



Universidade Federal  
de São João del-Rei

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

**FRANCIELLE CRISTINA DA SILVA**

**EXPANSÃO URBANA EM DIAMANTINA - MG: UMA ANÁLISE A  
PARTIR DA IMPLANTAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO  
*RESIDENCIAL JARDIM IMPERIAL (2009-2019)***

**São João Del Rei**  
**2020**



Universidade Federal  
de São João del-Rei

**EXPANSÃO URBANA EM DIAMANTINA - MG: UMA ANÁLISE A  
PARTIR DA IMPLANTAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO *RESIDENCIAL  
JARDIM IMPERIAL* (2009-2019)**

Francielle Cristina da Silva

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Federal de São João Del-Rei, como parte dos requisitos necessários para a obtenção do título de *Magister Scientiae* (MS)

**Área de concentração:** Análise Territorial e Ambiental

**Linha de Pesquisa:** Dinâmica do Espaço Rural e Urbano

**Orientador:** Prof. Dr. Márcio Roberto Toledo

São João Del Rei

2020

Ficha catalográfica elaborada pela Divisão de Biblioteca (DIBIB)  
e Núcleo de Tecnologia da Informação (NTINF) da UFSJ,  
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

S586 Silva, Francielle Cristina da.  
EXPANSÃO URBANA EM DIAMANTINA - MG: : UMA  
ANÁLISE A PARTIR DA IMPLANTAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO  
RESIDENCIAL JARDIM IMPERIAL (2009-2019) /  
Francielle Cristina da Silva ; orientador Márcio  
Roberto Toledo. -- São João del-Rei, 2020.  
144 p.

Dissertação (Mestrado - Programa de Pós-Graduação em  
Geografia) -- Universidade Federal de São João del  
Rei, 2020.

1. Expansão urbana. 2. novos loteamentos. 3.  
segregação socioespacial. . I. Toledo, Márcio  
Roberto, orient. II. Título.



Universidade Federal  
de São João del-Rei

**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

**DISSERTAÇÃO DE MESTRADO**

**EXPANSÃO URBANA EM DIAMANTINA - MG: UMA ANÁLISE A PARTIR DA  
IMPLANTAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO RESIDENCIAL JARDIM IMPERIAL  
(2009- 2019)**

Autor: Francielle Cristina da Silva

Orientador: Márcio Roberto Toledo

Coorientador: -

A Banca Examinadora composta pelos membros abaixo aprovou esta dissertação:

**Prof. Dr. Márcio Roberto Toledo – Orientador**  
Universidade Federal de São João del-Rei - UFSJ

**Prof. Dra. Daniela Abritta Cota**  
Universidade Federal de São João del-Rei - UFSJ

**Prof. Dr. Humberto Catuzzo**  
Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri - UFVJM

SÃO JOÃO DEL-REI

Outubro de 2020

“A força da alienação vem dessa fragilidade dos indivíduos que apenas conseguem identificar o que nos separa e não o que nos une” Milton Santos.

## **AGRADECIMENTOS**

A Deus, motivo de força, resiliência e sabedoria para enfrentar as adversidades e momentos difíceis;

Aos meus pais, Bete e Eli, fundamentais para a conclusão de mais uma etapa da minha vida acadêmica. Obrigada por me ensinar a não desistir dos meus sonhos, independente dos percalços, e principalmente, não esquecer das minhas origens. Pai e mãe, essa vitória é NOSSA! Amo vocês!

Às minhas irmãs Fabiulla e Fernanda pelo apoio incondicional, companheirismo e por abraçarem os meus sonhos como se fossem os delas. Obrigada por tudo!

À minha sobrinha Rafaela por me ajudar a ser um ser humano cada dia melhor. Obrigada por ser tão especial e me mostrar todos os dias o que é o amor. Te amo, minha princesa!

Ao meu namorado Pedro Mota que diante de todos os percalços, estava sempre ali me estendendo a mão. O seu companheirismo e dedicação, durante toda esta etapa, foram essenciais para galgar mais um degrau da escada da vida. O meu sentimento é de gratidão. Obrigada por tanto!

À Universidade Federal de São João Del Rei – UFSJ, pela oportunidade de realização do curso e apoio financeiro durante uma etapa do mesmo;

Ao meu orientador Márcio Roberto Toledo, pela cooperação, habilidade e compreensão frente aos desafios encontrados ao longo dessa empreitada;

Aos professores examinadores Daniela Abritta Cota e Humberto Catuzzo pelas valiosas contribuições durante o processo de qualificação e defesa do mestrado;

À Prefeitura Municipal de Diamantina e especialmente aos funcionários do Setor de Registro de Imóveis, em particular Sofia Duarte, pela ajuda prestada para a obtenção de dados;

Aos meus queridos amigos Sinha, Naldinho, Tina, Arlisson, Zé Nadir, Renan, Luciene e Dilce pela amizade, carinho, orações e por cada palavra proferida nos momentos de aflição;

Aos que, direta ou indiretamente, colaboraram para a conclusão deste trabalho;

A todos, os meus sinceros agradecimentos.

## RESUMO

O presente trabalho visa compreender o processo de expansão urbana em Diamantina – MG, após a implantação de novos loteamentos habitacionais, situados no *Residencial Jardim Imperial*. Trata-se, especificamente, de um olhar sobre a porção noroeste da cidade, a qual compreende empreendimentos imobiliários promovidos pela empresa *Planejar Engenharia de Projetos e Negócios LTDA*. Partimos do pressuposto que a produção do espaço, nestas áreas, está atrelada à ação de agentes produtores do espaço o que estimula, de alguma maneira, aspectos relacionados à segregação socioespacial. Os procedimentos metodológicos utilizados compreenderam 2 etapas: 1) Coleta de dados por meio de levantamento bibliográfico referentes às temáticas pertinentes ao foco de estudo (produção do espaço urbano; cidade como mercadoria; e segregação socioespacial) e pesquisa exploratória no banco de dados do *Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE; Prefeitura Municipal de Diamantina – PMD*; visitas *in loco*, para averiguação empírica dos objetivos propostos e a obtenção dos registros fotográficos; e, por fim, a aplicação do questionário ao público alvo. A pesquisa apresenta-se dividida em três capítulos: O Capítulo I expõe o arcabouço teórico. No Capítulo II apresentamos a expansão urbana da cidade, desde o ciclo do ouro à atualidade e, finalmente, o Capítulo III, onde foi apresentada a compilação de todos os dados coletados. Concluimos que o direcionamento da expansão urbana no vetor noroeste da cidade está atrelado à implantação destes empreendimentos imobiliários.

**Palavras-chave:** Expansão urbana; novos loteamentos; segregação socioespacial.

## ABSTRACT

This paper aims to understand the urban expansion process in the city of Diamantina, in Minas Gerais, after the implementation of new residential plots of lands located in Residencial Jardim Imperial. It is, specifically, a look at the northwest portion of the city, which comprises real estate developments promoted by the company Planejar Engenharia de Projetos e Negócios LTDA. We start from the assumption that the production of plots of land in these areas is linked to the action of agents of space producers. Which stimulates, in some way, aspects related to socio-spatial segregation. The methodological procedures include 2 stages: 1) Data collection throughout bibliographic survey regarding the themes relevant to the study focus (production of urban space; city as a commodity; and socio-spatial segregation) and exploratory research in the database of the Brazilian Institute Geography and Statistics (IBGE); Diamantina City Hall (PMD); visits *in loco*, to empirically investigate the proposed objectives and obtain photographic records; and, finally, the application of the questionnaire to the target audience. The research is divided into three chapters: Chapter I presents the theoretical framework. In Chapter II we present the urban expansion of the city, from the gold cycle to the present day, and finally, Chapter III, where the compilation of all the data collected was presented. We conclude that the direction of urban expansion in the northwest vector of the city is linked to the implementation of these real estate projects.

**Keywords:** urban expansion; new plots of lands; socio-spatial segregation



## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Apontamentos que deram origem à hipótese do trabalho.....	17
Figura 2 - Croqui de formação do Arraial do Tijuco, com destaque dos quatro arraiais. ...	41
Figura 3 - Prédio do Hotel Tijuco, em Diamantina, Minas Gerais .....	43
Figura 4 - Localização de Diamantina em Minas Gerais.....	44
Figura 5 - Divisão Política do Município de Diamantina.....	45
Figura 6 - Acesso rodoviário de Diamantina às cidades de Gouveia, Curvelo e Belo Horizonte. ....	46
Figura 7 - Perímetro Urbano do Distrito Sede de Diamantina em 2016 .....	47
Figura 8 - Instituto Federal do Norte de Minas Gerais - IFNMG - Campus Diamantina.....	48
Figura 9 - Macrozoneamento de Diamantina- MG, com destaque dos vetores de expansão e do Residencial Jardim Imperial.....	51
Figura 10 - Parque Estadual do Biribiri – Cachoeira dos Cristais, Diamantina, Minas Gerais. ....	53
Figura 11 - Vista da Serra dos Cristais ao fundo.....	54
Figura 12 - - Manancial Pau de Fruta, MG. ....	54
Figura 13 - Vetores de Expansão Urbana em Diamantina.....	55
Figura 14 - Classificados online, lote Vale dos Diamantes .....	55
Figura 15 - Classificados online, venda de lote Quinto do Ouro.....	56
Figura 16 - Classificados online, venda de lote Condomínio Bicas .....	56
Figura 17 - Classificados online, venda de lote no Condomínio Córrego da Prata.....	57
Figura 18 - Ponte que dá acesso ao Maria Orminda (expansão do bairro Palha). ....	58
Figura 19 - Área que compreende o Residencial Mirante da Palha .....	58
Figura 20 - Fotografia do Residencial Jardim Imperial.....	59
Figura 21 - Fotografia dos novos empreendimentos do Bairro Pedra Grande.....	59
Figura 22 - Evolução da Mancha urbana de Diamantina - 1984 a 2011 .....	60
Figura 23 - Percentual de Urbanização de Diamantina: 1984 a 2011 .....	61
Figura 24 - Evolução da Mancha Urbana de Diamantina de 1984 a 2011 .....	63
Figura 25 - Evolução da Mancha Urbana de Diamantina nos anos 1991, 2001 2 2011 ....	64

Figura 26 - Vagas ofertadas na Graduação presencial nas universidades federais de 2003 a 2011 .....	70
Figura 27 - Área de Abrangência do IFMNG .....	73
Figura 28 - Área onde foi implantado o Jardim Imperial I.....	77
Figura 29 - Área que compreende o Residencial Jardim Imperial, em 2016.....	78
Figura 30 - Relação de área loteada e total de lotes para cada loteamento .....	83
Figura 31 - Localização dos loteamentos que compõem o Residencial Jardim Imperial, em 2016.....	83
Figura 32 – Imagem, em destaque, da área de estudo no ano de 2009.....	84
Figura 33 – Imagem, em destaque e aproximada, da Área de estudo em 2009.....	85
Figura 34 – Imagem, em destaque, da área de estudo em 2014 .....	85
Figura 35 – Imagem, em destaque e aproximada, da área de estudo em 2014.....	86
Figura 36 – Imagem, em destaque, da área de estudo em 2018 .....	87
Figura 37 – Imagem, em destaque e aproximada, da área de estudo em 2018.....	87
Figura 38 – Imagem, em destaque, da área de estudo em 2020 .....	88
Figura 39 – Imagem, em destaque e aproximada da área de estudo em 2020 .....	88
Figura 40 - Lotes sem uso no <i>Residencial Jardim Imperial</i> .....	91
Figura 41 - Lote no <i>Residencial Jardim Imperial</i> a venda pela <i>Camaleão Corretora Imobiliária</i> .....	91
Figura 42 - Profissão dos Colaboradores residentes no Residencial Jardim Imperial .....	94
Figura 43 - Bairros onde trabalham os participantes da pesquisa.....	95
Figura 44 - Tempo de Residência no domicílio .....	96
Figura 45 - Número de pessoas residentes no domicílio .....	97
Figura 46 - Renda Familiar dos participantes da pesquisa .....	98
Figura 47 - Zoneamento das áreas urbanizáveis e ocupação em APP's em Diamantina, com destaque do Residencial Jardim Imperial .....	99
Figura 48 - Meio de transporte mais utilizado pela família.....	101
Figura 49 - Tempo de deslocamento da atual moradia até a escola.....	103
Figura 50 - Tempo de deslocamento da atual moradia à creche.....	104

Figura 51 - Tempo de deslocamento da atual moradia ao local de trabalho.....	105
Figura 52 - Tempo de deslocamento da atual moradia à UFVJM/Campus JK .....	106
Figura 53 - Acessibilidade ao atendimento de Saúde .....	107
Figura 54 - Tempo de deslocamento da atual moradia ao Posto de Saúde.....	108
Figura 55 - Acessibilidade aos serviços de lazer, como praças, clubes, etc. ....	109
Figura 56 - Tempo de deslocamento da atual moradia às áreas de lazer.....	110
Figura 57 - Acessibilidade aos serviços de Farmácia .....	111
Figura 58 - Acessibilidade aos serviços de supermercado e Hortifruti .....	111
Figura 59 - Tempo de deslocamento da atual moradia às áreas comerciais .....	112
Figura 60 - Tempo de deslocamento da moradia a igrejas ou locais de manifestação religiosa.....	113
Figura 61 - Tempo de deslocamento da atual moradia à casa de amigos ou familiares .	113
Figura 62 - Avaliação da infraestrutura urbana do Residencial Jardim Imperial .....	116
Figura 63 - Avaliação das vias de acesso e calçadas percorridas pelos moradores no Residencial .....	116
Figura 64 - Avaliação do atendimento à Saúde.....	117

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - População residente e percentual de urbanização em Diamantina - 1970 a 2010. .....	42
Tabela 2 - Distâncias rodoviárias entre Diamantina e as cidades de Gouveia, Curvelo e Belo Horizonte.....	46
Tabela 3 - Área do Perímetro Central e Perímetros Institucionais de Diamantina - 2016..	47
Tabela 4 - Macrozonas do Município de Diamantina .....	50
Tabela 5 - Número de Edificações e área construída de Diamantina em 1940, 1979 e 2011/2013.....	65
Tabela 6 - Quantitativo aproximado da força de trabalho na UFVJM no período de 2007 a 2011 e Previsão para 2012. ....	71
Tabela 7 - Variação da força de Trabalho na UFVJM entre 2007 a 2011 .....	72
Tabela 8 - Oferta dos Cursos IFNMG Campus Diamantina.....	74
Tabela 9- Quantitativo corpo docente e TAE/IFNMG no Plano de Expansão.....	74
Tabela 10 - Relação das áreas loteadas no Residencial Jardim Imperial I.....	79
Tabela 11 - Relação de Quadras, lotes e área do Residencial Jardim Imperial I.....	79
Tabela 12 - Relação das áreas loteadas no Residencial Jardim Imperial II.....	80
Tabela 13 - Relação de Quadras, lotes e área do Residencial Jardim Imperial II.....	80
Tabela 14 - Relação das áreas loteadas do Jardim Imperial III.....	81
Tabela 15 - Relação de Quadras, lotes e área do Residencial Jardim Imperial III.....	82
Tabela 16 - Valor do metro quadrado nos loteamentos Jardim Imperial I, II e III.....	90
Tabela 17 – Percentual dos respondentes em diferentes faixas etárias .....	93
Tabela 18 - Distância e Tempo de deslocamento do Residencial Jardim Imperial ao centro de Diamantina.....	100
Tabela 19 – Compilado de respostas de alguns entrevistados quanto ao meio de transporte mais utilizado.....	102
Tabela 20 – Compilado de respostas dos moradores quanto ao tempo de deslocamento (moradia à locais diversos). ....	105
Tabela 21 – Motivação dos moradores para residirem no Residencial. ....	115

## **LISTA DE ABREVIATURAS**

ANDIFES – Associação de Dirigentes das Instituições Federais de Ensino Superior

ANPG – Associação Nacional de Pós Graduandos

APP – Área de Preservação Permanente

CEMIG – Companhia Energética de Minas Gerais

CEPSJ - Comitê de Ética em Pesquisa de São João Del Rei

CISAJE – Consórcio Intermunicipal de Saúde dos Municípios do Alto Jequitinhonha

COHAB – Companhias de Habitação

FACET - Faculdade de Ciências Exatas e Tecnológicas

FACSAE – Faculdade de Ciências Sociais Aplicadas e Exatas

FAFEOD – Faculdade Federal de Odontologia de Diamantina

FAFEID – Faculdades Federais Integradas de Diamantina

FAMED – Faculdade de Medicina

FAMMUC – Faculdade de Medicina do Mucuri

FCA – Faculdade de Ciências Agrárias

FCBS - Faculdade de Ciências Biológicas e Saúde

FIH – Faculdade Interdisciplinar em Humanidades

GAT – Grupo de Apoio Técnico

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ICA – Instituto de Ciências Agrárias

ICT – Instituto de Ciência e Tecnologia

ICET - Instituto de Ciência, Engenharia e Tecnologia

IECT - Instituto de Engenharia, Ciência e Tecnologia

IEPHA - Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico

IES – Instituição de Ensino Superior

IFNMG – Instituto Federal do Norte de Minas Gerais

IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

LPA- Laboratório de População e Ambiente

MEC – Ministério da Educação

NE – Número de entrevistados

PEB – Parque Estadual do Biribiri

PMD – Prefeitura Municipal de Diamantina

PDI – UFVJM – Plano de Desenvolvimento Institucional da Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri

QRSTA – Quadro de Referência do Servidor Técnico Administrativo

REUNI – Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais

SESU – Secretaria de Educação Superior do Ministério da Educação

SHM – Sistema de Habitação de Mercado

SPHAN – Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

SPU – Secretaria de Planejamento Urbano

TCLE - Termo de Consentimento Livre e Esclarecido

UEMG – Universidade Estadual de Minas Gerais

UFMG – Universidade Federal de Minas Gerais

UFVJM - Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri

UNE – União Nacional dos Estudantes

UNESCO - *United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization*

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO I - ESPAÇO URBANO, CIDADE E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL .....</b>	<b>20</b>
1.1 A produção do espaço: conceitos preliminares .....	21
1.2 Cidade como mercadoria: uma abordagem no contexto da Produção de Loteamentos .....	28
1.3 O Processo de Segregação enquanto fenômeno de transformação nas relações socioespaciais .....	34
<b>CAPÍTULO II- O PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA EM DIAMANTINA - MG: UM BREVE PANORAMA ENTRE 1713 ATÉ AS PRIMEIRAS DÉCADAS DO SÉCULO XXI</b>	<b>39</b>
2.1 Processo de urbanização de Diamantina: do extrativismo mineral à construção da ferrovia .....	39
2.2 Dinâmica espacial e demográfica de Diamantina.....	43
2.3 a implementação da <i>UFVJM</i> e <i>IFNMG</i> e seus impactos na dinâmica socioespacial em Diamantina - MG .....	66
<b>CAPÍTULO III – RESIDENCIAL JARDIM IMPERIAL: ANÁLISES E DISCUSSÕES A PARTIR DA SUA IMPLANTAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO.....</b>	<b>75</b>
3.1 Produção do espaço urbano no <i>Residencial Jardim Imperial</i> no contexto da cidade como mercadoria .....	77
3.2 Um olhar sobre a gênese do processo de segregação socioespacial e possíveis impactos na qualidade de vida dos moradores do <i>Residencial Jardim Imperial</i> .....	92
3.2.1 Identificação .....	93
3.2.2 Condições socioeconômicas .....	96
3.2.3 Inserção urbana .....	98
3.2.4 Satisfação com o <i>Residencial Jardim Imperial</i> .....	114
3.2.5 Avaliação da infraestrutura urbana dos loteamentos (água, luz, rede de esgoto, calçadas, asfaltamento etc.).....	115
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>118</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>122</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>129</b>

## INTRODUÇÃO

As cidades são objeto de pesquisas em várias áreas do conhecimento. Em geografia e arquitetura, por exemplo, tais pesquisas ganham vulto ao lidar, cada qual com enfoques específicos, com objetivos de compreensão e organização da lógica espacial das cidades e dos espaços intraurbanos<sup>1</sup>. O estudo sobre as cidades, sob essas perspectivas, vem se destacando cada vez mais nas discussões políticas e acadêmicas, devido à centralidade que essas discussões proporcionam, que são essenciais para as redes de articulação e informação do capitalismo (MONTE-MOR, 1981).

Cada lugar possui especificidades que são inerentes ao seu processo histórico de urbanização, o que faz com que sua dinâmica ocorra de acordo com o arranjo das relações socioeconômicas e espaciais do presente, considerando, sobretudo, os acúmulos históricos do passado. Nos últimos vinte anos, a cidade de Diamantina, localizada na região norte do Estado de Minas Gerais, na mesorregião do Vale do Jequitinhonha, tem vivenciado uma nova etapa de transformação urbana. Tal transformação tem sido motivada pelos proprietários fundiários locais e promotores imobiliários. Esta cidade, ao receber intervenção do capital imobiliário contribui para a valorização da reprodução do capital lidando, portanto, com um contexto de sobreposição do valor de troca em detrimento do valor de uso (HARVEY, 1980). O primeiro, está atrelado à possibilidade de obtenção de lucros por parte da mercadoria (terra) e geralmente é expresso por um valor monetário. O segundo, neste caso, está associado à utilidade da mercadoria em satisfazer as necessidades humanas. Os conceitos, valor de uso e valor de troca serão tratados mais detalhadamente, no Capítulo I.

A reestruturação urbana mencionada pode ser identificada por meio da implantação de novos loteamentos e condomínios, que se estruturam, geralmente, em direção a áreas rurais e periféricas da cidade. A inserção de novas áreas no espaço urbano parece viabilizar um processo de fragmentação territorial interferindo, significativamente, nos níveis de integração espacial, bem como na intensidade e qualidade da sociabilidade entre os cidadãos, modificando, também, suas interações social, cultural e econômica. Entendemos, portanto, que o estudo da dinâmica e os impactos provocados por essas “novas formas de morar” (VILLAÇA, 2001) são fundamentais para entender o processo de produção das cidades de médio porte<sup>2</sup>, como é o caso de Diamantina. Ainda, vale ressaltar

---

<sup>1</sup> Os espaços intraurbanos, de um modo geral, se direcionam aos bairros, às direções de crescimento da cidade, à forma da mancha urbana, aos vazios urbanos etc. considerando as relações de determinado ponto ou conjunto de pontos no espaço urbano (VILLAÇA, 2001).

<sup>2</sup> Cota e Diório (2014), utilizam o conceito de cidade intermediária/intermédia. De acordo com as autoras, o conceito é de natureza qualitativa, e considera a influência que a cidade exerce em relação a outras cidades de seu entorno.

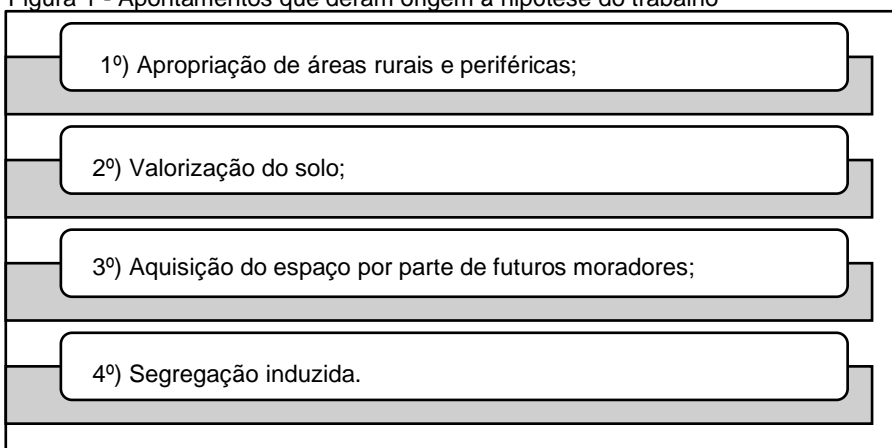


que a noção ou conceito de cidade de médio porte, apresentada neste trabalho, é de natureza relacional, abarcando as relações que a cidade tem com centros urbanos menores e/ou maiores do que ela (CORRÊA, 2017).

Diante das premissas apontadas anteriormente, nas quais consideramos a existência de um processo recente de expansão urbana na cidade de Diamantina – MG tivemos como objetivo, no âmbito desta pesquisa, a análise e compreensão das nuances desta expansão após a implantação dos novos loteamentos habitacionais que compõem o *Residencial Jardim Imperial*, no decênio 2009-2019. Além do objetivo mencionado elaboramos uma revisão de literatura que aborda três temáticas relacionadas à: produção do espaço<sup>3</sup>; cidade como mercadoria<sup>4</sup>; e segregação socioespacial<sup>5</sup>. Criamos, sob uma perspectiva histórica, um breve panorama da expansão urbana de Diamantina – MG. Apresentamos, também, todos os dados coletados referentes às especificidades do *Residencial Jardim Imperial*, articulados em dois tipos de abordagens – 1ª) descritiva, em relação aos dados levantados junto à literatura e documentos em geral e 2ª) subjetiva, na medida em que buscamos dar voz aos moradores do local em questão.

Para construirmos o escopo da presente pesquisa, elencamos 4 pontos distintos para subsidiar a hipótese que, sinteticamente, foi constituída por uma cadeia de fluxo temporal, conforme apresentada abaixo:

Figura 1 - Apontamentos que deram origem à hipótese do trabalho



Organizado por SILVA, F. (2019).

Ao estabelecermos a hipótese deste trabalho partimos do pressuposto que a apropriação de áreas rurais e periféricas da cidade está sendo realizada por agentes produtores do espaço urbano (proprietários fundiários locais e promotores imobiliários). Com esta ação, torna-se flagrante o intuito de valorização dessas mesmas áreas, por parte desses agentes, sobretudo, ao considerar as premissas da “lei da oferta e da procura”,

<sup>3</sup> Carlos (2017); Corrêa (1989;1995; 2005); Lefebvre (2006) e Santos (1978).

<sup>4</sup> Carlos (1994; 2017); Dantas (2019) Harvey (1980; 1982; 2013) e Silva, (2012).

<sup>5</sup> Corrêa (2016); Ferreira (2012); Lojkine (1997); Maricato (2008); Sposito (2016); Villaça (2001).

promovida pela vinda de servidores e alunos, a partir da implantação das instituições de ensino da esfera federal – *Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri - UFVJM* e *Instituto Federal do Norte de Minas Gerais - IFNMG*. Os moradores, por sua vez, ao fazerem uso desse espaço tornam-se partícipes de um processo de segregação induzida pelo mercado.

A escolha desta temática justifica-se, inicialmente, pelas inquietações da autora frente à rápida expansão da malha urbana em direção às áreas periféricas de Diamantina. Ao tratarmos especificamente sobre os loteamentos que compõem o *Residencial Jardim Imperial* podemos assegurar que os mesmos se apresentam como uma amostra de uma realidade maior, de um processo socioespacial que está associado à dinâmica capitalista de produção e consumo do espaço (ANDRADE *et al*, 2014). Além disso, a escolha por estes loteamentos está associada à relação intrínseca que a autora estabelece com a cidade, na condição de munícipe e pesquisadora sobre o local. Outro fator que justifica a referida opção diz respeito à especulação imobiliária e a percepção do alto padrão construtivo dos imóveis como consequente contribuição para a elevação dos preços destas áreas.

Ao nos aprofundarmos nos estudos acerca destes loteamentos, desde à época da graduação<sup>6</sup>, entendemos a necessidade de analisar a qualidade urbana desses empreendimentos considerando, assim, a sua relevância para a melhor qualidade de vida dos seus moradores. Ao optarmos pelo tema “expansão urbana” buscamos refletir sobre o estoque de terras que foram inseridas no perímetro urbano e documentadas em lei municipal. Neste trabalho é válido mencionar que o termo “expansão urbana” se pautou no processo de ocupação de uma área, até então não parcelada, localizada em território rural, que foi desmembrada de uma área maior e, posteriormente inserida ao perímetro urbano.

A construção do pensamento crítico relacionado, de forma geral, à produção do espaço urbano e, mais especificamente, em relação aos meandros de desenvolvimento socioespacial em Diamantina aconteceu em 5 momentos distintos. Sumariamente, as etapas da pesquisa foram assim constituídas: 1) coleta de dados qualitativos; 2) análise de dados qualitativos; 3) coleta de dados quantitativos; 4) análise de dados quantitativos e por fim, 5) cruzamento dos dados qualitativos e quantitativos.

A primeira ação no processo de coleta de dados foi o levantamento bibliográfico obtido por meio de pesquisas em livros e produções acadêmicas em geral. Paralelamente, realizamos consultas em documentos oficiais disponibilizados por órgãos públicos e privados - *Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE; Prefeitura Municipal de*

---

<sup>6</sup> O Trabalho de Conclusão de Curso – TCC, concluído em 2014, teve como objeto de pesquisa, a observação das diferenciações socioespaciais no *Residencial Jardim Imperial* e o *Bairro Cidade Nova*.

