Para compreender de que forma o mercado imobiliário, um dos focos centrais desta dissertação, tem impulsionado a valorização das terras nas últimas décadas até os dias atuais, utilizaremos o método regressivo-progressivo proposto por Henri Lefebvre (1978). Por meio dele, será possível articular as dinâmicas históricas e sociais que fundamentam o presente, compreendendo não apenas os processos materiais de transformação do espaço, mas também seus sentidos simbólicos e políticos. O autor ainda aponta que:

O conhecimento passa por um “movimento de duplo sentido: regressivo (do virtual ao atual, do atual ao passado) e progressivo (do superado e do terminado, ao movimento que determina aquela conclusão e que anuncia e faz surgir algo novo)”. Sendo assim, os fenômenos devem superar a linearidade da sucessão dos fatos e serem compreendidos enquanto processos articulados nas mais diferentes temporalidades (Lefebvre, 1978, p. 30).

Dessa forma, pode-se afirmar que a urbanização constitui um dos principais meios pelos quais o capitalismo se perpetua, por meio da produção contínua de novos espaços, da criação de usos e demandas, ao mesmo tempo em que tende a suplantiar relações sociais historicamente construídas.

A força do capitalismo reside justamente em sua capacidade de se apropriar de tudo, transformando qualquer aspecto da vida, inclusive o espaço e a natureza, em mercadoria. Ele cria e recria demandas, destrói e reconstrói ambientes, operando em um movimento simultaneamente centrífugo e centrípeto, tal como um tornado que avança, atinge seus objetivos e, no processo, devasta tudo ao seu redor, exigindo a posterior formulação de uma nova lógica de organização e produção.

Paralelamente, observa-se um profundo descaso com o cotidiano e com as formas de vida locais. Esse mesmo sistema avança sobre a natureza, reduzindo-a a recurso natural, produto ou insumo passível de agregar valor ao mercado, sendo, assim, convertida em objeto de venda. Pela perspectiva de Ouriques (2006), o capitalismo, de forma geral, domina o espaço

Ou seja, da racionalidade capitalista que domina a natureza e a cidade. É o espaço— tempo da mais—valia. Mas não só dominação, também produção da natureza e da cidade, produção do espaço do e para o capital. Assim, “em escala mundial, o espaço não é somente descoberto e ocupado, ele é

transformado, a tal ponto que sua ‘matéria-prima’, A ‘natureza’, é ameaçada por esta dominação que não é uma apropriação (Ouriques, 2006, p. 2).

Assim como ocorreu em Tiradentes no século XX, observa-se no século XXI uma nova conformação do capitalismo que se intensifica no território, caracterizando um processo passível de ser compreendido como securitização.

A securitização, nesse contexto, refere-se à transformação de ativos imobiliários em instrumentos financeiros negociáveis no mercado global. Esse fenômeno implica que as terras e imóveis deixam de ser vistos apenas como espaços de uso social ou residência para se tornarem mercadorias financeiras, sujeitas a especulação e à valorização pautada em critérios econômicos abstratos. Tal processo não apenas acelera a valorização e a circulação dos ativos, mas também redefine as dinâmicas sociais e urbanas locais, uma vez que o território passa a ser controlado por lógicas financeiras que podem estar dissociadas das necessidades e das realidades da população residente. Melazzo (2021) aponta que:

A securitização, assim e em termos gerais, permite que ativos considerados “non marketable” se transformem em ativos “marketables”. Isto é, bens de baixa liquidez, com mercados restritos (e, portanto, com circulação também restrita) ou mesmo inexistentes e/ou “pouco desenvolvidos” possam, através deste instrumento alcançar escalas geográficas mais amplas para sua circulação. Trata-se, enfim e também, de alterar a forma da propriedade, exacerbando sua natureza fiduciária, para que o bem passe a circular mais livremente. (Melazzo, et.al 2021, p.4).

Atualmente, o turismo é a base econômica da cidade de Tiradentes. O centro histórico foi ocupado por comércios diversos, principalmente voltados para serviços de hospedagem, e gastronomia. Segundo o Índice Mineiro de Responsabilidade Social (IMSR) (2024), o setor é responsável por 60,1% do valor agregado do Produto Interno Bruto (PIB) do município. Assim, se destaca o setor terciário relacionado ao turismo, havendo algumas referências pontuais aos setores primário e secundário (Antero, 2023, p.26). Como Harvey (2004) cita, cria-se uma nova demanda para acumulação, a qual se apropriando das tradições da cidade e da natureza ao redor, para explorar, por meio das atividades turísticas, as terras adjacentes à malha urbana consolidadas.

As atividades turísticas geram numerosos postos de trabalho, mas simultaneamente demandam uma infraestrutura urbana que, geralmente, as cidades pequenas não conseguem suportar. Como destaca Antero (2023), ocorre que:

Ao longo do processo de expansão do turismo e, consequentemente, das outras atividades terciárias, constata-se que a apropriação do espaço acaba sendo extremamente desigual e elitista, destinando a população de baixa renda trabalhadora à um papel de servidão, sem ter acesso aos mesmos espaços e eventos da cidade que, apesar de serem muitas vezes gratuitos, não contemplam a realidade cultural dos habitantes da cidade e nem a disponibilidade de tempo da classe trabalhadora local (Antero, 2023, p.35).

Ainda segundo o autor, o trânsito de veículos pesados na área central configura-se como um dos problemas mais evidentes. Uma atividade tão intensa, em uma cidade de porte tão pequeno, gera impactos urbanos significativos no cotidiano dos moradores. O modo tradicional de habitar a cidade vem sendo progressivamente substituído pelo consumo do espaço urbano. Problemas como a superlotação em dias de eventos e o trânsito caótico nos períodos de maior movimentação são sentidos tanto pelos residentes quanto pelos visitantes, o que acaba por descaracterizar o cotidiano que a comunidade tenta preservar, especialmente durante as festividades religiosas.

O termo frequentemente empregado, ‘condomínialização’, será adotado aqui para designar não apenas os condomínios fechados propriamente ditos, mas também os loteamentos fechados. Em uma cidade de pequeno porte como esta, qualquer um desses empreendimentos representa um marco de segregação espacial e territorial. A cidade, assim, se vê imersa em um processo de transformação de sua paisagem e do modo de habitar, historicamente marcado pela rotina do trabalho e pelas celebrações religiosas, conforme observado por Nonato (2021):

A migração da população tiradentina do centro histórico para regiões periféricas, houve a formação de outra área comercial para atender a população. Serviços como farmácia, açougue, pequenos mercados, padaria, lojas, bem como escolas, dentre outros, passaram a ser concentrar na área periférica ao centro histórico. Neste sentido, com o advento do turismo, a chegada dos migrantes e a saída dos moradores do centro histórico para a periferia, a cidade de Tiradentes desenvolveu duas centralidades. Uma voltada para o turista e outra voltada para o morador (Nonato, 2021, p.64).

Dessa forma, esta dissertação investiga como o modelo de sobreacumulação descrito por Harvey (2004) tem se manifestado também nas pequenas cidades, especialmente após a consolidação de seus setores econômicos. Esses espaços urbanos são frequentemente marcados por dinâmicas de segregação socioeconômica e por relações de trabalho conflituosas, características que Milton Santos (2009) associa ao circuito inferior da economia urbana. Nesse circuito, desenvolvem-se atividades informais, pequenos comércios e saberes tradicionais regionais, que se configuram como importantes fontes de subsistência para parcelas da população excluídas do circuito superior da economia formal.

No caso específico de Tiradentes, observa-se que, apesar do crescimento econômico impulsionado pelo turismo e pela valorização imobiliária, uma parcela significativa da população permanece inserida nesse circuito inferior. Pequenos comerciantes locais, artesãos e trabalhadores informais dependem da economia turística, porém enfrentam condições precárias de trabalho e limitada participação nos lucros gerados pela dinâmica capitalista dominante.

Essa dualidade evidencia a coexistência e a tensão entre circuitos econômicos distintos, refletindo a complexidade da reprodução social nas pequenas cidades. Compreender essa dinâmica exige uma análise que dialogue com as teorias de Harvey sobre a sobreacumulação e os aportes de Milton Santos acerca da economia urbana periférica, possibilitando uma leitura crítica dos processos de exclusão e resistência que marcam o território estudado.



"Vamos deixar essa porcaria dessa rua imunda, nojenta, cheia de gente fedida"

(Trecho do filme Rua Descalça (1971) gravado na rua Direita- Tiradentes- MG)



Fotos da **Rua Direita** (2023/2024)

Crédito: Auri, a Própt

2 A RESSURREIÇÃO PELO TURISMO E A VALORIZAÇÃO PELO URBANISMO

2.1 Cidade Cenográfica

O Filme Rua Descalça, baseado no romance de José Mauro de Vasconcellos e de direção de J. B. Tank, conta a história de uma família afortunada que vai à falência restando, em sua posse, apenas uma casa na Rua Direita, localizada no centro de Tiradentes. Gravada na cidade em 1971, o filme é constituído de poucos efeitos cenográficos, sendo a casa, a rua e o cotidiano interiorano e bucólico, retratado de forma natural. A cidade das igrejas, da religiosidade festiva, dos quintais, das ruas pacatas, e da vida em comunidade. Apesar de tratar-se de uma obra fictícia, ela consegue retratar, com certa exatidão, o que reside ainda hoje nas periferias de Tiradentes.

Ao retrocedermos ao século XX, é possível analisar as dinâmicas que favoreceram o desenvolvimento dessas atividades na cidade de Tiradentes, assim como o fortalecimento de sua identidade como cidade interiorana, marcada pela preservação de tradições seculares reforçadas e preservadas no cotidiano urbano.

É a partir do final da década de 1960, a cidade é escolhida para produções cinematográficas cujo a temática era a vida humilde, simples e tradicionalmente mineira, além da citada acima temos: *Proezas de Satanás na Vila de Leva-e-Traz* (1967), *Os saltimbancos Trapalhões* (1981) e *O menino maluquinho* (1995), para entendermos a mudança de um cenário congelado e pacato para um espaço de shows e espetáculos dos dias atuais, façamos uma regressão em sua história.

Figura 30– Rua Direita, Filme Rua descalça



Fonte: – Página do facebook: A Tiradentes de outrora. Disponível em:

<https://www.facebook.com/photo/?fbid=4324935214218325&set=gm.1328259120905209> .

Acesso em 11 de julho de 2025.

A cidade, que ingressa no século XX em estado de ruínas, em decorrência do declínio das atividades auríferas e de transformações sociais significativas, como o fim da escravidão, apresentava, à época, apenas 30% da sua população residindo em áreas urbanas. Contudo, a partir da década de 1970, observa-se um movimento de reocupação dos vazios urbanos. Com o objetivo de compreender como a cidade se tornou não apenas um polo, mas também um símbolo turístico de Minas Gerais, propõe-se, a seguir, uma breve retomada do contexto histórico da cidade, a fim de analisar os principais marcos do processo que culminou com a sua conformação atual.

O século XX é marcado pela grande transformação urbana nas cidades do mundo todo. A urbanização é o instrumento utilizado por um novo modelo de civilização, tanto de apagamento de memórias quanto de resgate de um passado, por hora, valioso. Surge a reurbanização como ordenamento da vida na cidade.

Tiradentes foi fundada em 1702 com a descoberta de ouro pelos bandeirantes e, inicialmente, seu nome era Arraial de Santo Antônio, posteriormente emancipada a vila, sendo denominada: Vila de São José. O povoado foi instituído às margens do Rio das Mortes, nome que, segundo dizem, foi dado devido ao fato de desovarem os corpos mortos dos bandeirantes e nativos indígenas assassinados nas guerras travadas entre eles.

Nos anos subsequentes, com o declínio da extração do ouro, a população começa a voltar suas produções à agricultura e ao artesanato (Campos, 2013).

A Igreja Católica, nesse período, compunha o Estado, e por esse motivo a cidade possui muitos exemplares de igrejas do estilo barroco e rococó, predominantes na época. Sendo um marco do poderio institucional por meio das irmandades¹². Os edifícios religiosos são exemplares arquitetônicos, e também grandes acervos de obras de artistas da época. Destes muitos apresentam peças em ouro que remontam o apogeu econômico da região, o qual contou para sua pujança não apenas com o ouro, mas também com outros setores, como informa Campos (2006)

Ainda na segunda metade do século XVIII, quando as demais "cidades do ouro" começavam a dar sinais de estagnação, São José apresentava-se em expansão econômica, sobretudo com a exportação de carne para outras cidades mineiras e mesmo para a capital do Império. Por isso, várias edificações públicas e religiosas foram erguidas nesse período, como as igrejas de Nossa Senhora do Rosário e de Bom Jesus da Pobreza, a Casa de Padre Toledo, o Chafariz de São José - todas constantes no mapa abaixo - além do Solar Ramalho (Campos, 2006, p. 34).

Ainda assim, por ter o ouro como principal fonte de renda, após o período colonial e esgotamento das suas atividades de extração, a cidade entre em um processo de decadência urbana, restando aos cidadãos que permaneceram as atividades do campo e artesanato, com o seu cotidiano bucólico e religioso. Este período vai até meados do século XX, quando a partir de 1960 começa a surgir as atividades de cunho turístico (Campos, 2006, p. 24) resultado de um processo de restauração e ressignificação de seus signos e símbolos urbanos. Como explica Silveira (2008), esse é um processo comum nas cidades históricas, as quais

[...] se vendem pela memória: a busca do passado, lembranças e acontecimentos, raízes e tradições. No caso de Tiradentes, cidade ficou "adormecida" muito tempo por causa de sua decadência econômica. Além disso outras cidades em sua proximidade, como é o caso de São João Del Rey, se desenvolveram deixando Tiradentes à margem da modernização, o que proporcionou a manutenção de suas construções ao longo dos anos. Isso lhe rendeu a imagem de cidade que parou no tempo. Esse motivo e outros quaisquer que mantiveram conservadas as edificações dos centros das cidades

¹²As irmandades são um típico fenômeno urbano organizacional, no qual as instituições religiosas compostas por leigos se organizam para ajudar a comunidade.

proporcionaram a elas a atratividade necessária para se venderem para o turismo como cidades históricas (Silveira, 2008, p.16).

Para entendermos como uma cidade que estava decadente, e em ruínas, chegou na conformação dos dias atuais, contextualizamos alguns eventos que elucidam como a cidade ressurgiu ressignificada, apontando um marco importante para que este processo acontecesse de forma tão robusta e significativa.

Na virada do século XIX para o XX, as relações globais começam a se estreitar. A consolidação da industrialização, juntamente com a necessidade de comercializar, muito além das fronteiras europeias, fez com que o início do século XX fosse marcado por enormes mudanças sociais, econômicas e, principalmente, urbanas. As cidades passam a ser lugar do habitat, ainda mais, para a massa trabalhadora (Lefebvre, 2008). Surge, assim, a necessidade de reorganizar as cidades para o advento do progresso. O espaço urbano vem a ser a utopia da realização do ideal de civilização. Há inúmeras razões para isso, mas, conforme Souza (1983), ainda há um eixo comum, em suas palavras:

As explicações do fenômeno de urbanização variam. Todas, porém, giram em torno de fatores como o comportamento demográfico, o grau de modernização e de organização dos transportes, o nível de industrialização, os tipos de atividades e relações que mantêm com os grupos sociais envolvidos, a criação e retenção local do valor adicionado, a capacidade de local para guardar uma maior e menor parcela da mais-valia gerada, o grau de redistribuição da renda entre os produtores, os efeitos diretos ou indiretos da modernização sobre a política, a sociedade, a cultura e a ideologia (Souza, 1983, p. 18).

Esse movimento, impulsionado pelos interesses capitalistas e respaldado pelo Estado, promove alterações significativas no espaço urbano, especialmente no que diz respeito à sua fluidez e funcionalidade. Um exemplo emblemático é o de Paris, onde, a partir de 1853, o prefeito Georges Eugène Haussmann implementa um vasto projeto de reorganização urbana baseado em princípios higienistas (Lucena, 2019). As intervenções incluíram o deslocamento da população trabalhadora para áreas periféricas, abrindo espaço para obras que visavam à salubridade e à modernização da cidade, como a pavimentação de ruas e calçadas, a instalação de sistemas de esgoto, a iluminação pública e o embelezamento com projetos paisagísticos.

O regime republicano foi instituído no Brasil em 1889, trazendo consigo uma série de medidas político-administrativas inspiradas no lema positivista “ordem e

progresso” estampado na bandeira nacional. Novas ruas, alamedas, praças e centros cívicos foram criados, formando uma malha urbana que avançava sobre a cidade e seus habitantes, frequentemente expulsando as populações mais pobres, especialmente aquelas situadas em áreas de interesse estratégico e especulativo.

Passada essa fase, o mundo, em específico, a Europa enfrentava a Primeira Grande Guerra ¹³ que acabara por destruir muito de seus monumentos e cidades, apontando como a cidade seria o palco das grandes insurreições provocadas pelo imperialismo e pela lógica capitalista. Em 1931 é redigida a Carta de Atenas¹⁴, documento realizado por arquitetos europeu que declarava a urbanização como saída organizacional da sociedade moderna. A carta também explicitava a importância da preservação e conservação da memória material identitária dos países.

Concomitantemente no Brasil, o nacionalismo de Getúlio Vargas (1930-1945), juntamente com a busca por uma identidade nacional originária de todo esse movimento global, fez surgir o SPHAN. Este era oriundo de um projeto do então ministro da saúde e educação, Gustavo Capanema, e do poeta modernista Mário de Andrade, para organizar e proteger aquilo que viria a ser o patrimônio nacional, tal como nos é citado por Neves (2013, p.13).

Nesse processo de procura pela identidade dos modernistas, Neves (2013) evidencia que, um grupo de artistas, de todos os tipos, ou seja, poetas, músicos, pintores, entre outros, pertencentes a elite paulista, o que incluía Mário de Andrade, influenciados pelos movimentos artísticos europeus que rompiam com as escolas artísticas tradicionais, propunham, com entusiasmo, a valorização do novo. Era a chamada fase das vanguardas artísticas. Tais artistas tupiniquins realizaram, em 1922, a Semana de Arte Moderna, em São Paulo, e dali em diante propuseram-se a buscar as brasilidades para defini-las e classifica-las.

Esses intelectuais elegeram o barroco mineiro como elemento central da representação do “passado”, o qual passou a ser considerado o “patrimônio” e a

¹³ A Grande Guerra acontece entre os períodos de 1914 a 1918, e tem como seu palco principal a Europa continental

¹⁴ A Carta de Atenas é um manifesto de arquitetos modernistas com a finalidade de racionalizar o urbanismo do século. Nesse documento também consta a pauta de preservação do patrimônio como algo substancial a humanidade.

“identidade” do país. Eles tiveram um significado na vida política e cultura, ao mesmo tempo em que, apoiavam o desenvolvimento e a modernização do Brasil, acabaram por resgatar, a partir da “invenção da tradição”, elementos do passado brasileiro, por tê-los reapresentados como cerne da “identidade do país”.

Dentre os modernistas que viajaram para o interior do país, especialmente para Minas, na busca de uma expressão nacional, a bibliografia especializada aponta como precursores Mário de Andrade, Tarsila do Amaral, Oswaldo de Andrade, o arquiteto Lúcio Costa e Rodrigo Melo Franco, jornalista e primeiro diretor do SPHAN, os quais fazem um reconhecimento do passado nacional através de sua expressão arquitetônica, esculturas e artes plásticas barrocas, passando pelas “cidades do ouro” – Tiradentes, São João D’el Rey, Sabará, Ouro Preto e outras. Dessa forma não será por acaso que em 1933, mesmo antes da criação do SPHAN, a cidade de Ouro Preto se torna objeto da primeira iniciativa nacional de preservação (Costa; Castro, 2008, p.31).

Os modernistas, como dito a respeito da variedade de aristas, são personalidade de diversas áreas. Na Semana de Arte Moderna, realizada por eles, a elite paulistana da qual fazia parte, mas da qual eram apátridas, presenciou suas apresentações e exposições. Com ideais europeus, emergia um movimento que reunia artistas, profissionais e artistas em processo de profissionalização, responsáveis pela disseminação dos ideais modernos. Ao analisarmos esse contexto, percebe-se um recorte intencional focado nas cidades históricas mineiras como centros de relevância, ignorando outras localidades do país que também possuíam importância para além da preservação da memória. O advento moderno precisaria de contraste, do oposto, e se este contrário estivesse preservado e intacto, contrastaria mais ainda com a modernidade tão louvada.