*Diamantina – PMD; Planejar Engenharia de Projetos e Negócios e Cartório de Registro de Imóveis.* Para o levantamento de registros fotográficos realizamos visitas *in loco*, no *Residencial Jardim Imperial*.

A etapa de interpretação e análise dos dados qualitativos se constituiu de uma fase de reflexão e posicionamento crítico por parte do pesquisador diante do objeto estudado. Neste momento, ordenamos os dados e informações encontrados em gráficos e tabelas, que foram apresentados e discutidos ao longo do texto.

Para iniciar o processo de coleta de dados quantitativos fizemos, primeiramente, a identificação e levantamento dos loteamentos aprovados a partir de 2008. Para tal, solicitamos auxílio à *Secretaria Municipal de Fazenda*, da *Prefeitura Municipal de Diamantina*, por intermédio do *Setor de Cadastro Imobiliário* e ao *Grupo de Apoio Técnico – GAT*. Em seguida focamos na elaboração do questionário, o principal instrumento usado para levantamentos de dados por amostragem - *survey*. A sua estruturação conceitual abarcou as seguintes temáticas: 1) Identificação; 2) Condições Socioeconômicas; 3) Inserção Urbana; 4) Satisfação com o bairro em que mora e 5) Sociabilidade. Em virtude da localização geográfica optamos pela sua aplicação presencial. Vale ressaltar que, antes da aplicação do questionário ao público alvo realizamos um estudo piloto com respondentes colaboradores, o que permitiu a identificação de incongruências conceituais e práticas. As alterações oriundas deste pré-teste englobaram aspectos tais quais: clareza nas perguntas, organicidade, apresentação das respostas de múltipla escolha, exclusão de redundâncias e ambiguidades, dentre outros.

Após esta etapa, todas as respostas foram alocadas em um formulário eletrônico do *Google Docs*. Tal ferramenta viabilizou o agrupamento das informações coletadas, de forma simples e prática, organizando-as automaticamente na plataforma do *Google Planilhas*. Todos esses dados foram analisados e discutidos na tentativa de obter a interrelação entre os dados coletados e os objetivos propostos. A última etapa dos procedimentos metodológicos diz respeito ao cruzamento dos dados qualitativos e quantitativos. Esta ação se fez necessária devido ao interesse em melhor compreender o fenômeno estudado.

A pesquisa está estruturada em 3 capítulos distintos. No Capítulo I apresentamos por meio de uma revisão de literatura, reflexões acerca de três temáticas que, como mencionado anteriormente, compõem o arcabouço teórico da presente pesquisa: 1) produção do espaço urbano; 2) a cidade como mercadoria; e 3) a segregação socioespacial. Neste contexto, na medida em que analisamos a expansão urbana e seus reflexos na dinâmica espacial da cidade intentamos compreender as estratégias utilizadas

por agentes que estão diretamente vinculados à produção do espaço. Abarcamos, ainda, questões atinentes à inserção de novas áreas ao espaço da cidade e considerações sobre possíveis processos de segregação socioespacial induzidos pelo mercado.

No capítulo II, a fim de compreendermos a evolução urbana da cidade apresentamos, de forma panorâmica, o processo histórico de urbanização de Diamantina - MG, desde a descoberta do ouro e do diamante até os dias atuais, bem como sua dinâmica demográfica e espacial. Investigamos, também, a relação entre a expansão urbana em razão da criação da *UFVJM* e a implantação do *IFNMG*, em Diamantina.

No Capítulo III, ponto central da pesquisa, apresentamos as transformações do espaço urbano de Diamantina, após a implantação do *Residencial Jardim Imperial*. Na busca de especificidades que nos permitam compreender as espacialidades observadas exibimos os resultados obtidos ao longo de toda esta investigação abordando questões referentes à valorização fundiária do espaço que compreende o residencial, entre os anos de 2009 a 2019, além de apresentar uma perspectiva subjetiva dos residentes do bairro em questão, em relação à qualidade de vida, acessibilidade, mobilidade e sociabilidade.

Ao final deste trabalho encontram-se, ainda, algumas considerações finais, o referencial bibliográfico utilizado para a elaboração do marco conceitual e os seguintes documentos anexados: 1) Parecer do Comitê de Ética em Pesquisa - CEP da Universidade Federal de São Joao del Rei – UFSJ; 2) Questionário destinado à Pesquisa; 3) Termo de Consentimento Livre e Esclarecido – TCLE; 4) Registros dos lotes referentes aos anos 2009 e 2019; e 5) Plantas dos três loteamentos – *Jardim Imperial I, II e III*.

## **CAPÍTULO I - ESPAÇO URBANO, CIDADE E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL**

Neste capítulo apresentamos argumentações de diversos autores acerca da produção do espaço urbano, na qual a lógica capitalista situa-se como um fator determinante para a consolidação da cidade como mercadoria. A relação entre a produção do espaço envolvendo o capital, neste caso, permite a sobreposição do valor de troca – priorizando os interesses econômicos - em detrimento ao valor de uso e demandas sociais. Essa relação acaba por contribuir para a manifestação de desigualdades socioespaciais nas cidades.

Ao considerar a cidade como o espaço urbano, Roberto Lobato Corrêa (1995) busca delinear suas reflexões referindo-se ao conceito, como: “forma espacial em suas conexões com estrutura social, processos e funções urbanas, de acordo com um paradigma de consenso ou de conflito”. Ainda, sob um viés crítico, o espaço urbano é apresentado estabelecendo relações com os agentes sociais concretos – proprietários fundiários locais e promotores imobiliários, que produzem a cidade por meio da acumulação do capital. Esta,

neste caso, é fundada nas necessidades de reprodução das relações de produção gerando conflitos entre as diferentes classes sociais (CORRÊA, 1989). Além disso, coadunando com Corrêa (1995), Raquel Rolnik (1988) define a cidade como um espaço marcado pela aglomeração humana, pela presença de atividades econômicas não-agrícolas, enfim, como um espaço que atrai, reúne e concentra pessoas. O espaço urbano, neste âmbito, é definido como um conjunto de manifestações onde predominam as atividades econômicas, os processos sociais e os costumes da cidade (LEFEBVRE, 2016).

Diante do exposto é possível estabelecer um paralelismo entre as argumentações supracitadas e a rápida expansão vivenciada por algumas cidades brasileiras. Esta expansão vem provocando transformações no modo de viver das pessoas interferindo, também, nas condições de vida da população. Melhor dizendo, as atuais formas de produção e de apropriação do espaço urbano têm acentuado a tendência de segregação socioespacial, promovendo alterações na vida urbana contemporânea e nas práticas socioespaciais dos cidadãos (DAL POZZO, 2011). Além disso, as mudanças dos usos e funções da cidade podem ser notadas nas suas áreas periféricas, que, ao serem transformadas são incorporadas ao mundo da mercadoria, para atender as necessidades da reprodução do capital. Desse modo, é possível perceber um espaço como condição, meio e produto para a reprodução capitalista gerando contradições com o espaço cotidiano motivando lutas a partir dessas relações contraditórias (CARLOS, 2015, p.30).

Nesta conjuntura, faz-se relevante a apresentação de uma reflexão teórico-metodológica que possibilite uma prática pensada a partir das contradições ligadas à expansão das cidades. Na dialética materialista, o objeto de análise são as transformações econômicas e sociais determinadas pela evolução dos meios de produção, que, neste caso, são propulsores das desigualdades e antagonismos da sociedade moderna. Deste modo, para a confecção deste estudo utilizamos uma abordagem que pretende explicar a dinâmica das coisas em constante transformação e a interrelação do todo (BECKER, 2007, p.57). Para tal, dividimos as nossas argumentações em três partes: 1) apresentação de alguns conceitos preliminares sobre a produção do espaço; 2) apontamentos acerca da cidade como mercadoria, dentro do contexto da produção de loteamentos; e 3) discussões sobre a segregação enquanto fenômeno de transformação nas relações socioespaciais dos moradores.

## 1.1 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO: CONCEITOS PRELIMINARES

A “problemática do espaço”, nas obras de Lefebvre, surge a partir da discussão sobre o espaço como fruto da prática social, bem como um dos instrumentos que o capitalismo utiliza para garantir a reprodução das relações sociais. Neste sentido, tanto o

espaço produtivo quanto produtor - bem ou mal organizado, entra nas relações de produção e nas forças produtivas. Essa ação dá origem, conseqüentemente, à dialética produto-produtor situada como suporte das relações econômicas e sociais (LEFEBVRE, 2006, p.5). Tal assertiva, apresenta confluências conceituais com as ideias de Carlos (2017), ao assinalar que

[...] forças produtivas não se restringiriam à produção de coisas, no sentido clássico do termo, mas à produção como reprodução de relações sociais, bem como a compreensão da reprodução do espaço social como necessidade do modo de produção capitalista em sua fase de realização (CARLOS, 2017, p.57).

Em sua obra intitulada *A produção do espaço*, Lefebvre (2006) assinala que o espaço se forma e intervém em diversos níveis - ora no trabalho e nas relações de dominação (de propriedade), ora no funcionamento das superestruturas (instituições). Porém, essas formações e intervenções acontecem de forma completamente desigual. O conceito de produção do espaço é, no entendimento de Lefebvre, um processo complexo, o qual situa-se como responsável pela descoberta de novos espaços.

Ao definir a categoria “espaço”, Milton Santos (1978), em sua obra *Por uma geografia nova*, afirma que se trata de um conceito central, que deve ser compreendido respeitando as relações sociais do passado e do presente. Tais relações, para o autor, manifestam-se por meio de processos e funções, num “verdadeiro campo de forças cuja formação é desigual. Eis a razão pela qual a evolução espacial não se apresenta de igual forma em todos os lugares” (SANTOS, 1978, p.122). Além do mais, na segunda parte da sua obra, o conceito torna-se mais evidente, ao ser apresentado como uma instância da sociedade. Na perspectiva do autor,

(...) o espaço organizado pelo homem é como as demais estruturas sociais, uma estrutura subordinada subordinante. E como as outras instâncias, o espaço, embora submetido à lei da totalidade, dispõe de uma certa autonomia (SANTOS, 1978, p.145).

Além do mais, ao se revelar como uma categoria baseada na organização feita pelo homem, a reprodução do espaço manifesta-se como produto da interação entre diferentes variáveis. Em síntese, o espaço social está associado ao lugar da vida e do trabalho. O espaço geográfico, por sua vez, é o organizado pelo homem, que, em sociedade produz o seu espaço como lugar de sua própria reprodução (SAQUET & SILVA, 2008). Desse modo, a noção de espaço manifesta-se na tentativa de compreender a reprodução do capital, momento em que os sujeitos entram em conflito com a reprodução do espaço no conjunto da sociedade, da cidade (CARLOS, 2017, p.65).

Outrossim, sobre o conceito de produção, Henri Lefebvre (2006) ressalta que ele não abarca, exclusivamente, o caráter economicista. Na ótica do autor, ele revela-se com um duplo caráter: 1) voltado à história da humanidade - num sentido mais amplo, onde tudo

que é produzido contribui para a civilização da sociedade (obras, ideias, espiritualidade e ideologias); e 2) num caráter mais restrito - vinculado à produção material (bens, alimentos, habitação e coisas). Dessa maneira, o conceito de produção pode ser sumarizado como

[...] produção de coisas (produtos) e de obras, de ideias e de ideologias, de consciência e de conhecimento, de ilusões e de verdades. Porém, diz o autor, “quem diz ‘produção’ diz também ‘reprodução’, ao mesmo tempo, física e social: reprodução do modo de vida” (GODOY, 2008, p.126).

Na perspectiva de Carlos (2017), a noção de produção é percebida como um processo real, amplo e profundo. Para a autora, a “produção” está atrelada a um conjunto de relações, modelos de comportamentos e sistemas de valores, responsáveis por formalizar e fixar o convívio entre os membros de uma sociedade produzindo, assim, um espaço em sua dimensão prática. Portanto, a produção do espaço apresenta-se como produto das relações humanas e, conseqüentemente, de um processo histórico que, materializado nas cidades, garante a reprodução da vida cotidiana. A cidade, neste caso, nasce da relação direta entre a sociedade e a natureza. Tal relação, diz respeito às formas pelas quais as ações humanas transformam o meio natural, apropriando deste para o seu desenvolvimento.

[...] A produção do espaço ocorre de forma concreta por meio do conjunto dessas relações sociais, em que as pessoas se apropriam desse espaço onde estão inseridas. É justamente essa ação de se apropriar que garante ao indivíduo a possibilidade de realizar sua vida na cidade. O espaço, então, é um produto construído por intermédio da materialização das relações sociais que ocorrem em um determinado momento da história (*latus sensu*), ou seja, é a dialética entre sociedade/espaço, em que um depende do outro e se realiza no outro (CARLOS *et al*, 2017, p.65).

A cidade apresenta-se, portanto, como a própria manifestação da produção, uma vez que ela está atrelada ao processo de urbanização, num sentido amplo, se estabelecendo, num sentido mais restrito, como um ambiente que se materializa para a produção de bens e serviços (SOUZA, 2015, p.13). Deste modo, o estudo sobre a cidade possibilita a compreensão do momento em que o espaço se torna fundamental para a reprodução dos modos de produção, sendo condição para a reprodução ampliada do capital.

[...] Do ponto de vista de produtor de mercadorias, a cidade materializa-se como condição geral da produção (distribuição, circulação e troca) e nesse sentido é o *locus* da produção (onde se produz a mais valia) e da circulação (onde é realizada). A cidade é também o mercado (de matérias primas, mercadorias e força de trabalho); as atividades de apoio à produção (escritórios, agências bancárias, depósitos, etc.) [...] Sob a perspectiva do morador, considerado como consumidor, a cidade é meio de consumo coletivo (bens e serviços), para a reprodução da vida dos homens (CARLOS, 2008 *apud* SOUZA, 2015, p.15).

Ainda, na perspectiva de Villaça (2001), a cidade capitalista é dividida em dois períodos: 1) momento referente às cidades do início do capitalismo – séculos XVII, XVIII e

início do XIX; e 2) período das cidades, que a partir do século XIX, foram intituladas como “tipicamente capitalistas” - Estados Unidos e Canadá, por exemplo. Para o autor,

A produção do espaço urbano na cidade do primeiro período é marcada por forte intervenção direta do Estado, enquanto na cidade “tipicamente capitalista” essa produção se faz principalmente por meio do mecanismo do mercado imobiliário. (...) A cidade “tipicamente capitalista” surgiu sob a égide do mecanismo de mercado, imperando basicamente nas transações imobiliárias, nos loteamentos e mais tarde no espaço urbano produzido sob o impacto do automóvel. (...) Tão logo o capitalismo se impôs, impôs-se também o mecanismo do mercado e a redução da ação do Estado produtor direto do espaço urbano. O Estado passou a ser produtor “indireto” com a legislação urbanística, que, supostamente, regularia a iniciativa privada (VILLAÇA, 2001, p. 247 a 249).

De acordo com Corrêa (1995), o espaço urbano é “um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos e não um mercado indivisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção e dos conflitos de classe que dela emergem” (CORRÊA, 1995, p.11). Além disso, na perspectiva de William Form (1954), os grupos e organizações que agem no mercado urbano são: 1) o imobiliário - composto pelos negócios imobiliários e da construção; 2) as grandes empresas – industriais, negócios e infraestruturas; 3) os residentes, composto pelos proprietários industriais e outros pequenos consumidores; e 4) o governo local. (FORM, 1954 *apud* VASCONCELOS, 2017, p.76-77).

Relativamente ao mercado fundiário, Topalov (1974) considera que trata-se de um processo que compreende três grupos de agentes: 1) os proprietários fundiários - que detêm o solo; 2) o poder público - cuja atividade de planejamento e regulamentação define os usos possíveis do solo); 3) os promotores - administradores do capital imobiliário de circulação que agem para transformar o solo em mercadoria (TOPALOV, 1974 *apud* VASCONCELOS, 2017, p.79. Ainda, ao analisar o mercado fundiário induzido pela produção de moradias, Vasconcelos (2017, p.84) destaca três grupos de agentes: os proprietários fundiários; o Estado e os incorporadores. Além disso, fazem parte desse mercado os loteadores ou promotores fundiários, agentes que asseguram a transformação do espaço para construção e, posteriormente, para a sua venda [...] e a locação do terreno assim transformado (DURAND-LASSERVE, 1986 *apud* VASCONCELOS, 2017, p.87).

Luiz César de Queiroz Ribeiro, em sua tese defendida em 1991 destaca os “agentes econômicos” responsáveis por constituir o mercado imobiliário. São eles: 1) o proprietário da terra; 2) o incorporador; 3) o construtor; 4) o financiador; e 5) o investidor imobiliário. Além do mais, o autor destaca os principais agentes do sistema de incorporação imobiliária. São eles: os proprietários fundiários e os construtores, sendo o incorporador, o “agente suporte do capital comercial” necessário à produção e circulação da moradia, com



propriedade para dirigir o processo de produção (RIBEIRO, 1991 *apud* VASCONCELOS, 2017, p.84).

De acordo com David Harvey, no livro *Justiça Social e a Cidade* (1980), os “atores do mercado de moradia” estão distribuídos em 6 categorias, sendo elas: categoria 1: os usuários da moradia; categoria 2: os corretores de imóveis; categoria 3: os proprietários responsáveis pelo aluguel e não são rentistas; categoria 4: os incorporadores e a indústria da construção da moradia; categoria 5: as instituições financeiras; categoria 6: as instituições governamentais. Também, em 1974, Horácio Capel utiliza a noção de agentes sociais, no qual os denomina “agentes da produção do espaço”. Estes agentes são: 1) os proprietários dos meios de produção (ou as grandes empresas industriais e de serviços); 2) os proprietários do solo, com destaque para os pequenos proprietários; 3) os promotores imobiliários e as empresas de construção; e 4) os organismos públicos (ou o Estado como agente da produção do espaço) (CAPEL, 1974 *apud* VASCONCELOS, 2017, p.86). Além disso, em 1975, o autor desenvolveu outra classificação para esses atores: as empresas industriais e de serviços; os proprietários do solo, divididos em grandes proprietários - que realizariam parcelamentos legais e ilegais nas periferias urbanas; os promotores e as empresas construtoras, que seguiriam a “lógica do capital”, e que é ao mesmo tempo produtor e árbitro (CAPEL, 1975 *apud* VASCONCELOS, 2017, p.86).

Outrossim, na perspectiva de Maria Adélia de Souza (1994), os agentes produtores do espaço seriam representados pelos incorporadores, construtores e vendedores, no qual um mesmo agente poderia assumir os três ofícios ou um, ou dois deles. Além do mais, no ponto de vista da autora, os principais agentes responsáveis pelo processo de verticalização nas cidades seriam: 1) o incorporador – responsável pela compra do terreno, aprovação da planta, registro da incorporação, desmembramento do terreno em frações ideais e criação do solo; 2) o comprador - agente indispensável para que haja o mercado; 3) o produtor - que é o construtor; e 4) o Estado (SOUZA, 1994 *apud* VASCONCELOS, 2017, p.90). Em contrapartida, Gurgel (1994), no seu texto “Les actus de la créatin urbaine” comenta o “ato urbano”, como “um drama limitado pelo número de personagens”, cujas “figuras comuns da “comédia urbana” seriam: o proprietário fundiário; o planejador; o político, o habitante que escolhe ou se submete (GURGEL, 1994 *apud* VASCONCELOS, 2017, p.87).

Para Vasconcelos (2017), os agentes sociais que atuam no espaço urbano são os descritos a seguir:

- Indivíduos, como famílias, grupos ou movimentos sociais;

- empresas, associações ou outras instituições coletivas (com contratos, normas, etc);
- Órgãos privados ou públicos (limites do privado; papel normativo e outros do público);
- Agentes legais ou ilegais (“formais ou “informais”);
- Agentes hegemônicos ou dominantes, ou dominados (poder, economia, cultura etc.);
- Agentes visíveis ou invisíveis (decisões tomadas por agentes do mercado financeiro);
- Agentes móveis ou imóveis (ex. mobilidade dos empresários, dos residentes);
- Agentes examinados segundo suas ações locais, regionais, nacionais ou globais (escala);
- Agentes centrais ou periféricos (em diferentes escalas);
- Agentes internos e externos à cidade (decisões locais ou decisões externas);
- Agentes revolucionários ou reformistas (na sociedade com reflexos nas cidades);
- Agentes transformadores ou “conservadores” das cidades (ex. agentes imobiliários, defensores do patrimônio);
- Agentes ativos ou passivos (cidadania, participação política, movimentos sociais);
- Agentes estáveis ou efêmeros (igreja, organizações de eventos);
- Agentes difusores ou receptores (da técnica, da cultura etc.);
- Agentes articulados ou desarticulados (noção de redes);
- Agentes unifuncionais ou plurifuncionais (vários papéis ou funções exercidas por um agente);
- Agentes sociais, culturais, econômicos, políticos etc. (plurifuncionais);
- Agentes religiosos ou seculares;
- Agentes atuais ou pretéritos.

No que se refere aos proprietários fundiários, estes são responsáveis pela retenção de terras. O processo de retenção promove a escassez de oferta de lotes e o aumento no preço da terra urbana viabilizando a especulação imobiliária. A especulação imobiliária tem como objetivo tornar a terra mais lucrativa possível, principalmente para uso comercial ou residencial de *status*. Estes agentes estão interessados no valor de troca da terra e não no seu valor de uso (SILVA, 2016).

Além disso, estes agentes atuam como especuladores, não investindo diretamente no setor imobiliário. Este grupo está interessado no valor de troca da terra e, simultaneamente, na transformação da terra rural em terra urbana. Vale ressaltar que a propriedade da terra possibilita aos proprietários fundiários o controle do estoque de terras

que serão loteadas, permitindo a reserva de áreas para pousio, visando a sua valorização. A transformação da propriedade da terra, neste caso, viabiliza a circulação da renda capitalizada no mercado financeiro, sendo uma das estratégias utilizadas pelos proprietários fundiários na produção do espaço urbano (MAGRINI, 2013).

No que concerne aos promotores imobiliários, este grupo é o responsável pela incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro. Estes agentes são representados pelas construtoras e imobiliárias que, em sua maioria, estão encarregados da compra de lotes urbanos, financiamento das futuras moradias e construção do imóvel. Estes agentes assumem várias funções além da venda ou locação, participando, ativamente, de todo o processo que constitui a construção urbana.

Em relação à produção imobiliária, esta apresenta-se como uma possibilidade de valorização de capital. Dentre as estratégias desenvolvidas pelos promotores imobiliários, temos o desmembramento ou parcelamento do solo urbano. Deste modo, a atuação dos promotores imobiliários está diretamente ligada à valorização diferencial das áreas no interior do tecido urbano. Ao selecionarem determinadas frações do espaço urbano para a implantação de novos empreendimentos, tanto residencial quanto comercial, os promotores imobiliários conduzem o processo de formação dos sobrelucros de localização, o qual se torna, conjuntamente com outros fatores – investimentos públicos/privados, infraestrutura, determinante no valor da terra urbana (CHAVES, 2016).

No caso de um público de alto poder aquisitivo, os promotores imobiliários buscam oferecer uma infraestrutura diferenciada, que satisfaça o nível de exigências correspondente a uma clientela solvável. Ainda, tais estratégias vão de encontro com as inúmeras possibilidades de lucro da terra, que se dará de acordo com vários aspectos, como a localização, amenidades naturais, infraestrutura urbana, entre outros. Tais particularidades são determinantes em um mercado que é definido por frações sociais com diferentes capacidades de solvência (ANDRADE et al, 2014). Além disso, na esfera privada, podemos citar, também, os agentes financeiros responsáveis pela promoção de empréstimos para o financiamento do terreno. Estes agentes, ao mesmo tempo em que orientam as demandas determinam o preço, tipo e idade dos imóveis a serem financiados, pois, suas decisões são orientadas para a lucratividade e para evitar riscos (HARVEY, 1980).

No Brasil, os financiamentos são, também, realizados pelos agentes financeiros, vinculados à esfera pública, que, neste caso, podem ser representados por alguns bancos. Atualmente, os bancos têm oferecido oportunidades imobiliárias por meio das linhas de

créditos, com juros reduzidos. Por se tratar de um bem de preço elevado, o imóvel depende do financiamento em longo prazo aos demandantes fiscais, fazendo-se necessária, a participação ativa do Governo Federal. Além do mais, o *Sistema de Habitação de Mercado – SHM*, que atende a população de classe média e média-alta, por intermédio das construtoras pode realizar empréstimos e financiamentos em longo prazo, com juros menores. Além disso, para imóveis acima de 40 mil reais, a *Caixa Econômica Federal* financia até 80% do valor do imóvel (ANDRADE, et al. 2014).

Apresentaremos, na próxima seção, algumas considerações teóricas referentes à cidade como mercadoria considerando o contexto da produção de loteamentos habitacionais. *Pari passu*, evidenciaremos reflexões atinentes à atuação dos principais agentes que atuam na transformação do espaço urbano de Diamantina – os proprietários fundiários e os promotores imobiliários e seus interesses ao empenhar-se na valorização diferenciada da terra urbana, interferindo, assim, na configuração espacial da cidade. Vale ressaltar que o termo “terra urbana” faz referência a uma área pertencente ao espaço urbano, que sofre interferência do mercado imobiliário e está, frequentemente, à espera de valorização.

## 1.2 CIDADE COMO MERCADORIA: UMA ABORDAGEM NO CONTEXTO DA PRODUÇÃO DE LOTEAMENTOS

As transformações espaciais, ocorridas nas cidades, expressam e aprofundam uma lógica de reestruturação urbana, imobiliária e residencial. No momento em que as cidades são transformadas em mercadoria e submetidas às estratégias capitalistas, sua produção passa pela dinâmica de obtenção crescente de lucros, fazendo com que a sua apropriação se realize pelo consumo. As cidades, neste caso, passam a ser, portanto, um meio de acumulação, reprodução e valorização do capital. Assim, para melhor compreendermos a cidade como mercadoria, faz-se necessário entender como a terra urbana tornou-se disponível para comercialização.

O marco para a mercantilização das terras no Brasil é a institucionalização da *Lei de Terras de 1850*, que permitiu a sua aquisição mediante a compra. No entanto, a passagem, no Brasil, de uma economia agrária e exportadora para industrial, na primeira metade do século XX possibilitou às cidades brasileiras desempenharem papéis voltados à produção capitalista de bens e serviços. Este fato, viabilizou a transformação da cidade em mercadoria, na qual a terra passou a ser fundamental e determinante no processo de produção espacial das cidades.

Para Souza (2015), ao relacionar o espaço à produção capitalista assegura que

[...] ao longo do modo capitalista de produção, o espaço passa a fazer parte do circuito de valorização do capital, através da mercantilização da terra, do parcelamento desta ou pela inclusão do capital nos circuitos de circulação do capital financeiro, assumindo a faceta de capital fictício (SOUZA, 2015, p.19).

A mercantilização da terra, sob outro prisma, está associada ao processo de emancipação das cidades. A emancipação, neste caso, está ligada à história da Europa e dos feudos, que foram, ao longo do tempo, adquirindo características de um espaço urbano. Com a expansão do capitalismo, este espaço passou a concentrar, em um mesmo local, uma série de elementos indispensáveis para a sua reprodução, como a força de trabalho, capitais, mercado consumidor etc. (SILVA, 2009, p.123).

[...] A extensão do capitalismo tomou o espaço, fez dele sua condição de produção, primeiro como recurso, depois como força produtiva e, finalmente, mercadoria reprodutível, o que abriu perspectiva para um novo ciclo de acumulação. O desenvolvimento do capital financeiro cria um novo ciclo de acumulação com a expansão de novas atividades, focando o espaço-mercadoria (CARLOS, 2018, p.26).

De acordo com Harvey (1982), o espaço urbano é “[...] constituído pelo homem à sua própria imagem, apropriada, em linhas gerais, às finalidades da produção e do consumo” (HARVEY, 1982, p.6). Desse modo, para atender às exigências das atividades produtivas e da demanda de espaço para a reprodução da força de trabalho, as cidades se expandem em direção às áreas rurais, de uso agrícola, que, a partir de então, passam a ser incorporadas ao espaço produtivo da cidade. Assim, a terra, elemento essencial para a produção capitalista e, conseqüentemente, para a atividade humana assume um preço (SINGER, 1980). Portanto, na medida em que o solo é incorporado ao circuito mercantilista - como mercadoria, ele aparece vinculado a um valor de uso e a um valor de troca.

Neste contexto, podemos dizer que a terra urbana, enquanto mercadoria, se manifesta com um duplo caráter – a) social, vinculado ao valor de uso; e b) econômico, atrelado ao valor de troca. O caráter social está associado, de forma individual, às propriedades de uso, ou seja, às necessidades da demanda. O caráter econômico, por sua vez, está associado à “possibilidade de avaliar qualquer mercadoria por uma quantidade monetária que possibilite a troca” (LAHORGUE, 2002, p.47). Portanto, a terra urbana dispõe da utilidade enquanto valor de uso, ao permitir o “habitar”, e da utilidade como valor de troca para os agentes que a veem como oportunidade para obtenção de lucro.

Harvey (1980) define como valor de uso, algum objeto particular que tenha utilidade, de forma individual. Na perspectiva do autor, “um valor de uso tem valor somente em uso e realiza-se no processo de consumo. [...] Os valores de uso, conseqüentemente, servem diretamente como meios de existência” (HARVEY, 1980, p.132). Além disso, ele define como valor de troca, o “poder de compra de outros bens que a posse daquele objeto transmite” (HARVEY, 1980, p.131). Sendo assim, para que o solo urbano tenha utilidade

de valor de troca, o processo de venda deve existir para que o ciclo da mercadoria se feche e o capital possa se reproduzir e se valorizar” (LAHORGUE, 2002, p.46).

[...] Os valores de uso das mercadorias tornam-se valores de uso por uma troca mútua de lugares: eles passam das mãos pelas quais eram meios de troca, para as mãos dos quais elas servem como bens de consumo. É o caso da terra como mercadoria, ela passa das mãos dos loteadores da terra, que a tem como valor de troca - venda, para os compradores – moradores, que a tem como valor de uso - atender às suas necessidades (HARVEY, 1980, p.132).

Em relação ao valor de uso da casa, ele é determinado pelo apreço simultâneo, que pode ser individual ou familiar, no qual os seus usuários estão conectados aos valores de uso e agem de acordo com isso. No entanto, quando uma casa tem potencial de riqueza, o valor de troca do imóvel passa a ser considerado (HARVEY, 1980, p.140). Assim, a mercadoria é a unidade direta do valor de uso e do valor de troca e, ao mesmo tempo, é mercadoria somente em relação a outras mercadorias. É neste momento que o espaço construído como valor de uso entra em contradição com o valor de troca, estabelecendo, assim, o conflito entre eles. Em relação a este postulado, Carlos (2017) corrobora ao afirmar que o espaço enquanto mercadoria,

[...] produz uma contradição (que vai aparecer de forma definitiva e dramática na prática socioespacial) entre valor de troca e valor de uso, como consequência do movimento da história que transforma o espaço em mercadoria. Esse movimento é necessário para compreender os novos conteúdos da produção do espaço bem como os novos sujeitos que interferem em sua produção (CARLOS, 2017, p.61).

No que tange à renda da terra urbana, ela é parte do valor de troca que se destina ao proprietário e possuidor do solo. Os valores de troca, neste caso, se relacionam com a circulação de mercadorias. Para Ribeiro (1997), a terra urbana deveria ser vista como um bem não produzido pelo trabalho, sendo preexistente a qualquer trabalho. Portanto, o seu preço não seria regulado pelo valor, mas, sim, pela sua demanda, podendo variar de acordo com a intensidade da disputa. Tal assertiva, é também validada por Silva (2012), ao destacar que

[...] o preço da terra é formado pela disputa entre os capitalistas pelo acesso aos efeitos úteis de aglomeração, esse preço pode variar de acordo com a intensidade da disputa. Assim, num momento de grande crescimento econômico e urbano, a disputa pelas localizações levaria a um aumento do preço da terra, mesmo daquelas com menos acesso aos efeitos úteis de aglomeração (pior localizadas). Num momento de crise econômica, em que a demanda capitalista pela terra diminui, é possível que o preço da terra urbana, inclusive daquelas com melhor acesso aos efeitos úteis de aglomeração (melhor localizadas) diminuam (SILVA, 2012, p.102).

Para Villaça (2001), a renda da terra urbana é produzida pelo trabalho social, quando aplicado na produção de algo socialmente útil. Logo, esse trabalho produz um valor. Além disso, em concordância com as afirmações de Villaça (2001), Carlos (1994) assegura que, na lógica de mercado, o solo urbano é uma mercadoria e, portanto, tem um preço. O preço do solo urbano, neste caso, se dá em função da monopolização de acesso a esse bem, por meio do direito de propriedade (CARLOS, 1994).

No que concerne à valorização da terra urbana, Vieira & Camilo (2014) apontam vários elementos influenciadores no preço da terra. Dentre eles estão: localização; oferta de infraestrutura; oferta de serviços - transporte público, saúde, educação; e equipamentos públicos - praças e parques (VIEIRA & CAMILO, 2014, p.70). Ainda, por interferir de maneira ascendente no preço do solo urbano, outros fatores também devem ser destacados, tais como: abertura de novas vias; fornecimento de água tratada; redes de esgoto; pavimentação; e legislação urbanística. A legislação urbanística, neste caso, estabelece a regulação de usos do solo e restrições de ocupação, mediante o zoneamento urbano. Com isso, ela tem efeito direto no preço dos terrenos, uma vez que as mudanças nos usos, de forma rentável, provocam a valorização da terra urbana. Portanto, os usos do solo urbano permitem ao proprietário alcançar maiores rendas por aquele terreno (VIEIRA & CAMILO, 2014, p.69).

O processo de parcelamento do solo urbano se enquadra como um dos itens de maior relevância quando se refere ao ordenamento da cidade e organização de novas áreas urbanas. Ao ser realizado sob a forma de loteamento ou desmembramento, ele auxilia na organização territorial dos municípios, determinando a distribuição adequada dos lotes, equipamentos e vias públicas, assim como as dimensões, taxas de ocupação, áreas de recreação e outros usos coletivos (MOTA, 1980 *apud* BARREIROS & ABIKO, 1998). Desse modo, a organização do uso e ocupação do espaço urbano, realizado mediante o parcelamento do solo, é regulamentado por uma legislação própria.

A regulamentação técnica e jurídica do parcelamento do solo se efetivou mediante a legislação urbanística da *Lei Federal 6.766/79*. Esta lei, de abrangência nacional, dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, estabelecendo normas e parâmetros com o objetivo de orientar novas posturas nas legislações estaduais e municipais. Ela é, inclusive, o grande parâmetro urbanístico do país, visto que, após 1980, ela foi responsável por determinar uma série de adequações nas leis estaduais e municipais no Brasil. Vale ressaltar que as leis municipais não podem refutar as leis estaduais e federais, devendo, aos municípios, respeitar as competências estabelecidas pela *Constituição Federal de 1988*. Tal cumprimento serve, também, para as leis estaduais, as quais não podem se opor às leis federais, respeitando a abrangência territorial das respectivas competências (BARREIROS & ABIKO, 1998).

A definição dos loteamentos no Brasil, em termos legais, foi estabelecida pela *Lei 6.766 de 1979*. De acordo com o seu artigo 2º, o loteamento é a “edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”. Além disso, o processo de desmembramento é definido como “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do

sistema viário existente” (*Lei 6.766 de 1979, art. 2º*). Assim, alguns requisitos deverão ser atendidos para a implantação dos loteamentos:

*I – As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os 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;*

*II – Os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes (Lei nº 6.766, de 1979, art. 4º).*

No artigo Art. 26, da *Lei de Parcelamento do Solo*, os loteamentos são classificados em categorias, segundo a sua finalidade e em concordância com o zoneamento do município.

*I - Loteamento residencial - aqueles destinados à edificação de residências e de atividades que lhes servem de apoio;*

*II - Loteamento de interesse social - aqueles destinados à implantação de conjuntos habitacionais de interesse social em que os padrões urbanísticos são fixados, especialmente para fomentar a construção de habitação para a população de baixa renda;*

*III - Loteamento industrial - aqueles destinados à implantação de indústrias e atividades que lhes servem de apoio.*

Na perspectiva de Barbosa (2007), “o processo de expansão urbana resultante da anexação de novos recortes territoriais à cidade implica numa contínua redefinição dos usos do solo e uma reestruturação urbana” (BARBOSA, 2007, p.60). Posto isto, identificamos que esse processo vem desenrolando-se por meio da fragmentação de grandes áreas, que, em outros tempos, pertenciam a propriedades rurais, que acabaram dando espaço para uma grande quantidade de novos lotes destinados à comercialização. Assim, o parcelamento do solo se constitui num “modo de crescimento espacial, um mecanismo de transformação do solo rústico – rural, em urbano, uma forma de produção do solo” (FERREIRA, 2000, p.4 – tradução nossa)<sup>7</sup>.

Sob outro prisma, podemos assegurar que a implantação de novos loteamentos nas cidades, em geral, reflete uma espécie de “euforia construtiva” (FERREIRA, 2016). Atendendo, portanto, um mercado capitalista que, constantemente, é incentivado por políticas habitacionais e liberação de crédito para financiamento fundiário e imobiliário.

De acordo com Harvey (2013), a materialidade da cidade pode ser expressa por meio de um ambiente construído que “funciona como um sistema de recurso vasto, humanamente criado, compreendendo valores de uso incorporados na paisagem física, que pode ser utilizado para a produção, a troca e o consumo” (HARVEY, 2013, p.315). Neste

<sup>7</sup> Ferreira (2000, p.4) afirma que o parcelamento do solo é um “modo de crecimiento espacial, un mecanismo de transformacion del suelo rústico em urbano, una forma de produccion del suelo”.



caso, quanto maior o crescimento da cidade, maiores são as possibilidades efetivas de ganhos com o crescimento. Dantas (2019), ao se referir à atuação dos proprietários fundiários locais no crescimento das cidades, salienta que a mesma

[...] está lastreada, portanto, no interesse que possuem não apenas na transformação da natureza do uso que é dado a terra, de rural para urbano, e sua incorporação ao tecido urbano, mas, igualmente, na valorização que essas áreas podem obter em função dessa transformação (DANTAS, 2019, p.290).

Neste contexto, devido ao fato destes agentes deterem o monopólio sobre a propriedade da terra, cabe, a eles, o poder de decisão sobre o melhor momento para vendê-la, transformando-a em capital-dinheiro (BARBOSA; GOMES, 2016). Além disso, compete aos proprietários fundiários o direito “de dispor de suas terras como bem entenderem e para as finalidades que desejarem” (BOTELHO, 2007, p.44), sendo elas: venda, aluguel ou reservas para investimentos futuros. Portanto, os proprietários fundiários são os agentes que exercem, legalmente, o monopólio sobre a propriedade do solo.

Dantas (2019), menciona que no momento em que os proprietários fundiários abrem mão do monopólio sobre a propriedade da terra, por meio da venda ou aluguel, são determinadas as condições para a extração das rendas fundiárias. Para o autor,

[...] no jogo de interesses que envolve a produção do espaço, os proprietários fundiários buscam extrair as rendas decorrentes da valorização de suas terras diante das transformações ocorridas ou mesmo das que ocorrerão futuramente no seu entorno. É a partir do momento que um determinado proprietário “abre mão” do seu direito de monopólio sobre a propriedade da terra, seja pela venda ou aluguel, que começam a ser dadas as condições para a extração das rendas fundiárias, o que se dá por meio da realização da chamada renda absoluta (DANTAS, 2019, p.290).

Apona, ainda, que

[...] esses proprietários são particularmente importantes para entendermos a dinâmica de ocupação que vem ocorrendo nos loteamentos mais antigos, pois são essenciais no processo de transação dos lotes destinados à realização de desmembramentos para a formação de novos parcelamentos ou para a construção dos pequenos condomínios horizontais de casas. Eles são, em sua grande maioria, os consumidores que adquiriram os lotes no momento da comercialização dos loteamentos, mas não deixamos de considerar que existam lotes ainda sob a responsabilidade das empresas originalmente proprietárias dos loteamentos (DANTAS, 2019, p.295).

Quanto à atuação dos proprietários fundiários e promotores imobiliários, o uso do solo urbano destina-se à criação de valores de uso direcionados a quem adquire seus produtos – lotes ou casas, bem como à geração de valores de troca para si mesmos (HARVEY, 1980). Também, de acordo com autor, esses agentes

[...] estão interessados em crescimento, reconstrução e reabilitação. Esses dois grupos [incorporadores e construtores, ou seja, promotores imobiliários] estão interessados em valores de uso para outros, somente na medida em que criam valores de troca para si próprios” (HARVEY, 1980, p. 141).

Diante do exposto, observamos como o espaço vem se tornando meio e condição para a valorização do capital mediante a busca por lucros cada vez maiores. Neste

momento, é possível observar, não somente a reconfiguração dos espaços da cidade, como também, a criação de novos espaços, estimulando o processo de fragmentação da cidade. Neste contexto, os agentes produtores do espaço têm um papel relevante para determinar a forma como o espaço vem se estruturando. Além do mais, é por meio da ação dos agentes sociais ao longo do tempo que as diferenciações socioespaciais vão se manifestar, como resultado dos processos espaciais produzidos por esses mesmos agentes. Desse modo, percebe-se que a coexistência de diversas práticas aplicadas pelos agentes produtores do espaço urbano vem exprimindo dinâmicas direcionadas à produção, apropriação e transformação da cidade.

Na próxima seção, traremos algumas reflexões acerca do processo de segregação, que, no caso do nosso objeto de estudo, foi induzida pelo mercado e, em adição, apresentamos os reflexos desta segregação no que tange as transformações nas relações socioespaciais.

### 1.3 O PROCESSO DE SEGREGAÇÃO ENQUANTO FENÔMENO DE TRANSFORMAÇÃO NAS RELAÇÕES SOCIOESPACIAIS

A segregação socioespacial é um fenômeno urbano que acompanha a criação das cidades em vários momentos de sua história. Esta espécie de hierarquização social é, em alguns casos, definida pelo poder de classe e pelo dinheiro, revelando-se como fundamento da segregação. Na perspectiva de Carlos (2016), podemos assegurar que

[...] o processo de segregação, característica marcante na produção do espaço urbano contemporâneo, é o negativo da cidade e da vida urbana. Ela é a expressão do desdobramento da contradição que produz o espaço urbano, decorrente da determinação do trabalho de gerar valor e de satisfazer uma necessidade. Tal necessidade, é, ao mesmo tempo e dialeticamente, valor de troca (mercadoria cujo uso está submetido ao mercado imobiliário visando a produção do valor) (CARLOS, 2016, p.95-97).

De acordo com a autora, é, ainda, no movimento de produção do espaço que as áreas periféricas da cidade se tornam cada vez mais complexas. Nestas áreas, é possível observar grandes condomínios e loteamentos (*isotopias*), e espaços acessados, desigualmente, em função do lugar e da classe ocupada por cada um no espaço (*heterotopias*). A heterotopia da produção desses espaços, neste caso, aponta, de forma contraditória, uma sociedade de desiguais, separados, por exemplo, pelo padrão construtivo. A separação é, também, revelada pela fragmentação dos tecidos social e espacial nas cidades. Além do mais, a oferta de serviços de consumo coletivo se apresenta de forma desigual no espaço, privilegiando somente algumas porções da cidade (CARLOS, 2016, p.102).

A lógica de ordenamento territorial dos municípios motiva uma formação socioespacial segregada e segregadora. Essa lógica pode ser identificada no espaço pelas

novas formas de *habitats* urbanos, que seguem reestruturando a dinâmica das cidades, redefinindo o binômio centro-periferia. Na perspectiva de Corrêa (2016), a segregação socioespacial da cidade manifesta-se a partir da localização diferenciada do espaço urbano, de diferentes classes sociais e suas frações. Para o autor, o processo de espraiamento do tecido urbano reforça a fragmentação socioespacial. Quanto mais intensa for a fragmentação, mais complexa será a segregação, contribuindo para a desigualdade de acesso à cidade. Como apontado por Sposito (2016),

[...] o afastamento socioespacial dos cidadãos, gerando ou não a segregação, resulta em desigualdade dos direitos de acesso à cidade, no sentido de dela se apropriar e de participar completamente, como compartilhamento de territórios e experiências comuns (SPOSITO, 2016, p. 85).

De acordo com Corrêa (2016), a segregação socioespacial refere-se a outras formas de separação, definidas mediante às circunstâncias. Um exemplo desta afirmativa diz respeito ao que o autor denomina de autossegregação. Neste particular, a consolidação da autossegregação urbana ocorre quando, dentro de um mesmo espaço, neste caso, a cidade, os moradores optam por morar em áreas distantes do centro urbano, que podem ser tanto condomínios quanto loteamentos. Essas novas configurações são fruto das práticas, ações e estratégias dos agentes produtores do espaço urbano, geradoras de uma estruturação urbana descontínua e segregadora. Portanto, na perspectiva do autor, a autossegregação

[...] é uma política de classe associada à elite e às camadas superiores da classe média, dotados de elevada renda monetária. Visa reforçar diferenciais de existência e de condições de reprodução desses grupos por intermédio da escolha de melhores localizações no espaço urbano, tornando-as exclusivas em razão dos elevados preços da terra urbana e de suas amplas e confortáveis habitações (CORREIA, 2016, p.43).

Ao nos referirmos ao conceito de segregação, faz-se necessário destacarmos algumas derivações deste conceito, tais como: segregação imposta e segregação induzida. A segregação imposta refere-se às pessoas que residem em lugares que, como o próprio nome sugere, lhes são impostos, sem alternativas de escolha locacional e tipo de habitação. A segregação induzida, por sua vez, remete-se àquelas pessoas que ainda tem escolhas possíveis de habitação, considerando os limites estabelecidos pelo preço da terra e dos imóveis (CORRÊA, 2016).

Para Villaça (2001), o fenômeno da segregação é um processo dialético, em que a segregação de uns, provoca, ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, a segregação de outros (VILLAÇA, 2001, p.148). Trata-se, também, de um processo que pode ser tanto voluntário quanto involuntário. Voluntário, quando um indivíduo, por sua própria iniciativa, busca viver com outras pessoas de sua classe e, involuntário, quando um indivíduo ou uma

família se veem impulsionados, pelas mais variadas forças, a morar ou deixar de morar num setor ou bairro da cidade (VILLAÇA, 2001, p.147).

Jean Lojkine (1997), em sua obra *O Estado capitalista e a questão urbana*, destaca três tipos de segregação:

- 1) Expressa na oposição entre o centro (onde o preço do solo é o mais alto) e a periferia;
- 2) Manifesta-se na separação crescente entre as zonas e moradias reservadas às camadas sociais mais privilegiadas e as zonas de moradia popular;
- 3) Estabelece-se por meio do esfacelamento em zonas geograficamente distintas - zonas de escritórios; industrial; comercial e residencial.

A segregação é apresentada, também, como uma manifestação da renda fundiária urbana, ou seja, um fenômeno “produzido pelos mecanismos de formação dos preços do solo. Estes, por sua vez, são determinados (...) pela nova divisão social e espacial do trabalho” (LOJKINE, 1981 *apud* VILLAÇA, 2001, p.143). Além do mais, a segregação pode ser vista como um processo que está vinculada às cidades, possuindo influência direta na questão espacial, na qual a sua consolidação no espaço é validada quando grupos sociais, com características econômicas e culturais homogêneas, se identificam como pertencentes a um mesmo espaço. Desta maneira, Burgos (2015) discorre que

[...] a segregação espacial é um processo social que ganha sua materialidade, não sem resistências e conflitos, no modo de produção capitalista da cidade, cujo espaço urbano é fragmentado, hierarquizado, além de ser marcado pela diferenciação e homogeneização destas áreas. Nestas, as diferentes classes sociais tendem a ocupar lugares onde suas condições socioeconômicas lhes permitam viver. É a apropriação diferencial da cidade, dos seus bens materiais e simbólicos, que estão nos fundamentos da própria urbanização (BURGOS, 2015, p.116).

O processo de mercantilização do espaço penetra no cotidiano induzindo novas formas de apropriação. Nesse processo, a segregação aparece com toda a sua força na forma de autosegregação, ou de segregação propriamente dita, para aqueles que a sofrem. Ela produz perfis de “urbanização”, “apropriação” da cidade e de sociabilidade, que confirmam a negação ao encontro das diferenças. Portanto, a expansão das cidades, tomada pela lógica da mercadoria, afirma a mediação do mercado na apropriação da cidade, o que a torna, cada vez mais, segregada, determinada, produzida e vivida por discursos econômicos (PÁDUA, 2015).

O espaço transformado em mercadoria contribui para que seu acesso, definido pelo mercado, redefina outros acessos: à centralidade, por exemplo. O acesso à centralidade, neste caso, é submetido ao valor de troca, se articulando por meio do lugar da moradia. É neste momento que o valor de troca intervém nas relações da cidade,

estabelecendo normas para a realização das atividades; redirecionando a prática socioespacial; impondo uma racionalidade econômica que determina a funcionalização dos lugares da cidade; realizando a cisão dos elementos da vida urbana, esvaziando-a dos seus conteúdos (CARLOS, 2016, p.104). Portanto, a mercantilização do espaço produz alterações nas formas pelas quais ele foi produzido, apropriado e apreendido, posto que os seus usos, ao se vincular à propriedade privada do solo urbano, apontam para uma hierarquização socioespacial e, conseqüentemente, para a segregação socioespacial nas cidades (CARLOS, 2015).

A formação de áreas isoladas ou desarticuladas da malha urbana, sem diversidade de usos e grupos sociais, caracterizam um padrão de produção das cidades que já se mostrou insustentável do ponto de vista ambiental, econômico e social (FERREIRA, 2012). A formação destes territórios, por sua vez, faz emergir processos segregacionistas como elementos estruturantes destes espaços. A partir daí, a segregação urbana será determinante para a fixação de valores no mercado imobiliário e para a expressão política da disputa do espaço pelos grupos sociais (BURGOS, 2015, p.116).

O Estado, com seus instrumentos legais, produz grandes transformações nos usos e funções dos lugares da cidade, reproduzindo, assim, uma hierarquia entre espaços, aprofundando os processos de desigualdade. Estes, por sua vez, interferem, de modo marcante, nas formas de apropriação do espaço, à medida que produzem a valorização diferencial do solo urbano. Além disso, o zoneamento estabelecido pelo poder público local, contribui para o aprofundamento das desigualdades socioespaciais nas cidades, uma vez que é responsável por regulamentar a produção do espaço urbano, agindo, também, na delimitação de fronteiras de poder, formando territórios no interior da cidade. A esse respeito, Maricato (2008), assinala que,

[...] o controle urbanístico/a fiscalização sobre o uso e a ocupação do solo, de competência municipal, se dá somente na cidade legal. Para os assentamentos precários ilegais, em áreas que não interessam ao mercado imobiliário, a fiscalização é precária. A cidade ilegal e precária é um subproduto dessa complexidade verificada no mercado de trabalho e da forma como se processou a industrialização (MARICATO, 2008, p.43).

Em relação à formação de territórios que são determinantes para a atuação do mercado imobiliário, os espaços ocupados pelas camadas de maior renda são supervalorizados, o que faz com que eles sejam mais seletivos. A especificidade dessas áreas reflete na distinção social, hierarquizando, de forma simbólica, os diferentes segmentos sociais. Entretanto, esses espaços nem sempre apresentam uma situação urbanística de qualidade, mesmo com todos os investimentos e equipamentos que recebem. Muitas vezes, as soluções urbanas adotadas para a implantação desses espaços resultam em áreas de má qualidade, pela forma com que se isolam do restante da cidade

e pelos prejuízos que causam ao meio ambiente. Portanto, mesmo nas áreas mais valorizadas, aquilo que vem sendo apresentado como modelo de sucesso urbano, infelizmente, está longe de sê-lo (FERREIRA, 2012).

Ao evidenciarmos estas diversas acepções a respeito do conceito de segregação, julgamos salutar a apresentação de argumentações vinculadas à qualidade de vida urbana. Neste sentido, assinalamos que as cidades refletem a expressão espacial das relações econômicas, políticas e culturais de uma sociedade e sua história. Por isso, são, naturalmente, espaços de conflitos e tensões (FERREIRA, 2012, p.11). Em face à trágica desigualdade que marca as cidades brasileiras, o principal objetivo do planejamento urbano, de forma igualitária, deve ser, antes de tudo, o de garantir cidades mais justas. Em outras palavras, cidades que ofereçam, sem diferenciação, qualidade de vida para todos os habitantes, nos dias de hoje e para as gerações futuras (FERREIRA, 2012, p.12).

Sob a perspectiva de João Sette Ferreira (2012), a adequada inserção urbana de um empreendimento habitacional é garantida mediante à boa localização desse empreendimento na malha urbana, em locais com infraestrutura instalada e providas de serviços e equipamentos urbanos. Em outras palavras, um empreendimento habitacional bem inserido na cidade é [...] “aquele comprometido com processo de urbanização justo e democrático, que garanta qualidade de vida aos moradores e aos demais cidadãos impactados por ele, direta ou indiretamente” (FERREIRA, 2012, p.68). Cabe destacar, ainda, que a localização é um indutor de expansão urbana e tem implicações diretas na qualidade de vida de seus usuários, devido às distâncias que estabelece em relação aos serviços e comércios (MAMUR, 2004). Prosseguindo às reflexões da autora, o ato de morar

[...] não é apenas um abrigo, mas sim uma unidade física e familiar, com infraestrutura, transporte, comércio e equipamentos sociais. O sentido de morar não se limita somente à unidade habitacional, mas, principalmente, ao meio ambiente no qual ela é construída, resultando em maior ou menor qualidade de vida para a população atendida. A inserção da casa na cidade torna-se uma questão cada vez mais vital (MAMUR, 2004, p.59).

Em termos gerais, entendemos que há uma necessidade flagrante de sensibilização e conscientização, por parte dos agentes produtores do espaço urbano, no momento de decisão de implantação de novos empreendimentos habitacionais que possam distar de interesses exclusivamente econômicos - que visam lucro. Há de se pensar, portanto, nos impactos físicos, ambientais e sociais envolvidos neste processo de criação de uma nova parcela da cidade. Ao nosso ver, tratam-se de ações que transcendem a realização de obras de engenharia, devendo, em sua essência, prover relações sociais que possam privilegiar laços de vizinhança, geração de redes de colaboração e redefinição de hábitos relacionados aos atos de estudar, trabalhar e consumir (BRASIL, 2017, p.15).

## **CAPÍTULO II- O PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA EM DIAMANTINA - MG: UM BREVE PANORAMA ENTRE 1713 ATÉ AS PRIMEIRAS DÉCADAS DO SÉCULO XXI**

Discorreremos, no presente capítulo, acerca do processo histórico de urbanização de Diamantina, desde as suas origens, no século XVIII, até a atualidade, no qual buscamos retratar, sob uma abordagem descritiva, os fatores políticos, econômicos e sociais que influenciaram na configuração do seu espaço urbano. Em seguida, com o objetivo de compreender sua evolução urbana, abordamos particularidades atinentes à sua dinâmica espacial e demográfica, para, assim, culminar nas argumentações que situam a implementação da *Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri - UFVJM* e o Instituto Federal do Norte de Minas Gerais – IFNMG como agentes impulsionadores de transformações atuais do espaço urbano diamantinense.

### **2.1 PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE DIAMANTINA: DO EXTRATIVISMO MINERAL À CONSTRUÇÃO DA FERROVIA**

A descoberta das minas de ouro no interior do Brasil, no início do século XVIII, despertou o interesse da administração portuguesa, favorecendo o deslocamento de grandes contingentes populacionais para a região de Minas Gerais. Tal fato, contribuiu para o surgimento de vários núcleos urbanos adjacentes às áreas de mineração, que, com o passar do tempo, foram se desenvolvendo economicamente, sendo, posteriormente, elevados à condição de Vila.

De acordo com alguns relatos, o primeiro curso d'água explorado na região da atual cidade de Diamantina, para fins de mineração, foi o Rio Piruruca<sup>8</sup>, onde, supostamente, o ouro teria sido encontrado (PEREIRA, 2007, p.47). Do mesmo modo, às margens deste córrego, teria dado início à formação do primeiro núcleo de povoamento, que, posteriormente, seria a cidade. No entanto, o sucesso em direção ao *Córrego do Rio Grande*<sup>9</sup>, onde, também, teria sido encontrado ouro, permitiu a fundação de um arraial e o deslocamento da população para a nova ocupação, que deu origem ao *Arraial do Tijuco*. O *Arraial do Tijuco*, atual cidade de Diamantina, teve sua ocupação associada à descoberta e exploração do ouro no *Vale do Córrego do Tijuco*, em 1713, se consolidando com a descoberta do diamante, por volta de 1729. Tal descoberta teve grande influência na configuração do núcleo urbano da cidade de Diamantina.

---

<sup>8</sup> O Rio "Piruruca" é, também, apresentado por alguns autores como "Pururuca".