Figura 31– Desenho de Tiradentes, por Tarsila do Amaral



Fonte: São João del Rei Transparente. Disponível em:

<https://saojoaodelreitransparente.com.br/works/view/1323>. Acesso em 11 de julho de 2025.

Segundo Araújo (2004) o SPHAN foi criado em 1937, e em 1938 as cidades mineiras de Ouro Preto, Serra Mariana, São João del-Rei, Tiradentes e Diamantina foram tombadas, todas ao mesmo tempo, pois possuíam, para esses intelectuais, as características inerentes da arquitetura brasileiras. Inerentes porque mesclavam as habilidades dos indígenas, dos negros escravizados e de seus colonizadores. Começava, assim, o processo de restauração, principalmente, de edifícios públicos. No entanto, esse projeto não foi levado a cabo, por isso cabe ressaltar, juntamente com Neves (2013), que

[...] apesar desse tombamento, grande parte das arquiteturas do núcleo central de Tiradentes ficou em estado de ruína do período dos anos 1930 até os anos 1970, período em que não existiu política relacionada à conservação do núcleo urbano histórico das “cidades históricas”, mas sim dos monumentos isolados, como igrejas e museus. Isto, fez com que algumas edificações residenciais e “históricas” fossem, aos poucos, destruídas e ameaçadas de desaparecimento. Tais destruições e ameaças se intensificaram nos anos 1960 e 1970 e foram consequências das políticas desenvolvimentistas surgidas no Brasil nessa época (Neves, 2013, p.20).

Na sequência temos o início, em tempos recentes, de uma valorização territorial por terceiros em uma cidade que tinha sofrido um longo processo de êxodo urbano para o rural, desde o encerramento das atividades auríferas. Algo que, ao mesmo tempo, se apresenta como algo positivo de reconhecimento, sinaliza também interesses capitalistas de apropriação do espaço, através da busca por uma refuncionalização para obtenção de lucro. O fato é, que o tombamento de um conjunto de cidades mineiras criou um elemento mais robusto de visibilidade para atrair investidores para o projeto. Hoje, o Caminho da Estrada Real, é turístico, e através dele podemos reconhecer, segundo Silveira (2006) que

A preservação e restauração dos centros históricos brasileiros, que muitas vezes chegam a um estado muito avançado de degradação, gerando grande dificuldade no resgate de sua forma original, vêm acontecendo por meio de parcerias entre o poder público e entidades privadas que, de certa forma, se beneficiam das leis de incentivo à cultura. Porém parece não ser suficiente a mera restauração desses patrimônios, buscando aumentar sua atratividade de visitação e consequentemente o Turismo local, sem que haja um trabalho de sensibilização quanto ao modo de usufruir desses atrativos, evitando assim sua descaracterização (Silveira, 2006, p.23).

Com o começo das atividades de restauração, começam as atividades a aquecer o centro histórico. Campos (2006) apresenta que as primeiras atividades em 1950 foram relacionadas à produção de joias de prata, as quais começaram por trair novos

comerciantes e gerar postos de trabalho. Na continuidade, ele aponta que, na década de 60, começou o afloramento das atividades turísticas, pautadas principalmente na busca pela bucolidade, pela culinária e arquitetura.

Ao longo dos anos, segundo Neves (2013), a iniciativa privada e pública caminhou juntas, ou seja, em parceria, correspondendo assim ao que Cota (2009) esclarece:

[...] termo “parceria público-privada” [, o qual] também vem sendo utilizado nas formulações de políticas urbanas, aparecendo associado aos novos instrumentos de planejamento e gestão do espaço urbano que tomam forma em vários países do mundo – desde os anos de 1970 – e no Brasil, especialmente a partir da Constituição Federal de 1988 (Cota, 2009, p.2).

O governador de Minas Gerais Israel Pinheiro, em 1968, inaugura a BR-265, importante acesso à cidade de Tiradentes, e pede o auxílio da iniciativa privada para o restauro da cidade. A BR-265 foi um destaque, de acordo com Nonato (2021), pois favoreceu o advento do turismo ao criar uma rota entre São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro.

Figura 32– Inauguração do Trevo 1967



Fonte: Pagina no Facebook: Tiradentes de outrora. Disponível em:

<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3344037925834771&set=gm.1744487262615724&id=vanity=1238117996585989>. Acesso em 11 de julho de 2025.

Na guisa dos autores, Campos (2006) destaca que, por meio da Associação de Amigos de Tiradentes (SAT), casas foram restauradas para a permanência dos moradores, mediante convênios com a Fundação Roberto Marinho. A maioria dessas casas ficava na região central, inclusive o casarão encarregado de abrigar o atual escritório do IPHAN. Este foi instalado em 1983, o qual representa, cabe salientar, um marco histórico e técnico para a manutenção, preservação e fiscalização do patrimônio tombado e aquele a ser tombado.

As atividades turísticas surgem pela intensificação do comércio. Esse comércio se dá pelas mãos de pessoas muito ricas e influentes, as quais se aproveitam das condições favoráveis para lucrarem ao máximo, até porque é nesse dinamismo agitado que, segundo Souza (2019):

A fluidez [vira] uma demanda que o modo de produção vigente cria para a aceleração da mobilidade de pessoas e de mercadorias, das trocas. A resultante dessa fluidez, na cidade, se dá pela concentração de equipamentos e serviços (densidades técnicas) em pontos específicos e estratégicos, no centro das cidades, pela voracidade da ação do capital imobiliário especulador, em detrimento das periferias cada vez menos favorecidas, ponto de vista do uso do território pelos equipamentos e serviços de interesse coletivo e social (Souza, 2019, p.8).

Toda essa força tarefa em classificar, valorar algo identitário, preservar e restaurar edificações, é um fator a ser considerado, pois cria uma rota de representatividade que exprime um investimento que foi tomando forma ao longo dos anos, forçando uma propagação de valorização aquilo que, outrora, foi descartado, e agora é objeto de investimento. É nítida a necessidade do capital de obter lucro por criação de demandas, e que, como diz Souza (2019, p.6), “as instituições de interesse privado, quando de sua conveniência, atuam como preservadoras de patrimônios de interesse público”. Outro fator

[...] a ser considerado está relacionado com a trajetória histórica do conceito de “entorno”. Com o passar dos anos, na medida em que o conceito se tornou mais complexo e abrangente, foram incorporadas noções ligadas à imaterialidade dos bens e à apropriação social. O entorno de mero suporte objetivando resguardar as áreas tombadas de centros históricos, passou a ser entendido de forma mais aprofundada no que diz respeito às suas complexidades urbanas (Blach. 2020, p.77).

Por fim, vale salientar que essas dinâmicas entre o interesse público e o privado foram essenciais para entender ou mapear a melhor forma de investimento. As intenções partiram de um documento que fundamenta e instrumentaliza esse movimento global, a saber, a citada anterior Carta de Atenas, de 1933, e suas diretrizes de: a) os valores arquitetônicos devem ser salvaguardados (edifícios isolados ou conjuntos urbanos); b) serão salvaguardados se constituem a expressão de uma cultura anterior e se correspondem ao interesse geral; c) se sua conservação não acarreta o sacrifício de populações mantidas em condições insalubres; d) se é possível remediar sua presença prejudicial com medidas radicais: por exemplo, o destino de elementos vitais de circulação ou mesmo o deslocamento de centros até então considerados imutáveis; e) a destruição de cortiços ao redor dos monumentos históricos dará a ocasião para criar superfícies verdes; f) o emprego de estilos do passado, sob pretextos estéticos, nas construções novas erigidas nas zonas históricas, tem consequências nefastas. A manutenção de tais usos ou a introdução de tais iniciativas não serão toleradas de forma alguma.

Complementar a isso, há também a chamada Carta de Veneza, datada um pouco mais adiante, sendo de 1964, a qual por meio do seu Artigo 1º propôs uma ampliação do conceito de patrimônio cultural, através do reconhecimento não apenas de edificações institucionais ou de caráter monumental, mas também construções modestas, inclusive de sítios urbanos. Essa ampliação do escopo patrimonial valorizou áreas antes marginalizadas e foi estendida juntamente as áreas e povoados rurais.

2.2. A intervenção do modernismo na urbanidade

Esta dissertação tem como recorte temporal, para elucidar o processo de valorização imobiliária pela atividade turística, o processo de instalação do escritório técnico do IPHAN na cidade. O IPHAN visa atender às demandas de reforma e a preservação do conjunto tombado. Porém, antes das instalações, hoje situadas no Sobrado dos Ramalho, um escritório técnico foi formado para atender as intervenções urbanas nas principais praças de Tiradentes.

Para compreender como a urbanidade foi progressivamente se perdendo no centro histórico, agora comercial, e resistindo, a sua maneira, nas periferias, temos como ponto de partida os projetos urbanísticos de requalificação das praças na cidade, elaborados, por sua vez, pelo paisagista modernista Roberto Burle Marx. Este, como constata Macedo (2003), foi enquanto figura

[...] sinônimo de Paisagismo. Ele com suas diversas equipes, foi responsável (por cerca de 50 anos) pelos mais importantes projetos paisagísticos do país concebidos e executados, para o Estado e para as elites de então. A qualidade do arquiteto paisagista Burle Marx é inegável e uma grande quantidade de suas criações são consideradas obras-primas da arquitetura paisagística mundial do século XX, ao lado de nomes como Garret Eckbo, Lawrence Halprin, Thomas Church, Dan Kiley, Peter Walker, Bernard Tschumi e outros poucos mais. Burle Marx foi um dos pioneiros do “design” moderno no paisagismo moderno mundial, cuja origem está na década de 1930, período de intenso nacionalismo e transformações sociais, tendo participado no Brasil do projeto do Ministério da Educação e Saúde (1937) – marco da arquitetura nacional (Macedo, 2003, p.1)

Seu escritório foi contratado para redesenhar as principais praças da cidade. Burle Marx, reconhecido como paisagista brasileiro, visto ter seus projetos artísticos e paisagísticos nas principais obras de Lúcio Costa e Oscar Niemeyer. Nessa linha, podemos referenciar várias outras obras, as quais foram realizadas pelos três modernistas, a saber, Lúcio, Oscar e Marx, como colaboradores de Rodrigo Melo Franco de Andrade no SPHAN. Como exemplo, temos a Outeiro da Glória, no Rio de Janeiro, com proposta de projeto de Lúcio Costa e Burle Marx.

A implementação de um projeto modernista na cidade, contribuiu para o apagamento da urbanidade tal como concebida por Lefebvre (2008, p. 23), em *O direito à cidade*, na qual, para o autor, a urbanidade está relacionada à participação ativa, à vida comunitária a formação da sociedade que surge pelas vivências experienciadas no trabalho, no bairro e nas festividades. Esta visão acaba por se contrapor à lógica funcional e mercantil da cidade, que a transforma em habitat, em detrimento do habitar. Habitar, no sentido de comungar do espaço físico, social, político, econômico e social, ou seja, um ser agente na totalidade do espaço.

Esse processo implicou a expulsão da classe trabalhadora do centro urbano e da cidade. A transformação abrupta da paisagem da cidade, dos locais de encontro da população que, nesta fase, voltava a morar na área urbanizada, é descaracterizada

exatamente onde as chamadas “obras”, ou seja, festas da cidade, aconteciam. Sabe-se, por exemplo, que historicamente os chafarizes são lugares onde as pessoas se reuniam para, além de lavar as suas roupas, conversarem e se encontrarem, terem a experiência do outro.

Figura 33– Roupas no coradouro natural, anos 1980



Fonte:– Página do Facebook: A Tiradentes de outrora. Disponível em: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=3057821611123072&set=gm.1480631972334589&id=1238117996585989>. Acesso em 11 de julho de 2025.

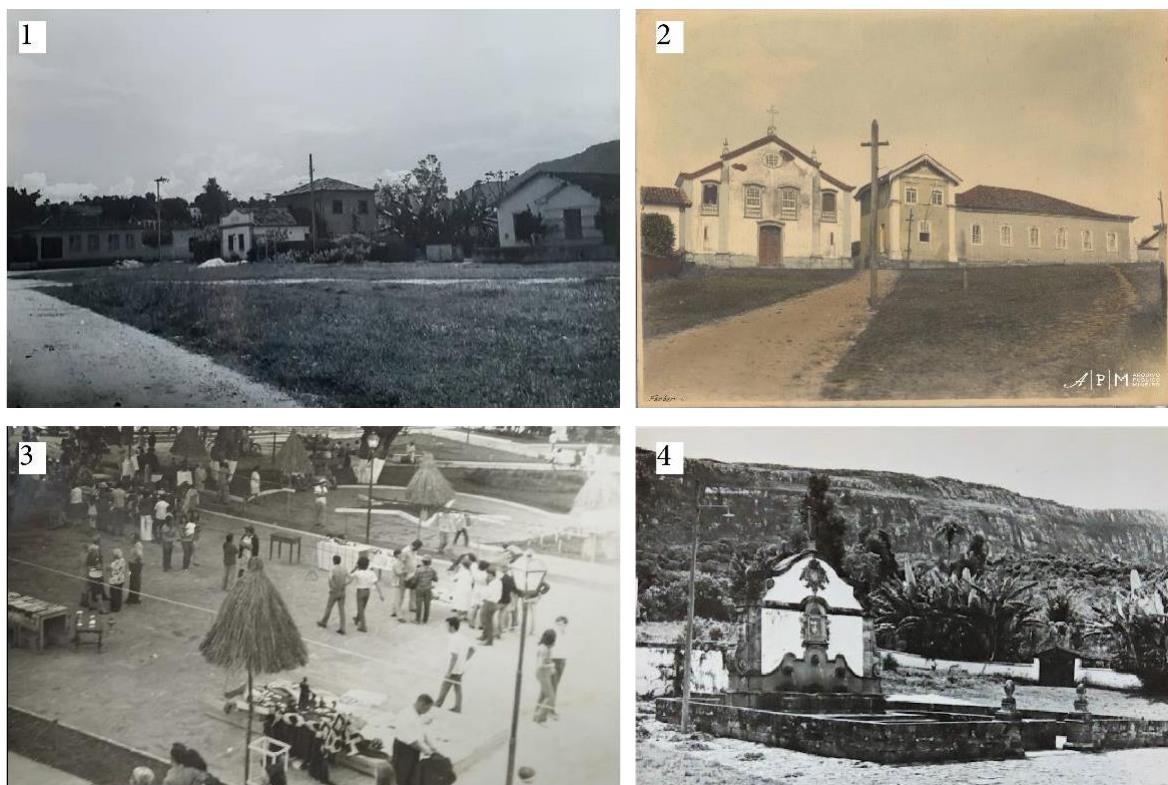
Assim, a mudança da Praça das Forras, local de festa e encontros da população de pequenos comércio (Madureira, 2011) para uma praça cujo foco é o paisagismo, é, até hoje, motivo de crítica para os moradores, e não só dos moradores. Madureira (2011), continua a sua crítica quanto à chamada

[...] “purificação do estilo” se deu quatro décadas após o tombamento, não mais objetivando a criação de um modelo homogêneo que representasse a nação (como ocorreu em Ouro Preto e outras cidades mineiras), mas em um processo distinto de valorização estética para fins econômicos (principalmente através do desenvolvimento do turismo) (Madureira 2011, p.33).

As transformações que ocorreram na cidade, tanto no processo de restauro quanto nas novas atividades recém-estabelecidas no centro histórico, geraram a mudança da população para os bairros marginalizados, e as distanciou não só do centro da cidade, mas

também da vida em comunidade, por extensão, das suas relações identitárias e da relação com a própria arquitetura da cidade. Uma vez que o trivial passa a ser objeto de contemplação, ele acaba por ser supervalorizado pelos turistas e imaculado para os habitantes.

Figura 34– 1- Praça Dom Delfim Guedes / 2- Largo do sol / 3- Largo das forras/ 4- Chafariz

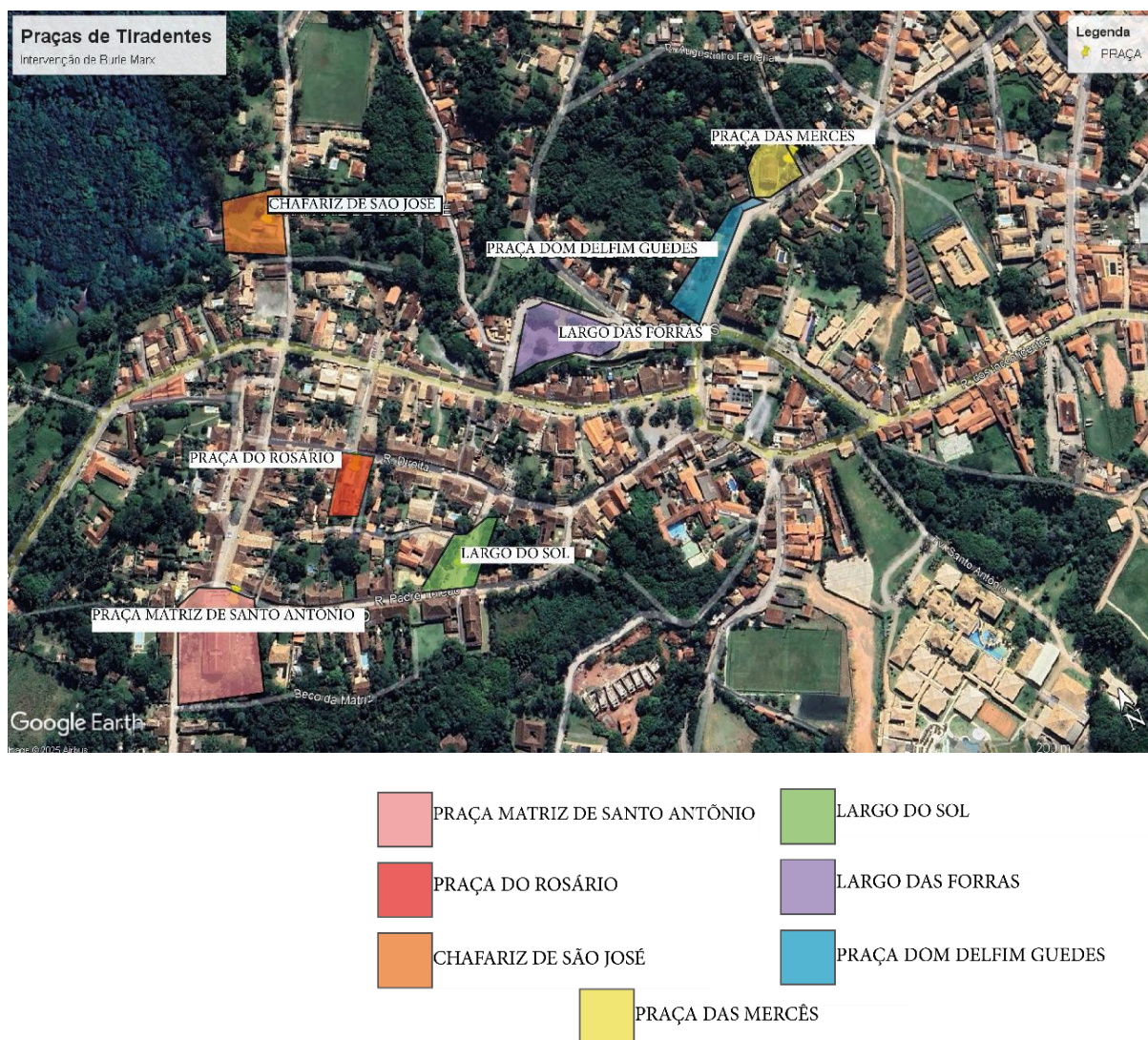


Fonte:– Página do Facebook: A Tiradentes de outrora. Disponível em:

<https://www.facebook.com/groups/antiga.tiradentes>. Acesso em 11 de julho de 2025.

Na década de 70 foram feitos projetos de requalificação das principais praças. Em 1980 os projetos foram entregues para a implantação. Em Tiradentes foram realizados projetos para as seguintes áreas: Praça das Mercês; Largo do Sol; Praça do Rosário, Chafariz de São José; Praça Dom Delfim Guedes; Praça da Matriz de Santo Antônio e o Largo das forras.