<sup>9</sup> De acordo com Santos (1978, p.42), o Rio Grande recebeu esse nome devido ao seu tamanho ser superior ao Piruruca.

De acordo com J. Felício dos Santos (1868), em seu livro *Memórias do Distrito Diamantino, o Arraial do Tijuco*, em sua origem, era composto somente pela área que abrangia as atuais ruas da Beata, Burgalhau e Espírito Santo. A rua Direita e o Largo do Santo Antônio eram uma mata densa, onde os mineiros retiravam madeira para a construção de casas. As ruas do Macau, Chafariz, São Francisco e Cavalhada eram um vasto brejo, que, no período das chuvas, alagavam-se, sendo impossível transitar.

A descoberta dos diamantes, na região do Tijuco, atraiu um grande fluxo populacional, despertando a preocupação por parte da coroa portuguesa em preservar seus interesses. Grande parte dos habitantes, residentes na Vila do Príncipe e povoações circunvizinhas, foi atraída pela nova mineração, se estabelecendo no Tijuco com as suas famílias. Com isso, o arraial começou a estender-se até a raiz das Grupiaras<sup>10</sup>. A notícia da descoberta dos diamantes chegou, também, a Portugal, atraindo um grande número de pessoas em busca de riqueza.

Diante disso, várias medidas foram tomadas para a contenção da extração e comércio ilegal das pedras preciosas, dentre elas: proibição de lojas e vendas em áreas circunvizinhas do Tijuco (SANTOS, 1868, p.29); definição dos espaços públicos dentro do arraial para a comercialização dos diamantes; despejo das pessoas das lavras diamantíferas; prisões; confisco de todos os bens e até mesmo deportação para a Angola (SANTOS, 1868, p.30). No entanto, tais medidas não afetaram o desenvolvimento e ocupação do espaço urbano do arraial.

Os estudos realizados por Sylvio de Vasconcellos apontam que o que veio a ser hoje a cidade de Diamantina, teria se originado da polarização de pequenos núcleos isolados, que, interligados, delimitam uma área triangular, composta pelos seguintes agrupamentos periféricos: o Arraial de Baixo, na entrada do caminho em direção ao Serro; o Arraial de Cima, na saída para Barra do Guaiçuí e o Arraial do Rio Grande ou Tijuco, na saída para Minas Novas. Este último, surgiu a partir da exploração do ouro e se tornaria o mais populoso, determinando todo o núcleo diamantino (VASCONCELLOS, 1959, p.27). Além disso, segundo o autor, havia um quarto arraial, localizado à margem esquerda do Tijuco, denominado Arraial dos Forros ou Macau, que concedeu um formato quadrangular, cujas bases se desenvolveria o Arraial do Tijuco, atual cidade de Diamantina (**Figura 2**).

---

<sup>10</sup> Grupiaras foi o nome dado à parte mais elevada da região do Morro de Santo Antônio.



Figura 2 - Croqui de formação do Arraial do Tijuco, com destaque dos quatro arraiais.



Fonte: Corrêa, 2012. Modificado pelo autor.

Segundo Vasconcellos (1959), a consolidação do arraial se deu em três etapas distintas:

[...] a primeira de 1700 a 1720, relativa ao povoamento esparsa, em vários arraiais, de limitação indeterminada. A segunda, de formação polarizada, de 1720 a 1750, quando se organizou em reticulado sua parte urbana propriamente dita. E a terceira, de 1750 em diante, relativa à sua consolidação e expansão (VASCONCELLOS, 1959, p.132).

Nas palavras de Gonçalves (2010), a ocupação do arraial pode ser retratado, também, em três fases, relatadas a seguir:

[...] A primeira fase, anterior à descoberta do diamante, teria se caracterizado pelo povoamento esparsa do território, restrito à cada arraial de forma isolada. A segunda fase, pode ser descrita pela definição dos caminhos de ligação entre os quatro arraiais principais, o surgimento de novas ruas e becos, e a polarização do povoamento em uma área central – o arraial do Tijuco. E a terceira e última fase, seria a fase do apogeu da economia do diamante, quando a sua produção atingiu os maiores índices, por meio da exploração pelo sistema de contrato (GONÇALVES, 2010, p.37-38).

Após a terceira etapa, quando a produção de diamante atingiu os maiores índices por meio da exploração pelo sistema de contrato, o núcleo urbano se materializa com a construção das principais igrejas, do casario residencial e a consolidação dos edifícios públicos de maior porte (GONÇALVES, 2012). Contudo, passados quase duzentos anos, segundo Varajão, (2015), “as maiores transformações de Diamantina, em termos de adensamento e expansão urbana, aconteceram após 1940” (VARAJÃO, 2015, p.127). Os principais fatos históricos propulsores de sua consolidação e expansão, no período de 1800 a 1900, são, de forma sintética:

- 1831 - Elevação do arraial a Vila Diamantina;
- 1833 - A *Vila Diamantina* passa a ser cidade;
- 1845 - Ocorre o fim do monopólio português e a instituição do garimpo de forma livre e a instalação das primeiras indústrias (têxtil, vinho e lapidação de ouro).

De acordo com Corrêa e Lustoza (2011), uma quarta etapa pode ser identificada na consolidação da ocupação do arraial. Para os autores, a quarta etapa foi o momento de expansão da malha urbana, avançando-se para o oeste e, também, para o leste, rumo à *Serra dos Cristais*.

Com o enfraquecimento da atividade mineradora, atividades voltadas para o comércio e a prestação de serviços passaram a integrar a economia da região. O comércio passou a ser o responsável pelo abastecimento de todo o norte mineiro, contribuindo para que Diamantina adquirisse novas formas espaciais, se destacando dos demais centros urbanos da capitania de Minas Gerais. Apesar da crise, a população de Diamantina continuou a crescer, devido ao processo de industrialização iniciado na cidade (SOUZA, 1993 *apud* VARAJÃO, 2015, p.77).

A **Tabela 1** apresenta a população residente e o percentual de urbanização em Diamantina, no período de 1970 a 2010.

Tabela 1 - População residente e percentual de urbanização em Diamantina - 1970 a 2010.

	1970	1980	1991	2000	2010
<b>Total</b>	34.672	35.925	44.299	44.259	45.880
<b>Área urbana</b>	23.829	26.549	34.609	37.774	40.064
<b>População Urbana</b>	68,73%	73,90%	78,13%	85,35%	87,32%

Fonte: IBGE, s/d. Organizado por SILVA, F, 2019.

Os dados apresentados na **Tabela 1** demonstram que o município de Diamantina, na segunda metade do século XX, já apresentava uma população predominantemente urbana. Ainda, os dados apontam um percentual de urbanização elevado após os anos 2000. Desse modo, com a expansão urbana horizontal em curso, a cidade de Diamantina alcançou, em 2010, 40.064 habitantes em sua área urbana. Segundo dados do censo do IBGE (2010), a população do município era composta por 45.880 pessoas (87,31% - população urbana e 12,69% - população rural). Deste total, 32.680 pessoas residiam em domicílios particulares permanentes da área urbana do distrito sede, o que representava, aproximadamente, 71% dos munícipes (IBGE, 2010).

Entre as décadas de 1940 e 1950, foram inseridas várias edificações de grande porte ao tecido urbano de Diamantina, tais como: o prédio dos Correios e Telégrafos, em 1943 e as obras de Oscar Niemayer, em 1951, incluindo o *Hotel Tijuco*, na Rua Macau do Meio, **(Figura 3)**, o *Grupo Professora Júlia Kubitschek*, na Rua Jogo da Bola e a *Sede Social da Praça de Esportes* (GONÇALVES, 2010).

Figura 3 - Prédio do Hotel Tijuco, em Diamantina, Minas Gerais



Créditos: Silva, 2020.

A partir da primeira década do século XX, mudanças no perfil social e econômico de Diamantina começam a ser identificadas, modificando o seu contexto humano e regional. O século XX trouxe para Diamantina a ferrovia (*Central do Brasil*) e, conseqüentemente, um conjunto de melhorias para o seu espaço urbano. A influência das ferrovias provocou alterações no abastecimento alimentar da cidade, fazendo com que ela se desenvolvesse para além do seu sítio original. Além disso, a cidade passou a ser o centro administrativo da microrregião do *Alto Jequitinhonha* e, durante o governo de Juscelino Kubitschek, recebeu edificações de Oscar Niemeyer, além da *Faculdade de Odontologia de Diamantina*.

No que concerne à expansão urbana de Diamantina, esta se espacializa ao longo das vias de comunicação, sendo o eixo de expansão privilegiado no sentido oeste, no qual foi identificada a presença da rodovia, as áreas mais valorizadas da cidade e os maiores investimentos imobiliários no setor de habitação (CORRÊA, 2012, p.2).

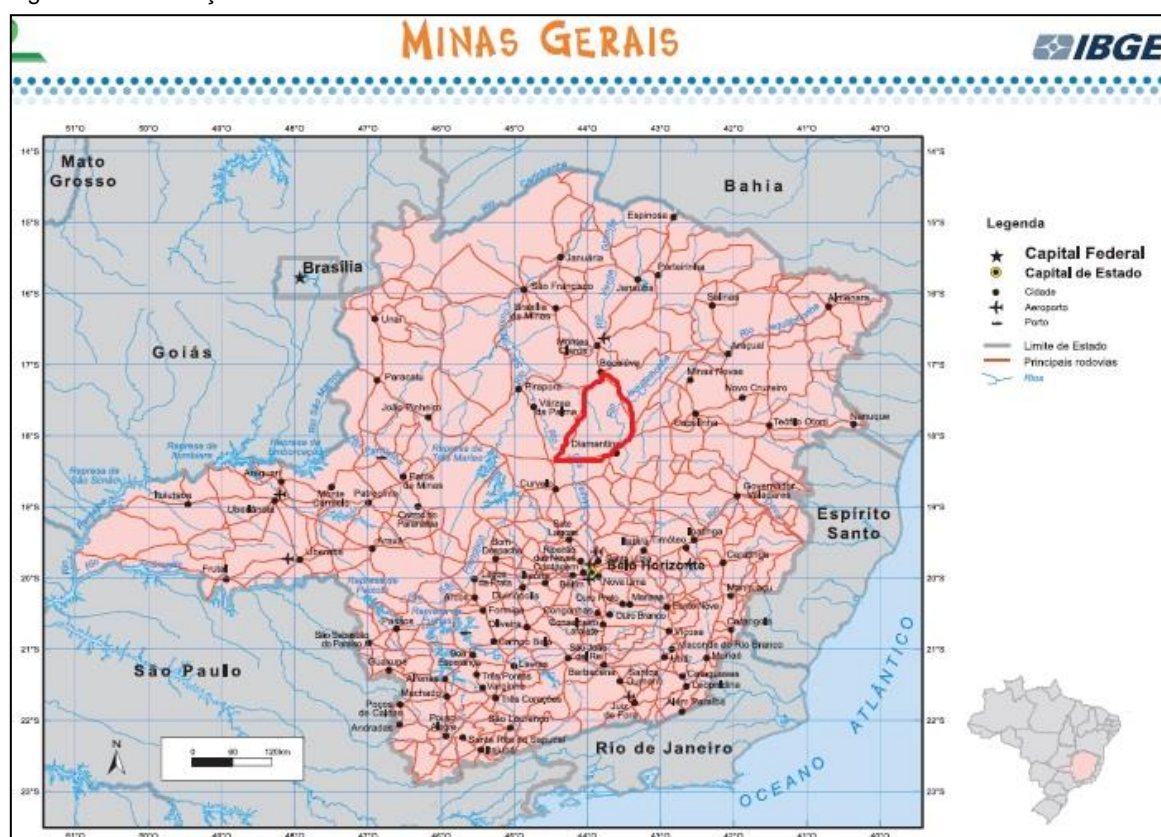
## 2.2 DINÂMICA ESPACIAL E DEMOGRÁFICA DE DIAMANTINA

De acordo com dados do *Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE* (2010), o município de Diamantina está localizado na região sudeste do território brasileiro e na região centro-nordeste<sup>11</sup> do Estado de Minas Gerais (RIBEIRO, 2015 *apud* CRUZ,

<sup>11</sup> Esta divisão foi estabelecida com base na divisão de Regiões de Planejamento do Estado de Minas Gerais. Contudo, na divisão estabelecida pelo IBGE, o território mineiro foi dividido em 12 mesorregiões e assim,

2016, p.62). Ocupa uma área total de 3.891,659 km<sup>2</sup>. Sua sede municipal encontra-se a, aproximadamente, 1.250 m de altitude acima do nível do mar (IBGE, 1986 *apud* VARAJÃO, 2015, p.30), a aproximadamente 295 km de Belo Horizonte, capital do Estado<sup>12</sup>.

Figura 4 - Localização de Diamantina em Minas Gerais



Fonte: IBGE, 2020.

O município de Diamantina é composto por 11 distritos: Conselheiro Mata, Desembargador Otoni, Extração, Guinda, Inhaí, Mendanha, Planalto de Minas, São João da Chapada, Diamantina (Distrito Sede), Senador Mourão e Sopa (**Figura 5**). A divisão política municipal é regulada pela *Lei n° 1.887, de 16 de dezembro de 1991*, que dispõe sobre a criação, organização e supressão de distritos dentro de seu território (PLANO DIRETOR, 2009).

divididas em microrregiões. Deste modo, o município de Diamantina, de acordo com a divisão do IBGE localiza-se na microrregião homônima e na mesorregião do Jequitinhonha (VARAJÃO, 2015, p.59).

<sup>12</sup> Disponível em: << <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/diamantina/panorama>>> Acesso em: 10/04/2019.

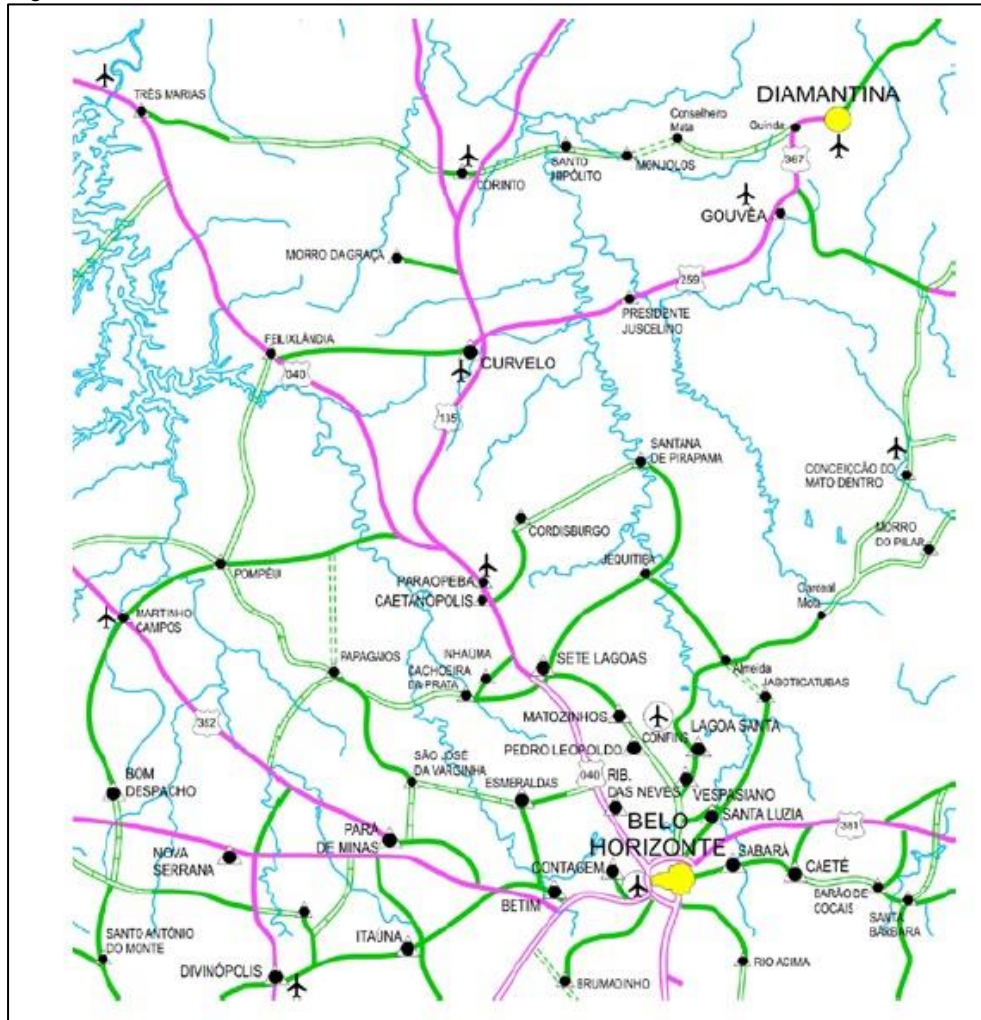
Figura 5 - Divisão Política do Município de Diamantina.



Fonte: Prefeitura Municipal de Diamantina, 2020.

A principal via de acesso à cidade de Diamantina é a rodovia BR - 367, que faz ligação à Gouveia. Além desta, existe, também, a rodovia 259, que liga as cidades de Curvelo e Gouveia. Ainda, o acesso rodoviário para Belo Horizonte, capital do estado, faz-se pela rodovia federal BR - 367 e BR - 259 até Curvelo e, posteriormente, pelas rodovias federais BR - 135 e BR - 040, até Belo Horizonte (**Figura 6**).

Figura 6 - Acesso rodoviário de Diamantina às cidades de Gouveia, Curvelo e Belo Horizonte.



Fonte: Plano Diretor, 2009.

A **tabela 2** apresenta as distâncias rodoviárias entre Diamantina e as cidades de Gouveia, Curvelo e Belo Horizonte:

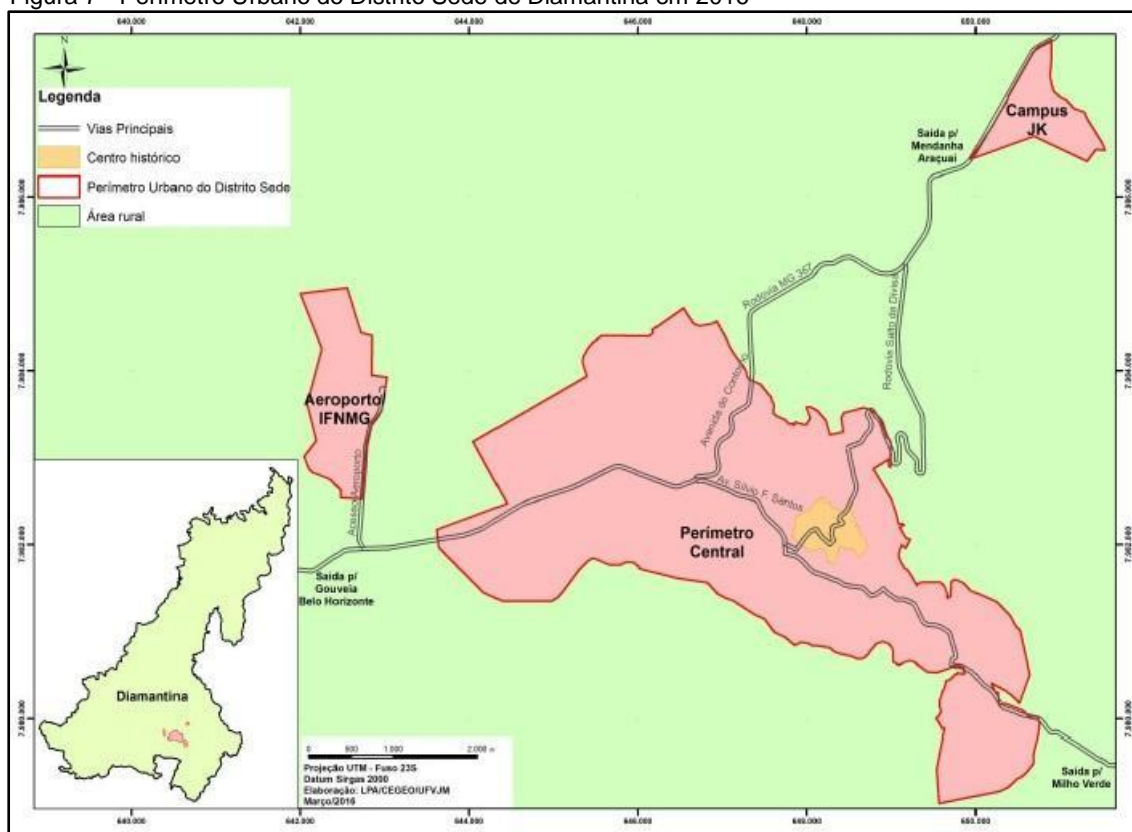
Tabela 2 - Distâncias rodoviárias entre Diamantina e as cidades de Gouveia, Curvelo e Belo Horizonte

Cidades	Rotas Rodoviárias	Distância (Km)
Diamantina à Gouveia	BR 367	36 km
Gouveia à Curvelo	BR 259	93km
Curvelo à Diamantina	BR 367, BR 359 e MG 231	130 km
Diamantina à Belo Horizonte	BR 367, BR 259, BR 135 e BR 040.	295 km

Fonte: Modificado de Plano Diretor, 2009. Org. Silva, F. (2020).

A área urbana oficial de Diamantina é composta por três polígonos: Campus Juscelino Kubitschek - JK; Aeroporto/IFNMG e o Perímetro Central (**Figura 7**).

Figura 7 - Perímetro Urbano do Distrito Sede de Diamantina em 2016



Fonte: LOPES & HUMBELINO, 2016.

Os dois primeiros polígonos, Campus JK e Aeroporto, são de uso institucional. Possuem uma área de 87,74 hectares e 151,61 hectares, respectivamente. A área que compreende o Aeroporto/IFNMG foi aprovada por meio da *Lei Complementar n° 3.910, de 23 de dezembro de 2015*, que dispõe sobre a expansão de área urbana. Além disso, o terceiro polígono, denominado Perímetro Central, compreende a maior parte urbanizada de Diamantina, com uma área total de 1.564,54 hectares (**tabela 3**).

Tabela 3 - Área do Perímetro Central e Perímetros Institucionais de Diamantina - 2016.

Perímetros	Área (ha)
Perímetro Central	1.564,54 hectares
Campus JK	87, 74 hectares
Aeroporto/IFNMG	151, 61 hectares

Fonte: LOPES e UMBELINO, 2016. Organizado por SILVA, F, 2020.

O Perímetro Central, área de estudo desta pesquisa, contém as alterações recentes estabelecidas pela *Lei Complementar n°. 124, de dezembro de 2015*, que traz no seu Art.1° a aprovação da ampliação do perímetro urbano de Diamantina. Vale ressaltar que o campus da *Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri-UFVJM*, também conhecido como *Campus JK*, localizado a leste do centro histórico de Diamantina,

é parte integrante do perímetro urbano do distrito sede, porém, não integra a malha urbana<sup>13</sup> contínua da cidade. Em Diamantina, a malha urbana é condicionada pelos elementos naturais do sítio:

- Serra dos Cristais e Córrego do Rio Grande, a nordeste;
- A topografia acidentada e o Córrego da Prata, ao sul;
- O curso d'água e a antiga estrada de ligação a Serro, a sudeste;
- A presença da rodovia - BR 367, a oeste.

A área que corresponde ao Aeroporto de Diamantina não é parte integrante da malha contínua da cidade. Localizada na porção oeste do distrito sede, ela possui, como acesso, a rodovia MG - 367, que liga a cidade de Diamantina a Gouveia. Além disso, a área integra o *Instituto Federal do Norte de Minas Gerais-IFNMG*, Campus Diamantina (**Figura 8**).

Figura 8 - Instituto Federal do Norte de Minas Gerais - IFNMG - Campus Diamantina



Fonte: IFNMG, 2020.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> A malha urbana é a realidade funcional que é criada num determinado lugar. Ela pode ser compreendida por meio da análise das articulações viárias e do tecido urbano (CORRÊA, 2012, p.49).

<sup>14</sup> [https://www.instagram.com/ifnmg\\_oficial/](https://www.instagram.com/ifnmg_oficial/) Acesso em: 27/06/2020.



Dentre as diretrizes estabelecidas pelo *Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 2001)*, está a criação dos planos diretores municipais, principal instrumento norteador da política urbana dos municípios. Seu principal objetivo é indicar a forma de desenvolvimento e expansão urbana das cidades, fixando as regras e as estratégias de planejamento, para que se alcance o efetivo desenvolvimento econômico, social e físico de seu território (DECARLI & FILHO, 2008). Além do mais, o plano diretor é obrigatório para cidades que possuem, no mínimo, algum dos seguintes atributos:

- Mais de 20 mil habitantes;
- Integre as regiões metropolitanas a aglomerações urbanas;
- Cidade onde o poder público municipal pretende utilizar os seguintes instrumentos (parcelamento ou edificação compulsórios; IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública);
- Integre áreas de especial interesse turístico;
- Se insira em área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional;
- Esteja inclusa no cadastro nacional dos municípios com áreas suscetíveis a ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos (Parágrafo 1º, Art.182, Constituição Federal de 1988).

A cidade de Diamantina teve seu primeiro *Plano Diretor* criado em 1999, pela *Lei Complementar 0035, de 28 de setembro de 1999*. No entanto, no ano de 2008, o documento foi revisado em dois volumes: na primeira parte, ele apresenta os aspectos físico-territorial, ambiental, econômico, sociocultural, urbanístico e institucional do município. Na sequência, aborda as diretrizes para a qualificação dos espaços urbanos, tais como: infraestrutura, recuperação e preservação ambiental, qualidade de vida, crescimento econômico, gestão municipal; ordenamento e zoneamento urbanos.

O município de Diamantina foi dividido em Macrozonas. A **Tabela 4** mostra a divisão municipal com a delimitação das zonas previstas pelo plano diretor.

Tabela 4 - Macrozonas do Município de Diamantina

<b>MACROZONAS</b>	<b>h a</b>	<b>%</b>
<b>Macrozona Rural 1</b>	254424,38	65,75
<b>Macrozona rural de interesse Ambiental e Turístico</b>	96949,13	25,05
<b>Macrozona Urbana 1 - Diamantina</b>	1652,22	0,43
<b>Macrozona Urbana 2 – Senador Mourão</b>	235,26	0,06
<b>Macrozona Urbana 3 –</b>	1008,94	0,26
Planalto de Minas	286,00	
Desembargador	221,60	
Otoni	212,82	
Guinda	288,52	
Sopa		
<b>Macrozona Urbana 4 - Mendanha</b>	304,52	0,08
<b>Macrozona Urbana 5</b>	627,55	0,16
Inhaí	142,74	
Extração	126,31	
São João da Chapada	172,86	
Conselheiro Mata	185,64	
<b>Macrozona de Preservação</b>	31781,00	8,21
<b>Área total do Município</b>	386983,00	100
<b>População Atual</b>	44746,00	
<b>População estimada para o ano de 2018</b>	46608,00	

Plano Diretor do Município de Diamantina, 2009. Elaborado pelo autor.

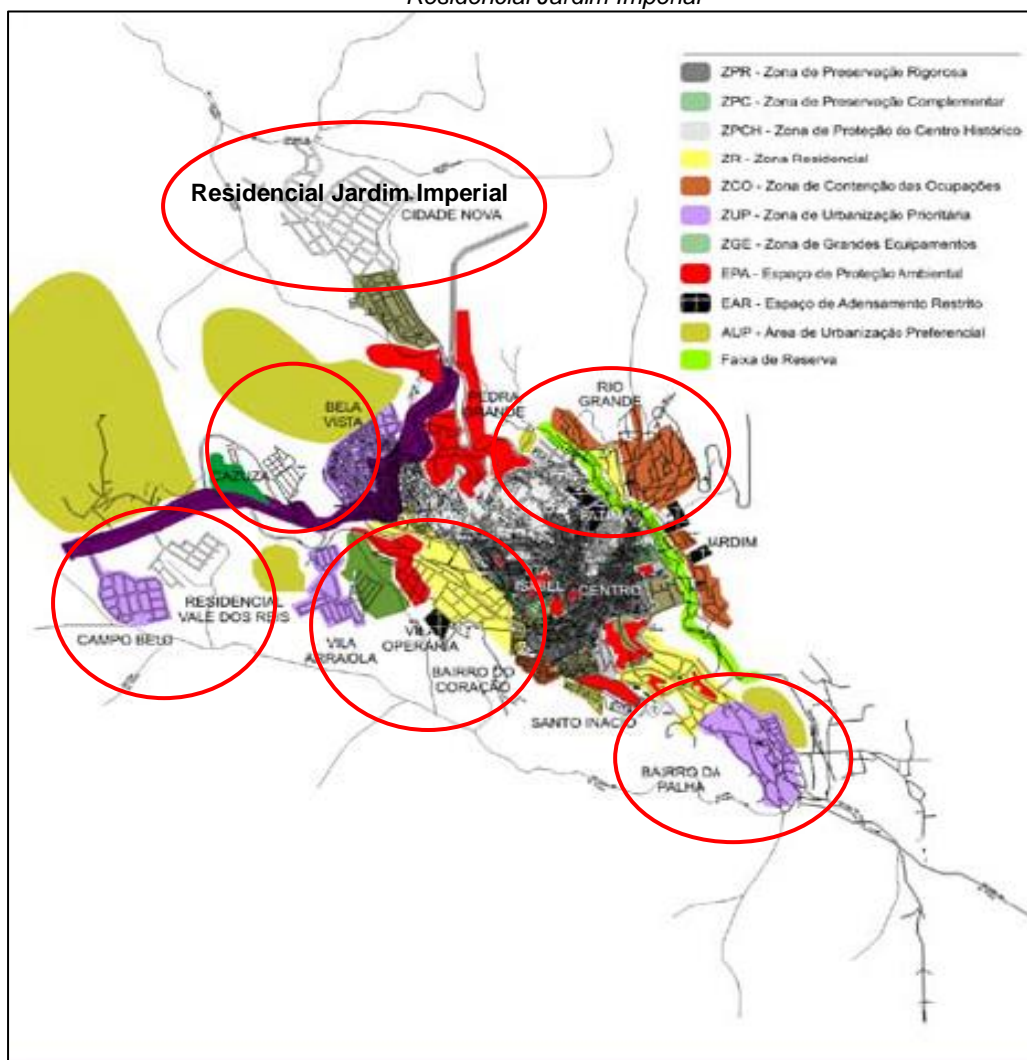
A macrozona que abarca o objeto de estudo desta pesquisa é a “Macrozona Urbana 1 – Diamantina”. Ela compreende apenas 0,43% da área total do município, porém possui grande representatividade em virtude do complexo tombado pelo IPHAN, além de diversas atividades voltadas aos setores da habitação, setores terciários e instituições das esferas estaduais e federais.

O zoneamento urbano é o instrumento utilizado para o controle do uso e ocupação do solo nas cidades. De acordo com o plano diretor municipal (2009), este instrumento tem como objetivo apoiar o planejamento territorial da cidade, considerando os aspectos do uso e ocupação do solo, dentro das macrozonas urbanas, ordenando as zonas segundo suas condições físico-territoriais para a realização das ações previstas no plano diretor. (PLANO DIRETOR, 2009, p. 13). De acordo com o instrumento técnico, o macrozoneamento faz-se necessário para delimitar as áreas urbanizáveis, restringindo a urbanização em algumas

áreas da cidade (**Figura 9**). O zoneamento da sede municipal estabelece as seguintes zonas urbanas:

- Zona de Preservação Rigorosa - ZPR;
- Zona de Preservação Complementar - ZPC;
- Zona de Proteção do Centro Histórico - ZPCH;
- Zona Residencial - ZR;
- Zona de Contenção das Ocupações - ZCO;
- Zona de Urbanização Prioritária - ZUP;
- Zona de Grandes Equipamentos - ZGE;
- Espaço de Proteção Ambiental - EPA;
- Espaço de Adensamento Restrito - EAR;
- Área de Urbanização Preferencial - AUP;
- Faixa de Reserva

Figura 9 - Macrozoneamento de Diamantina- MG, com destaque dos vetores de expansão e do *Residencial Jardim Imperial*



Fonte: PDDI, 2009. Modificado pelo autor.

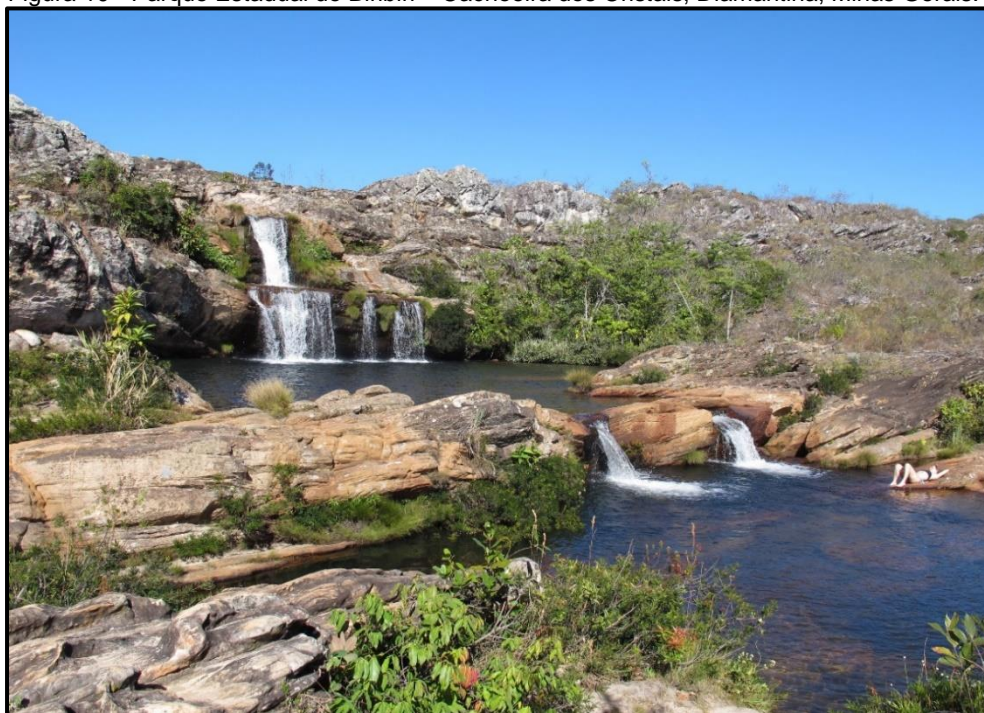
Observa-se que a vertente de crescimento do território do município seguia a orientação do plano diretor existente, assim como as áreas urbanizáveis, de restrição da urbanização e de proteção paisagística. Apesar dos obstáculos naturais, a expansão da cidade encaminha-se em direção às periferias e porções limítrofes aos Espaços de Proteção Ambiental – EPA.

No caso de Diamantina, desde os anos 2000, a cidade vem apresentando um crescimento acelerado e intensa especulação imobiliária e fundiária, reforçando os processos de dispersão e fragmentação socioespaciais. De acordo com Reis *et al* (2014), a expansão urbana está vinculada aos seguintes fatores: “dinamismo econômico; características do sítio; mercado imobiliário; crescimento demográfico; perfil da estrutura etária; evolução do ciclo de vida domiciliar; legislação vigente, entre outros”. Ainda, quanto aos fatores que limitam e estimulam a expansão urbana do distrito sede, os referidos autores afirmam que “a cidade apresenta algumas particularidades que a diferem de outras cidades de Minas Gerais e que detém do mesmo porte demográfico” (REIS *et al*, 2014, p.1).

Nesta conjuntura, estão os significativos investimentos federais nas áreas da educação, ciência e tecnologia – UFVJM e IFNMG. Esses investimentos contribuem para o dinamismo econômico e o aumento do número de domicílios. Além disso, as restrições legais quanto à verticalização nas áreas centrais e pericentrais de Diamantina, por questões patrimoniais, é um fator estimulante de crescimento horizontal rumo às periferias. Em contrapartida, as grandes restrições naturais – geomorfologia, área de preservação e zonas de amortecimento – são fatores que restringem a expansão da cidade. Neste caso, as restrições naturais limitantes são: Parque Estadual do Biribiri, Serra dos Cristais e Manancial Pau de Fruta (**Figuras 10, 11 e 12**). Tais fatores, contribuem para que os investimentos no setor imobiliário se direcionem para algumas áreas específicas da cidade, sendo possível a identificação de novos vetores de expansão urbana.

O Parque Estadual do Biribiri foi criado no ano de 1998, pelo Decreto nº 39.909. Encontra-se localizado no complexo da Serra do Espinhaço e possui paisagens de grande beleza cênica, rios de leitos de pedras, cachoeiras e campos e aspectos naturais relevantes como rios, cachoeiras e campos. Sua área total é 16.998,66 hectares e abriga várias nascentes e cursos d'água: o rio Biribiri; o rio Pinheiros e vários córregos. Sua cobertura vegetal é composta por cerrado, campos rupestres e matas de galeria. Também, abriga uma fauna variada e algumas espécies ameaçadas de extinção, como o lobo-guará e a suçuarana (PLANO DIRETOR, 2009).

Figura 10 - Parque Estadual do Biribiri – Cachoeira dos Cristais, Diamantina, Minas Gerais.



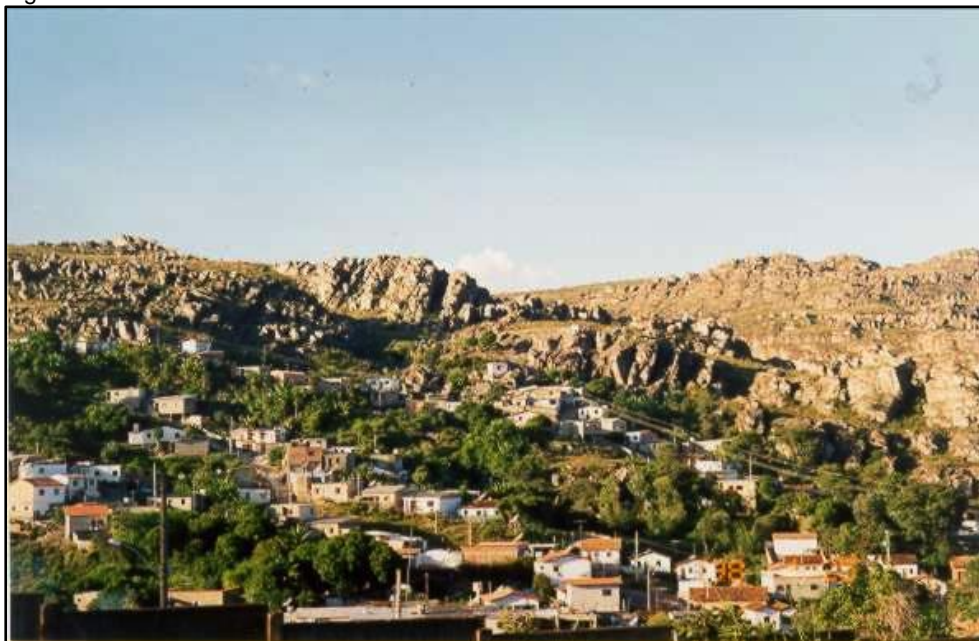
Fonte: IEF, 2020<sup>15</sup>

Entre o *Campus JK* e a malha urbanizada, encontra-se a *Serra dos Cristais* (**Figura 11**), área de preservação ambiental de Diamantina (LOPES e UMBELINO, 2016, p.18). A *Serra dos Cristais*, também conhecida como *Serra do Rio Grande*, é parte integrante do *Complexo Rochoso do Espinhaço*, compreendendo uma altitude de 1.100 a 1400 metros. O seu tombamento ocorreu em 19 de novembro de 2010, com inscrição no *Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico* e no *Livro do Tombo Histórico* das obras de arte históricas e dos documentos paleográficos ou bibliográficos (IEPHA, MG).

---

<sup>15</sup> A fotografia do Parque Estadual do Biribiri, localizado na cidade de Diamantina, Minas Gerais foi disponibilizada pelo Instituto Estadual de Florestas. Disponível em: [http://www.ief.mg.gov.br/images/stories/2019/UCs/PE\\_Biribiri/Cachoeira\\_dos\\_cristais.JPG](http://www.ief.mg.gov.br/images/stories/2019/UCs/PE_Biribiri/Cachoeira_dos_cristais.JPG). Acesso em: 30/06/2020.

Figura 11 - Vista da Serra dos Cristais ao fundo.



Fonte IEPHA-MG, 2020.<sup>16</sup>

A área de proteção especial do Manancial Pau de Fruta faz parte do sistema de captação de água para o abastecimento do município de Diamantina. Sua área total é de 1.700 hectares, com uma vegetação típica de cerrado com a predominância de campo rupestre nas partes mais elevadas e uma vegetação arbustiva de porte baixo, ou seja, árvores que variam de 1 a 3 metros de altura (**Figura 12**).

Figura 12 - - Manancial Pau de Fruta, MG.



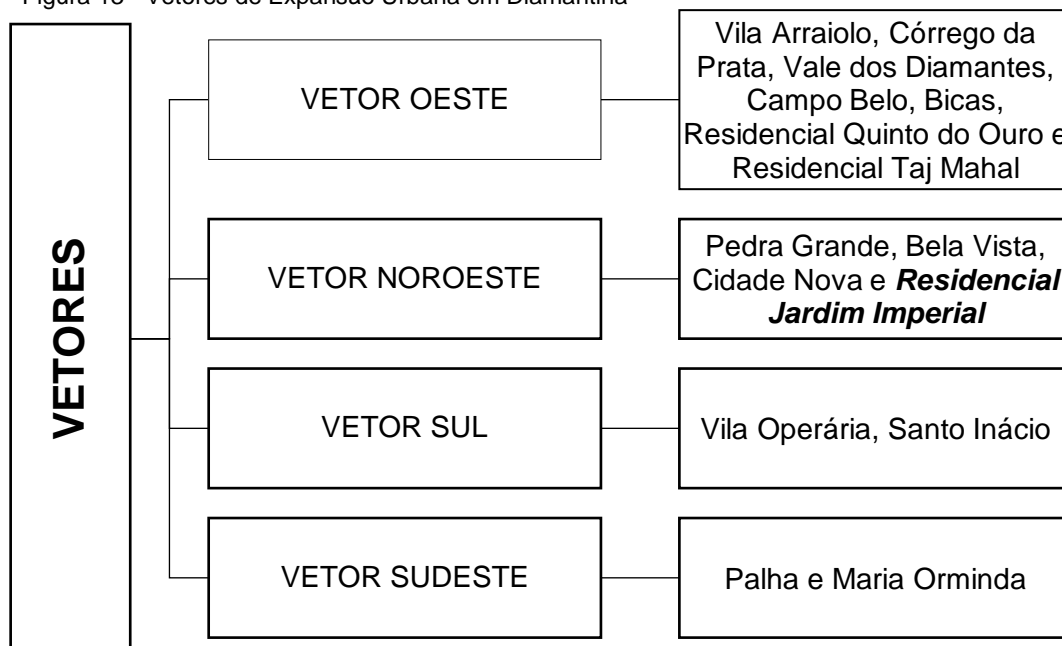
Fonte: Oliveira, 2013.

---

<sup>16</sup> A imagem da Serra dos Cristais foi retirada do site do IEPHA, MG disponível em: <http://iepha.mg.gov.br/index.php/programas-e-aco-es/patrimonio-cultural-prot egido/bens-tombados/details/1/100/bens-tombados-serra-dos-cristais>. Acesso: 11/05/2020.

No que concerne aos vetores de expansão urbana, em Diamantina, Silva (2014) aponta os cinco vetores de crescimento demográfico e dinamismo imobiliário: vetores oeste, noroeste, sul e sudeste (**Figura 13**).

Figura 13 - Vetores de Expansão Urbana em Diamantina



Fonte: (SILVA, 2014). Organizado por SILVA, F, 2020.

Nos eixos que margeiam a rodovia MG - 367, sentido Belo Horizonte, é possível perceber o forte dinamismo imobiliário e valorização fundiária do vetor oeste de expansão, no qual estão localizados o *Residencial Vale dos Diamantes*, o *Campo Belo*, as *Bicas*, o loteamento *Quinto do Ouro* e o *Residencial Taj Mahal*. Neste vetor existe uma tendência de maior crescimento urbano para os próximos anos, devido à disponibilidade de lotes e terras passíveis de ocupação (**Figuras 14, 15, 16**).

Figura 14 - Classificados online, lote Vale dos Diamantes

**Vale dos Diamantes**

Localização: Rua Ametista  
Lote com excelente topografia no Vale dos Diamantes.  
Murado nas duas laterais.

Tamanho: 300 m<sup>2</sup>  
Valor: R\$140 mil



Fonte: Classificados online, 2020<sup>17</sup>.


<sup>17</sup> Anúncio disponível em: <https://www.vivianepires.com.br/lotes>. Acesso em: 15/07/2020.

Figura 15 - Classificados online, venda de lote Quinto do Ouro

**Quinto do Ouro**

Lotes com excelente topografia em bairro em construção na cidade de Diamantina, já com água e esgoto finalizado, asfalto em processo de execução.

Tamanho: 360 m<sup>2</sup> cada terreno  
Valor: R\$50 mil



Fonte: Classificados online, 2020<sup>18</sup>.

Figura 16 - Classificados online, venda de lote Condomínio Bicas



À venda

**COD:035- Lote à Venda Condomínio Bicas**

**R\$160.000**

Lote

Fonte: Classificados online, 2020.<sup>19</sup>

O vetor sul de expansão também vem apresentando forte dinamismo imobiliário. Primeiramente, a sua ocupação se deu por meio do *Largo Dom João*, atual subcentro de Diamantina. Neste vetor, é possível perceber um espraiamento do tecido urbano motivado pelo desmembramento de terras do Prata, nas adjacências do *Largo Dom João*. Trata-se de uma área com regularização fundiária, porém, com edificações de baixo e médio padrão (**Figura 17**).

<sup>18</sup> Anúncio disponível em: <https://www.vivianepires.com.br/lotes>. Acesso em: 15/07/2020.

<sup>19</sup> Anúncio disponível em: <https://ecvimoveis.com.br/property-type/lote/>. Acesso em: 15/07/2020.



Figura 17 - Classificados online, venda de lote no Condomínio Córrego da Prata

**Condomínio Córrego da Prata**

**Oportunidade única! Condomínio fechado de alto padrão na Tapeçaria!**

Lote com vista definitiva. Possui ponto de água de poço artesiano compartilhado na frente do terreno. Acompanha projeto topográfico.

Tamanho: 1.400 m<sup>2</sup>  
Valor: R\$420 mil

Mensalidade do condomínio: R\$305,20.



Fonte: Classificados online, 2020<sup>20</sup>.

O vetor sudeste, composto pelos bairros Palha e Maria Orminda tem apresentado um incipiente processo de adensamento e expansão urbana. A porção que compreende o Maria Orminda é composta por habitações de médio a baixo padrão, ocupadas por uma população de baixo poder aquisitivo. Trata-se de uma área com elevado índice de vacância (lotes vagos) e que, atualmente, vem passando por intervenções por parte do poder público municipal, no que se refere aos parâmetros urbanísticos, tais como: asfaltamento, recuo, taxa de impermeabilidade etc. **(Figura 18)**. Ainda, de acordo com o Plano Diretor Municipal (2009), o Maria Orminda é apontado como uma Zona Especial de Interesse Social – ZEIS. Deste modo, as ZEIS podem ser classificadas como

[...] áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, informais, existentes, consolidados ou propostos, que apresentam características de falta de infraestrutura e de regularização fundiária, ou ocupação em áreas de risco e que possuem problemas sociais acentuados. As Zonas Especiais de Interesse Social deverão ser criadas com o objetivo de promover a regularização fundiária e edificação de imóveis em situação irregular, bem como produzir habitações de interesse social e qualificação dos espaços urbanos, oferecendo qualidade de vida aos habitantes (PLANO DIRETOR, 2009, p.102).

<sup>20</sup> Anúncio disponível em: <https://www.vivianepires.com.br/lotes>. Acesso em: 15/07/2020.

Figura 18 - Ponte que dá acesso ao Maria Orminda (expansão do bairro Palha).



Fonte: Prefeitura Municipal de Diamantina, 2020<sup>21</sup>

Atualmente, a implantação do *Residencial Mirante da Palha*, localizado na estrada em direção a Milho Verde, distrito da cidade de Serro vem estimulando a especulação imobiliária nesta porção da cidade. O empreendimento, implantado pela *Planejar Engenharia de Projetos e Negócios*, é composto por 508 lotes, de aproximadamente 160 m<sup>2</sup> e mais de 26 mil m<sup>2</sup> de área verde (**Figura 19**).

Figura 19 - Área que compreende o Residencial Mirante da Palha



Créditos: SILVA, 2019.

<sup>21</sup> Fotografia encontrada no Portal da Prefeitura Municipal de Diamantina. Disponível em: <http://diamantina.mg.gov.br/ponte-que-da-acesso-ao-bairro-maria-orminda-entra-em-fase-final-de-construcao/>. Acesso em: 21/07/2020.

O vetor noroeste de expansão vem sinalizando um candente processo de urbanização, devido a implantação dos novos loteamentos que compõem o *Residencial Jardim Imperial* (**Figura 20**).

Figura 20 - Fotografia do *Residencial Jardim Imperial*.



Créditos: Silva, 2020.

Além disso, este vetor apresenta grande dinamismo imobiliário motivado pelos recentes empreendimentos implantados no bairro *Pedra Grande*, que são, na sua maioria, compostos por prédios de dois pavimentos e por casas geminadas<sup>22</sup> (**Figura 21**).

Figura 21 - Fotografia dos novos empreendimentos do Bairro Pedra Grande



Créditos: Silva, 2020.

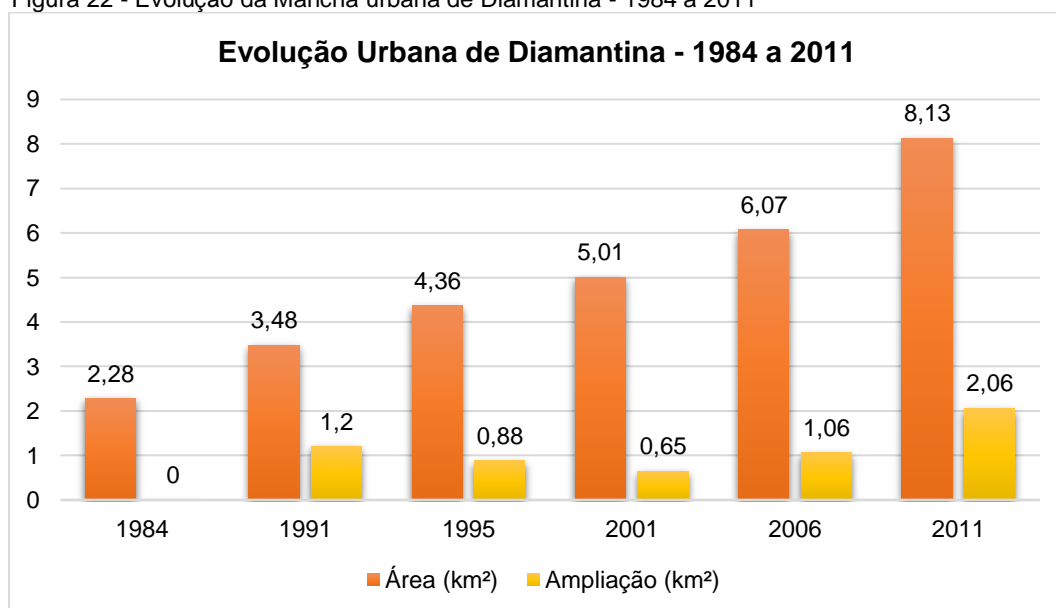
---

<sup>22</sup> Casa geminada são duas ou mais casas que foram construídas lado a lado, porém divididas apenas por uma parede.

Vale ressaltar que a empresa *Planejar Engenharia de Projetos e Negócios Ltda* atua na incorporação do capital externo na produção imobiliária diamantinense. Ela é responsável pela implantação de loteamentos em várias porções da cidade, dentre eles, estão: *Residencial Vale dos Diamantes* (252 lotes), *Residencial Mirante de Palha* (508 lotes) e o *Residencial Jardim Imperial* (974 lotes). A empresa é proveniente da cidade de Guanhães, localizada a aproximadamente 150 km de Diamantina. Atualmente, atua também, na cidade de Gouveia, à aproximadamente 36 km do distrito sede.

Ao apresentarmos informações acerca da evolução urbana de Diamantina, podemos mencionar os dados levantados por Reis *et al* (2014), os quais apontam para um crescimento entre o período de 1984 a 2011. Na **Figura 22**, visualizamos tal crescimento.

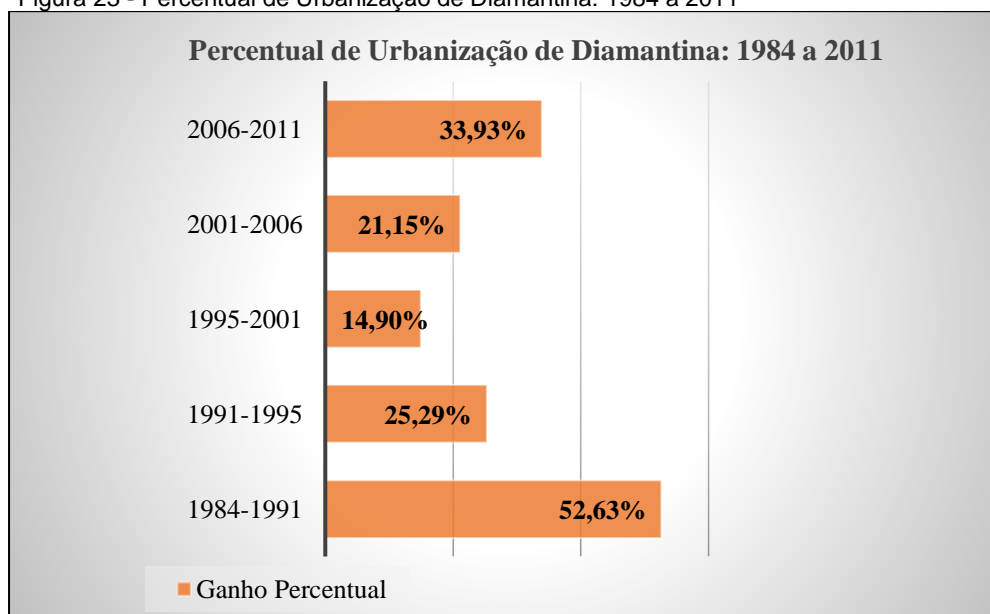
Figura 22 - Evolução da Mancha urbana de Diamantina - 1984 a 2011



Fonte: Reis, et al, 2014. Organizado por SILVA, F. 2020.

Os dados mostram que, no período entre 1984 e 2011, a cidade de Diamantina apresentou um crescimento significativo. Ao observarmos a evolução da área após os anos 2000, constatamos que houve um aumento de 19,21km<sup>2</sup> entre os anos de 2001 a 2011, crescimento superior aos anos anteriores (10,12 km<sup>2</sup>) (REIS, *et al*, 2014). Tal fato, comprova que, em termos absolutos, entre os anos de 2006 e 2011, Diamantina experimentou um maior crescimento da sua mancha urbana. Além disso, ao observarmos o percentual de urbanização da cidade (**Figura 23**), entre os anos de 1984 a 2011, identificamos que há uma tendência de aumento da urbanização, que se confirma no período posterior aos anos 2000. Pode-se verificar, no gráfico abaixo, que houve um aumento de aproximadamente 70% no período 2001 a 2011. Com isso, constatamos um crescimento das taxas de urbanização de Diamantina, superior aos anos anteriores.

Figura 23 - Percentual de Urbanização de Diamantina: 1984 a 2011



Fonte: Reis, et al, 2014. Organizado por SILVA, F, 2020.