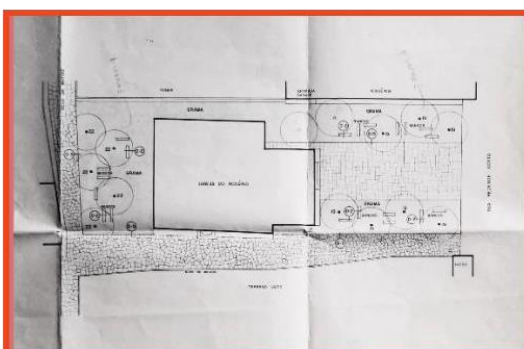
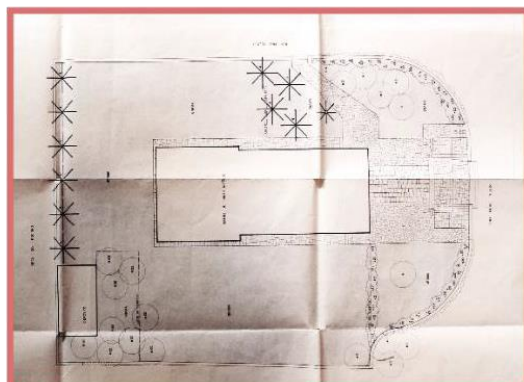
Figura 35– Localização das Praças de Burle Marx



Fonte:– Google Earth. Elaborado pela autora, 2025.

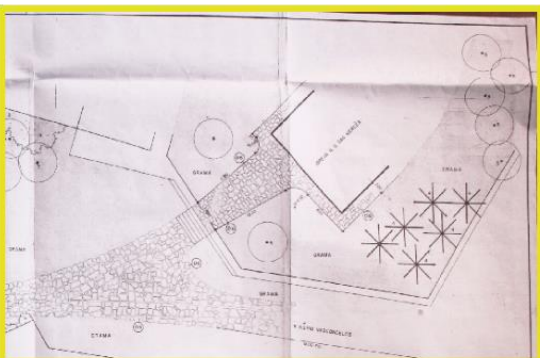
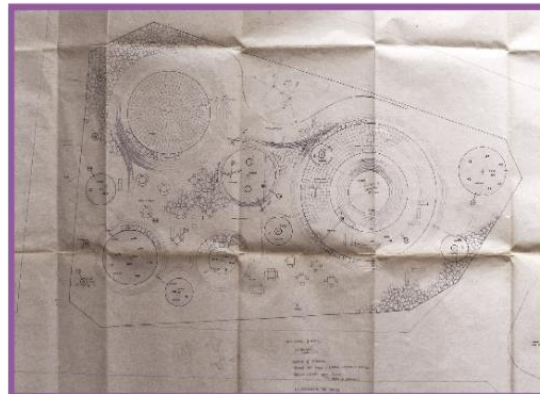
As praças em questão estão inseridas na área tombada do município, situando-se nos largos das principais igrejas ou em meio a edificações de caráter icônico e significativa relevância social para a época. Tais espaços refletem o valor histórico e urbanístico atribuído ao conjunto arquitetônico tombado da cidade. A seguir, apresenta-se a relação das praças atualmente existentes, acompanhadas dos seus respectivos projetos originais, elaborados por Roberto Burle Marx, conforme documentos disponibilizados pela PMT.

Figura 36– Imagens das praças e projetos



 PRAÇA MATRIZ DE SANTO ANTÔNIO
 PRAÇADO ROSÁRIO

 CHAFARIZ DE SÃO ROSÉ
 LARGO DO SOL



 LARGO DAS FORRAS

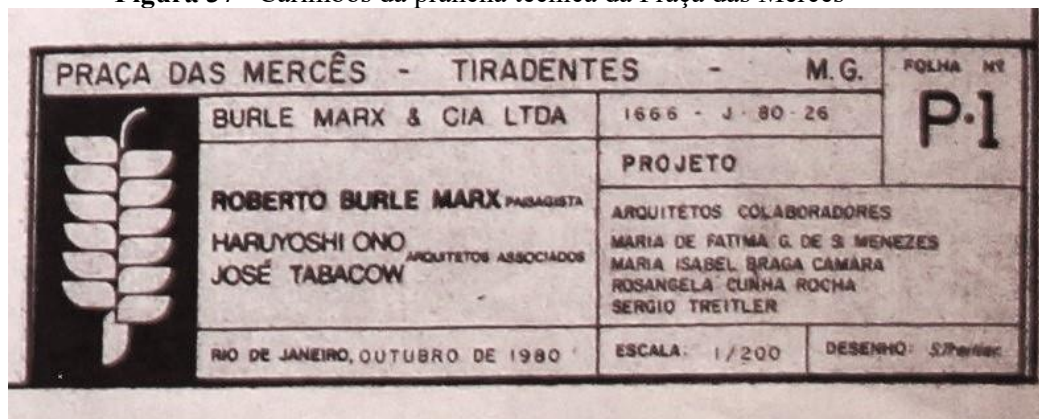
 PRAÇA DAS MERCÊS

 PRAÇA DOM DELFIM GUEDES

Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

Toda a documentação técnica do projeto é datada de outubro de 1980. Logo em seguida, o escritório foi institucionalizado para acompanhar a execução das implantações e o projeto paisagístico.

Figura 37– Carimbos da prancha técnica da Praça das Mercês



Fonte: PMT, 2021.

Durante o estágio em 2021, o Sítio Burle Marx foi reconhecido como Patrimônio Mundial pela UNESCO. Com isso, o escritório do paisagista, atualmente sob a direção de Claudia Storino, solicitou a verificação da fidelidade dos projetos em relação às implantações e aos catálogos de espécies previstos no projeto original da década de 1980. Essas exigências resultaram recentemente na proposta de retomada da conformidade desses projetos com as diretrizes originais. Sendo assim, ainda em processo, hoje é possível ver os canteiros sendo implantados tal como eram.

Em um trabalho de campo foi possível perceber que as praças respeitam, fielmente, os projetos de Burle Marx. Como exemplo temos o Largo das Forras que, atualmente, é o principal ponto de encontro dos turistas em Tiradentes. Cercado por edificações que abrigam comércios e serviços, o espaço ainda é utilizado para eventos sazonais, sendo montadas estruturas temporárias para essas ocasiões. Assim como as demais praças que receberam intervenções de Roberto Burle Marx, o Largo das Forras ainda preserva as diretrizes do projeto original do paisagista. A **figura 38** mostra a disposição dos canteiros em floreiras circulares, nas quais foram plantadas espécies arbóreas e forrações:

Figura 38– Largo das Forras



Fonte: Acervo próprio da autora, 2025.

Hoje, a Festa da Santíssima Trindade, realizada anualmente na segunda semana de junho, constitui a maior manifestação de resistência sociocultural e religiosa dos tiradentinos, frente aos processos de urbanização e homogeneização dos espaços históricos. Com origem secular, a celebração reúne fiéis da região para a tradicional novena, que ocorre entre os dias 6 e 16 de junho, o Largo e a Rua da Santíssima Trindade com barracas itinerantes e atividades festivas. O Largo da Igreja da Santíssima é a única área tombada que não recebeu intervenções do modernista.

Mais do que um evento religioso, a festa reafirma a identidade coletiva da população tiradentina, preservando a memória e as práticas tradicionais em um contexto de constante cenarização do centro histórico. Nesse sentido, o evento mantém-se como resistência simbólica e territorial, evidenciando a continuidade de laços entre fé, cultura e espaço público.

Figura 39– Festa em Louvor à Santíssima Trindade em 2025



Fonte: Página do Instagram SeturTiradentes. Disponível em: https://www.instagram.com/p/DK-qc_rsP0m/?img_index=17. Acesso em 01 de agosto de 2025.

A Igreja da Santíssima Trindade está situada na área tombada, porém está próxima a bairros periféricos e relativamente afastada do centro histórico. Trata-se de uma região cujos bairros adjacentes eram mais pobres e seus arredores ainda eram pouco habitados. A permanência da festividade nesse local é compreendida como uma forma de resistência religiosa e cultural, tanto pela força ainda da Igreja Católica, quanto por ser uma festa que atrai, tradicionalmente, peregrinos. Outra característica importante é a pouca comercialização voltada para turistas. Sendo então, a localização escolhida inicialmente para os primeiros moradores ET's: extratiradentinos (Neves, 2013) com o advento do turismo.

A instalação dos escritórios do IPHAN em Tiradentes, em setembro de 1983, marcou o início da atuação de uma equipe técnica voltada para a catalogação das edificações com potencial para o tombamento, bem como a definição de diretrizes rigorosas para as reformas ou restaurações. Esse processo facilitou a venda dos imóveis localizados no entorno do centro histórico, pois, segundo Neves (2013, p.32), muitos dos proprietários nativos da cidade ainda não possuíam conhecimento sobre o significado do tombamento como patrimônio nacional, especialmente, de estilo barroco. Além disso, os imóveis tombados devem manter as características que o justificam como patrimônio, o

que implica custos com os quais os antigos proprietários não podiam arcar, sobretudo diante da ausência de recursos públicos destinados a tais intervenções. Ressalta-se ainda que, à época, grande parte dessas edificações se encontrava em ruínas, pois seus proprietários haviam abandonado, há muito, a área central da cidade.

As atividades de restauro trouxeram, então, com elas pessoas que tinham interesse e dinheiro para investir nesses edifícios, uma vez que edifícios públicos, tais como as igrejas e as vias, também passariam por reformas. Uma das edificações a serem restauradas é o Sobrado dos Ramalhos. Este sobrado trata-se de uma edificação do século XVIII, que após um leilão em 1987, passa a abrigar o IPHAN, o IBGE e a SAT. No seu térreo funciona uma galeria para exposições artísticas, de acordo com Campos (2006, p. 54).

Figura 40– Sobrado dos Ramalhos 1960



Fonte:– Página do facebook: A Tiradentes de outrora. Disponível em : <https://www.facebook.com/groups/antiga.tiradentes>. Acesso em 11 de julho de 2025.

Figura 41– Sobrado dos Ramalhos



Fonte:– Acervo próprio da autora, 2019.

Surge, assim, a possibilidade de compra dos imóveis por investidores de cidade, capazes de arcar com a restauração, manutenção e esperar o lucro de longo prazo. Ocorre, no entanto, que vários imóveis antigos se encontravam em estado lastimável quando aconteceu o tombamento. Havia ruínas, construções que não seguiam o estilo colonial e havia, sobretudo, muitos vazios urbanos (Madureira, 2001).

Começa, nesse momento, a primeira fase do processo de valorização de todo território tiradentino, paralelo ao processo de catalogação das edificações. Vale destacar que os compradores desses imóveis eram, em sua maioria, investidores cientes do tombamento e da consequente valorização patrimonial. Tratava-se, portanto, de indivíduos com poder aquisitivo elevado, os quais provavelmente já vislumbravam o uso comercial e turístico desses bens, antecipando-se às transformações econômicas e urbanas que se consolidariam posteriormente. Ou seja, segundo Carlos (2007):

Nesta condição, o espaço se encontra, cada vez mais, dominado pela troca, na medida em que áreas antes desocupadas entram no circuito da troca ocupadas por novas indústrias como a do turismo e lazer. Neste processo, a cidade transforma-se no espetáculo do consumo, as ruas redimensionam-se e ganham outro conteúdo que elimina o lúdico pois transforma-se em lugar de passagem (Carlos, 2007 p.51).

Em nossa breve análise progressiva do processo de valorização imobiliária, observa-se que os imóveis localizados nas áreas centrais passam por uma intensa

valorização, sendo gradualmente convertidos em lojas direcionadas ao público visitante. De forma semelhante, os imóveis no entorno do centro histórico também foram valorizando, e assim dando lugar, predominantemente, a pousadas. Como consequência desse processo, a população local, especialmente de menor rendimento, foi sendo progressivamente deslocada para áreas mais periféricas da cidade.

Com o esgotamento das possibilidades de moradia nas áreas próximas ao centro histórico, somando à impossibilidade de verticalização nas áreas centrais devido à descaracterização urbana ¹⁵que isso provocaria, observa-se a expansão do mercado de lotes em condomínios horizontais fechados. Estes empreendimentos passam a oferecer atributos como exclusividade, privacidade e segurança, além de promoverem uma seleção implícita dos seus condôminos. Uma característica central desses empreendimentos é a valorização da vista para a Serra de São José, o que evidencia a mercantilização de outro elemento simbólico de Tiradentes, a saber, sua paisagem natural.

2.3. Consolidação de polo turístico

Como dito anteriormente, a década de 80 é marcada pela presença do escritório do IPHAN na cidade e também pelo incentivo ao comércio instalado, com comerciantes da própria região. Em Tiradentes, pode-se afirmar que a consolidação do chamado “centro histórico” como território turístico tem início em 1980, acompanhada, ainda que não de forma planejada, por um sentimento preservacionista (Neves, 2013, p. 48). No entanto, é a partir da década seguinte que se intensifica o uso de *marketing* urbano voltado para a promoção das atividades turísticas. Momento, este, em que a cidade passa, progressivamente, a ser construída e percebida como um cenário, ou seja, como uma representação idealizada voltada ao consumo simbólico e à valorização econômica do patrimônio. Na esteira dessa tese, vale reproduzir na íntegra o estudo de Costa e Castro (2008). Quanto ao caso da cidade em questão os autores apontam

¹⁵ De acordo com IPHAN e as Leis Municipais, tais edificações tem de obedecer a gabaritos que não obstruam as visadas e nem descaracterize a morfologia da paisagem colonial.

Ao estudar o caso da histórica Tiradentes, no interior do estado de Minas Gerais, a qual aparece, hoje, como um verdadeiro cenário, um típico exemplo de transvalorização de patrimônio ocasionada pela ação de agentes descompromissados com o resgate fiel do valor histórico, cultural e memorial dos bens tombados na cidade, com a sociedade e com o lugar, reconhecemos um processo que denominamos “banalização pela cenarização”, uma transformação valorativa que se agrava com as novas possibilidades da estrutura relacional global que, paradoxalmente, aproxima as pessoas tornando-as menos sensíveis; em Tiradentes, fica evidente como esse processo é capaz de fazer da cultura ou dos valores culturais tradicionais simulacros de autenticidade, através da mercantilização de patrimônio (Costa; Castro, 2008, p.24).

O processo de valorização de Tiradentes, primeiramente, como cenário, advém desse histórico de investidores privados, os quais, desde o tombamento, em 1938, financiam restauros, abriram comércios e promoveram eventos. Desde a década de 70 há esse forte movimento de divulgação da cidade para atividades turísticas. O que aconteceu nos anos subsequentes foi a escolha pelo modelo de negócio, assim, logo na década de 90 a cidade passa a ter visibilidade nacional, sendo cenário para minisséries e novelas da TV Globo, e não só, como nos relata Silva (2017), a outros planos propagandísticos e

[...] a realização das ações de marketing urbano – notadamente, a criação do festival de Cinema e de Gastronomia – e a influência de personagens representativos no cenário nacional³⁰ fizeram com que Tiradentes alcançasse na década de 1990, sobretudo, o reconhecimento nos âmbitos nacional e internacional, mas que veio acompanhado da intensificação da requalificação do centro histórico e da exclusão dos tiradentinos (Silva, 2017 p.50).

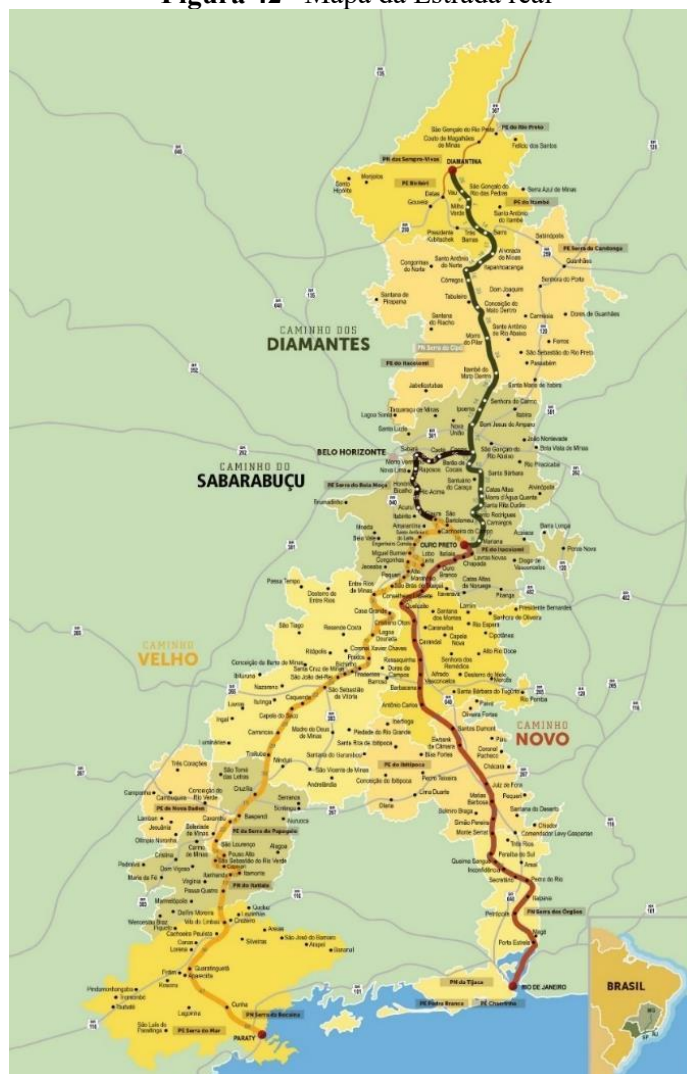
Na década de 1980 dois projetos são implementados com a finalidade de preservação e promoção do patrimônio atrelado a iniciativas para as atividades de turismo. O projeto Tiradentes tem como foco a revitalização econômica da cidade. Já o Plano de Organização Espacial e Preservação do Centro Histórico de Tiradentes, criado por meio de um convênio com órgãos federais, estaduais e municipais, tinha como objetivo medidas práticas de conservação, preservação e restauração do núcleo histórico da cidade, sem perder as características originais (Bonuti, 2017). A autora aponta que:

Metodologicamente, ocorreram análises da ocupação e uso do solo no centro histórico, observando as manifestações populares, as tendências de expansão e a localização de atividades econômicas no tecido urbano. Sua elaboração contou com profissionais de diversas áreas, como economistas, arquitetos, geógrafos, historiadores, advogados e sociólogos. No diagnóstico da situação do município de Tiradentes, o estudo ressalta que o tombamento não assegurou

a preservação das edificações da cidade em função do estado de degradação do casario em geral (Bonuti, 2017, p.40).

Em 1999, iniciativas, como por exemplo, o Instituto Estrada Real, que está vinculado ao sistema Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais (FIEMG), tem como objetivo divulgar as rotas do tempo do Império. Tiradentes, acaba assim, por fazer parte da rota do caminho Velho, o qual liga Ouro Preto – MG à Paraty – RJ.

Figura 42– Mapa da Estrada real



Fonte:– Site Estrada Real. Disponível em: <https://institutoestradaareal.com.br/>. Acesso em 07 de julho de 2025.

A partir dos anos 2000, especificamente iniciativas voltadas à valorização das cidades históricas passam a desempenhar um papel fundamental na consolidação de

Tiradentes como destino turístico. Dentre elas, destaca-se, conforme Silveira (2008), o Circuito Trilha dos Inconfidentes, uma organização criada através do Ministério do Turismo em 2005 com o objetivo de promover o turismo regional. Suas atribuições incluem, além da divulgação turística, a elaboração de roteiros, a implementação de sinalizações, e o apoio técnico a municípios no relacionamento com os órgãos governamentais, especialmente, no que diz respeito a captação de recursos por meio do Imposto do Sobre Circulação de Mercadoria e Serviços (ICMS) do Patrimônio Cultural, no caso, um mecanismo de incentivo fiscal destinado à preservação de bens culturais. A história desse mecanismo pode ser elucidada por Antero (2023), quando

[...] em 2013, com a criação do Ministério do Turismo, ocorreu no Brasil uma das principais políticas públicas voltadas para incentivar o turismo no país. Também houve a criação do “Plano Nacional de Turismo” (PNT), com o objetivo de promover a diversificação dos produtos turísticos em escala nacional, além de melhorar a qualidade e competitividade, levando em consideração as especificidades de cada região (Antero, 2023, p. 35).

Costa e Castro (2008) afirmam que Tiradentes passa, após a década de 90, para fase que se denomina “fase de cenarização progressiva”, ou seja, um modelo rápido de mercantilização do espaço geográfico por meio do turismo focado nas relações de consumo e mercantilização dos espaços. A guisa dessa ideia, Neves (2013), irá cunhar o conceito de “*shopping* barroco”, ou seja, um turismo voltado para o consumo de produtos, não só da região em questão, onde não há mais apelo cultural, mas há exploração de todo e qualquer recurso que possa trazer lucro para os investidores. Segundo os autores Costa e Castro (2008):

O lugar do núcleo tombado na cidade passa a ser o mundo. As ações da “indústria” do turismo, principal motivadora da política de patrimônio estabelecida ali, devem ser repensadas, por esgotar múltiplos meios de sobrevivência que um espaço pode oferecer, diante da padronização globalizada que banaliza os lugares ao não incluir seus cidadãos, sua cultura e seu modo de vida ou, ainda, ao apagar a possibilidade de leitura e apreensão reais de seus processos históricos de produção do espaço. (Costa, Castro, 2008, p.39).

Quase um século de investimentos foi necessário para tornar Tiradentes polo turístico regional e nacional, que resultarem em uma cidade caracterizada pelo fluxo intenso de pessoas a procura das mais diversas atividades de entretenimento, seja ele

cultural, ecológico, ou eventual, isto é, ligado ao calendário de eventos. Este, atualmente, comporta mais de um evento por final de semana, ou seja, mais de 50 eventos anuais, além das programações fixas, como por exemplo, passeio de Maria Fumaça, e visitação as igrejas e museus, aliada a participação eventual em festividades religiosas e carnavalescas.

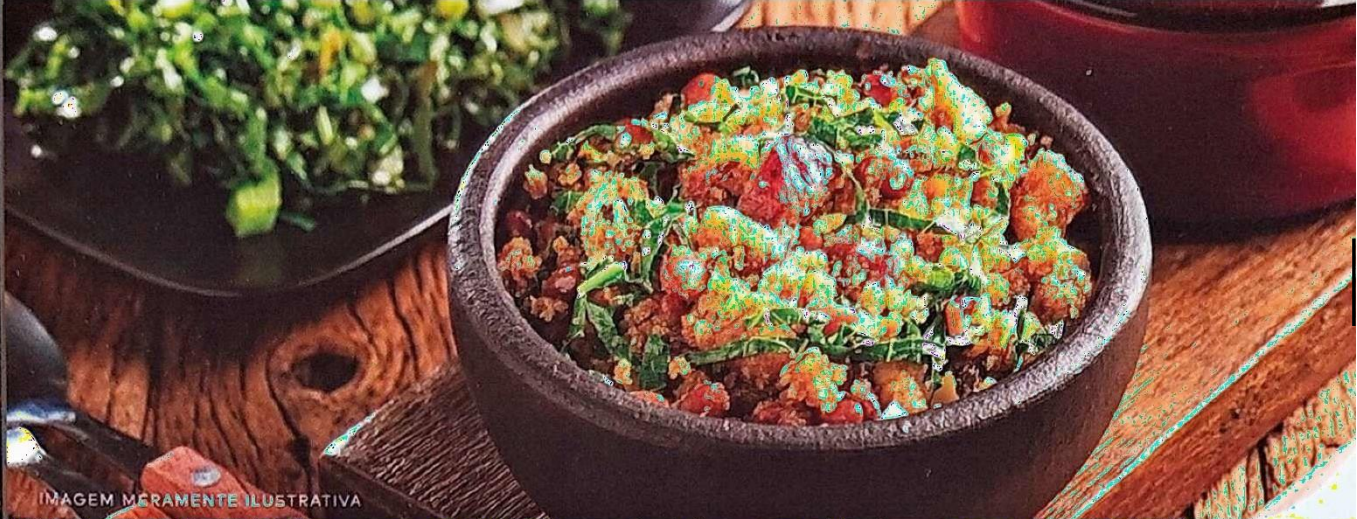
Para sintetizar as fases marcantes da trajetória urbana de Tiradentes, observa-se que a localidade, inicialmente constituída como arraial, emancipa-se e torna-se vila ainda no século XVIII. No século XIX, com a Proclamação da República, passa a denominar-se Tiradentes, em homenagem ao militar José da Silva Xavier, mártir da Inconfidência Mineira. Já no século XX, é tombada pelo então Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), adquirindo o status de cidade histórica. No século XXI, consolida-se como um importante polo turístico de reconhecimento nacional e internacional.

Figura 43– Linha dos marcos temporais



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

Para além do turismo, observa-se a instalação de uma intensa dinâmica urbana marcada pela inserção de diversos empreendimentos imobiliários com fins residenciais, sinalizando o início de uma nova fase no século XXI. Paralelamente, as atividades turísticas também passam por transformações, com a ampliação de eventos voltados para públicos cada vez maiores. Esse novo cenário demanda o aprimoramento da infraestrutura urbana, promovendo a expansão da malha urbana e a criação de novas rotas de circulação e acesso e distanciando, cada vez mais, do contexto das atividades do século XX.



Tiradentes, uma obra-prima
com sabor de história

*"Aqueles em que a sociedade não pode explorar
estão condenados"*

(Trecho do filme Rua Descalça (1971) gravado em- Tiradentes- MG)



Material de venda loteamento Quinta Barroca (2024)
Fonte: Corretor de vendas Quinta Barroca

3 VALORIZAÇÃO URBANA ESPECULATIVA E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

3.1. O direito à cidade

A compreensão do processo histórico de formação da cidade evidencia como o dinamismo do século passado se reflete em Tiradentes por meio de uma crescente valorização espacial, que, em muitos casos, se sobrepõe aos interesses e necessidades da população nativa, aquela que ainda resiste no cotidiano urbano, mantendo viva a cidade em sua dimensão social e cultural.

Tiradentes preserva seu traçado urbano colonial, mas não apenas. Sua forma revela a estrutura social e política desta época. As estruturas urbanas das cidades coloniais apresentam características semelhantes: igrejas, sendo uma delas a matriz, que evidencia o âmbito religioso, Casa de Câmara e a Cadeia, para evidenciar a política. Essas edificações, em Tiradentes, situam-se muito próximas entre si, o que contribuiu para que a cidade crescesse ao seu redor. A emancipação de arraial, juntamente com a sua elevação à condição de Vila de São José, no século XVIII, impulsionou a primeira fase da vida urbana na cidade (Nonato, 2021).

Araújo (2004) aponta que, já na metade do Século XIX, a atual Tiradentes, ainda Vila de São José, juntamente com outras vilas mineiras, começa a ser afetada economicamente pelo declínio das atividades auríferas, o que gera uma desvalorização dos imóveis em cerca de 40%. Como consequência, a população, que chegou em seu auge a ter mais de dez mil habitantes, reduz-se a aproximadamente dois mil e quinhentos.

As atividades econômicas desta fase eram relacionadas à extração de ouro, realizada por meio do trabalho escravo. Esses escravizados pertenciam a proprietários e viviam em senzalas localizadas na propriedade de seus senhores. Um exemplo é o Sobrado dos Ramalhos, hoje sede do IPHAN, onde os escravizados eram mantidos no porão da edificação (Campos, 2006).

Assim, a abolição da escravidão, em maio de 1888, afetou diretamente os povos escravizados, sobretudo os das cidades coloniais, porque suas atividades econômicas estavam diretamente ligadas à exploração desse tipo de mão de obra, no caso, escrava, a

qual superava em tamanho a liberta. Logo após a abolição da escravidão, o Brasil alterou seu regime político, deixando de ser uma monarquia para tornar-se uma república.

A estagnação das atividades econômicas, nesse período, contribuiu para a preservação das características arquitetônicas das edificações e do traçado urbano. Pois parte da população abandonou a cidade em busca de novas fontes de renda, ou de mero sustento, deixando-a em ruínas. Toda essa configuração de certa forma colaborou para a cenarização da cidade, a qual seria tombada ainda na primeira metade do século XX, como salienta Meneghetti (1999), acerca desse período:

É um momento emblemático por duas razões que devem ser consideradas: a liberdade dos escravos e o tombamento da cidade como patrimônio histórico nacional. No caso específico da Abolição da Escravidão, devemos entender que os negros agora livres precisariam de um local para se estabelecer. Com certeza, este espaço não seria o mesmo ocupado pelos brancos ou por negros alforriados há mais tempo e cuja condição financeira fosse melhor. Os recém-libertos, de um modo geral, estabeleciam-se nas periferias das áreas ocupadas, criando novos núcleos urbanos com características semelhantes aos núcleos iniciais das cidades (Meneghetti et.al, 2023 p.1999).

Após o tombamento, a cidade passou por mudanças drásticas no que diz respeito as suas atividades econômicas e, principalmente, ao uso das edificações. Com essas as novas funções, os imóveis localizados na área central passaram a ser valorizados por meio de reformas e processos de restauro, os quais preservaram as características arquitetônicas coloniais, porém, em contrapartida, visaram e estabeleceram um uso comercial.

Em um segundo momento, durante a segunda metade do século XX, as edificações de uso público e o acervo das edificações religiosas também foram restaurados, e passaram a funcionar como atrativos turísticos. Esse turismo, por sua vez, passou a atrair investidores que começaram a residir na cidade e estabelecer suas atividades econômicas. Muitos migravam principalmente das capitais da região Sudeste, a saber, São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte, através da compra de casas próximas às áreas centrais. Tal ocupação provocou o deslocamento da população nativa para as áreas mais periféricas (Nonato, 2021).

Cabe, destacar também, tal como fez Neves (2013), que a partir da década de 70, as atividades turísticas começam a ser fomentadas e, nas décadas seguintes, a cidade de Tiradentes começa a se transformar em um cenário propício ao *marketing* urbano. Este,

criado no final do século XX e início do século XXI, afirmando de vez o turismo como principal atividade econômica.

Portanto, é possível afirmar que a primeira fase de valorização ocorreu com a estruturação comercial e industrial do processo de turistificação. Já na segunda fase, observa-se uma valorização de caráter residencial, resultado direto da consolidação da etapa anterior. Essa nova fase traz consigo uma tipologia marcada pela exclusividade, que, mais uma vez, se mostra distante da realidade e das possibilidades da população tiradentina. Isso ocorre mesmo diante da existência de lotes e loteamentos convencionais, que poderiam atender àqueles que ainda resistem em manter seus modos tradicionais de viver e usufruir da cidade.

Entretanto, essa dinâmica urbana vem exercendo forte pressão sobre a pequena população local, que enfrenta atualmente um aumento expressivo nos valores de terrenos, imóveis e, sobretudo, dos aluguéis. A trajetória de apropriação do território evidencia que grande parte dos moradores não é proprietária de imóveis, sendo composta majoritariamente por trabalhadores do comércio e do setor de serviços. Nesse contexto, a remuneração acompanha os cargos ocupados ou é determinada pela natureza dos vínculos empregatícios, o que impacta diretamente a renda disponível desses habitantes.

Deste modo, esses empreendimentos, aliados com o comércio central, parecem ter um público-alvo bem definido, a saber, o visitante, e não o habitante. O consumo do supérfluo e do exótico gera maior rendimento para o capital, ou seja, quanto mais dinheiro envolvido, maior o poder de consumo de produtos criados para a exclusividade. A insaciedade promovida pelo mercado capitalista estimula o surgimento de novos lugares, impondo novos modos de relação e sobrepondo-se aos existentes. A resistência das práticas de uso do espaço transforma-se abruptamente diante dos interesses do capital, trazendo vantagens e desvantagens, e apontando sempre para a próxima nova lógica mercadológica.

Na contramão do intenso fluxo de pessoas nos finais de semana, os habitantes parecem atônitos ao movimento dos turistas e retornam às suas rotinas semanais, inertes a toda inconstância desses períodos. Tal comportamento evidencia uma resistência, seja pela falta de pertencimento, seja pela aversão à atividade turística imposta e, ao mesmo tempo, essencial para a sobrevivência da vida urbana na conjuntura presente. Como

afirma Souza (2006, p. 77): “Coexistir é assumir o lugar de todo mundo. E isto, independentemente de todos, é a máxima dos lugares”.

Figura 44– Rua da Câmara em uma terça-feira sem eventos

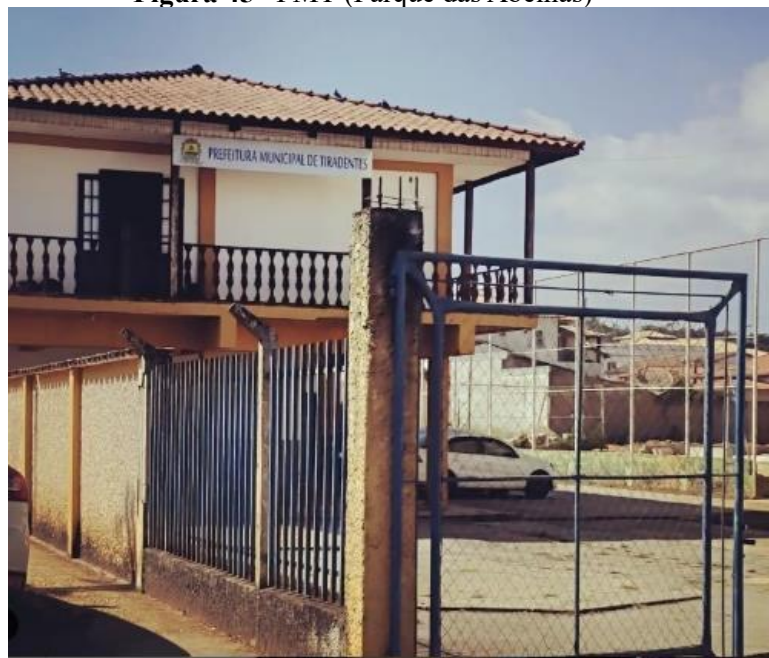


Fonte: Acervo próprio da autora, 2023.

Atualmente, a cidade apresenta um centro histórico consolidado como polo comercial, com predominância de lojas de *souvenir*, restaurantes, sorveterias, cafeterias e pousadas. Soma-se a isso um comércio tradicional de caráter mais intimista, típico da localidade, que se estabeleceu inicialmente nos arredores da área central e tem gradualmente avançado em direção aos bairros mais periféricos.

Tiradentes conta, ainda, com onze instituições públicas de ensino, entre creches e escolas, sendo a Escola Estadual Basílio da Gama a única a ofertar o ensino médio. A creche Santa Giovana, por sua vez, encontra-se em fase final de construção. No que se refere aos serviços públicos, a coleta de lixo é de responsabilidade da prefeitura municipal. A Câmara de Vereadores está localizada no centro histórico, enquanto a sede da prefeitura situa-se no bairro Parque das Abelhas.

Figura 45– PMT (Parque das Abelhas)



Fonte: Acervo próprio da autora, 2020.

Figura 46– Câmara dos vereadores (Centro Histórico)



Fonte: Acervo próprio da autora, 2024.

O traçado sinuoso das ruas de Tiradentes, aliado ao calçamento em pedra, compromete significativamente a fluidez do tráfego urbano. A predominância de vias estreitas inviabiliza a oferta adequada de vagas de estacionamento, o que se agrava substancialmente em períodos de eventos. Nessas ocasiões, o número excessivo de

turistas sobrecarrega a infraestrutura viária, resultando na expansão desordenada dos fluxos automotivos para os bairros adjacentes.

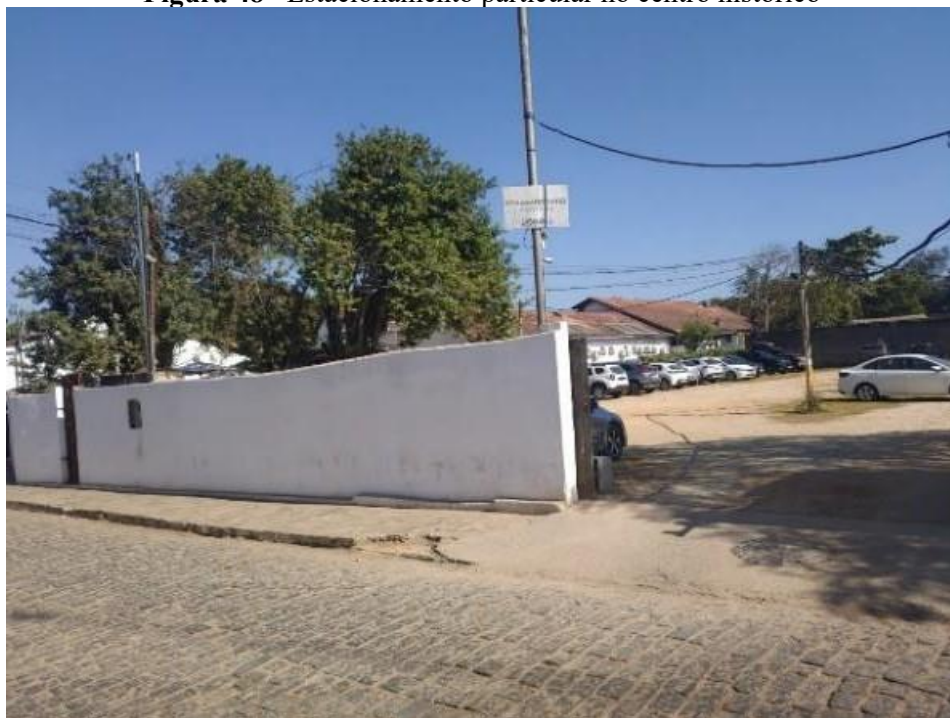
Essa pressão gera impactos diretos sobre a paisagem urbana, evidenciando um processo de degradação visual e funcional. Observam-se congestionamentos, ocupações irregulares de espaços públicos e privados, além de conflitos de uso, fatores que provocam recorrentes reclamações tanto por parte dos moradores quanto dos visitantes. Tal cenário revela a insuficiência do planejamento urbano frente à crescente demanda turística, além da ausência de políticas públicas eficazes voltadas à mobilidade e à preservação da ambiência histórica da cidade.

Figura 47– Carros estacionados no Centro Histórico



Fonte: Acervo próprio da autora, 2018.

Figura 48– Estacionamento particular no centro histórico



Fonte: Acervo próprio da autora, 2024.

Por trás de todos os empecilhos e percalços que as atividades turísticas impõem à cidade, paralelamente aos benefícios, como a geração de postos de trabalho, economicamente o município não absorve plenamente as vantagens do turismo, gerando demandas, sobretudo públicas, tanto para sustentar as atividades quanto para viabilizar o atendimento às necessidades mais basilares da população. No entanto, como nos é relevado por Maciel (2016), mesmo com

[...] grandes transformações ocorridas, Tiradentes ainda apresenta problemas antigos: sonegação de impostos, legislação ineficiente e infraestrutura urbana deficiente. Além destas dificuldades, novos incômodos surgiram, como a segregação sócioespacial, os inconvenientes trazidos pelos festivais, a alta especulação imobiliária, a ausência de um plano diretor (Maciel, 2016, p.384).

Como aponta Maciel (2016), até o ano de 2015 Tiradentes não contava com um plano diretor, instrumento legislativo fundamental para orientar o desenvolvimento, o crescimento e a expansão urbana do município. Ainda que esse plano tenha sido finalmente implantado naquele ano, passados mais de dez anos de sua promulgação, as

questões já apontadas por Maciel continuam sem solução. Pelo contrário, observa-se o agravamento de antigos problemas e o surgimento de novas questões urbanas.

Entre os principais desafios atuais, destaca-se o parcelamento do solo por meio da implantação de condomínios e loteamentos de forma espraiada e desordenada, o que contribui para a fragmentação do tecido urbano e a pressão sobre a infraestrutura existente.

Para compreender melhor esse processo, a seguir será apresentada uma análise do Plano Diretor de Tiradentes e de suas leis complementares, com ênfase nas diretrizes estabelecidas para o ordenamento territorial.

3.2. Zoneamento e Expansão Urbana

Tiradentes é um município que, pela Lei Federal, n.º 10,275, de 10 de julho de 2001, referente ao Estatuto da Cidade, exerce atividades turísticas e, conforme o Art. 42, é obrigado a implantar um plano diretor.

O plano diretor vigente é uma lei municipal complementar (n.º 001/2015, de 15 de abril de 2015). Ele está consoante à Constituição Federal, com a Constituição Estadual, com a Lei Orgânica Municipal e com o Estatuto da Cidade, pois nele constam as diretrizes voltadas a todos os setores econômicos e sociais, visando fomentar o crescimento de Tiradentes. Os documentos que compõem o Plano Diretor Participativo de Tiradentes incluem os seguintes instrumentos legais na forma de leis complementares: Lei Complementar n.º, 02/2015 - Parcelamento do solo urbano; Lei Complementar n.º, 03/2015 - Código de Postura; Lei Complementar n.º, 04/2015 - Código de Obras; e Lei Complementar n.º, 05/2015 - Uso e ocupação do solo.