De acordo com a figura acima, observa-se que, no período de 1984 a 1991, o percentual de urbanização de Diamantina foi expressivo (52,63%). Acreditamos, que o elevado percentual nesse período deve-se à gênese do êxodo rural no município, momento em que a população rural se desloca para a área urbana da cidade. Conforme os dados disponibilizados pelos censos demográficos do IBGE em 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010, a população rural e urbana de Diamantina era composta por:

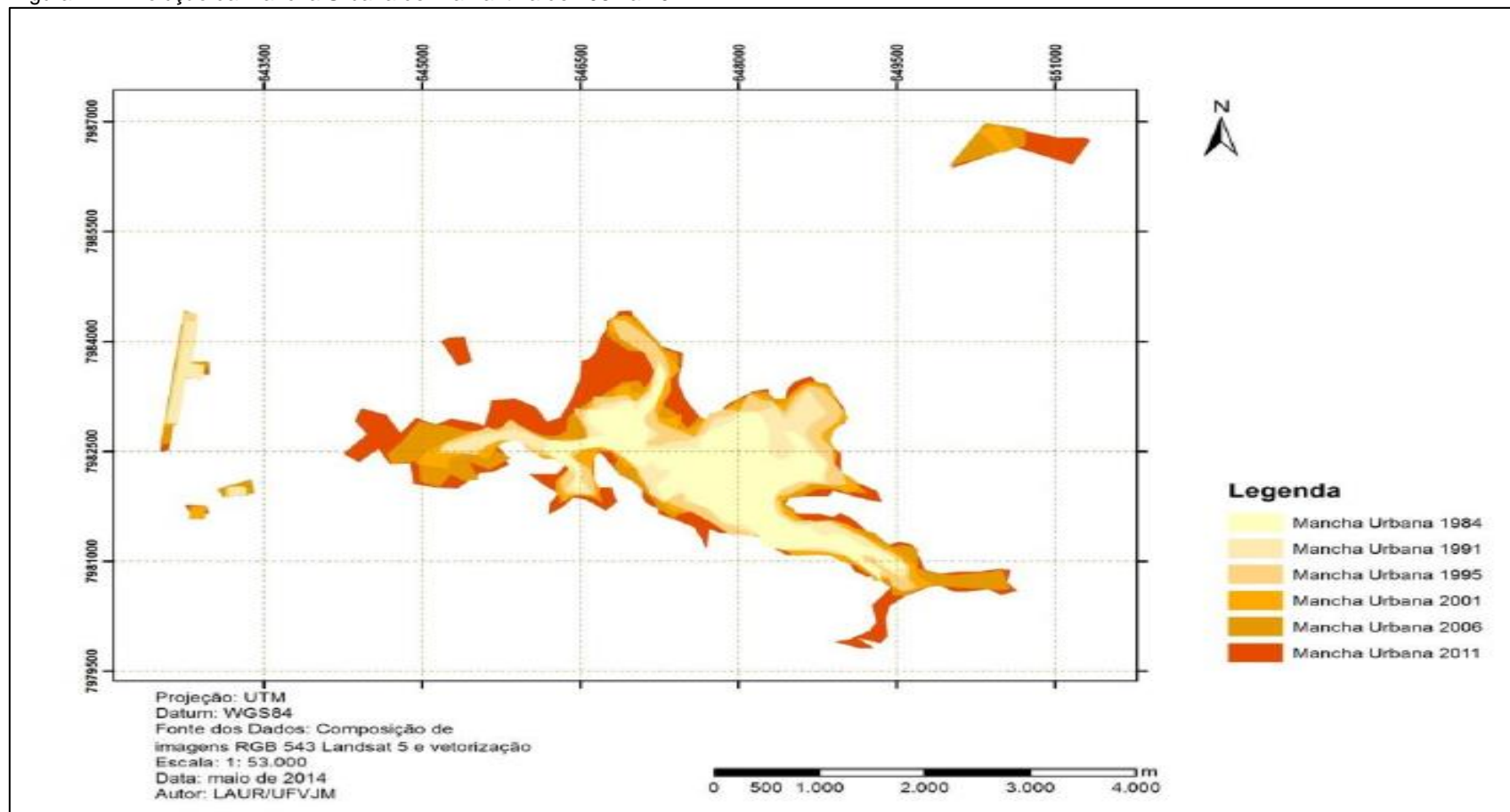
- 1970 - População rural: 10.843 habitantes  
População urbana: 23.829 habitantes
- 1980 - População rural: 9.376 habitantes  
População urbana: 26.549 habitantes
- 1991 - População rural: 9.690 habitantes  
População urbana: 34.609 habitantes
- 2000 - População rural: 6.485 habitantes  
População urbana: 37.774 habitantes
- 2010 - População rural: 5.816 habitantes  
População urbana: 40.064 habitantes

Como mostram os dados acima, na década de 1980, a população rural de Diamantina era composta por 9.376 habitantes e a população urbana por 26.549 habitantes. No entanto, percebemos que houve uma redução da população rural nos anos posteriores à década de 1990, demonstrando maior expressividade nos anos 2000, totalizando 5.816

habitantes, em 2010. Além disso, percebemos um aumento da sua população urbana, que saltou de 26.549 habitantes, na década de 1980, para 40.064 habitantes, em 2010.

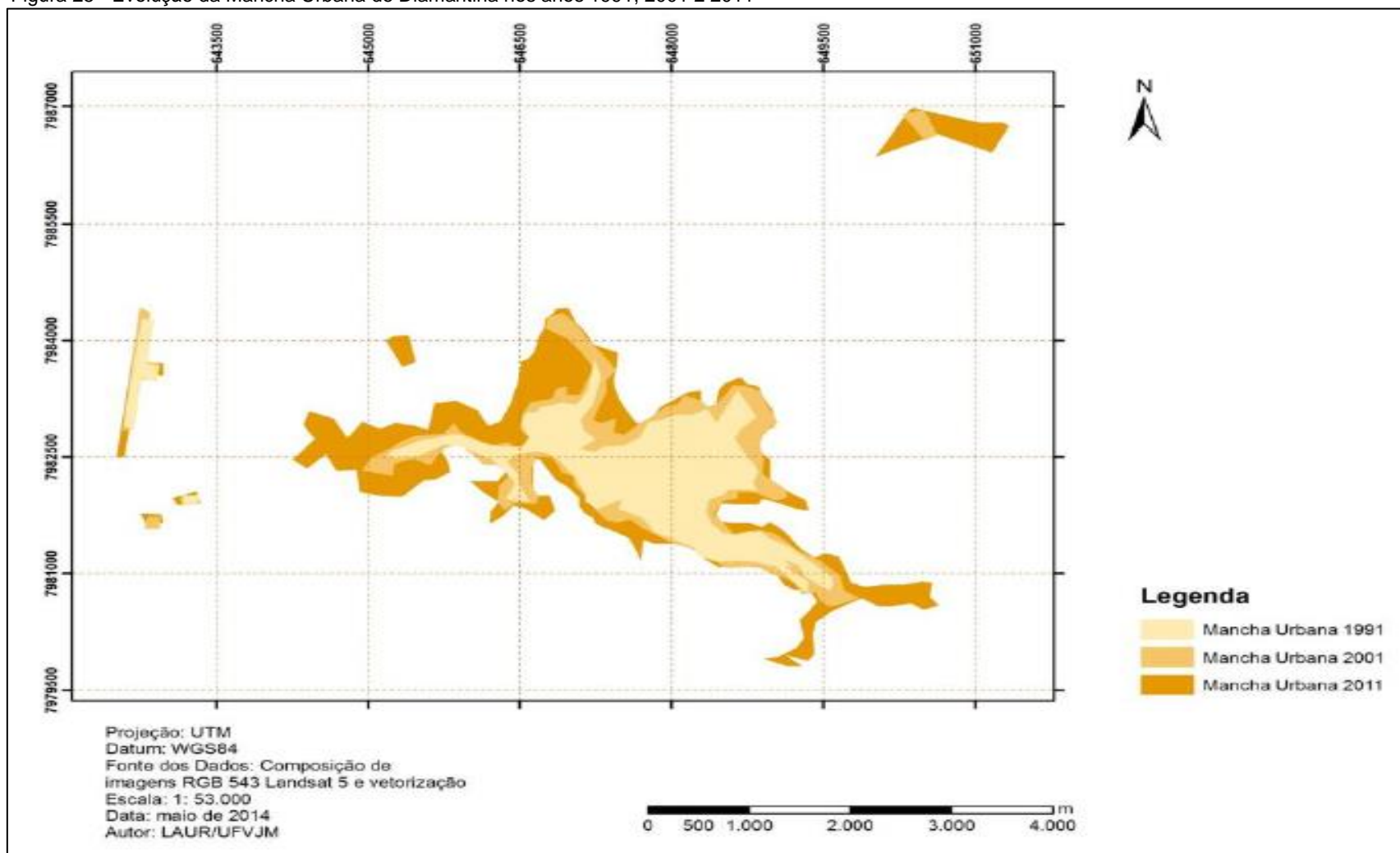
A **Figura 24** apresenta a evolução da mancha urbana da sede de Diamantina nos recortes temporais 1984, 1991, 1995, 2001, 2006 e 2011, demonstrando a evolução em todos os períodos. Além disso, a **Figura 25** mostra, na versão simplificada, a evolução da mancha urbana nos períodos de 1991, 2001 e 2011.

Figura 24 - Evolução da Mancha Urbana de Diamantina de 1984 a 2011



Fonte: Reis et al, 2014.

Figura 25 - Evolução da Mancha Urbana de Diamantina nos anos 1991, 2001 e 2011



Fonte: Reis et al, 2014.



Conforme as figuras acima, percebe-se que houve uma evolução significativa na mancha urbana da sede de Diamantina entre 1984 e 2011. Ainda, é evidente a sua evolução em algumas áreas específicas, tais como: bairros Rio Grande e Jardim, de modo especial, com a ocupação da *Serra dos Cristais*; bairros Pedra Grande, Bela Vista, Cidade Nova e os loteamentos que compõem o *Residencial Jardim Imperial*; bairros Vila Arraiolo; Córrego da Prata, Condomínio Vale dos Diamantes, Campo Belo, Taj Mahal e Cazuzza; bairros da Prata e Palha e sua expansão com o Maria Orminda (REIS, *et al*, 2014).

Na sequência, a **Tabela 4** informa, para cada período (1940, 1979, 2011/2013), o número de edificações e a área construída de algumas áreas da cidade de Diamantina. Além do mais, a tabela apresenta o total de edificações e de área construída de toda a cidade.

Tabela 5 - Número de Edificações e área construída de Diamantina em 1940, 1979 e 2011/2013.

Bairro	1940		1979		2011/2013	
	Edificação	Área	Edificação	Área	Edificação	Área
<b>Rio Grande/ Presidente</b>	127	15.631	565	65.374	1.599	174.978
<b>Centro/Fátima/Santo Antônio</b>	372	58.223	508	111.365	1.081	166.543
<b>Sagrado Coração/Santo Inácio</b>	453	72.984	808	123.282	1.379	176.990
<b>Vila Operária</b>	234	26.175	573	60.076	1.222	119.854
<b>Toda a cidade</b>	<b>1.661</b>	<b>227.029</b>	<b>4.139</b>	<b>534.812</b>	<b>11.122</b>	<b>1.240,484</b>

Fonte: Varajão, 2015. Modificado pelo autor.

Entendemos que as transformações ocorridas no espaço urbano de Diamantina, após os anos 2000, acarretaram o parcelamento do solo de grandes áreas rurais e a sua inserção ao perímetro urbano, se direcionando, especialmente, para o uso residencial. A compreensão das dinâmicas da produção de loteamentos, neste particular, nos sugere discutir acerca da atuação dos proprietários fundiários como agentes de suma importância no processo de expansão e estruturação da cidade ao longo dos anos. A atuação desses agentes sinaliza o interesse que possuem na reestruturação de algumas áreas da cidade. Porém, antes de apresentarmos dados atinentes à atuação destes agentes, que será explicitada no Capítulo III, delinearemos acerca da implementação da *Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri – UFVJM* e o *Instituto Federal do Norte de Minas Gerais – IFNMG* e seus impactos na dinâmica da cidade.

### 2.3 A IMPLEMENTAÇÃO DA UFVJM E IFNMG E SEUS IMPACTOS NA DINÂMICA SOCIOESPACIAL EM DIAMANTINA - MG

A história recente tem evidenciado a importância do avanço tecnológico e da produção de conhecimento para o desenvolvimento econômico dos países. Este desenvolvimento, baseia-se, sobretudo, na capacidade dos países, por intermédio de seus habitantes, gerarem, apropriarem-se e aplicarem o conhecimento na geração e distribuição de riquezas (MAZZOLA e ARMELLINI, 2011). De acordo com Peter Drucker (1993), o conhecimento tornou-se um recurso essencial da economia, ultrapassando o capital e o trabalho, antes vistos como fatores de produção decisivos (DRUCKER, 1993 *apud* MAZZOLA e ARMELLINI, 2011, p.2). Tal assertiva, aponta para as novas tendências da economia, em que a produção de conhecimento e inovações tecnológicas serão consideradas ativos valiosos de um país ou instituição.

A modernização tecnológica ocorrida no Brasil, nas últimas décadas do século XX, vem reforçando uma nova relação entre os lugares. Além disso, o desenvolvimento da ciência e da tecnologia, como forças produtivas, contribuiu para a expansão das redes de transportes, bancárias e de comunicação, assim como das redes de ensino básico e superior (AMORIM, 2010). Deste modo, a expansão do ensino superior decorreu da necessidade de formação de profissionais aptos para atender às demandas do novo panorama econômico do país.

O ensino superior no Brasil iniciou em 1808, com a instauração dos cursos superiores criados por D. João VI, dando continuidade no período do Império, com a criação das faculdades de direito. No entanto, foi durante a Primeira República que a expansão da educação superior no Brasil se deu com a implantação de instituições ditas livres, porém, de iniciativa particular (SAVIANI, 2010).

[...] Nas primeiras décadas republicanas arrefeceu-se a iniciativa oficial e surgiram faculdades e também esboços de universidades no âmbito particular. Uma delas foi a Universidade do Paraná que, fundada em 1912, iniciou seus cursos em 1913 e em 1920, por indução do governo federal, foi desativada e passou a funcionar na forma de faculdades isoladas (Direito e Engenharia, reconhecidas em 1920 e Medicina, reconhecida em 1922) até ser reconstituída em 1946 e federalizada em 1951, dando origem à atual Universidade Federal do Paraná (SAVIANI, 2010, p.6).

O processo de criação das Universidades Federais deu-se por meio da unificação de Instituições de Ensino Superior - IES já existentes, ou, ainda, pela criação de novas Universidades sem vínculos com outras instituições. A primeira Universidade do Brasil foi criada em 1920, no Rio de Janeiro, por meio do *Decreto n° 14.343, de 7 de setembro de*

1920<sup>23</sup>. Sua estruturação efetou-se com a junção das Escolas Politécnica, de Medicina e da Faculdade de Direito, e o seu funcionamento ocorreu de forma isolada, sem integração entre as áreas. Ainda, a Universidade do Rio de Janeiro exibia um caráter elitista, sobrepondo o ensino à pesquisa (OLIVEN, 2002 *apud* AMORIM, 2010, p.135). Além disso, em 1927, foi criada a Universidade de Minas Gerais, por meio da *Lei N° 956, de 7 de setembro de 1927*,<sup>24</sup> com a articulação das faculdades de Engenharia, Direito, Medicina, Odontologia e Farmácia, já instaladas em Belo Horizonte (VASCONCELOS, 2007, p.39). Por iniciativa privada e desfrutando dos financiamentos do governo estadual, a Universidade de Minas Gerais foi federalizada em 1949, dando origem à atual Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG.

O processo de federalização das Universidades no Brasil foi validado pela *Lei 1.254, de 4 de dezembro de 1950*<sup>25</sup>. Com a federalização do ensino superior, foram criadas, de 1949 até 2006, 54 universidades federais. De acordo com a linha do tempo<sup>26</sup>, o Brasil apresentou dois grandes períodos de expansão do ensino superior. São eles: década de 1960, com a criação de 16 universidades federais; e década de 2000, com a criação de 15 universidades federais. Vale ressaltar que, de 1919 até 2002, foram criadas 45 universidades. Em um período de 8 anos, de 2003 a 2010 foram criadas 14 universidades, com o objetivo de promover a interiorização do ensino superior público e a integração com os países da América do Sul e do Caribe e países lusófonos, em especial os africanos (MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO, 2012, p.25).

A Faculdade de Odontologia de Diamantina foi criada em 30 de setembro de 1953, de acordo com a *Lei Estadual n°990, de 30 de setembro de 1953*, pelo diamantinense Juscelino Kubitschek de Oliveira. Visando o desenvolvimento da região, a criação da referida instituição tinha como objetivo promover a interiorização do ensino superior. À época, em Minas Gerais, havia o curso de odontologia apenas nas cidades de Belo Horizonte, Juiz de Fora e Uberaba. Desse modo, a criação da Faculdade de Odontologia em Diamantina veio para atender às necessidades de uma grande área, atendendo as regiões norte e nordeste do estado.

---

<sup>23</sup> O Decreto n° 14.343, de 7 de setembro de 1920 foi encontrado no site da Advocacia Geral da União. Disponível em: <http://www.procuradoria.ufrrj.br/legislacao-1/legislacao-da-ufrrj/decreto-no-14-343>. Acesso em: 29/06/2020.

<sup>24</sup> A Lei N° 956, de 7 de setembro de 1927 foi encontrada no Novo Estatuto da UFMG, disponível em: <https://www.ufmg.br/english/orgaos/novo-estatuto.html>. Acesso em: 29/06/2020.

<sup>25</sup> A *Lei 1.254 de 4 de dezembro de 1950* discorre sobre o *modus operandi* da federalização. O documento não apresenta o termo "federalização", mas trata, especificamente, no artigo 1°, da formação de um sistema federal de ensino superior junto aos sistemas estaduais (VASCONCELOS, 2007, p.47-48).

<sup>26</sup> Linha do Tempo disponibilizada pelo portal do Ministério da Educação. Disponível em: <http://portal.mec.gov.br/sesu/arquivos/pdf/linhatempo-ifes.pdf>. Acesso em: 15/05/2020.

No dia 17 de dezembro de 1960, foi transformada em Faculdade Federal de Odontologia – FAFEOD. No entanto, no dia 4 de outubro de 2002, a FAFEOD tornou-se Faculdades Federais Integradas de Diamantina – FAFEID, ofertando cursos em duas áreas do conhecimento – saúde e agrárias. Na área da saúde, foram ofertados, além do curso de odontologia, os cursos de enfermagem, farmácia, nutrição e fisioterapia. Nas ciências agrárias, os cursos de agronomia, engenharia florestal e zootecnia. Em seguida, aos 8 de setembro de 2005, foi publicada no *Diário Oficial da União* a Lei 11.173, que transformou a FAFEID em *Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri – UFVJM*. Com a implantação da UFVJM, foram criados 33 novos cursos, dentre eles, os cursos de licenciatura em Física, Química, Ciências Biológicas e Educação Física, além dos cursos de Sistemas de Informação e Turismo.

Os novos cursos foram escolhidos com base nas necessidades da região, uma vez que a instituição passou a abranger uma nova região: o *Vale do Mucuri*, com a fundação do *campus* no município de Teófilo Otoni. Assim, a implantação da UFVJM nos vales do Jequitinhonha e Mucuri representou a interiorização do ensino público superior no Estado de Minas Gerais, possibilitando, assim, a continuação da formação acadêmica na região. Além disso, a instituição destaca-se por sua importância no desenvolvimento econômico e sociocultural da região, contribuindo para a geração de emprego e renda.

Vale ressaltar que, com a eleição do presidente Luís Inácio Lula da Silva, após os anos de 2003, o Brasil vivenciou uma nova fase de crescimento econômico. Tal fato, deveu-se ao aumento das exportações nos setores do agronegócio e das *commodities*, assim como o crescimento do setor industrial e a queda das taxas de desemprego. Ainda, com a ampliação dos salários, houve, também, o aumento do consumo, que contribuiu para o aquecimento da economia externa. Com o desenvolvimento da economia, houve maior necessidade de investimentos em formação profissional para atender à demanda do crescimento das atividades produtivas, tanto para assistir aos setores voltados para a agricultura quanto aos setores industriais e de serviços (AMORIM, 2010). Portanto, tais investimentos podem ser percebidos na década de 2000, com a inauguração do “Programa Expandir” e, conseqüentemente, do “Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais – REUNI.

O REUNI foi instituído pelo Decreto nº 6.096, de 24 de abril de 2007<sup>27</sup>, assinado pelo então presidente Luís Inácio Lula da Silva. O decreto estabelece como principal objetivo do programa a criação de condições para a ampliação do acesso e da permanência na educação superior, no nível de graduação, pelo melhor aproveitamento da estrutura

---

<sup>27</sup> O Decreto 6.096 de 24 de abril de 2007 está disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/decreto/d6096.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/decreto/d6096.htm). Acesso em: 20/05/2020.

física e de recursos humanos existentes nas universidades federais (DECRETO 6.096/2007). Ainda, segundo o Decreto 6.096, de 2007, as diretrizes do programa são direcionadas rumo à:

- I - Redução das taxas de evasão, ocupação de vagas ociosas e aumento de vagas de ingresso, especialmente no período noturno;
- II - Ampliação da mobilidade estudantil, com a implantação de regimes curriculares e sistemas de títulos que possibilitem a construção de itinerários formativos, mediante o aproveitamento de créditos e a circulação de estudantes entre instituições, cursos e programas de educação superior;
- III - revisão da estrutura acadêmica, com reorganização dos cursos de graduação e atualização de metodologias de ensino-aprendizagem, buscando a constante elevação da qualidade;
- IV - Diversificação das modalidades de graduação, preferencialmente não voltadas à profissionalização precoce e especializada;
- V - Ampliação de políticas de inclusão e assistência estudantil; e
- VI - Articulação da graduação com a pós-graduação e da educação superior com educação básica ((DECRETO 6.096/2007).

Atendendo às portarias nº 126, de 19 de julho de 2012, e nº 148, de 19 de setembro de 2012, o Ministério da Educação - MEC formou uma comissão composta por: dois representantes da *Associação de Dirigentes das Instituições Federais de Ensino Superior - ANDIFES*; dois representantes da *União Nacional dos Estudantes - UNE*; dois representantes da *Associação Nacional de Pós-Graduandos - ANPG* e dois representantes da *Secretaria de Educação Superior do Ministério da Educação - SESU*. Tal ação, tinha, como objetivo primário, dar conhecimento à comissão sobre os resultados dos processos de expansão do ensino superior entre os anos de 2003 e 2012. Dessa maneira, em 2012, foi publicado o relatório intitulado “*Análise sobre a Expansão das Universidades Federais 2003 a 2012*”, que apresentou os avanços dos programas das universidades federais, inicialmente como o programa “Expandir I”, no ano de 2003 e, posteriormente, a institucionalização do programa REUNI, a partir de 2007 (MEC, 2012, p.39).

De acordo com o relatório do MEC, o interior do país recebeu um número expressivo de universidades federais entre os anos de 2003 a 2010. Conforme o documento,

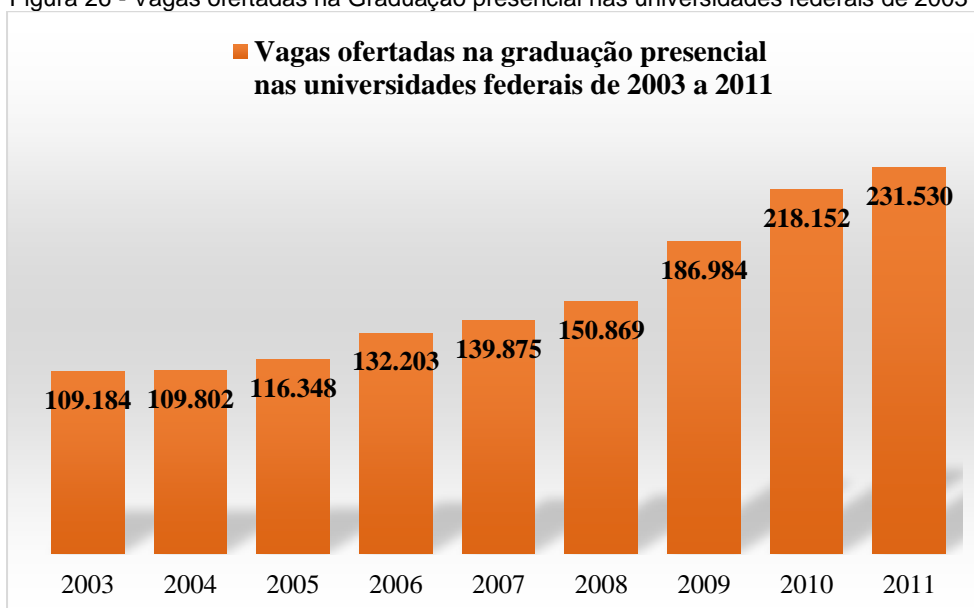
[...] de 2003 a 2010 houve um salto de 45 para 59 universidades federais, o que representa a ampliação de 31%; e de 148 campi para 274 campi/unidades, ou seja, crescimento de 85%. Com o recente processo de interiorização das universidades federais, houve uma expansão no país do número de municípios atendidos por universidades federais, que passou de 114 para 272, com um crescimento de 138%. Ainda no âmbito da integração e do desenvolvimento regional, destaca-se a criação de 47 novos campi no período compreendido entre 2011 e 2014 (MEC, 2012).

No período de 2003 a 2011, houve, também, um crescimento de aproximadamente 111% na oferta de vagas nos cursos de graduação presencial nas universidades federais. Tal aumento deveu-se à implantação do programa REUNI, a partir de 2007. Além do mais,

é importante destacar que, de 2007 a 2011, o número total de matrículas no ensino superior público federal, nas modalidades presencial e à distância, quase dobrou. Com relação ao número de funcionários durante a implementação do REUNI, entre os anos de 2008 a 2012, apresentou um aumento de docentes efetivos, por meio de concurso público. Foram autorizadas 21.786 novas vagas para docentes, o que gerou a consequente redução de 64% de professores substitutos. Houve, também, uma ampliação aproximada de 22% no quantitativo de professores visitantes (MEC, 2012). De acordo com o relatório, houve

[...] um crescimento global do quantitativo de docentes nas IFES de aproximadamente 44% no período de 2003-2012. Esse movimento pode ser compreendido como uma estratégia para qualificar o ensino na educação superior, uma vez que a contratação de professores efetivos garante a constituição de um coletivo mais comprometido com o ensino, a pesquisa e a extensão (MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO, 2012, p.16).

Figura 26 - Vagas ofertadas na Graduação presencial nas universidades federais de 2003 a 2011



Fonte: Relatório do MEC, 2012.

A **Figura 27** mostra que houve um crescimento na oferta de vagas nos cursos de graduação presencial nas instituições de ensino federal entre os anos de 2003 e 2011. Ainda, evidencia-se um crescimento de aproximadamente 30 mil vagas no período de 2003 a 2007, porém, o crescimento significativo da expansão das vagas ocorreu entre 2007 e 2011, período de concepção e implementação do programa REUNI. Com o REUNI, houve uma expansão dos cursos de graduação na UFVJM, na qual podemos destacar: o núcleo de humanas, composto pelos cursos Geografia, História, Letras/espanhol, Letras/inglês, Pedagogia e Turismo, e o núcleo de engenharias, formado pelos cursos de engenharias Química, de Alimentos e Mecânica.

No que concerne à contratação de técnicos administrativos, o referido relatório apresenta que, com a efetivação do REUNI em 2008, houve um crescimento na contratação

desse grupo. Tal crescimento é decorrente da publicação do *Quadro de Referência do Servidor Técnico-Administrativo – QRSTA*, que permitiu às universidades a reposição das vagas originárias de vacâncias, resultantes de aposentadorias, óbitos, exonerações, dentre outros, por meio da abertura de novos concursos públicos (MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO, 2012, p.19).

Diante do exposto, é possível notar que o REUNI contribuiu para a configuração de uma nova realidade da educação superior no país, principalmente pela implantação de novas universidades e novos *campi* universitários. Além disso, cabe destacar o potencial das instituições de ensino superior para o desenvolvimento das regiões, contribuindo para a diminuição das desigualdades regionais existentes no país.

Atualmente, a cidade de Diamantina vem passando por mudanças relacionadas ao processo de expansão da UFVJM. Nos últimos anos, a instituição vem recebendo um considerável número de alunos, professores e técnicos administrativos, gerando diferentes demandas, além de estimular transformações econômicas e socioespaciais na cidade. Além disso, a implantação do polo do *Instituto Federal do Norte de Minas Gerais - IFNMG* também contribui para a geração de novas dinâmicas populacionais no distrito sede.

De acordo com o *Plano de Desenvolvimento Institucional da UFVJM – PDI (2012-2016)*, no período de junho de 2007 a dezembro de 2011, houve uma variação na força de trabalho da instituição. A tabela a seguir mostra o número de docentes e técnicos contratados na UFVJM, no período de 2007 a 2011, e a projeção para 2012.

Tabela 6 - Quantitativo aproximado da força de trabalho na UFVJM no período de 2007 a 2011 e Previsão para 2012.

ANO	DOCENTE	TÉCNICO ADMINISTRATIVO	TOTAL
<b>2º Semestre 2007</b>	07	02	09
<b>2008</b>	50	53	103
<b>2009</b>	87	21	108
<b>2010</b>	74	91	165
<b>2011</b>	54	79	133
<b>Previsão para 2012</b>	59	86	165
<b>Total</b>	331	332	683

Fonte: PDI, UFVJM, 2012. Elaborado por Silva, 2020.

Como demonstrado na **Tabela 6**, no 2º semestre de 2007, a instituição implementava uma restrita contratação, tanto de docentes quando de técnicos-administrativos (07 e 02, respectivamente), totalizando 09 contratados para o período. No entanto, após a implantação do REUNI, houve um aumento expressivo do número de

servidores na UFVJM, totalizando 509 servidores entre os anos de 2008 a 2011. Nota-se, também, que estava previsto para o ano de 2015 a contratação de 59 docentes e 86 técnicos administrativos, totalizando 165 servidores. A **Tabela 7** mostra que no período de junho de 2007 a dezembro de 2011 houve um aumento do percentual de docentes de, aproximadamente, 117% e de técnico-administrativos de 204%.