De acordo com Maricato (2001), são inúmeros os planos urbanos que não são aplicados e leis que não são exigidas. Apesar das boas intenções, os planos diretores tendem a facilitar a ocupação irregular, pois propõem regulamentações que apenas quem possui recursos consegue atender, inviabilizando assim a plena regulamentação e tornando ilegal as outras práticas. Questões regionais, políticas e de interesses particulares fazem com que os planos diretores funcionem mais como objetos de prospecção, do que

se almeja para a cidade, do que como ferramentas de transformação. Na prática, tornam-se apenas instrumentos regulamentadores. Ainda há um distanciamento entre o que está no papel e de como os gestores irão aplicar essas normas, em que área, em que prazo e sob quais condições. O direito à moradia está diretamente, como diz Maricato (2001), ligado à inclusão urbana e à garantia de direitos.

Ainda na linha do exame dessas leis, segundo Salgado (2017, p. 164) o instrumento do parcelamento do solo é decisivo para a qualidade paisagística, pois é a partir dele que se definirá o futuro da ocupação da cidade, por meio do arruamento, das dimensões e formas de lotes, e também dos quarteirões, das larguras das vias, ou seja, de todo o seu desenho urbano.

Em Tiradentes, o plano diretor é um documento detalhado com diretrizes que atendem aos princípios exigidos, mas isto acontece na teoria. Na prática, como cita Maricato (2001) é um documento complexo para o entendimento da população em geral, mas um instrumento para as incorporadoras, como por exemplo o mapa de zoneamento das áreas de expansão municipal, logo empreendimentos são implantados estrategicamente nessas áreas e não de forma natural, de acordo com a demanda da população.

A Lei Complementar n.º, 02/2015, de dezembro de 2015, dispõe sobre a ordenação da expansão territorial urbana no Município de Tiradentes/MG, a saber, que o parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido nas Zonas Urbanas, tal como é versado pelo artigo abaixo:

Art. 42 - O parcelamento do solo somente será admitido e aprovado se, de acordo com o planejamento municipal:

I. subordinarem-se às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento sustentável, conforme as diretrizes do Plano Diretor;

II. não comprometerem a proteção ao patrimônio histórico-cultural;

III. não comprometerem a proteção ao patrimônio ambiental, em especial considerando que toda a sede municipal se encontra inserida na Zona de Amortecimento do Refúgio Estadual de Vida Silvestre Libélulas da Serra de São José (REVS), sobreposta à Área de Proteção Ambiental (APA) Estadual Serra de São José;

IV. não provocarem sobrecarga na infraestrutura já instalada, salvo se o empreendedor apresentar os projetos e executar as soluções técnicas adequadas e suficientes para mitigar o impacto.

Todo empreendimento deve ter o aval tanto do IPHAN quanto dos órgãos ambientais, como por exemplo, o do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA), para serem viabilizados, além, é claro, da aprovação técnico-administrativa.

Quando falamos de desenvolvimento sustentável, nos deparamos com a precária infraestrutura existente atualmente que mal atende a população. A inserção de novos loteamentos e condomínios mesmo com propostas mitigatórias é insuficiente para sanar os problemas já existentes e mais os que irão surgir.

O que vemos na cidade é que por mais burocrático que seja, estes empreendimentos são aprovados, apresentando apenas estudo de impacto de vizinhança, mas a longo prazo com a ocupação total, problemas urbanos podem se estender afetando áreas de preservação. No entanto, quando se trata de desenvolvimento sustentável, é preciso considerar a infraestrutura urbana já existente, que muitas vezes é precária e mal atende à população atual. A inserção de novos loteamentos e condomínios, ainda que acompanhada de propostas mitigatórias, revela-se insuficiente para resolver os problemas estruturais preexistentes, e menos ainda para lidar com os impactos futuros.

O que se observa em Tiradentes é que, apesar da burocracia envolvida, esses empreendimentos continuam sendo aprovados com base, na maioria das vezes, apenas em estudos de impacto de vizinhança. A longo prazo, com a ocupação total das áreas, é provável que surjam problemas urbanos adicionais, inclusive com risco de comprometimento das zonas de preservação ambiental.

Quanto a Lei Complementar nº 05/2015, de dezembro de 2015, ela dispõe sobre o zoneamento e regulamenta o uso e ocupação do solo urbano do município de Tiradentes/MG. Esta conta com zoneamentos que delimitam tanto as áreas de preservação patrimonial quanto ambiental, sobre as quais os órgãos reguladores atuam com maior rigor. A seguir, iremos analisar e refletir alguns trechos importantes para essa dissertação.

No Título VIII, o Capítulo V estabelecer as diretrizes e ações para a política municipal de ordenamento territorial. Destacam-se, delas, os seguintes tópicos relevantes para o processo de expansão territorial, a saber:

I - A Construção Urbana da voltada para o atendimento aos interesses coletivos, respeitando os significados sociais e culturais da cidade e seus cidadãos exercendo, dentre outros aspectos, o controle dos efeitos negativos decorrentes da especulação imobiliária, fazendo com que todos os imóveis cumpram a sua função social;

V- A orientação da expansão urbana e do adensamento em regiões adequadas, segundo tendências, potencialidades e limitações;

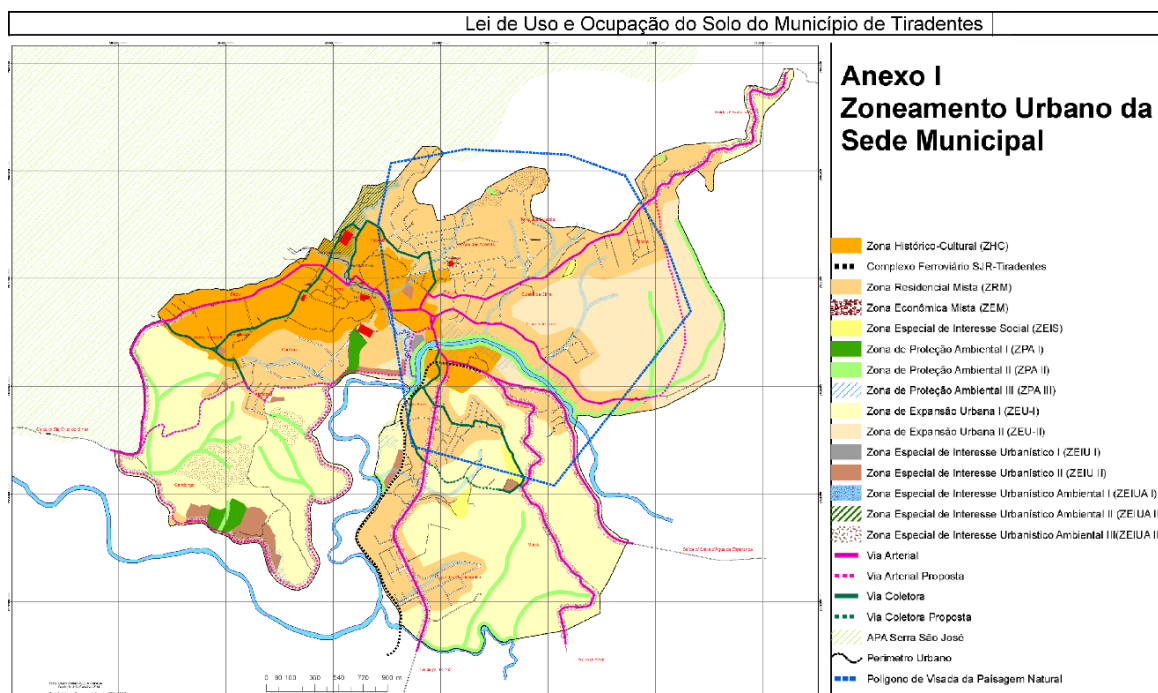
VI- O tratamento das situações de irregularidade e o impedimento da sua continuidade nos novos empreendimentos, sejam eles públicos ou privados;

A partir desses parâmetros, já fixados em lei, será possível averiguar o que de fato está sendo praticado na cidade e quais medidas estão sendo tomadas para pôr em prática, além de que informações complementares foram obtidas na aplicação dessas diretrizes.

Mas o que vemos é que o movimento especulativo aconteceu para além das áreas de preservação patrimonial e ambiental e o município se potencializou em todo território. Atualmente, a ocupação já avança para áreas rurais que logo serão forçadas a se conformarem como áreas de expansão urbana.

As zonas urbanas são aquelas abrangidas no perímetro urbano. Em Tiradentes, de acordo com a Lei Complementar nº 5/2015, de 16 de dezembro de 2015, regulamenta-se o uso e a ocupação do solo. As áreas zoneadas estão dispostas da seguinte maneira: I - ZONA HISTÓRICO CULTURAL (ZHC); II - ZONA RESIDENCIAL MISTA (ZRM); III - ZONA ECONÔMICA MISTA (ZEM); IV - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS); V- ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU); VI - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL(ZPA); VII- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE URBANÍSTICO (ZEIU); VIII - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE URBANÍSTICO-AMBIENTAL (ZEIUA). As **figuras 48 e 49** apresentam o zoneamento urbano e as áreas histórico-cultural respectivamente.

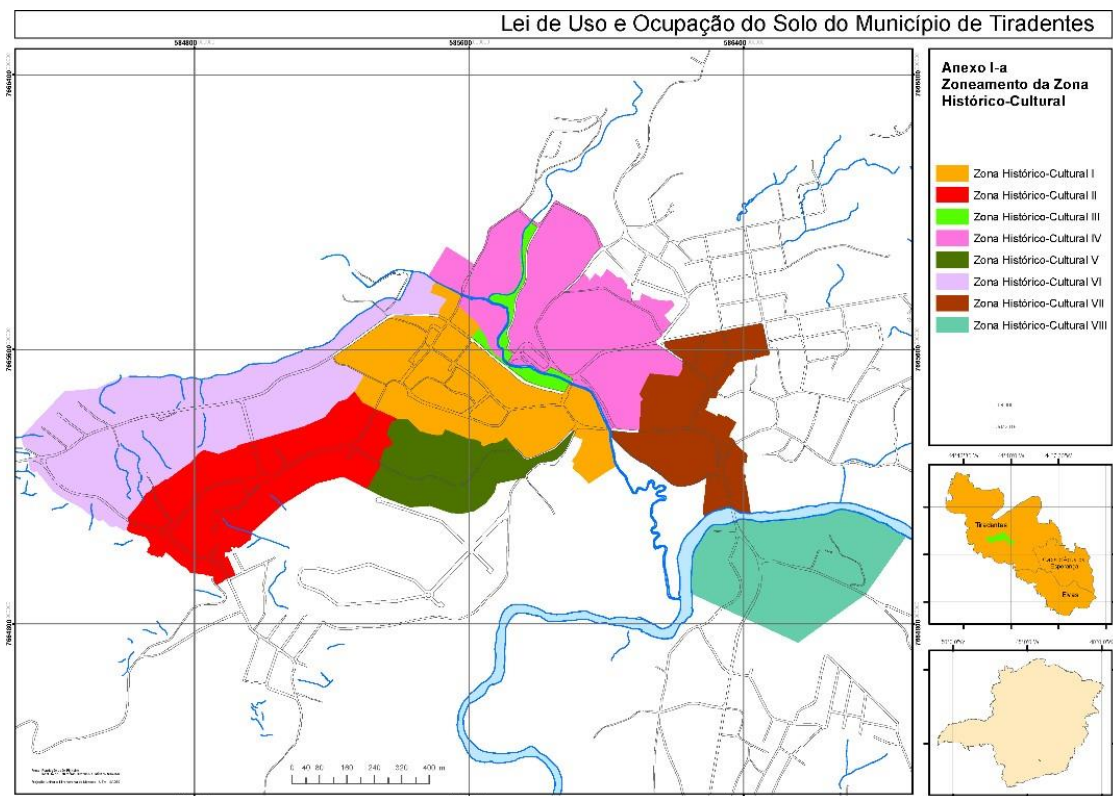
Figura 49 – Mapa de zoneamento urbano



Fonte: PMT, 2023.

Na **Figura 49**, o polígono das visadas da paisagem natural está destacado em azul, um elemento frequentemente explorado no discurso dos corretores imobiliários. Observa-se também que as ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) ocupam pequenas manchas no mapa, correspondendo a áreas já consolidadas. Dessa forma, as áreas destinadas à expansão urbana deveriam, em teoria, contemplar novas zonas de interesse social.

Figura 50– Mapa do zoneamento histórico cultural



Fonte: PMT, 2023.

A **figura 50** contempla todo centro histórico da cidade, incluindo áreas que impactam nas visadas tanto para Serra de São José, quanto para os edifícios históricos. Outra característica dessa área é a legislação mais rígida em relação às diretrizes patrimoniais de intervenção de uso, construção ou reforma tanto das edificações quanto nas vias. Um exemplo é a preservação das fachadas das edificações tombadas, bem como o respeito ao gabarito das edificações.

Ainda sobre zoneamento e regulamenta o uso e ocupação do solo urbano do município de Tiradentes/MG a lei traz as seguintes questões sobre expansão urbana:

Parágrafo único - A ZEU da sede municipal compreende as seguintes categorias:

1. Zona de Expansão Urbana I (ZEU I), que corresponde às áreas na parte sul da Zona Urbana da sede municipal, nas regiões da Candonga e da Mulata, assim como faixa ao longo da saída para Bichinho, no seu trecho final;

II. Zona de Expansão Urbana II (ZEU II), que corresponde às áreas adequadas à expansão urbana, porem inseridas no perímetro do Polígono de Visadas da Paisagem Natural, às margens do rio das Mortes e entre as regiões do Cuiabá de Baixo e a saída para Bichinho, onde prevalecerão parâmetros de menor densidade.

No Título IV, o documento dispõe, por meio dos artigos 53, 54, 55 e 56, diretrizes específicas para a implementação e regulamentação de condomínios horizontais. A seguir, destacam-se os artigos e suas respectivas orientações:

Art. 53 - A instalação de condomínios imobiliários horizontais destina-se a abrigar edificações residenciais assentadas em um terreno sob regime de copropriedade, formadas por unidades autônomas às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, não configurando uma modalidade de parcelamento do solo, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

1º - Os condomínios imobiliários horizontais serão admitidos exclusivamente nas Zonas Urbanas do Município, conforme estabelecidas no Plano Diretor e na Lei de Perímetro Urbano.

2º - No caso de instalação de condomínios imobiliários horizontais na Zona Rural, deverá ser obedecido o disposto na Lei de Parcelamento do Solo municipal, em especial no Título II.

3º - A instalação de condomínios imobiliários horizontais dependerá de controle ambiental e da aprovação municipal, executados respectivamente e nesta ordem, pelos órgãos da administração municipal responsáveis pelo meio ambiente e pela aplicação da política urbana, com anuência do IPHAN e do Conselho de Desenvolvimento Urbano, apoiados pelos conselhos do meio ambiente e do patrimônio histórico.

4º - Somente será permitida a instalação de condomínios imobiliários horizontais em glebas acessíveis através de via pública.

Art. 54 - A instalação de condomínios imobiliários horizontais atenderá às disposições dos artigos 32, 42 e 52 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, referentes a condicionantes locacionais e requisitos urbanísticos e, da mesma forma, aos artigos 22, 32 e 72 a 10 do Decreto Estadual nº 44.646, de 31 de outubro de 2007, assim

como da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, e do Código Civil Brasileiro.

Art. 55 - Aos condomínios imobiliários horizontais não será permitido:

I. impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado;

II. impedir a continuidade do escoamento das águas pluviais, das redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário e de fornecimento de energia elétrica;

III. impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Art. 56 - No processo de registro dos condomínios imobiliários horizontais serão transferidos para uso e domínio público área equivalente a 15% (quinze por cento) da gleba, em área fora dos limites condominiais, destinados a equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, segundo determinação do planejamento municipal.

1º - Os terrenos onde se instalarão os condomínios imobiliários horizontais devem atender às mesmas características exigidas para os terrenos destinados ao parcelamento do solo, aplicando-se as mesmas disposições quanto ao uso e ocupação do solo previstas nesta lei e na Lei de Parcelamento, no que couber: projeto geométrico do acesso viário ao condomínio, articulado ao sistema viário urbano de seu entorno, e do sistema de circulação interna, destinado à passagem comum e acesso às vias públicas, às unidades autônomas e demais espaços, hierarquizado, conforme estabelecido nesta lei, de forma a garantir conforto, segurança, acessibilidade e mobilidade para veículos motorizados, não motorizados e pedestres;

II. projeto de pavimentação do acesso viário ao condomínio e do sistema de circulação interna; do acesso viário ao condomínio e do sistema de circulação interna;

III. localização das unidades autônomas destinadas às edificações, unifamiliares ou multifamiliares, e das áreas reservadas para uso exclusivo das unidades autônomas, como jardim e quintal, correspondendo às frações ideais, bem como identificação dos usos previstos;

IV. projeto executivo do sistema de drenagem pluvial;

V. projeto de iluminação pública;

VI. projeto executivo do sistema de abastecimento de energia elétrica;

VII. projeto executivo do sistema de abastecimento e distribuição de água potável;

- VIII. projeto do executivo sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários;
- IX. projeto de integração do condomínio ao sistema municipal de coleta e tratamento de resíduos sólidos;
- X. projeto paisagístico dos espaços livres de uso público, com sua localização e dimensionamento, destacando a delimitação das áreas de preservação permanente, das áreas não edificáveis, reserva legal e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;
- XI. localização das partes de uso comum dentro do todo da gleba, edificadas ou não, a serem utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
- XII. apresentar uma guarita de, pelo menos, 4m² (quatro metros quadrados) à entrada do condomínio imobiliário;
- XIII. memorial descritivo, que relatará as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações;
- XIV. convenção de condomínio, registrada em Cartório da Comarca;
- XV. cronograma de execução do empreendimento.

Este roteiro apresentado na legislação é utilizado como justificativa para a implementação destes empreendimentos. Respeitadas estas condições, os impedimentos geralmente surgem dos órgãos como IPHAN e CONAMA. Ou seja, no âmbito da aprovação municipal, atendidas as diretrizes, não há o que se questionar.

Das legislações de âmbito federal, as quais orientam o Plano Diretor, destacam-se as seguintes:

Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a qual traz no seu bojo os seguintes artigos e incisos:

Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados (Brasil, 1979, Art. 2).

Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal (Brasil, 1979, Art. 3).

E a Lei Nº 10.257, de 10 de junho de 2001, a qual traz no seu bojo os seguintes artigos e incisos e capítulo:

Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (Brasil, 2001, Art. 1).

Conforme estabelece a Lei n.º 6.766/1979, é proibido o fechamento de vias de acesso em loteamentos, sendo exigidas áreas públicas destinadas ao uso comum, as quais não podem ser cercadas por muros ou controladas por portarias, sob pena de ilegalidade. A manutenção da infraestrutura pública, como iluminação e coleta de lixo, é responsabilidade do município (Rodrigues, 2013). Portanto, a reprodução de condomínios horizontais fechados baseia-se em uma lógica ilegal, segregadora e seletiva, induzindo a fragmentação socioespacial, fenômeno que vem se ampliando em cidades pequenas, como no caso de Tiradentes.

Entretanto, a legislação brasileira prevê nuances importantes. A Lei n.º 4.591/1964, que regulamenta os condomínios fechados, não proíbe a existência de condomínios horizontais, estabelecendo que o proprietário detém uma cota-parte e é responsável pela manutenção das áreas comuns. Já a mais recente Lei n.º 13.465/2017, que trata da Regularização Fundiária Urbana (REURB), introduz diretrizes específicas para a regularização de condomínios, como a proporção entre área comum e unidades autônomas, e define que a responsabilidade pela infraestrutura cabe aos empreendedores. A principal inovação dessa lei é a possibilidade de registro do lote pelo comprador como unidade autônoma, conferindo maior segurança jurídica.

Do ponto de vista dos incorporadores, essa legislação foi positiva, pois facilitou a manutenção dos condomínios horizontais fechados, cujo modelo se baseava na divisão das despesas de conservação de vias, praças e demais instalações, por meio das taxas condominiais. Em resposta, novas estratégias de mercado surgiram, com a utilização de nomenclaturas como loteamentos com entrada controlada, bairros inteligentes, entre outras. É importante destacar que, conforme já observado, Tiradentes não possuía

condomínios com infraestrutura complexa que gerassem altas taxas condominiais; contudo, atualmente, os moradores passam a arcar com a taxa do IPTU, em substituição à cota condominial.

O parcelamento urbano em Tiradentes é regulamentado com base nas zonas urbanas delimitadas pelo Plano Diretor. Cada zona estabelece parâmetros específicos, incluindo a metragem mínima permitida para os lotes. Atualmente, exige-se área mínima de 200 m² por lote, o que representa 75 m² a mais do que o padrão mínimo comumente adotado em loteamentos urbanos no Brasil.

Esse parâmetro, embora possa ser interpretado como reflexo da abundância territorial, revela também a carência de políticas efetivas voltadas à habitação de interesse social. Muitos empreendimentos são protocolados como loteamentos sociais, mas, na prática, são comercializados como loteamentos residenciais com nomes mercadológicos, como “bairros inteligentes”, entre outros, o que evidencia uma desconexão entre o discurso institucional e a realidade da ocupação urbana.

Vale ressaltar que por ser um investimento particular, os empreendimentos contam com marketing direcionado no qual muito das vezes a população sequer tem ciência dos empreendimentos e ainda da escala e proporção que esta atividade está inserida na cidade. Há apenas a percepção da alta de suas posses quando não vendidas em contrato de compra e venda.

Tal ignorância faz com que os tiradentinos não fiquem a par dos parcelamentos de solo espalhados na cidade. Tomando ciência somente quando começam as obras de infraestrutura do empreendimento. Vale ressaltar que geralmente quando o empreendimento já começa a ser executado, os lotes já possuem valores bem mais elevados do que no lançamento em si. As mídias e o tráfego pago ferramenta da internet passa agora a exercer este papel de filtrar e direcionar o público ideal para estes empreendimentos

O **Quadro 4** apresenta, de forma sistematizada, as zonas passíveis de parcelamento, aquelas em que o parcelamento é vedado e as zonas que permitem a subdivisão do solo mediante o cumprimento de condicionantes específicas.

Quadro 4 – Áreas de zoneamento de Tiradentes e as restrições de parcelamento do solo

Zonas	Área mínima (m²)	Testada Mínima (m)
Zona Residencial Mista	300	10
Zona Econômica Mista	500	15
Zona Residencial Mista de Adensamento Restrito	2.000	20
Zona Especial de Interesse Social	200	10
Zona de Expansão Urbana I	300	10
Zona de Expansão Urbana II	3.000	20
Zona Especial de Interesse Urbanístico Sendo ZEIU I (para infraestrutura de suporte a eventos e ZEIU II (áreas estratégicas para o desenvolvimento municipal)	Sujeito à aprovação do IPHAN e CODEMA	
Zona Especial de Interesse Urbanístico-Ambiental III- áreas urbanas consolidadas APA	Parâmetros conforme zoneamento sobreposto	
Zona Especial de Interesse Urbanístico-Ambiental III - Áreas de risco suscetíveis à erosão e/ou com processos erosivos	Parâmetros conforme zoneamento sobreposto e projetos específicos	
Zona Histórico-Cultural III	Não parcelável	
Zona de Proteção Ambiental (I, II e III)	Não parcelável	
Zona Especial de Interesse Urbanístico-Ambiental I (APP dos cursos d'água em áreas urbanas consolidadas)	Não parcelável	
Zona Especial de Interesse Histórico- Cultural (Estação ferroviária em Cesar de Pina)	Não parcelável	
Zona Especial de Interesse Histórico-Cultural II (Casa das Águas em Águas Santas)	Não parcelável	
Zona Especial de Interesse Histórico- Cultural III (Igreja de Nossa Senhora da Saúde em Águas Santas)	Não parcelável	
Zona Especial de Interesse Histórico- Cultural IV (Instalações e área do Balneária de Águas Santas)	Não parcelável	
Zona Especial de Interesse Histórico- Cultural V (Igreja de Padre Gaspar em Elvas)	Não parcelável	
Caixa D'Água da Esperança) de Interesse Histórico- Cultural (antiga caixa d'água em Caixa D'Água da Esperança)	Não parcelável	
Área Especial de Interesses Turístico-Cultural (Entrada de acesso a Caixa D'Água da Esperança)	Não parcelável	

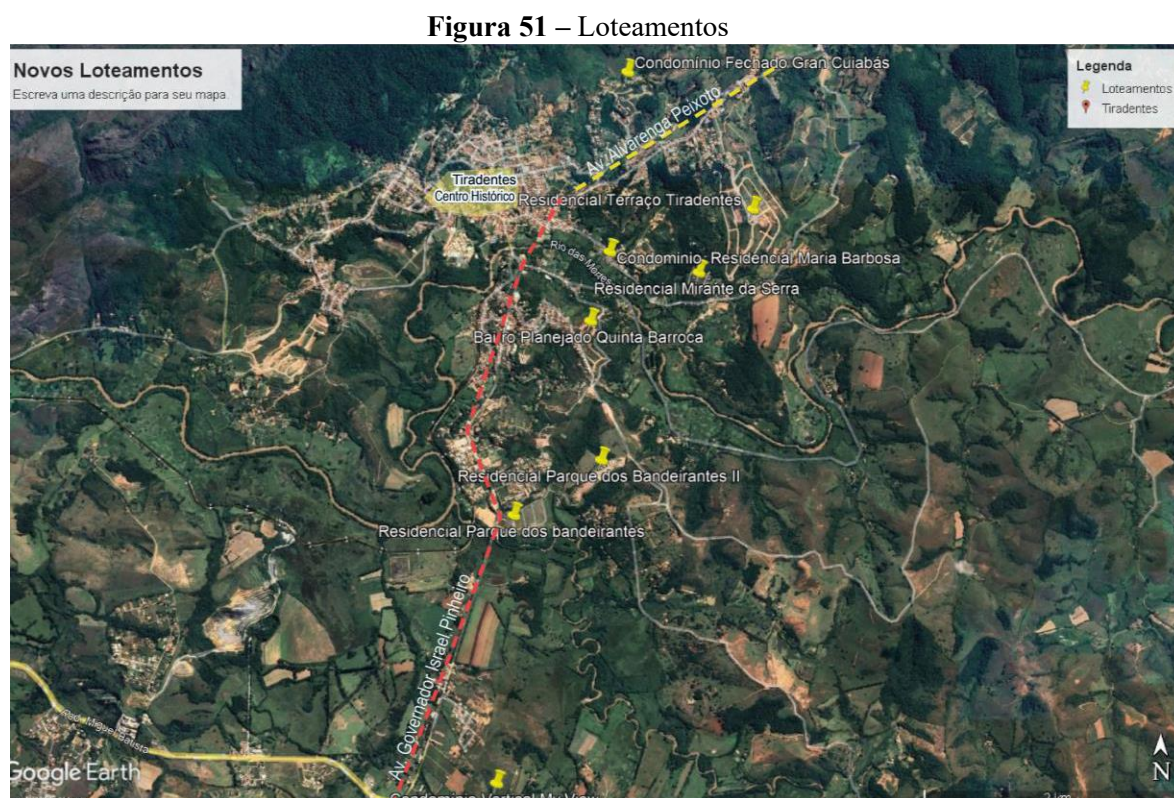
Fonte: Antero, 2023.

No contexto do município, observam-se extensas áreas atualmente não passíveis de parcelamento, por se tratarem de territórios destinados à preservação ambiental, cultural e histórica. A expressiva presença desses elementos de valor patrimonial

contribuiu para que o parcelamento do solo se direcionasse às zonas de expansão e interstícios urbanos não abrangidos por tais restrições.

3.3. Parcelamento do solo sem demanda habitacional.

Para ampliar a pesquisa, além dos condomínios fechados, foram identificados outros empreendimentos de loteamento que, embora não se enquadrem formalmente nessa tipologia, apresentam características bastante semelhantes às dos condomínios fechados em Tiradentes. Destacam-se, nesse contexto, os loteamentos Terraço Tiradentes, Parque dos Bandeirantes e Mirante de Tiradentes; os condomínios Maria Barbosa I e II; e o lançamento mais recente denominado “bairro inteligente” Quinta Barroca. Todos esses empreendimentos possuem lotes com metragens médias em torno de 300 m² e praticam valores especulativos similares aos observados nos condomínios fechados, conforme ilustrado na **Figura 51**.



Fonte: Google Earth. Elaborado pela autora, 2025.

A análise da **Figura 51** revela a expansão dos empreendimentos predominantemente ao longo do eixo nordeste-sudeste, abrangendo as áreas correspondentes aos bairros Várzea de Baixo e Alto da Torre, assim como nas regiões ao sul e ao norte, em direção ao bairro Cuiabá. Essa distribuição evidencia um padrão de crescimento urbano intencionalmente direcionado.

Outra questão importante é que o acesso a esses bairros pode ser feito sem a necessidade de transitar pelo centro histórico, pois sua principal via de saída acaba por ser a rodovia BR-265, por meio da Avenida Governador Israel Pinheiro. Esta importante avenida, pois liga a Rodovia BR-265 ao centro de Tiradentes. Em toda a sua extensão, encontra-se empreendimento dos mais variados ramos, como, por exemplo, restaurantes, lojas de móveis, pousadas, lojas de decoração e, inclusive, os empreendimentos imobiliários, como o Parque dos Bandeirantes I e II, além do *My View*, localizado próximo ao trevo e pertencente as terras são-joanenses.

A avenida está em processo de consolidação como um novo polo de comércio e serviços voltados para as atividades turísticas. Por ser asfaltada, ela proporciona uma experiência diferenciada da cidade, oferecendo um acesso mais fluido e acessível. Nesse sentido, há uma clara intenção de criar uma extensão modernizada do centro de consumo de bens e serviços, relativamente próxima, porém dissociada do atualmente saturado e caótico centro histórico.

Dessa forma, observa-se que o crescimento de Tiradentes pouco atende às demandas sociais ou aos ideais de urbanidade previstos nas legislações vigentes. Em vez disso, esse crescimento é orientado predominantemente pelas lógicas do capital, consolidando uma nova zona de interesse comercial ao longo de um extenso eixo arterial do município.

Os empreendimentos que compõem essa área variam entre loteamentos fechados, bairros inteligentes e condomínios fechados. Alguns são comercializados diretamente pelas incorporadoras, enquanto outros são vendidos por meio de corretores locais e regionais. A seguir, as **Figuras 52-53-54-55** apresentam estes empreendimentos.

Figura 52 –Portal dos Bandeirantes



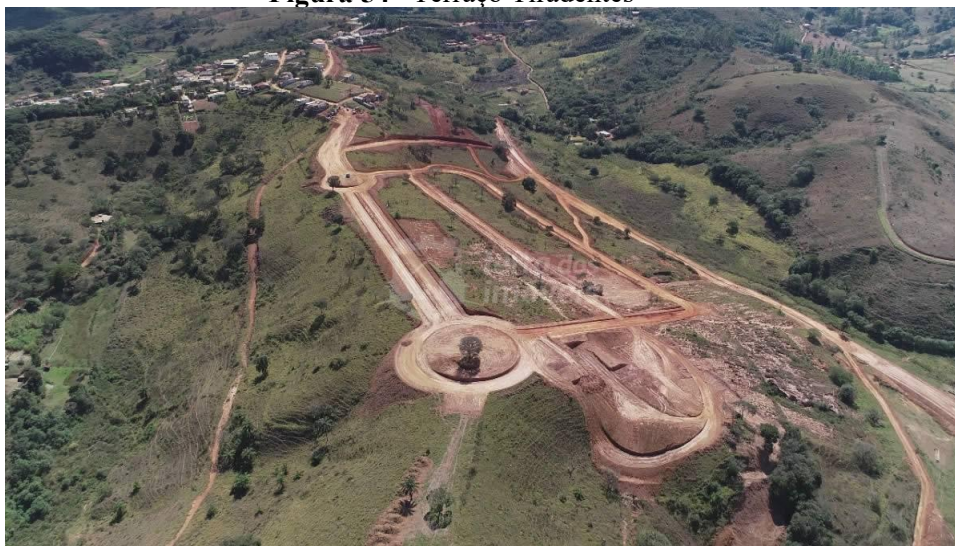
Fonte: Acervo próprio da autora, 2023.

Figura 53 –Loteamento Mirante da Serra



Fonte: Residencial Mirante de Tiradentes. Disponível em: mirantedetiradentes.wordpress.com. Acesso em 11 de julho de 2025.

Figura 54 –Terraço Tiradentes



Fonte: Terra dos imóveis. Disponível em: <https://terradosimoveis.com.br/imovel/0006-1571//venda-lote-bairro-terraço-tiradentes#lg=1&slide=18>. Acesso em 11 de julho de 2025.

Figura 55–Quinta Barroca



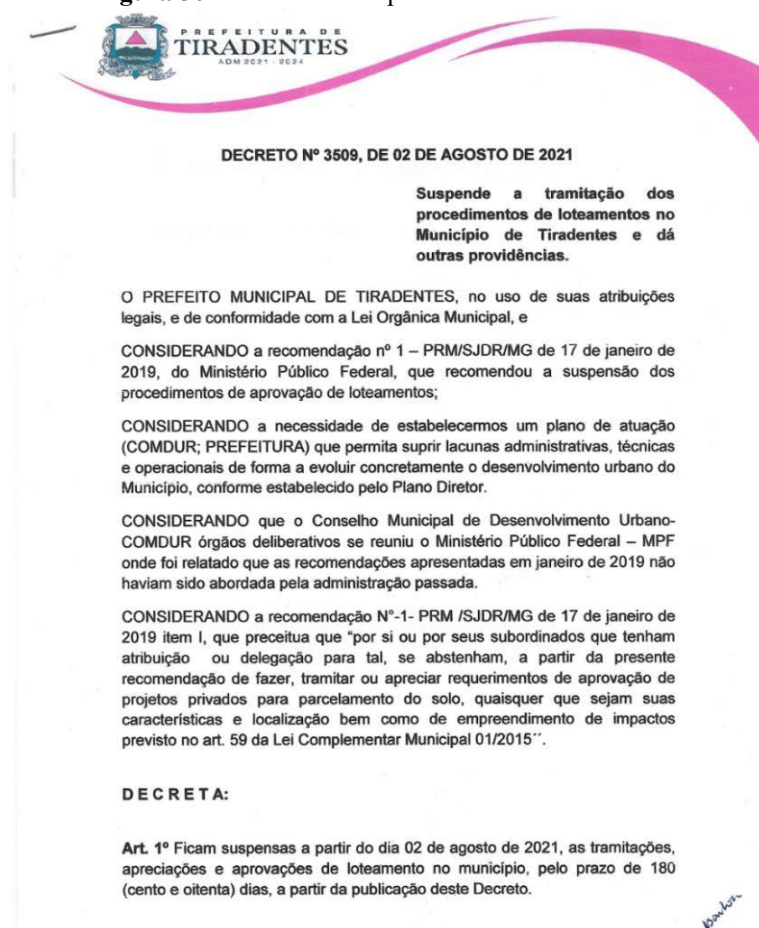
Fonte: Teto imóveis. Disponível em: <https://www.teto-imoveis.com/imovel/3315536/lote-venda-tiradentes-mg-loteamento-quinta-barroca>. Acesso em 11 de julho de 2025.

Com a inserção desses produtos imobiliários, os quais, pelo próprio *marketing* por eles elaborado, é possível identificar qual público tem a pretensão de atingir, podemos compreender que a lógica da condominialização, embora não configure necessariamente condomínios horizontais fechados, expressa as mesmas estratégias, inclusive, quanto aos

seus arranjos espaciais. A venda da vista para a serra, o apelo à vida tranquila e pacata, a proximidade com o centro histórico e, principalmente, o tamanho dos lotes que variam entre 250m² a 500m², são exemplos disso.

Os loteamentos mencionados foram protocolados antes da instauração do decreto de suspensão de aprovação de loteamentos da cidade. A medida tomada tem como premissa efetivar uma atuação do poder administrativo mais alinhado com o Plano Diretor elaborado para Tiradentes, no qual se justifique o parcelamento, bem como apresentem quais são impactos que eles podem trazer ao município, juntamente com quais serão as medidas adotadas e implementadas para mitigar ou, pelo menos, compensar esses impactos. A **figura 56** apresenta o decreto de 2021, emitido pela PMT

Figura 56 –Decreto de Suspensão de Loteamentos



Fonte: PMT, 2021

Tiradentes não dispõe de nenhum conjunto habitacional, e, conforme constatado nesta pesquisa, não há qualquer indicação de que haja intenção de desenvolver, no futuro próximo, algum loteamento de interesse social. Assim, a população de baixa renda da cidade vê-se obrigada a recorrer a alternativas precárias, como a aquisição de lotes com documentação irregular ou a celebração de contratos de compra e venda sem escritura, prática comum em municípios de porte semelhante.

O parcelamento excessivo e disperso do solo urbano contribuiu para a valorização das terras em Tiradentes. Propriedades localizadas até mesmo em bairros periféricos têm seu valor elevado. Embora essa valorização seja positiva para os moradores nativos, por representar a posse de bens valorizados, ela, paradoxalmente, inviabiliza a mobilidade residencial dentro do próprio município. Isso ocorre porque, apesar de poderem vender seus imóveis a preços elevados, esses mesmos proprietários encontram dificuldades para adquirir novas residências, já que os valores, inclusive nas periferias, permanecem altos. Essa dinâmica promove a estagnação e até o esvaziamento da população local.

Durante o levantamento, foi possível observar o aumento no valor de imóveis em bairros considerados populares, como é o caso, do Mococa, do Cascalho, e do Várzea de baixo. Os quais, estão sendo vendidos com preços especulativos graças as atividades turísticas da cidade. As figuras 57-58-59 apresentam algumas casas que estão a venda em bairros populares da cidade.

Figura 57 – Casa à venda bairro Cascalho



Fonte: Longatti imóveis. Disponível em: <https://www.longattiimoveis.com.br/>. Acesso em 13 de setembro de 2024.

Figura 58– Casa à venda bairro Mococa



Fonte: Longatti imóveis. Disponível em: <https://www.longattiimoveis.com.br/>. Acesso em 18 de novembro de 2024.

Figura 59– Casa à venda bairro Várzea



Fonte: Longatti imóveis. Disponível em: <https://www.longattiimoveis.com.br/>. Acesso em 13 de setembro de 2024.

O aumento significativo dos valores imobiliários tem compelido a população local a buscar alternativas econômicas para viabilizar sua permanência na cidade. Nesse contexto, o investimento em plataformas digitais de hospedagem temporária, como o *Airbnb*, tem se consolidado como uma estratégia para manter a posse dos imóveis, ao mesmo tempo, em que gera renda adicional.

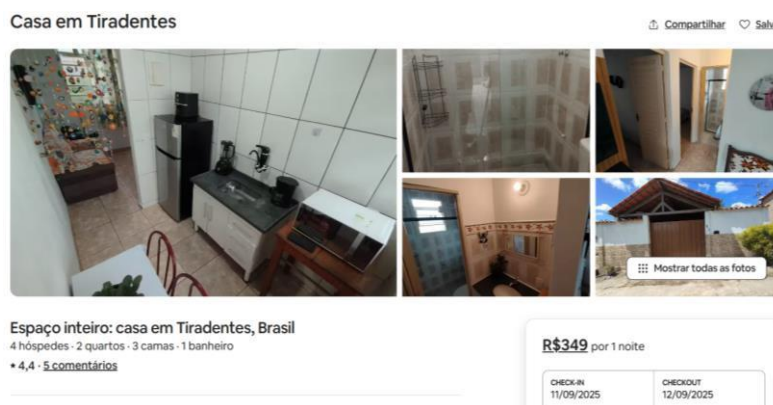
Predominantemente, são ofertados quartos residenciais simples, com tarifas consideravelmente inferiores às praticadas pelas pousadas convencionais, refletindo uma adaptação da população às dinâmicas de mercado e às pressões geradas pela valorização imobiliária. Para além da exploração de mão de obra a baixo custo, observa-se um processo de abdicação da privacidade dos residentes, tanto no espaço doméstico quanto

no tecido urbano dos bairros. A crescente presença de estranhos nesses ambientes tradicionalmente ocupados pela comunidade local evidencia transformações nas dinâmicas sociais e espaciais resultantes da turistificação e da mercantilização da cidade. Segundo Carlos (2007):

O sentido de utilidade invade a vida, redefinindo-a com imensas perdas, pois os homens tornam-se instrumentos no processo de reprodução espacial, e suas casas transformam-se em mercadorias passíveis de serem trocadas ou derrubadas (em função das necessidades do crescimento econômico, que tem na reprodução do espaço urbano condição essencial da acumulação hoje). Trata-se de um momento em que a apropriação passa a ser definida no âmbito do mundo da mercadoria e é nesta medida que a atividade humana do habitar se reduz a uma finalidade utilitária (Carlos, 2007, p.111).