Tabela 7 - Variação da força de Trabalho na UFVJM entre 2007 a 2011

<b>Período</b>	<b>Docente</b>		<b>Técnico- administrativo</b>
<b>Junho/2007</b>	196		11
<b>Dezembro/2010</b>	414	117,34%	281 204,50%
<b>Dezembro/2011</b>	426		338

Fonte: PDI, UFVJM, 2012. Elaborado por Silva, 2020.

A UFVJM caracteriza-se como uma universidade *multicampi*. Desde de 2005, ano de sua criação, que a instituição vem ampliando o seu espaço de atuação, que, anteriormente, abrangia somente as cidades de Diamantina e Teófilo Otoni e as fazendas experimentais, localizadas em Curvelo, Couto de Magalhaes de Minas e Serro. No ano de 2013, na região norte de Minas Gerais, fundou-se o *Campus* Janaúba e, a noroeste de Minas, o *Campus* Unaí. A expansão da UFVJM para Janaúba e Unaí permitiu que a universidade assumisse a liderança no âmbito regional em prol de um desenvolvimento equitativo e sustentável (PDI-UFVJM, 2017).

De acordo com o PDI da UFVJM (2017- 2021) a instituição é composta por quarenta e oito cursos de graduação presenciais, distribuídos em onze unidades acadêmicas<sup>28</sup>:

- Faculdade de Ciências Agrárias – FCA;
- Faculdade de Ciências Biológicas e da Saúde – FCBS;
- Faculdade de Ciências Exatas e Tecnológicas – FACET;
- Faculdade Interdisciplinar em Humanidades – FIH;
- Instituto de Ciência e Tecnologia – ICT;
- Faculdade de Medicina – FAMED;
- Faculdade de Ciências Sociais Aplicadas e Exatas – FACSABE
- Instituto de Ciência, Engenharia e Tecnologia – ICET;
- Faculdade de Medicina do Mucuri – FAMMUC;
- Instituto de Engenharia, Ciência e Tecnologia – IECT;
- Instituto de Ciências Agrárias - ICA.

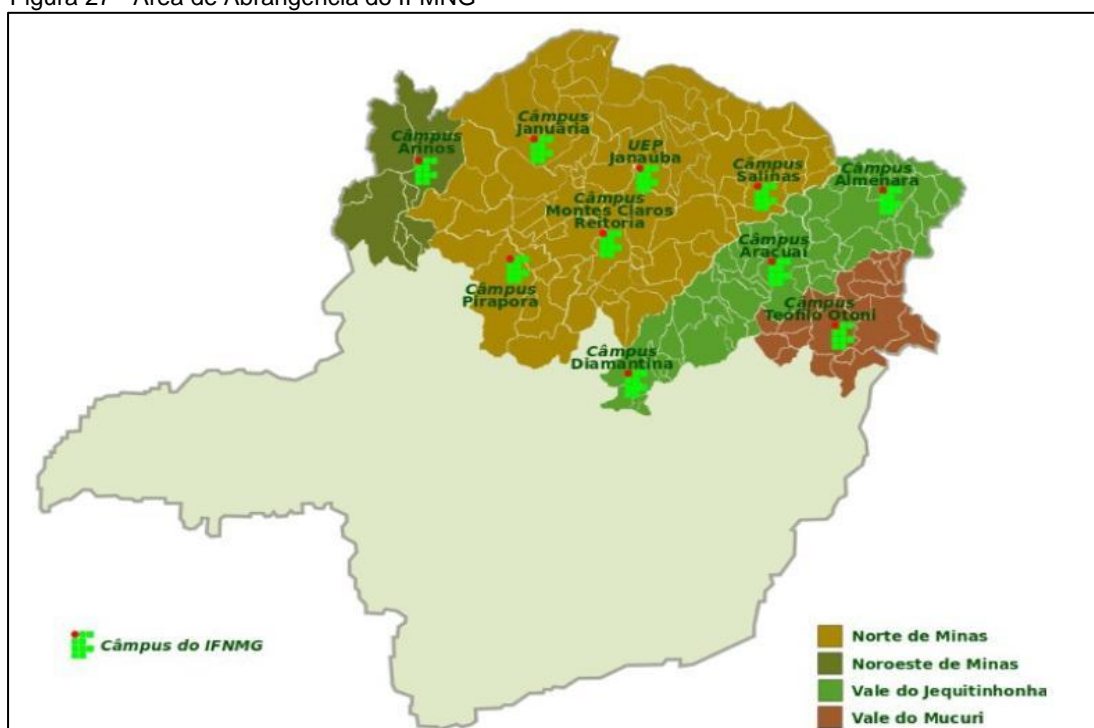
<sup>28</sup> Ainda, a universidade oferece quatro cursos na modalidade a distância, sendo três licenciaturas e um bacharelado.



Com a expansão das universidades federais, após o ano de 2008, a cidade de Diamantina foi receptora de um expressivo contingente populacional, atraído pela atividade educacional em expansão no município, por intervenção da UFVJM e do IFNMG. Até abril de 2019 a UFVJM apresenta um total de 1.175 servidores, sendo 521 professores e 654 técnicos-administrativos. Esses dados confirmam o potencial da universidade como geradora de crescimento econômico, populacional e socioespacial da cidade de Diamantina.

O *Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Norte de Minas Gerais* – IFNMG, foi criado em 29 de dezembro de 2008, mediante a *Lei n.º.11.892/2008*, sancionada pelo então presidente Luís Inácio Lula da Silva. O IFNMG tem sua reitoria instalada no município de Montes Claros e possui abrangência territorial de 177 municípios. Além de sua unidade administrativa na reitoria, o IFNMG possui 12 unidades de ensino implantadas nos municípios de Almenara, Arinos, Araçuaí, Diamantina, Janaúba, Januária, Montes Claros, Pirapora, Porteirinha, Salinas e Teófilo Otoni (PDI- IFNMG, 2019).

Figura 27 - Área de Abrangência do IFNMG



Fonte: PDI – IFNMG, 2009.

A publicação referente à implantação do *campus* Diamantina foi realizada em 2011, pela então presidente Dilma Rousseff, na qual anunciou a abertura de mais cento e vinte unidades dos *Institutos Federais de Educação, Ciência e Tecnologia - IFECT*, por todo o país. Desse modo, o IFNMG foi contemplado com mais dois *campi* - Diamantina e Teófilo Otoni.

As áreas de atuação do *campus* Diamantina são voltadas às ciências exatas e da terra e às áreas de linguística, letras e artes, nas modalidades à distância e presencial. Os cursos ofertados pela instituição, são: informática; teatro; biotecnologia e meio ambiente. A tabela a seguir mostra a oferta atual dos cursos, seguida da modalidade e o número de vagas ofertadas no ano de 2019 e 2020 para o *campus* Diamantina.

Tabela 8 - Oferta dos Cursos IFNMG Campus Diamantina

<b>Cursos</b>	<b>Modalidade</b>	<b>Vagas 2019</b>	<b>Vagas 2020</b>
<b>Informática</b>	Concomitante/subsequente	80	0
	Integrado	35	40
<b>Teatro</b>	Concomitante/subsequente	35	35
	Integrado	35	40
<b>Biotecnologia</b>	Concomitante/subsequente	35	0
	Integrado	35	40
<b>Meio Ambiente</b>	Concomitante/subsequente EAD	40	40

Fonte: PDI, IFNMG, 2018.

De acordo com o PDI-IFNMG (2018), o *campus* Diamantina é composto por: 21 docentes e 25 técnicos administrativos. Além disso, em conformidade com a Portaria nº246/2016, é estabelecido os seguintes quantitativos referentes ao plano de expansão do corpo docente e técnicos administrativos das unidades de ensino.

Tabela 9- Quantitativo corpo docente e TAE/IFNMG no Plano de Expansão

<b>Unidade</b>	<b>Portaria MEC 246</b>	<b>Quantidade atual</b>	<b>Resolução Consup 49/2018</b>
<b>Diamantina/ Corpo Docente</b>	70	24	62
<b>Diamantina/TAE</b>	45	25	45

Fonte: PDI, IFNMG, 2018.

Como mostram os dados, a expansão da UFVJM e a implantação do IFNMG/Campus Diamantina vem atraindo um número considerável de pessoas para a cidade, motivando, assim, a geração de novas dinâmicas populacionais no distrito sede. Além disso, o fluxo de servidores atraídos para Diamantina contribui para a criação e manutenção de certas atividades, ampliando o desenvolvimento local. Como assegura Santos (2008),

As rendas elevadas e fixas dos servidores públicos dão origem a uma massa salarial de um certo volume, cuja participação, numa economia local frequentemente oscilante e incerta, é relevante. Até certo ponto, essa massa salarial assegura a criação e a manutenção de certas atividades, e pode-se afirmar que ela constitui um fator positivo, de certo modo espontâneo, para o desenvolvimento da economia local[...] Todas obras governamentais relacionadas com serviços públicos da cidade nela estimulam, indiretamente, novas criações. [...] A instalação de serviços públicos ocasiona movimentos de mão-de-obra em

direção à cidade. Aparecem serviços sociais e, de forma espontânea, casas comerciais aí se implantam. [...] Uma cidade que não possui um mínimo de servidores públicos não pode ter pretensões quanto ao desenvolvimento (SANTOS, 2008, p.112-113).

Além do crescimento populacional atraído pelas referidas instituições, a cidade apresenta, também, grandes modificações na sua organização urbana. A ampliação na procura por residências e a falta de oferta vem impulsionando a implantação de novos loteamentos e, conseqüentemente, o aumento da especulação imobiliária e fundiária em áreas específicas da cidade.

No capítulo 3, abordaremos as transformações atuais do espaço urbano de Diamantina, após a implantação dos novos loteamentos habitacionais que compõem o *Residencial Jardim Imperial* e os resultados obtidos em relação à dinâmica socioespacial dos moradores. Na busca de especificidades que nos permitam compreender as espacialidades observadas, apresentaremos os resultados obtidos ao longo de toda a investigação, abordando questões referentes à valorização fundiária do espaço que compreende o residencial, entre os anos de 2009 a 2019, além de apresentar uma perspectiva subjetiva dos residentes do bairro em questão.

### **CAPÍTULO III – RESIDENCIAL JARDIM IMPERIAL: ANÁLISES E DISCUSSÕES A PARTIR DA SUA IMPLANTAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO**

No presente capítulo, apresentamos e discutimos os dados coletados referentes especificamente ao *Residencial Jardim Imperial*, os quais foram organizados em duas grandes seções. A primeira está relacionada ao seu processo de implantação e consolidação, no qual estabelecemos relações com os preceitos de “cidade como mercadoria” e, em um segundo momento, evidenciamos as dinâmicas socioespaciais dos residentes da área em questão, discutindo o processo de segregação e possíveis impactos na qualidade de vida. Neste último, buscamos, por meio dos resultados da aplicação do questionário, dar voz aos principais atores desta etapa da pesquisa – os próprios moradores.

As informações e argumentações aqui presentes são frutos de levantamentos realizados em dois formatos distintos: 1º) por meio de pesquisa e análise de documentos oficiais (públicos e privados) e outras fontes e 2º) aplicação de questionário junto aos moradores, ambos atinentes exclusivamente ao *Residencial Jardim Imperial*. No primeiro momento, apresentamos, de forma descritiva, dados disponibilizados pelas seguintes instituições: *Planejar Engenharia de Projetos e Negócios Ltda*; *Prefeitura Municipal de Diamantina* e *Cartório de Registro de Imóveis*. Para compreendermos o *status* do residencial, fizemos uma imersão em estudos e pesquisas que se referiam à área, sob diversas perspectivas e, para ilustrar tal imersão, utilizamos recursos disponíveis pelo

aplicativo *Google Earth*, além de fotografias registradas pela própria autora. Realizamos, também, consultas em classificadas *online* para analisar a precificação dos lotes e a valorização deste novo pedaço da cidade.

Para a estruturação da segunda etapa - coleta, tabulação e apresentação dos dados, a qual julgamos ser fundamental para definirmos a amostragem da pesquisa junto aos moradores, nos valem, inicialmente, dos dados fornecidos pelo setor de cadastro imobiliário, vinculado à *Secretaria Municipal de Fazenda de Diamantina*. Constatamos que, dentre um total de 489 edificadas, 268 estão cadastradas como contribuintes do *Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU*<sup>29</sup>. Uma vez definido o coeficiente de contribuintes - 268, realizamos um cálculo amostral no *Sample Size Calculator*, disponibilizado pelo *Creative Research Systems*<sup>30</sup>. Este *software* é utilizado para determinar o total de pessoas que deverão ser entrevistadas para obter resultados que refletem a população-alvo necessária. Por meio de uma fórmula de proporcionalidade, constituída por três parâmetros – nível de confiança, intervalo de confiança e tamanho da população, utilizamos os seguintes dados: 1) 95% para o nível de confiança; 9 para o intervalo de confiança e 268 para o tamanho da população. Com isso, obtivemos o número de 82 colaboradores, resultando em extrato quantitativo expressivo para o levantamento almejado.

Após as etapas descritas anteriormente, partimos para a aplicação do questionário. Dentre os meses de dezembro de 2019 e fevereiro de 2020, realizamos, presencialmente, um total de 29 entrevistas. Neste momento, percebemos o quão desafiador seria a garantia da exequibilidade deste levantamento. Este desafio se acentuou no início do mês de março de 2020, quando o Ministério da Saúde – MS determinou o isolamento social, devido a pandemia do Coronavírus – COVID-19. Por esta razão, fizemos, estrategicamente, uma transição do *modus operandi* na aplicação do questionário, pois, como previsto nos procedimentos metodológicos, ele seria aplicado *in loco*. Contudo, para assegurar a realização desta etapa da pesquisa e a saúde da pesquisadora e entrevistados, a comunicação com os 53 respondentes faltantes foi efetuada via telefone, na qual os participantes responderam em momento oportuno.

O questionário, composto por cinco seções distintas, foi dividido da seguinte maneira: 1) identificação; 2) condições socioeconômicas; 3) inserção urbana; 4) satisfação com o bairro e 5) sociabilidade (anexo II). Ressaltamos que as informações provenientes destas cinco seções, com exceção dos dados pessoais dos colaboradores (nome e endereço), foram apresentadas na íntegra, além de serem permeadas por cruzamentos

---

<sup>29</sup> Os dados cedidos foram computados até 14/05/2019, às 16:56:19.

<sup>30</sup> Disponível em: <https://www.surveysystem.com/sscalc.htm>.

entre os dados quantitativos e a literatura da área e, quando aplicável, por interpolações da autora.

Ratificamos que, ao propormos “dar voz” aos moradores do residencial, balizamos em uma acepção do conceito de satisfação utilizada por Gärling e Firman (2002), em que o definem como o resultado de realização que pressupõe a existência de algo (e.g. desejo) que deve ser satisfeito (GÄRLING E FIRMAN, 2002 *apud* FERREIRA, 2011, p.5). O interesse por trazer à baila, de forma subjetiva, as próprias impressões das pessoas quanto ao local onde residem, remonta ao final dos anos 50 e início dos anos 60 do século passado, como resultado da necessidade de encontrar parâmetros para a avaliação das condições de habitação e, em consequência, a busca para melhorarias na qualidade de vida e residencial dos indivíduos (AMÉRIGO, 2000 *apud* FERREIRA, 2011).

### 3.1 PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO RESIDENCIAL JARDIM IMPERIAL NO CONTEXTO DA CIDADE COMO MERCADORIA

O *Residencial Jardim Imperial*, localizado na porção noroeste de Diamantina, é composto por três loteamentos: *Jardim Imperial I, II e III*. A área que compreende o residencial, resulta de um desmembramento de glebas<sup>31</sup> que ocorreu de uma área maior, situada numa região denominada *Fazenda Mil Oitavas (Figura 28)*, próxima ao *Parque Estadual do Biribiri*, em uma área circunvizinha aos bairros *Cidade Nova e Bela Vista*.

Figura 28 - Área onde foi implantado o Jardim Imperial I



Fonte: (RODRIGUES et al 2015 *apud* SILVA, 2016).

<sup>31</sup> Glebas são áreas de terra que ainda não foram objeto de arruamento ou de loteamento, mediante sua divisão ou redivisão em parcelas destinadas ao exercício das funções elementares urbanísticas (SILVA, 2015 *apud* CRUZ, 2016, p. 58).

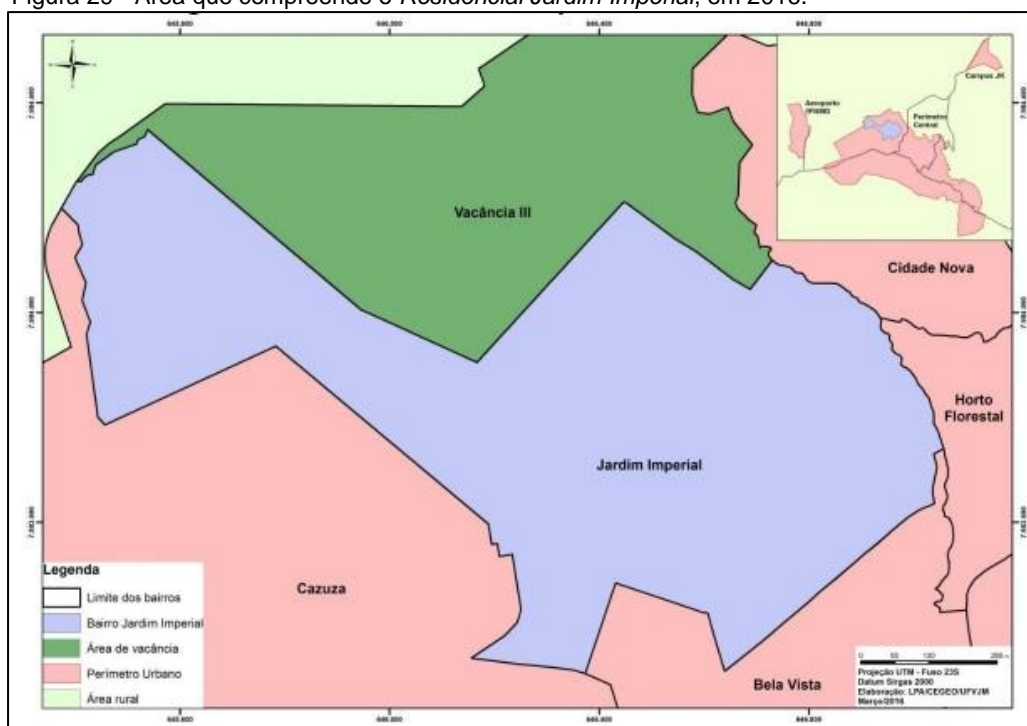
De acordo com o *Cartório de Registro de Imóveis de Diamantina*, a venda do terreno foi realizada no dia 12 de novembro de 2007, para a empresa *Planejar Engenharia de Projetos e Negócios Ltda*<sup>32</sup>. A aprovação do projeto foi realizada aos 08 de janeiro de 2008, conforme expresso no texto a seguir:

[...] Procede-se este registro nos termos da escritura pública de compra e venda, datada de 12/11/2007, lavrada às fls.119/123 do Livro nº 065 do tabelião de notas do 3º Ofício desta comarca, e escritura pública de re-ratificação datada de 14/11/2007, lavrada às fls.128/132 do Livro nº065 do tabelião de notas do 3º Ofício desta comarca.

[...] Procede-se o registro de um loteamento, requerido nos termos da lei 6.766 de 19/12/1979, com a denominação Residencial Jardim Imperial, conforme memorial descritivo datado de 29/04/2008 e de acordo com a planta devidamente aprovada em 08/01/2008 o terreno com a área de 175.584,00 m<sup>2</sup> foi subdividido em quarteirões e lotes (CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, 2007).

Os loteamentos que compõem o *Residencial Jardim Imperial* fazem divisa com os bairros Cazuzza, a sudoeste; Bela Vista, a sudeste; Horto Florestal e Cidade Nova, a nordeste; possuindo, também, como limite, uma extensa área de vacância, a qual está em processo de tramitação para legalização da implantação de um novo loteamento - *Jardim Imperial IV*. A figura a seguir mostra a localização do residencial no perímetro urbano de Diamantina, assim como os seus os limites entre os bairros adjacentes (**Figura 29**).

Figura 29 - Área que compreende o *Residencial Jardim Imperial*, em 2016.



Fonte: Lopes e Umbelino, 2016.

<sup>32</sup> A *Planejar Engenharia de Projetos e Negócios Ltda* vem se apresentando como um dos principais agentes responsáveis pela dinâmica de fragmentação das terras em algumas áreas de Diamantina, se encarregando de todas as etapas do processo de produção do espaço: regularização (aprovação na prefeitura; registro no Cartório de Imóveis) e execução do loteamento (abertura de vias, delimitação dos lotes e demais áreas e, conseqüentemente, sua comercialização).

Para compreendermos a distribuição das áreas que compõem o *Residencial Jardim Imperial*, apresentamos, separadamente, como se deu a estruturação de cada um dos loteamentos. Com base no projeto geométrico, elaborado pela *Planejar Engenharia*, a área total do *Jardim Imperial I* é de 175.584,00 m<sup>2</sup>. A tabela a seguir mostra a relação das áreas loteadas e o percentual de desmembramento para cada uma das áreas.

Tabela 10 - Relação das áreas loteadas no *Residencial Jardim Imperial I*

Área de Lotes	111.013,19 m <sup>2</sup>	63,23%
Área de Ruas	31.870,01 m <sup>2</sup>	18,15%
Área Institucional	10.383,45 m <sup>2</sup>	5,91%
Área Verde	12.220,63 m <sup>2</sup>	6,96%
Área Praça	153,94 m <sup>2</sup>	0,09%
APP	9.942,78 m <sup>2</sup>	5,66%
<b>Área Total do Projeto: 175.584,00 m<sup>2</sup></b>		<b>100%</b>

Fonte: Planejar Engenharia de Projetos e Negócios, 2007. Organizado por Silva, 2020.

Como demonstrado na **Tabela 10**, a área destinada para lotes é de 111.013,19 m<sup>2</sup>, o que corresponde a 63,23% da área total. Além disso, a área reservada para ruas é de 31.870,01 m<sup>2</sup>, o que equivale a 18,15% da área total. Para fins institucional, foi determinada uma área de 10.383,45 m<sup>2</sup> e de área verde 12.220,63 m<sup>2</sup>. Quanto à área proposta para praças, foi reservado 153,94 m<sup>2</sup>, o que representa 0,09% da área total.

Na sequência, apresentamos, na **Tabela 11**, a relação de quadras e lotes, assim como a área total destinada para cada uma delas.

Tabela 11 - Relação de Quadras, lotes e área do Residencial Jardim Imperial I

QUADRAS	Nº DE LOTES	ÁREAS TOTAIS (m <sup>2</sup> )
01	01	709.13
02	15	5495.40
03	16	5855.40
04	01	623.61
05	05	2450.14
06	21	7932.44
07	32	9455.62
08	30	9155.62
09	13	5036.60
10	29	8353.98
11	32	9753.98
12	32	9453.98
13	29	9052.69
14	34	10530.39
15	19	6193.36
16	32	9760.85
<b>TOTAL</b>	<b>341</b>	<b>111.013,19 m<sup>2</sup></b>

Fonte: Planejar Engenharia de Projetos e Negócios. Organizado por Silva, 2020.

Com base na tabela acima, foram destinados, para comercialização, 341 lotes. Eles foram distribuídos em 16 quadras, totalizando uma área de 111.013,19 m<sup>2</sup>. No entanto,

a elevada demanda por lotes e a oferta reduzida impulsionou a implantação do *Jardim Imperial II*. Este loteamento foi aprovado em 01 de dezembro de 2010 e a área destinada para o projeto foi de 106.896,25 m<sup>2</sup>. A **Tabela 12** apresenta a relação das suas áreas loteadas.

Tabela 12 - Relação das áreas loteadas no Residencial Jardim Imperial II

Área de Lotes	69.476,87 m <sup>2</sup>	65%
Área de Ruas	23.230,78m <sup>2</sup>	21,73%
Área Institucional	4.316,21m <sup>2</sup>	4,04%
Área Verde	9.872,39 m <sup>2</sup>	9,23%
<b>Área Total do Projeto:</b>	<b>106.896,25 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Fonte: Planejar Engenharia de Projetos e Negócios, 2007. Organizado por Silva, 2020.

Como demonstrado na **Tabela 12**, a área de lotes destinada para comercialização, no *Jardim Imperial II*, é de 69.476,87 m<sup>2</sup>, o que corresponde a 65% da área total. Além disso, para fins de arruamento, foram reservados 23.230,78 m<sup>2</sup>, o que equivale a 21,73% da área total do terreno. Relativamente às áreas institucional e verde, foram destinadas 4.316,21m<sup>2</sup> e 9.872,39 m<sup>2</sup>, respectivamente. A tabela a seguir, apresenta o número de lotes e a área total reservada para cada quadra no loteamento *Jardim Imperial II*.

Tabela 13 - Relação de Quadras, lotes e área do Residencial Jardim Imperial II

QUADRAS	Nº DE LOTES	ÁREAS TOTAIS (m <sup>2</sup> )
17	01	444,00
18	15	4.544,10
19	16	4.915,03
20	01	373,60
21	13	4.019,79
22	10	3.500,00
23	13	4.510,58
24	17	5.520,65
25	18	6.530,72
26	24	7.295,33
27	11	3.300,00
28	16	4.800,00
29	16	4.800,00
30	16	3.786,03
31	03	976,81
32	25	8.060,34
33	04	1.977,27
<b>TOTAL</b>	<b>219</b>	<b>69.476,87 m<sup>2</sup></b>

Fonte: Planejar Engenharia de Projetos e Negócios. Organizado por Silva, 2020.

Como podemos ver na **Tabela 13** foram destinados para comercialização, neste loteamento, 219 lotes, distribuídos em 17 quadras, totalizando uma área de 69.476,87 m<sup>2</sup>. Com isso, percebe-se que houve uma ampliação do tecido urbano após a implantação do *Jardim Imperial II*, assim como uma rápida transformação do espaço rural, devido às



demandas do capital e da cidade. Vale ressaltar que os terrenos variam de 300 a 360 metros quadrados.

A aprovação do terceiro loteamento - *Jardim Imperial III*, ocorreu no dia 28 de fevereiro de 2013. A área total do projeto é de 248.195,92 m<sup>2</sup> e a área loteada é de 211.000,58 m<sup>2</sup>. Podemos evidenciar, ainda, que há uma faixa de domínio da CEMIG, compreendida em uma área de 28.054,06 m<sup>2</sup>, além de uma área, com um total de 9.141,28 m<sup>2</sup>, destinada à preservação permanente. Na tabela a seguir, encontramos a relação das áreas loteadas e suas respectivas dimensões.

Tabela 14 - Relação das áreas loteadas do Jardim Imperial III

Área de lotes	131.983,34 m <sup>2</sup>	62,55%
Área de Ruas	47.467,62 m <sup>2</sup>	22,50%
Área Institucional	10.613,88 m <sup>2</sup>	5,03%
Área Verde	20.935,74 m <sup>2</sup>	9,92%
<b>Área Total do Projeto:</b>	<b>211.000,58 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Fonte: Planejar Engenharia de Projetos e Negócios, 2007. Organizado por Silva, 2020.

Como demonstrado na **Tabela 14**, a área reservada para comercialização no *Jardim Imperial III* é 131.983,34 m<sup>2</sup>, correspondendo a 62,55% da área total do projeto. Ainda, dos três loteamentos implantados, a maior porção de área verde encontra-se instalada neste loteamento (20.935,74 m<sup>2</sup>), o que representa 9,92% da área total. A **Tabela 15** apresenta o número de quadras e lotes, bem como a área total destinada para cada quadra.

Tabela 15 - Relação de Quadras, lotes e área do Residencial Jardim Imperial III

<b>QUADRAS</b>	<b>Nº DE LOTES</b>	<b>ÁREAS TOTAIS (m<sup>2</sup>)</b>
34	02	609,86
35	16	4.812,24
36	04	1.200,00
37	34	10.250,00
38	16	6.255,51
39	07	2.240,71
40	31	9.781,18
41	15	5.485,61
42	15	5.150,92
43	20	6.200,00
44	11	3.375,00
45	07	2.272,87
46	09	3.175,46
47	03	1.087,00
48	07	2.885,80
49	07	2.176,89
50	05	1.574,88
51	04	1.360,72
52	10	3.050,00
53	18	5.400,00
54	18	5.400,00
55	10	3.292,95
56	27	8.572,47
57	25	7.896,28
58	28	8.648,84
59	14	4.207,32
60	11	3.353,56
61	21	6.472,91
62	13	3.994,36
63	04	1.200,00
64	02	600,00
<b>TOTAL</b>	<b>414</b>	<b>131.983,34</b>

Fonte: Planejar Engenharia de Projetos e Negócios. Organizado por Silva, 2020.