A busca por acomodações para locação por diárias tem se tornado cada vez mais frequente, com os preços variando principalmente conforme o tipo de evento previsto no calendário oficial. Nesse contexto, parte da população local identifica uma oportunidade de geração de renda complementar, especialmente durante os períodos de maior fluxo turístico. A **Figura 60** apresenta um exemplo de acomodação residencial disponibilizada na plataforma *Airbnb*.

Figura 60– Casa para diária



Fonte: Airbnb. Disponível em:

https://www.airbnb.com.br/rooms/1386983450259326219?check_in=2025-09-11&check_out=2025-09-12&search_mode=regular_search&source_impression_id=p3_1754680154_P3vsZHmb-VmCXSyV&previous_page_section_name=1000&federated_search_id=a74d57f3-7bb6-48da-b180-f30b3e8f66a7. Acesso em 01 de agosto de 2025.

Os impactos dessas atividades já são sentidos pelos órgãos públicos, sobretudo nos dias de eventos oficiais divulgados no calendário municipal. Além das demandas adicionais sobre a infraestrutura urbana, a operação de serviços informais, como o *Airbnb*, dificulta a estimativa precisa do público presente, comprometendo a atuação das forças de segurança, tanto da Polícia Militar quanto do Corpo de Bombeiros.

Essas estadias não fiscalizadas e não regulamentadas aumentam a ocupação da cidade para além da capacidade dos meios de hospedagem tradicionais, pousadas, *campings* e outras tipologias, causando superlotação. Além dos desafios estruturais e de segurança, o município deixa de arrecadar receitas importantes, já que o ISS repassado pelas plataformas é destinado ao município onde a empresa tem sede, e não a Tiradentes.

Em função dessa situação, a prefeitura manifestou-se recentemente, em sua página oficial no Instagram, acerca da necessidade de discutir o repasse do ISS, enfatizando que, embora o imposto seja recolhido pelas plataformas, sua destinação atual não beneficia diretamente a cidade, onde a atividade turística ocorre de fato. **A Figura 61** mostra a nota institucional emitida pela PMT:

Figura 61– Manifestação da prefeitura sobre plataformas de locação



Fonte: Instagram:@prefeituramunicipaldetiradentes. Disponível em

<https://www.instagram.com/p/DLgBcXssJP/>. Acesso em 11 de julho de 2025.

Existe, ainda que mínima, a intenção de que o poder público arrecade com essa atividade. No entanto, esse modelo de "uberização"¹⁶ impacta diretamente a população local, pois representa uma das poucas formas que os tiradentinos encontraram para obter renda extra por meio das atividades turísticas.

3.4. Novos produtos imobiliários e o público ideal

Iniciemos pela análise do empreendimento Benza. Oficialmente denominado Benza Home Resort, da incorporadora Benza Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, trata-se de um condomínio fechado horizontal localizado às margens da BR-265, no trevo de acesso à cidade, no sentido Barbacena. Embora sua localização seja contígua à Tiradentes, o terreno encontra-se, de fato, dentro dos limites territoriais do município de São João del-Rei.

A escolha estratégica do local permitiu que toda a campanha de *marketing* fosse conduzida de maneira deliberadamente ambígua, promovendo o empreendimento como se estivesse situado em Tiradentes. Recorre-se, mais uma vez, à vista privilegiada para a Serra de São José e à proximidade com o centro histórico como elementos centrais da narrativa publicitária. O Benza Home Resort se apresenta ainda como o primeiro 'condomínio resort' da região, destacando-se por oferecer infraestrutura diferenciada e inédita em comparação aos demais empreendimentos locais.

Dentre as comodidades, denominadas como “sistema de lazer” estão: Sistema de lazer 1, como praça interna do condomínio contendo espaços de contemplação e convivência, equipamentos de recreação infantil e paisagismo; Sistema de lazer 2, como clube interno ao condomínio, o qual contém: edifício com espaços de eventos e *wine bar*; edifício com salão de jogos, bar da piscina, vestiário, sauna e academia; piscina adulto e infantil; espaço *pet* e *playground*; edifício administrativo; quadra poliesportiva; quadra de areia; quadra de tênis; e áreas verdes.

¹⁶ Modelo de trabalho onde plataformas digitais conectam diretamente prestadores de serviço a consumidores, geralmente de forma flexível e sob demanda

De acordo com a corretora da imobiliária Calzavara Imóveis, o empreendimento prevê a comercialização de 321 lotes, com metragens a partir de 360 m² e valores iniciais estimados em R\$ 220.000,00. A taxa condominial projetada gira em torno de R\$ 800,00 mensais. No momento da pesquisa, o empreendimento encontrava-se sob embargo.

Esse valor de condomínio tende a atrair mais compradores de fora, especialmente estrangeiros, do que os próprios moradores nativos, inclusive aqueles com maior poder aquisitivo. Culturalmente, não há o hábito local de utilizar as estruturas oferecidas por empreendimentos desse tipo, tampouco de arcar com taxas condominiais elevadas. Isso acaba por afastar tanto potenciais residentes quanto investidores, já que, mesmo sem uso efetivo do imóvel, o proprietário se vê obrigado a assumir esse custo mensal, o que compromete sua atratividade como ativo imobiliário. A **Figura 62** apresenta o folder de divulgação do empreendimento, que traz a frase intencional acompanhada de uma localização sugestivamente incorreta: “Viva essa dádiva em Tiradentes”:

Figura 62 –Propaganda Benza



Fonte: Página do facebook Benza Home Resort. Disponível em :

<https://www.facebook.com/benzahomeresort/>. Acesso em 13 de setembro de 2024.

Figura 63– Implantação Benza



Fonte: Imobiliária Venância. Disponível em <https://www.venanciaimoveis.com.br/>.
Acesso em 23 de novembro de 2023.

Figura 64– Portaria Benza



Fonte: Acervo próprio da autora, 2023.

Esse empreendimento, antes de iniciar as obras, instalou seu *stand* de vendas na entrada da cidade, mais especificamente, na Avenida Governador Israel Pinheiro, via que liga a cidade à BR-265, e fica, exatamente, em frente a Pousada Pequena Tiradentes, conhecida por hospedar personalidade dos meios artísticos, principalmente, aquelas ligadas ao setor televisivo.

Figura 65– *Stand* de venda Benza



Fonte: Google Earth, 2023.

A divulgação de um empreendimento em meio à vigência de decretos de sobrestamento, ou seja, notificações emitidas pelo Ministério Público que suspendem a aprovação, execução e, conseqüentemente, a comercialização de condomínios fechados na cidade, gerou debates entre lideranças comunitárias, empresariais e representantes da administração pública durante as reuniões do COMDUR. A prefeitura, notificada oficialmente pelo MPMG sobre a proibição da aprovação de projetos desse tipo, deparou-se com a presença de um empreendimento instalado em território de outro município, mas com stand de vendas localizado em área pertencente à Tiradentes. A situação revelou o caráter oportunista do capital imobiliário em explorar o solo tiradentino.

Contudo, este não é um caso isolado. Também se destaca o empreendimento My View Residence, da Lacca Incorporações, um ambicioso projeto de condomínio vertical situado na Avenida Governador Israel Pinheiro, nas proximidades do trevo de acesso a Tiradentes, embora tecnicamente inserido no território de São João del-Rei. Assim como o condomínio Benza, o apelo publicitário do My View Residence está inteiramente voltado inteiramente para a valorização simbólica da marca “Tiradentes”, ignorando os limites territoriais em favor da força do imaginário associado à cidade histórica.

O projeto é composto por sete blocos de três pavimentos, nos quais estão dispostos apartamentos de um e dois dormitórios, além de *kitnets* denominadas por eles de *studios*, espaços nos quais não há separação de ambiente entre quarto e cozinha. Os tais *studios* custam, em média, R\$ 190.000,00, os apartamentos de um quarto custam R\$ 240.000,00, e os apartamentos de dois quartos têm o seu valor em torno de R\$ 310.000,00.

Os atrativos podem ser constados na leitura do material de propaganda das **Figuras 66- 67- 68**. Quanto às informações obtidas com o correto, são que as unidades de *studios* estão sendo 100% vendidas pela incorporadora. Grande parte dos compradores são médicos e empresários da região imediata, e também da região Sudeste.

Figura 66– Material de Venda My View



Fonte: My View Residence. Disponível em <https://myviewresidence.com.br/>. Acesso em 12 de julho de 2025.

Figura 67– Atrativos do empreendimento



Fonte: My View Residence. Disponível em <https://myviewresidence.com.br/>. Acesso em 12 de julho de 2025.

Os atrativos apresentados pelo empreendimento assemelham-se aos serviços oferecidos por hotéis de padrão quatro estrelas. Um exemplo claro é a oferta exclusiva e excludente de transporte coletivo privado, cuja rota limita-se ao trajeto entre o Centro Histórico de Tiradentes e o My View Residence, operando apenas em feriados e finais de semana. Não há qualquer menção à disponibilização de transporte para São João del-Rei, cidade-sede do empreendimento, o que reforça a lógica de isolamento e seletividade desses empreendimentos.

Figura 68– Transporte My View



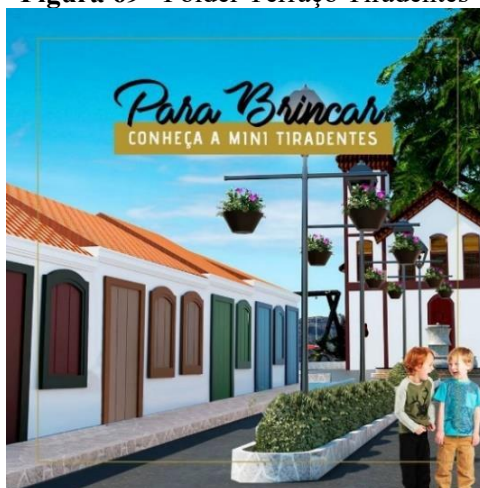
Fonte: My View Residence. Disponível em <https://myviewresidence.com.br/>. Acesso em 12 de julho de 2025.

A análise evidencia que os empreendimentos em curso não contemplam as necessidades da população local, indicando um descolamento entre o planejamento urbano estabelecido no Plano Diretor e a dinâmica imobiliária em prática. O vetor de expansão para o leste, ao longo da BR-265, configura um modelo de urbanização exógeno, dissociado da morfologia, história e identidade sociocultural tiradentina. O resultado é a instrumentalização do território em função de uma lógica especulativa, esvaziando o conteúdo simbólico e patrimonial do espaço urbano.

Além da apropriação simbólica promovida por empreendimentos da cidade vizinha, observa-se em Tiradentes uma estratégia de marketing que não apenas se apropria do contexto histórico, mas o recria de forma artificial como atrativo de venda, ou até mesmo o distorce, ignorando sua autenticidade. Na **Figura 69**, por exemplo, a proposta de área infantil do loteamento Terraço Tiradentes inclui réplicas de edificações coloniais, estilizadas como cenário lúdico. Já na **Figura 70**, utiliza-se como ilustração a

imagem da Igreja do Santuário de Bom Jesus do Matosinhos, localizada na também histórica cidade de Congonhas, e não em Tiradentes.

Figura 69– Folder Terraço Tiradentes



Fonte:– Instagram @terracotiradentes. Disponível em <https://www.instagram.com/p/Bxkft-UFU9U/>. Acesso em 12 de julho de 2025.

Figura 70– Folder Quinta Barroca



Fonte: Corretor Quinta Barroca.

Tais exemplos revelam como o discurso publicitário se vale de elementos do patrimônio cultural de forma superficial ou deslocada, reforçando a ideia de que, para o público-alvo, mais importante que a precisão histórica é o valor simbólico associado à ideia genérica de tradição e autenticidade. O marketing imobiliário, nesse contexto, opera com a lógica da estetização e da mercantilização do passado, pouco importando a veracidade do que se represente.

Tal processo configura-se como um fenômeno característico da gentrificação, no qual a valorização inicial do patrimônio histórico e cultural é gradualmente substituída pela apropriação especulativa do espaço urbano. Essa transformação não se manifesta de maneira isolada, mas insere-se em um contexto mais amplo, articulado em redes ou circuitos de cidades, a exemplo de Tiradentes. Conforme observa Paes (2017):

Desde os anos 1990, a preservação de sítios históricos urbanos no Brasil e na América Latina serviu de âncora para a *refuncionalização turística* (Paes, 2012) e a ascensão econômica de inúmeras cidades. Tal processo articulou-se às estratégias políticas e econômicas de renovação urbana, ganhando inúmeras denominações a partir de visões teóricas ou técnicas, interesses políticos ou escalas diferenciadas, como: enobrecimento, requalificação, reabilitação, revitalização e, o mais emblemático, controverso e duradouro: gentrificação (Paes, 2017, p.669).

A paisagem, antes marcada pela relação intrínseca entre o modo de vida local e o ambiente natural, transforma-se em cenário para empreendimentos de luxo voltados a um público externo, muitas vezes desconectado da realidade e das necessidades da comunidade residente. Essa transformação implica não apenas a exclusão econômica, ao elevar os preços de bens e serviços e restringir o acesso à moradia, mas também a exclusão simbólica, enquanto as identidades e práticas culturais locais são progressivamente substituídas ou mercantilizadas.

Assim, a cidade passa a vivenciar tensões entre o desejo de preservar sua história e identidade e as pressões do capital imobiliário, que impõem novos usos e significados ao espaço, muitas vezes em detrimento da população tradicional. Os moradores nativos encontram-se diante de um dilema: por um lado, o progresso urbano pode favorecer sua permanência; por outro, o aumento do valor da terra e a chegada de novos habitantes

provocam a descaracterização do modo de vida local, fazendo com que interesses individuais ou de mercado se sobreponham às necessidades e aos anseios coletivos.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O atual cenário urbano de Tiradentes evidencia uma expansão territorial acelerada, protagonizada por condomínios horizontais fechados e loteamentos que redesenham os limites da cidade. Impulsionada pela força do turismo, essa valorização do território não se dá por substituição direta ou gentrificação clássica, mas por um processo contínuo de expansão que dilui, aos poucos, os traços originais do tecido urbano.

Paradoxalmente, embora os imóveis atinjam valores elevados, essa valorização não se traduz em mobilidade para os moradores locais. A especulação tornou-se um entrave: não há espaço para que o residente tradicional venda sua casa e, com os recursos obtidos, conquiste uma moradia melhor ou múltiplos bens dentro da própria cidade. Assim, permanecem enraizados em imóveis que agora pertencem mais ao mercado do que à memória.

Tiradentes, nesse contexto, se descaracteriza. Perde o ritmo pausado de outrora, quando a vida era marcada por relações de vizinhança, encontros religiosos e o silêncio dos fins de semana. O cotidiano hoje é ruidoso, tomado por um fluxo turístico constante que transforma o espaço em vitrine, e não em morada. A cidade torna-se cenário, bela e valorizada, mas cada vez menos habitável para quem a construiu com suas histórias.

De acordo com informações do secretário municipal de Turismo, estima-se a criação de aproximadamente 6 mil novos lotes urbanos em Tiradentes, o que corresponde a uma média de 1,2 lote por habitante. Esse dado revela a intensidade da atual dinâmica de expansão urbana, impulsionada por processos de especulação fundiária e imobiliária. No entanto, essa expansão não tem resultado em benefícios concretos para a população local. Pelo contrário, o aumento expressivo no valor dos imóveis inviabilizou o acesso à terra para grande parte dos moradores, que passaram a adotar estratégias de permanência, como a realização de ampliações informais em suas residências os chamados "puxadinhos", especialmente diante do crescimento familiar.

Tiradentes, desde sua emancipação político-administrativa, mantém-se como uma cidade de pequeno porte, tanto em termos demográficos quanto na dimensão de sua infraestrutura urbana e rede de serviços públicos. Sua origem está diretamente vinculada à lógica extrativista da economia aurífera colonial, e desde então, a cidade tem sustentado

sua funcionalidade a partir da exploração intensiva do trabalho informal. Se outrora essa exploração se deu por meio da mão de obra escravizada, hoje recai sobre a população nativa, que continua a operar os serviços, o comércio e o turismo, ainda que sob condições precarizadas e sob crescente pressão imobiliária. Assim, evidencia-se uma contradição urbana: enquanto o território se valoriza simbolicamente e economicamente, a permanência da população tradicional torna-se cada vez mais explorada e fragilizada.

Esta dissertação evidenciou como os interesses econômicos, especialmente aqueles de origem externa, vêm estruturando uma lógica de exploração tanto do território quanto da população de Tiradentes. Observa-se uma continuidade histórica na dependência econômica da cidade: antes voltada à extração aurífera, hoje baseada na indústria do turismo. Esse processo exemplifica o que Milton Santos (1996) denominou de "racionalidade do capital", que se apropria do território não em função das necessidades locais, mas conforme os interesses do mercado. É justamente o intervalo entre essas duas fases que evidencia o colapso da cidade enquanto estrutura autônoma, incapaz de estabelecer um modelo de desenvolvimento que integre crescimento econômico e justiça social.

O atual processo de expansão urbana opera por meio da mercantilização do solo urbano, com a proliferação de loteamentos em condomínios fechados. Esta lógica corresponde ao que David Harvey (2005) define como "acumulação por espoliação", em que a valorização do espaço se dá por meio da exclusão dos que historicamente o habitam. Trata-se da transformação da cidade em mercadoria, cuja forma urbana serve aos interesses do capital financeiro e imobiliário, não à vida cotidiana de seus habitantes.

Nesse cenário, as incorporadoras demonstram profundo domínio das engrenagens legais e institucionais, muitas vezes operando à margem, ou mesmo acima, das leis municipais. Encontram brechas normativas, utilizam estratégias jurídicas sofisticadas e enfrentam diretamente órgãos de fiscalização, como o Ministério Público. Essa dinâmica institucionalizada de convivência ou ineficácia da regulação urbana pode ser analisada à luz do conceito de "captura do Estado", discutido por Raquel Rolnik (2015), em que agentes do capital conseguem moldar a legislação e as decisões públicas a seu favor.

Casos como os empreendimentos Quinta Imperial e Tiradentes Ville, que, mesmo embargados, seguem sendo comercializados após vitórias judiciais, ilustram a força desse

modelo. Tais situações revelam uma urbanização sem cidade, onde as decisões sobre o uso do solo não partem da população, mas de atores externos com capacidade de articulação política e econômica.

Para os tiradentinos, o presente ecoa o passado. A cidade continua sendo apropriada por lógicas econômicas que exaurem sua potência cultural e territorial. Como observa Henri Lefebvre (2008), a produção do espaço urbano é também produção de desigualdade, pois quem detém o poder de produzir o espaço também define quem pode ou não habitá-lo. A população local, cada vez mais desconectada de suas práticas e tradições, vê-se reduzida à condição de força de trabalho precarizada, subordinada à lógica turística, com pouco ou nenhum protagonismo nos processos de decisão sobre o território em que vive.

Quanto ao futuro, o parcelamento do território nos quatro extremos da cidade aponta um encurralamento da população nos bairros já consolidados, criando uma pressão centro *versus* bairro *versus* novos empreendimentos. Essa pressão e opressão aponta que não só a vida no centro da cidade foi usurpada, mas também a imprevisibilidade dos arredores dos bairros. Como cita Neves (2013) os “Ets” (extratiradentinos) agora não são mais comerciantes com interesses nas atividades centrais, são investidores imobiliários de reserva de capital, parcelando as extremidades sem identidade revelada, num modelo padrão, metódico e engessado de estruturação urbana contrastando com o traçado sinuoso do centro e bairros consolidados. Sob certo ponto de vista, esses investidores mostram-se ainda mais predatórios, pois, ao contrário dos primeiros que, de alguma forma, fomentaram o comércio e os serviços, movimentando a economia local e gerando renda, limitam-se a vender a cidade como mercadoria.

Esse contexto evidencia como o Plano Diretor de Tiradentes, suas leis complementares de desenvolvimento urbano e as diretrizes do escritório técnico do IPHAN, implementadas a partir da década de 1980 com o objetivo de preservar o patrimônio e regular o uso do solo, passaram a funcionar como instrumentos legais de regulação que, paradoxalmente, foram apropriados como ferramentas por investidores para explorar diversas formas de valorização imobiliária.

Se, em um primeiro momento, a valorização se concentrou nas áreas centrais, com potencial turístico voltado ao comércio e aos serviços, atualmente observa-se um processo

de expansão para as periferias, viabilizado pelo parcelamento ordenado do solo. Esse movimento foi fundamental para consolidar um modelo abrupto de ocupação, tanto em forma de condomínios fechados quanto de loteamentos abertos.

A legislação urbana, que deveria funcionar como mecanismo de controle e organização do território, acabou se convertendo em aliada do capital imobiliário. Em vez de conter a especulação, serviu como instrumento facilitador da multiplicação de lotes e da mercantilização do espaço urbano. O que era para proteger e regular passou a ser, na prática, um instrumento de legitimação da lógica especulativa das incorporadoras. Essa legislação é tão detalhada que dificulta compreensão até por profissionais da área. Legislação esta, que chega nas classes mais baixas apenas como punição e regularização fundiária, mas para as incorporadoras um instrumento. Tiradentes preserva história como negócio, porém na forma cenográfica e não cultural e historiográfica.

O hiato entre o ciclo do ouro e a era turística é denunciado pelo salto do colonial para o racional urbano. É sair do colonial para o neoliberal, para as negociações pautadas na disputa por uma fatia do território, pelo desenho da cidade e pelas relações sociais estabelecidas. Também ocorre a troca da comunidade pela sobrevivência, por individualidade *status* e conveniência. O morar distante do trabalhar, nos faz refletir qual a função da urbanização atualmente, sendo que nos primórdios ela foi feita principalmente para realocar a classe trabalhadora, mas que mesmo assim recebia uma parcela, mesmo que periférica. Agora, a cidade já não é mais espaço de trocas simbólicas, de convivência ou de celebração coletiva. Tornou-se uma moeda de troca não guiada pela vivência, mas pela conveniência, instrumento a serviço da manutenção e reprodução do capital.

Observa-se que o Estado, por meio de suas legislações, frequentemente atua em favor dos interesses do capital, estabelecendo regulações impositivas que, longe de promoverem inclusão social, reforçam a exclusão. As leis, que em tese deveriam servir ao bem comum, especialmente aos grupos mais vulneráveis, são muitas vezes concebidas sob a lógica de um planejamento voltado a interesses capitalistas futuros. A capacidade de interpretar e utilizar a legislação em benefício próprio requer conhecimento técnico e acesso a recursos, elementos que geralmente estão disponíveis apenas para os setores mais favorecidos da sociedade. Para as camadas populares, a lei se impõe como um conjunto

de normas inflexíveis; para as elites, atua como instrumento de mediação estratégica, moldado conforme os interesses em disputa.

É inegável que o turismo se consolidou como uma das principais atividades econômicas de Tiradentes, movimentando não apenas a economia local, mas também influenciando a dinâmica regional. A cidade tornou-se um destino altamente visado por visitantes de diferentes partes do Brasil e do mundo, atraídos por seu patrimônio histórico, sua paisagem cultural e a diversidade de eventos e atividades recreativas. No entanto, esse modelo de desenvolvimento, centrado na lógica do turismo, levanta questionamentos importantes: até que ponto essa consolidação beneficia de fato a população local? E quais são os impactos dessa vocação econômica sobre o modo de vida, o uso do território e a preservação das relações sociais tradicionais?

O que se observa em Tiradentes hoje é a reprodução de uma lógica de exploração econômica marcada pela temporalidade dos interesses do capital. O território é apropriado e explorado enquanto oferece retorno financeiro e, uma vez esgotado esse potencial, tende a ser abandonado ou relegado à estagnação. Esse movimento não é inédito: durante o ciclo do ouro, embora o arcabouço legal fosse outro, a população local já se via submetida à lógica da valorização e da desvalorização territorial imposta por forças externas. Caso a cidade siga refém dessa dinâmica excludente e predatória, corre-se o risco de repetir o passado: tornar-se novamente uma cidade em ruínas, esvaziada de sentido para quem nela habita.

O esgotamento das atividades turísticas, a superpopulação flutuante, os riscos de depredação patrimonial e ambiental e a obsolescência do atual modelo turístico configuram um cenário preocupante. O mesmo neoliberalismo que acelerou a valorização da cidade como mercadoria pode, paradoxalmente, levar à sua desvalorização. Se antes a expansão urbana buscava abrigar trabalhadores, hoje se direciona a um público distante desse perfil. É importante ressaltar que o parcelamento do solo via financeirização não é exclusividade de Tiradentes. Contudo, em uma cidade pequena, com poucos habitantes, seus impactos são mais intensos. A “securitização pela securitização” avança: terras são compradas como reserva de valor e moeda de troca futura, lastreadas em cartas de crédito.

5 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANTERO, Hugo Rodrigues. **OS IMPACTOS DA COVID-19 NO SETOR TERCIÁRIO EM TIRADENTES(MG)- O CASO DO TURISMO NA CIDADE HISTÓRICA**. 2023. 166 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Geografia, Geografia, Ufsj, São João del Rei, 2023.

ARAÚJO, Marcia Maria Pereira. **As relações entre a Comunidade Local e a Área Histórica de Tiradentes–MG: uma contribuição para a preservação do patrimônio cultural em áreas urbanas**. 2004. 160 f. Dissertação (Mestrado) – PROARQ. História e Preservação do Patrimônio Cultural, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2004.

ARAÚJO, James Amorim. **SOBRE A CIDADE E O URBANO EM HENRI LÉFÈBVRE. Geosp - Espaço e Tempo**, São Paulo, v. 133, n. 31, p. 133-142, 2012.

BLACH, Matheus Cássio. **Ambiente construído e paisagem natural: desafios para a integração da natureza no processo de preservação do centro histórico de Tiradentes, MG. Temporalidades– Revista de História**, [s. l], v. 12, n. 32, p. 69-92, 2020.

BOURDIEU, Pierre. **Les trois états du capital culturel**. Actes de la Recherche en Sciences Sociales, v. 30, p. 3-6, 1979b.

BRASIL. Congresso. Senado. Constituição (1964). **Dispõe Sôbre O Condomínio em Edificações e As Incorporações Imobiliárias**. Brasília, DF, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm/www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm. Acesso em: 04 ago. 2024.

BRASIL. Congresso. Senado. Constituição (1979). **Dispõe Sobre O Parcelamento do Solo Urbano e Dá Outras Providências**. Brasília, DF, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm. Acesso em: 04 ago. 2024.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal**. Brasília, DF Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L13.465.htm. Acesso em: 14 jul. 2025.

BONUTI, Luciana Araujo. **MEU JARDIM VIROU PRAÇA: Olhares locais sobre Tiradentes/MG**. 2017. 168 f. Dissertação (Mestrado Profissional) - IPHAN, Preservação do Patrimônio Cultural, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, Rio de Janeiro, 2017.

CAMPOS, Helcio Ribeiro. **TRANSFORMAÇÕES URBANAS RECENTES EM TIRADENTES - MG: ANOS 80 E 90 DO SÉCULO XX**. 2006. 183 f. Tese (Doutorado) – Programa de Pós Graduação em Geografia Humana. Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

CAMPOS, Helcio Ribeiro. **Espaço urbano e turismo em Tiradentes-MG. Revista Espaço Acadêmico**, Paraná, v. 132, p. 182-191, maio 2012. Mensal.

CAMPOS, Helcio Ribeiro. **GENTRIFICAÇÃO NA ÁREA CENTRAL DE TIRADENTES/MG. Mercator - Revista de Geografia da Ufc**, Fortaleza, v. 12, n. 29, p. 69-87, 2013. Semestral.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade**. São Paulo: FFLCH, 2007, 123p.

CARLOS, A. F. A. Henri Lefebvre: a problemática urbana em sua determinação espacial. **Geousp – Espaço e Tempo** (Online), v. 23, n. 3, p. 458-477, dez. 2019, ISSN 2179-0892.

CORRÊA, Roberto Lobato. AS PEQUENAS CIDADES NA CONFLUÊNCIA DO URBANO E DO RURAL. **Geousp - Espaço e Tempo**, [s. l], v. 30, n. 5, p. 1-8, 2011.

COTA, Daniela Abritta. A PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA NA PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO: POLÍTICA E PLANEJAMENTO URBANOS NO BRASIL NO CONTEXTO ECONÔMICO E POLÍTICO DOS ANOS 1960 E 1970. In: ANPUH – XXV SIMPÓSIO NACIONAL DE HISTÓRIA, 25., 2009, Fortaleza. **ANPUH – XXV SIMPÓSIO NACIONAL DE HISTÓRIA**. Fortaleza: Anpuh, 2009. p. 1-11.

COTA, Daniela Abritta. **A parceria público-privada brasileira recente: reflexões a partir das análises das operações urbanas em belo horizonte**. Rio de Janeiro. 2010. 430 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Geografia, UFMG, Belo Horizonte, 2010.

COSTA, Everaldo Batista da; CASTRO, Bernadete. O processo de “banalização pela cenarização” em núcleos urbanos tombados: o caso de Tiradentes – MG. **Geografias**, Belo Horizonte, v. 1, n. 4, p. 23-40, 2008. Semestral.

COSTA, Sandra Maria Fonseca da; MONTAIA, Gustavo Rodrigo Milaré; LIMA, Viviana Mendes; RANGEL, Jobair Assis. AS CIDADES PEQUENAS NO CONTEXTO DA REGIÃO INTERMEDIÁRIA DE BREVES: UMA ANÁLISE EXPLORATÓRIA. **Cidades Pequenas no Contexto Brasileiro: Perspectivas de estudo**, Porto Alegre, p. 34-49, 2023.

COSTA, S. M. F. da; LIMA, V. M.; VALOTA, E. C. dos S.; MONTAIA, G. R. M.; CARMO, M. B. S. do; RANGEL, J. A. Uma contribuição ao estudo da resiliência urbana das pequenas cidades do delta do Rio Amazonas: uma avaliação a partir da infraestrutura, da economia urbana e de aspectos sociais. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 23, n. 4, p. 25-41, out./dez. 2023.

DOS SANTOS, J. P.; SOARES DE ALMEIDA, M. A EXPERIÊNCIA DO PLANEJAMENTO URBANO EM CIDADES PEQUENAS: Análise da expansão urbana a partir dos Planos Diretores. **PIXO - Revista de Arquitetura, Cidade e Contemporaneidade**, v. 5, n. 19, 10 set. 2021.

FRESCA, Tânia Maria. Em Defesa dos Estudos das Cidades Pequenas no Ensino de Geografia. **Geografia**, Londrina, v. 10, n. 1, p. 27-34, 2001. Semestral.

FRESCA, Tânia Maria. CENTROS LOCAIS E PEQUENAS CIDADES: diferenças necessárias Mercator - **Revista de Geografia da UFC**, vol. 9, núm. 20, septiembre-diciembre, 2010, pp. 75-8. Universidade Federal do Ceará. Fortaleza, Brasil.

FERNANDES, Dr. Pedro Henrique Carnevalli. URBANO BRASILEIRO A PARTIR DAS PEQUENAS CIDADES. **Revista Eletrônica Georaguaia**, Barra do Garça -Mt, v. 8, n. 1, p. 13-31, 2018.

GIMMLER NETTO, Maria Manoela (Org.); SALGADO, Marina (Org.); BARCELLOS DE SOUZA, Gisela (Org.); TEIXEIRA, Maria Cristina Villefort (Org.); PEREIRA COSTA, Stael de Alvarenga (Org.). **MORFOLOGIA URBANA DE TIRADENTES**. 1. ed. Belo Horizonte: Geplan/PACPS, 2023. v. 1. 290p.

HARVEY, David. **O Novo Imperialismo**. 2. ed. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

HARVEY, David. **O Enigma do Capital: e as crises do capitalismo**. Tradução de João Alexandre Peschanski. São Paulo, SP: Boitempo, 2011. 224p.

IPHAN. **Cidades históricas, inventário e pesquisa: Tiradentes. Brasília:** Edições do Senado Federal, 2007a._____. Inventário Nacional de Bens Imóveis em Sítios Urbanos Tombados: Manual de preenchimento. Brasília: Edições do Senado Federal, 2007b.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2022.** Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade.** São Paulo: Centauro, 2008.

LEFEBVRE, Henri.**De lo rural a lo urbano.** 4ª ed. Barcelona: Ediciones península, 1978.

LUCENA, Emanuel de. De Haussmann a Le Corbusier. O processo de fragmentação do tecido urbano e a “explosão” da quadra na cidade moderna. **Resenhas Online**, São Paulo, ano 18, n. 209.01, Vitruvius, maio 2019 <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/resenhasonline/18.209/7319>>.

MACEDO, Silvio Soares. O PAISAGISMO MODERNO BRASILEIRO – ALÉM DE BURLE MARX. **Paisagens em Debate**, São Paulo, v. 1, p. 1-7, out. 2003.

MACIEL, Flavia Regina Panazzolo. **CAMINHOS E PRÁTICAS TRAÇADOS PELA AÇÃO: A DINÂMICA INDIVÍDUO-TERRITÓRIO E A GESTÃO DE PEQUENOS EMPREENDIMENTOS EM TIRADENTES - MG.** 2016. 430 f. Tese (Doutorado) - Curso de Administração, UFSC, Florianópolis, 2016.

MADUREIRA, Mariana Alves. **A construção do Largo das Forras como Patrimônio Tiradentes-MG.** 2011. 149 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura, História e Fundamentos Sociais da Arquitetura e do Urbanismo, USP, São Paulo, 2011.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana.** 3. ed. Petrópolis RJ: Vozes, 2008. 204 p.

MATÉ, Cláudia. **A cidade pequena através de seu sistema de espaços livres – O caso de Pinhalzinho/SC.** 2016. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – PósARQ/UFSC., Florianópolis – Santa Catarina, 2016.

MELAZZO, Everaldo Santos; ABREU, Marlon Altavini de; BARCELLA, Bruno Leonardo Silva; FERREIRA, João Vitor de Souza. SECURITIZAÇÃO DA HABITAÇÃO E FINANCEIRIZAÇÃO DA CIDADE NO BRASIL. **Mercator - Revista de Geografia da UfC**, Fortaleza, v. 20, p. 1-15, 2021.

NEVES, Rodrigo. **História e Turismo:** mercadorização do patrimônio histórico e a elitização da área central de Tiradentes, Minas Gerais (1980 -2012). 2013. 134 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de História, Ciências Sociais, Universidade Federal de São João del Rei, São João del Rei Mg, 2013.

NASCIMENTO, Alexandre Silva do. **SANTA CRUZ DE MINAS: ESTUDO DA ALOCAÇÃO E MOBILIDADE PENDULAR DA POPULAÇÃO ECONOMICAMENTE ATIVA DO MENOR MUNICÍPIO EM EXTENSÃO TERRITORIAL DO PAÍS.** 2024. 144 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Geografia, Geografia, Ufsj, São João del Rei, 2024.

NONATO, Fabiana Aparecida dos Santos. **OS EFEITOS DA ATIVIDADE TURÍSTICA NA FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL DO MUNICÍPIO: O CASO DE TIRADENTES - MG.** 2021. 125 f. Dissertação (Doutorado) - Curso de Administração, Programa de Pós-Graduação em Administração, Ufv, Viçosa, 2021.

OURIQUES, Helton Ricardo. O URBANO COMO LIBERTAÇÃO – UMA LEITURA SOBRE LEFEBVRE. **Revista Formação**, São Paulo, v. 2, n. 13, p. 73-78, 2006. Edição Especial.

PAES, M. T. D. Gentrificação, preservação patrimonial e turismo: os novos sentidos da paisagem urbana na renovação das cidades. **Geousp – Espaço e Tempo** (Online), v. 21, n. 3, p. 667-684, dez. 2017. ISSN 2179-0892.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TIRADENTES. Secretaria de Turismo, cultura, esporte e lazer. Tiradentes, 2020/2023, s/p Disponível em: < <https://www.tiradentes.mg.gov.br/>> Acesso em: 05.Mai.2023

_____. Plano diretor do município de Tiradentes, 2015,s/p. Disponível em: < <https://www.tiradentes.mg.gov.br/>> Acesso em: 05. Mai. 2023.

RODRIGUES, Arlete Moysés. PROPRIEDADE FUNDIÁRIA URBANA E CONTROLE SOCIOESPACIAL URBANO. **Geocrítica**, Barcelona, p. 1-17, 2014.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. Boitempo, 2015.

SALGADO, Marina. Legislação X Paisagem urbana: estudo de Caso da Cidade de Tiradentes, MG. **Anais do XVI Congresso Nacional CONPEDI**. 2007 pp. 1675- 1696.

SANTOS, Denise Mônico dos. Atrás dos muros: considerações sobre o fenômeno Condomínios Fechados no Brasil. **Cidades: Comunidades e Territórios**, Lisboa: Centro de Estudos Territoriais, v. 6, p. 136-147, jul. 2003.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. Hucitec, 1996.

SANTOS, Milton. **Pobreza Urbana**. 3. ed. São Paulo: Edusp, 2009. 134 p.

SCHEFFER, S. M.; KACHAUKJE, S. O método regressivo-progressivo de Lefebvre para investigar a produção de habitação social sobre o espaço em Ponta Grossa – PR (Regressive-progressive method Lefebvre's to investigate the production of social housing on space in Ponta Grossa-PR). **Emancipação**, Ponta Grossa - PR, Brasil., v. 18, n. 1, p. 63–82, 2018. DOI: 10.5212/Emancipacao.v.18i1.0004. Disponível em: <https://revistas.uepg.br/index.php/emancipacao/article/view/11028>. Acesso em: 29 jul. 2024.

SILVA, E. R. **As transformações socioespaciais da cidade de Tiradentes (MG) em função da emergência do turismo: um olhar possível para as décadas de 1970 a 1990**. 2017. 351 f. Tese (Doutorado em Administração). Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG). Belo Horizonte, MG.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da; LEÔNCIO, Érica Milena Carvalho Guimarães; LIMA, Ângela Kerley Pereira; LAGO, Lincoln Leydson Santos do. Tributação imobiliária como indicador de valorização do ambiente construído: um estudo para duas cidades metropolitanas. In: SANFELICI, Daniel; CARVALHO, Rubens Moreira R.; SILVA, Gabriel Rodrigues da. **Estudos da dinâmica imobiliária para políticas urbanas: fontes, métodos e cartografias**. Rio de Janeiro: Consequência, 2023. p. 241-262.

SILVA, Paulo Fernando Jurado da *et al* (org.). **CIDADES PEQUENAS NO CONTEXTO BRASILEIRO**: perspectivas de estudo. Porto Aelgre: Total Books, 2023. 154 p.

SILVA, Rafael César Costa. **“VAI DIMINUINDO A CIDADE, VAI AUMENTANDO A SIMPATIA”**: as cidades pequenas da Região Imediata de São João del-Rei/MG e suas funções. 2023. 91 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Geografia, Ppgeog, Ufsj, Sõa João del Rei, 2023.

SILVEIRA, Gilmar Teixeira da. **TURISMO, EMPREGO E RENDA: O caso da cidade histórica de Tiradentes - MG**. 2008. 180 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós Graduação de Mestrado em Turismo. Turismo, Cultura e Meio Ambiente., Universidade Federal de Caxias do Sul, Caxias do Sul -RS, 2008.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida. A geografia da Solidariedade. **Geo Textos**, São Paulo, v. 2, n. 2, p. 171-178, 2006.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida. Espaço e sociedade — um paradoxo: a cidade. **Revista do Serviço Público: de 1981 a 1990**, São Paulo, v. 111, n. 40, p. 17-20, 1983.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida. Território usado, rugosidades e patrimônio cultural: ensaio geográfico sobre o espaço banal. **PatryTer**, São Paulo, v. 2, n. 4, p. 1-17, 2019.

STÜRMER, Arthur Breno. A REVOLUÇÃO URBANA. **Geografia em Questão**, Paraná, v. 12, n. 1, p. 226-228, 2019.

SANTOS, T. de S., & PEREIRA, R. da S. (2018). Governança do Turismo no Campo das Vertentes (MG): garantia de desenvolvimento regional?. **Revista Brasileira De Pesquisa Em Turismo**, 12(2), 83–111. <https://doi.org/10.7784/rbtur.v12i2.1415>.

UFMG. **TRABALHO FINAL: PESQUISA DE MARKETING TURÍSTICO – TIRADENTES. 2022.** 137 f. (Graduação) - Curso de Geografia, Geografia, Ufmg, Belo Horizonte, 2022.