Conforme as informações apresentadas na tabela acima, o total de lotes urbanizáveis para o *Jardim Imperial III* é 414, distribuídos em 31 quadras, totalizando uma área construída de 131.983,34 m<sup>2</sup>. Ainda, observa-se que a dimensão dos terrenos para esse loteamento é de 300 metros quadrados. Em síntese, temos uma área loteada com um total de 312.473,40 m<sup>2</sup> e um total de 974 lotes comercializáveis.

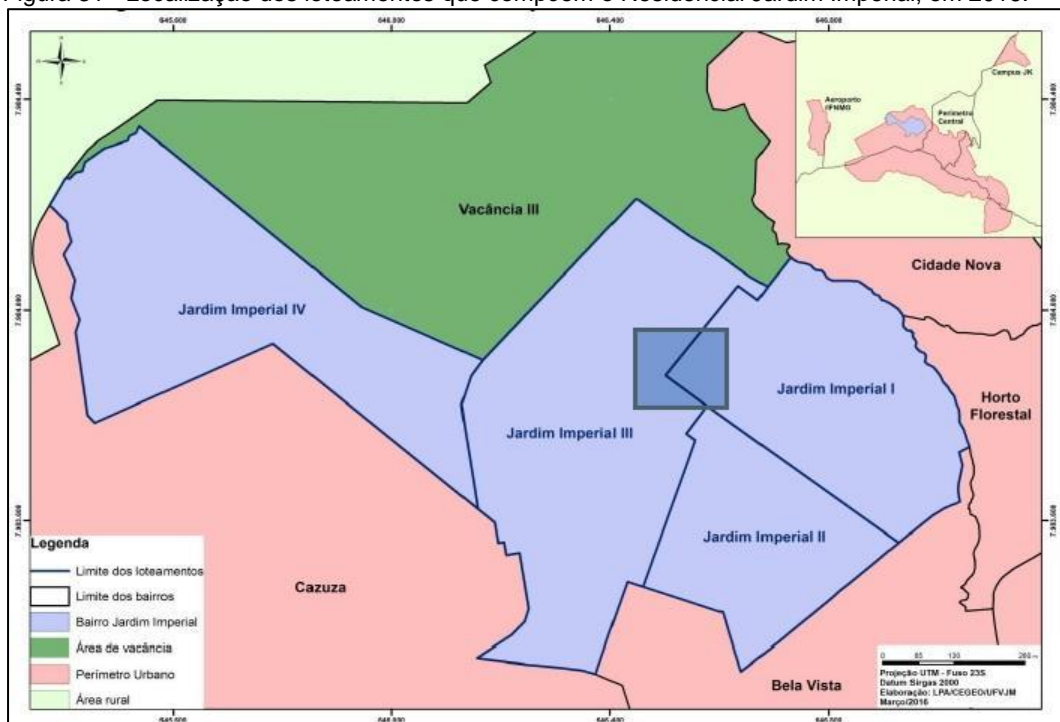
Figura 30 - Relação de área loteada e total de lotes para cada loteamento

<b>Jardim Imperial I</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Área loteada: 111.013,19 m<sup>2</sup></li> <li>•Total de Lotes: 341 lotes</li> </ul>
<b>Jardim Imperial II</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Área loteada: 69.476,87 m<sup>2</sup></li> <li>•Total de Lotes: 219 lotes</li> </ul>
<b>Jardim Imperial III</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Área loteada: 131.983,34 m<sup>2</sup></li> <li>•Total de Lotes: 414 lotes</li> </ul>

Fonte: Planejar Engenharia de Projetos e Negócios. Organizado por Silva, 2020.

Na **Figura 31**, podemos visualizar a localização dos loteamentos – *Jardim Imperial I, II, III* que inclui, ainda, o *Jardim Imperial IV*, que, até o momento da redação deste texto, encontra-se em fase de regularização.

Figura 31 - Localização dos loteamentos que compõem o Residencial Jardim Imperial, em 2016.



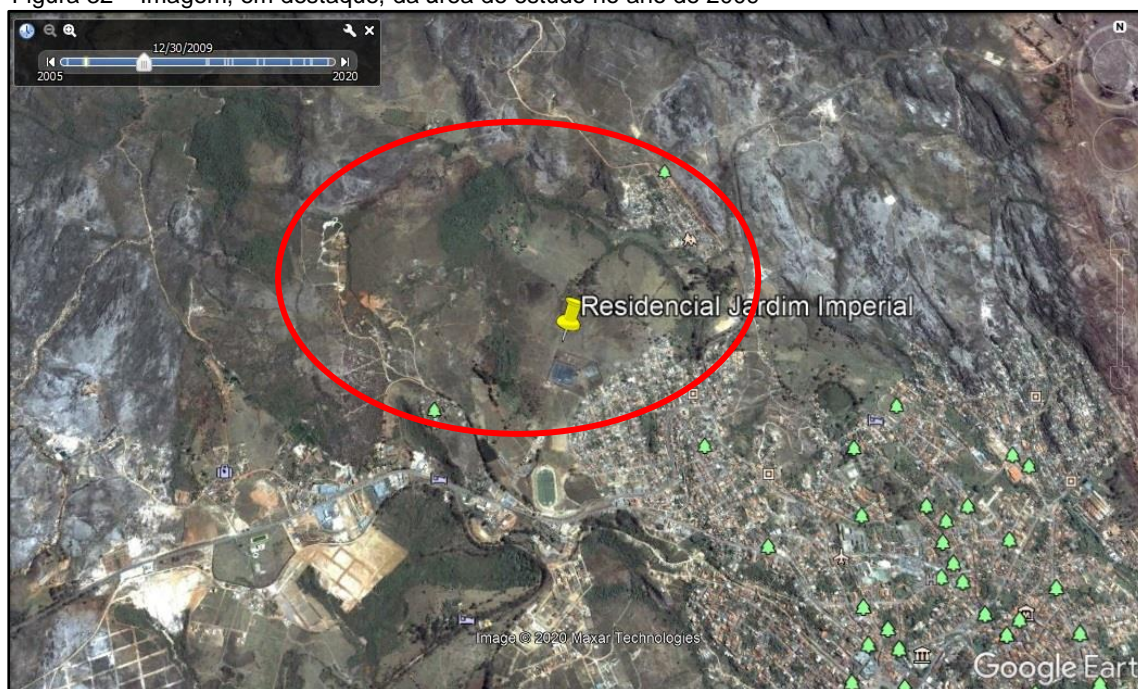
Fonte: Lopes e Umbelino, 2016.

É evidente que houve uma expansão urbana significativa neste vetor de crescimento após a implantação dos novos loteamentos. Em vista disso, dando

continuidade à apresentação dos dados da pesquisa, traremos uma análise da modificação do uso e ocupação da porção que abrange os loteamentos do *Residencial Jardim Imperial*. Para tal, utilizamos imagens das áreas, dos anos de 2009, 2014, 2018 e 2020, captadas pelo *Google Earth Pró – 2020*. Tratam-se de imagens aéreas da porção, sob as coordenadas 18°13'54.36" S e 43°36'50.47" O. Nesse aplicativo foi realizada a marcação de lugar - para indicar a localização da área de estudo e a palheta de tempo - para visualizar com maior precisão as modificações ocorridas ao longo dos anos.

Ao observarmos a imagem abaixo, referente ao ano de 2009, nota-se que a área definida para a implantação do *Residencial Jardim Imperial* apresentava-se ociosa. No entanto, é possível perceber algumas transformações na paisagem do seu entorno, manifestando características de um processo de expansão da cidade, nas adjacências do residencial (**Figura 32**).

Figura 32 – Imagem, em destaque, da área de estudo no ano de 2009



Fonte: Google Earth, 2020. Organizado por SILVA, F. (2020).

Neste mesmo período, ainda não é possível identificar o loteamento da área e as alterações no sistema viário nessa área específica da cidade (**Figura 33**).

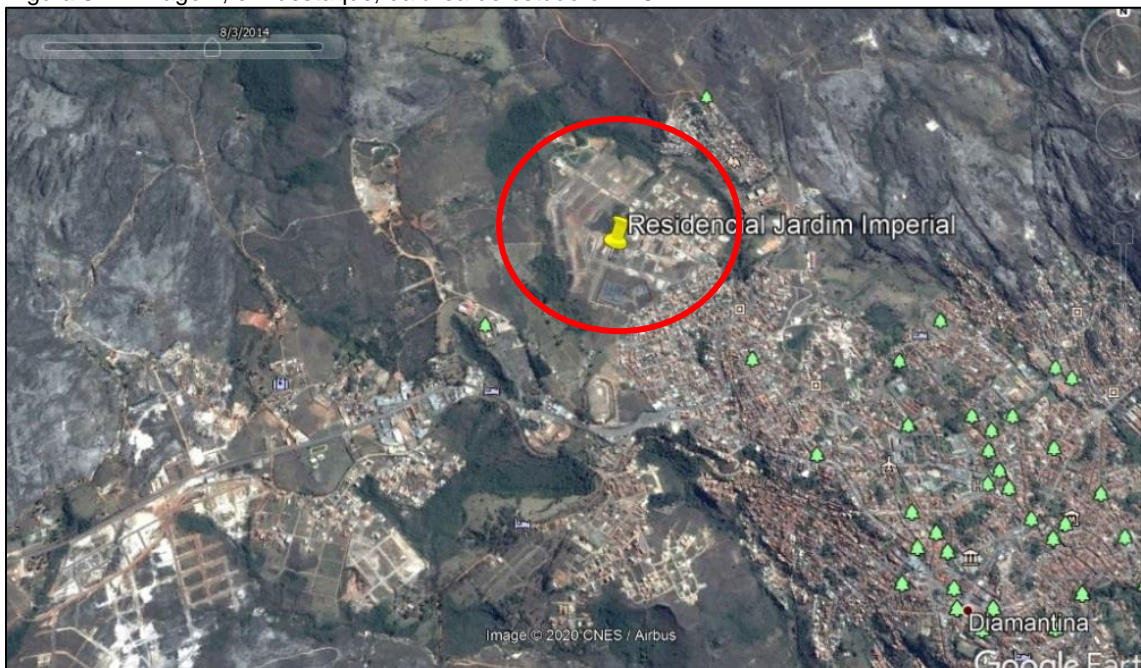
Figura 33 – Imagem, em destaque e aproximada, da Área de estudo em 2009



Fonte: Google Earth, 2020. Organizado por SILVA, F. (2020).

Em seguida, é possível notar a gênese do processo de ocupação da área do *Residencial Jardim Imperial*. Em 2014, percebe-se que houve um crescimento lento e gradual da área urbanizada, o que revela, inclusive, uma evidente modificação do solo nesse período. Nas imagens abaixo, podemos observar estas transformações em uma perspectiva mais panorâmica (**Figura 34**) e, na sequência, temos a percepção da área em um ângulo aproximado (**Figura 35**).

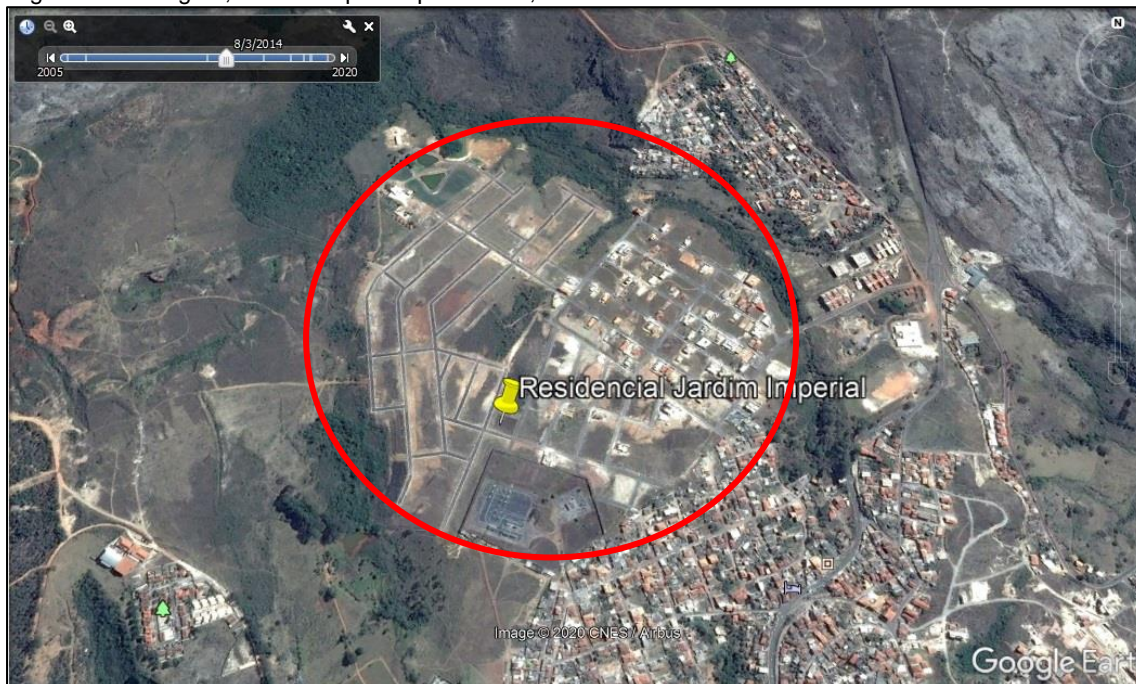
Figura 34 – Imagem, em destaque, da área de estudo em 2014



Fonte: Google Earth, 2020. Organizado por SILVA, F. (2020).

Podemos notar nas imagens, que, além do aumento na área urbana da sede de Diamantina, temos, como consequência desta evolução, a redução da vegetação ao redor da área onde foram implantados os loteamentos.

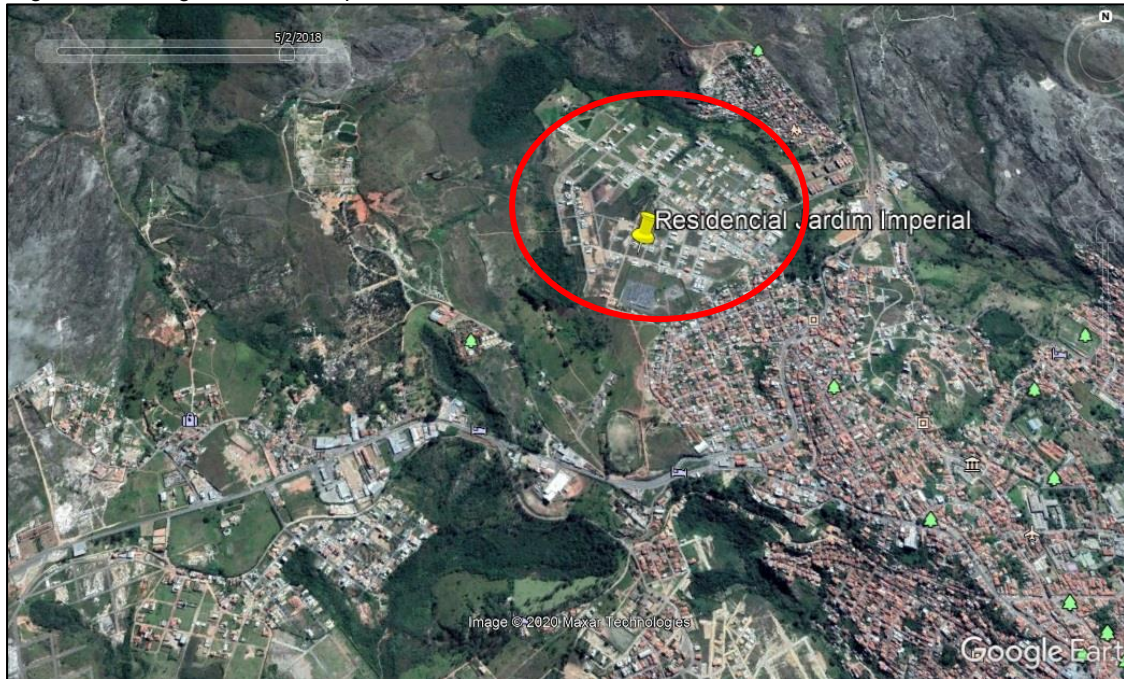
Figura 35 – Imagem, em destaque e aproximada, da área de estudo em 2014



Fonte: Google Earth, 2020. Organizado por SILVA, F. (2020).

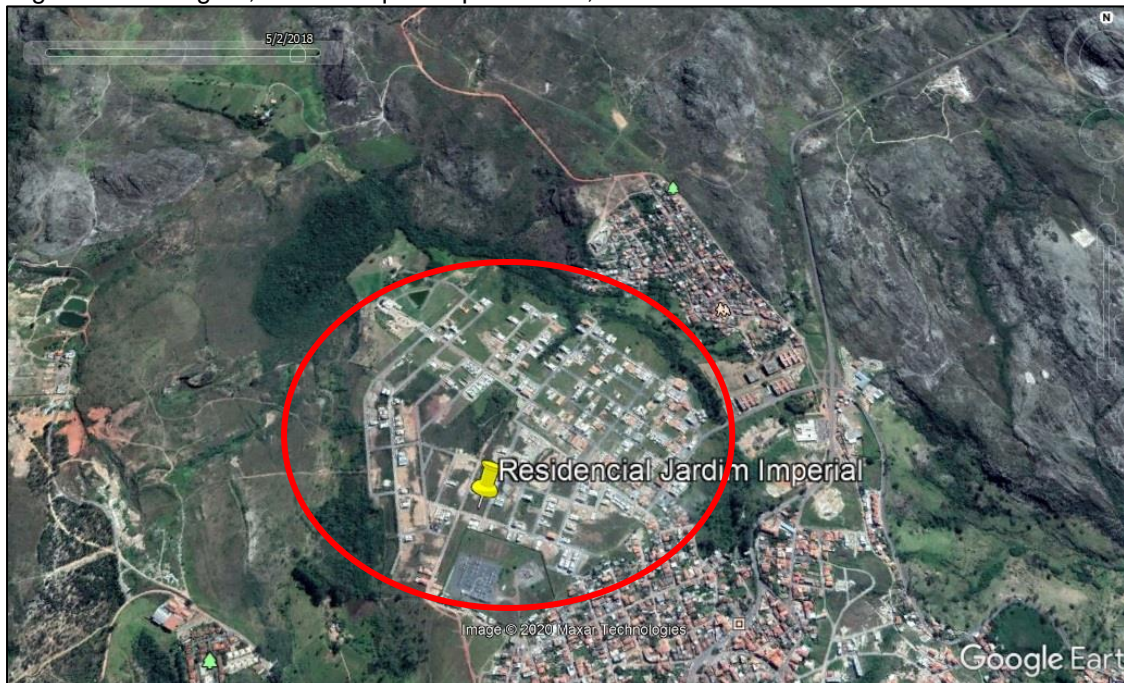
Na sequência, as **Figuras 36 e 37** retratam, no ano de 2018, a expansão urbana e demográfica do *Residencial Jardim Imperial*. Vale ressaltar que, por se tratar de uma área que faz divisa com o *Parque Estadual do Biribiri – PEB*, este vetor já atingiu o seu limite de crescimento (REIS et al, 2014, p.10).

Figura 36 – Imagem, em destaque, da área de estudo em 2018



Fonte: Google Earth, 2020. Organizado por SILVA, F. (2020).

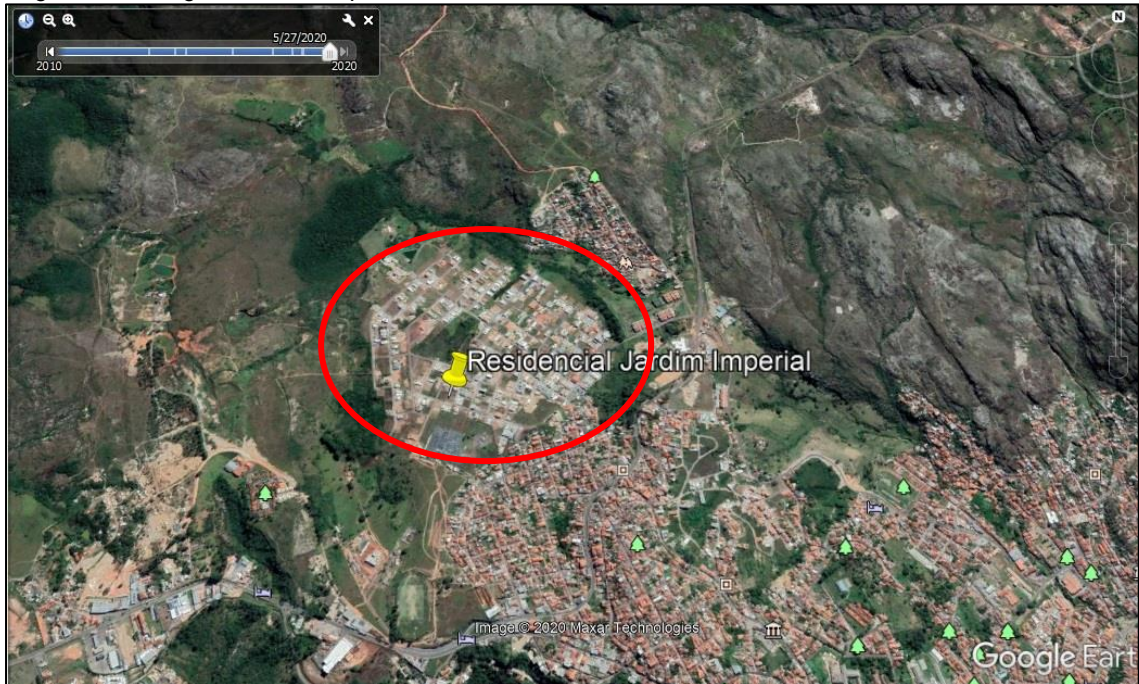
Figura 37 – Imagem, em destaque e aproximada, da área de estudo em 2018



Fonte: Google Earth, 2020. Organizado por SILVA, F. (2020).

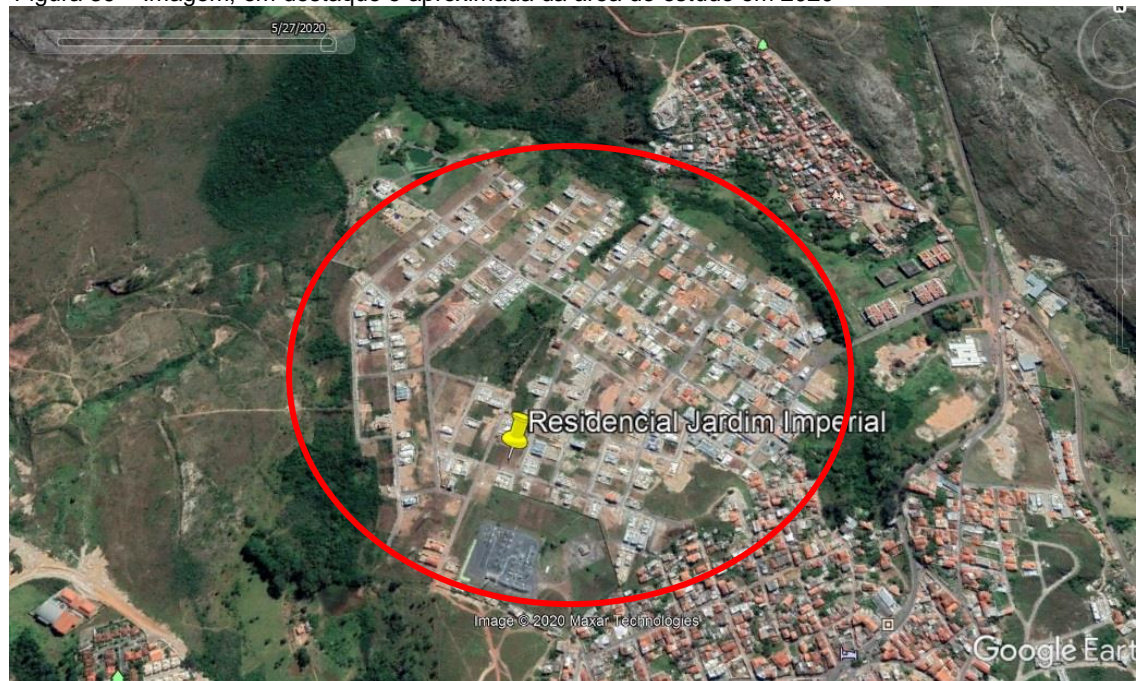
Ainda, as **Figuras 38 e 39** retratam, no ano de 2020, o dinamismo imobiliário do *Residencial Jardim Imperial*, com a ocupação avançada dos três loteamentos.

Figura 38 – Imagem, em destaque, da área de estudo em 2020



Fonte: Google Earth, 2020. Organizado por SILVA, F. (2020).

Figura 39 – Imagem, em destaque e aproximada da área de estudo em 2020



Fonte: Google Earth, 2020. Organizado por SILVA, F. (2020).

A implantação destes loteamentos retrata o dinamismo do mercado imobiliário, protagonizado, neste particular, pela *Planejar Engenharia de Projetos e Negócios* e proprietários fundiários locais – loteadores. Ainda, é importante destacar que a produção do espaço urbano é levada a cabo pelos proprietários fundiários locais e promotores imobiliários, que, ao disponibilizar a ocupação de parte do loteamento, propicia a valorização de novas áreas.



Para avaliarmos os parâmetros econômicos como, por exemplo, a valorização fundiária (lotes) do *Residencial Jardim Imperial*, utilizamos como principais fontes de dados: registros dos lotes no *Cartório de Imóveis de Diamantina*<sup>33</sup>, referentes aos anos de 2009 e 2019 e informações sobre a venda de lotes nos classificados *online*<sup>34</sup>. Os dados encontrados nos anúncios foram separados por loteamento, metragem e preço. Assim, foi possível estabelecer o preço do metro quadrado dos terrenos de cada loteamento - *Jardim Imperial I, II e III*.

É importante ressaltar que, considerando as taxas de inflação e impostos, o valor real do preço obtido para o ano de 2009 encontra-se defasado. Por este motivo, visando uma comparação ajustada e apropriada dos dados, fez-se necessária a atualização dos preços para o ano de 2020. Desse modo, utilizamos o *Índice Geral de Preços-Mercado - IGP-M*<sup>35</sup> para correção de valores. O IGP-M foi criado com a finalidade de ser um indexador para a atualização das correções de títulos do governo. Ele é calculado pela *Fundação Getúlio Vargas – FGV* e tornou-se o índice utilizado para a correção de títulos privados - contratos de aluguéis comerciais e residenciais (FORTUNA, 2002).

Em relação aos preços, um lote de 300 m<sup>2</sup>, localizado no *Jardim Imperial III*, vendido em 2009 por R\$ 16.000,00, com a correção do IGP-M<sup>36</sup> para janeiro de 2020, custaria, por exemplo, R\$29.718,35. No entanto, o valor pago, no ano de 2019, foi de R\$80.000,00. Assim, para um terreno de 300 m<sup>2</sup>, em 2009, o valor era de R\$99,00 o metro quadrado ( $29.718,35/300 = 99,06$ ), enquanto em 2019, o valor do metro quadrado saltou para R\$277,00 ( $80.000,00/300 = 277,00$ ). Logo, se arredondarmos os valores, um terreno de 300 m<sup>2</sup> passou de R\$100,00 para R\$300,00 o metro quadrado.

Em relação aos lotes disponíveis para comercialização nos classificados *online*, os valores atuais do metro quadrado são:

---

<sup>33</sup> Tais documentos foram utilizados para estabelecermos uma relação sobre os preços de dois lotes – comercializados em 2009 e 2019. Estes documentos estão disponíveis no anexo IV.

<sup>34</sup> Camaleão Corretora Imobiliária. Disponível em: <https://camaleaoimoveis.com.br/>. Acesso em: 26/03/2020. Viviane Pires Corretora de Imóveis. Disponível em: <https://www.vivianepires.com.br/>. Acesso em: 26/03/2020.

<sup>35</sup> O IGP-M conta com um sistema de apurações prévias divulgadas antes do fechamento mensal. Essas prévias apresentam resultados parciais do índice com base na coleta realizada em períodos de 10 dias. A primeira prévia, divulgada com a denominação de primeiro decêndio, calcula as variações obtidas a partir das informações colhidas no período de 21 a 30 do mês anterior ao de referência, comparadas às levantadas ao longo dos 30 dias anteriores. A segunda prévia expande o período de coleta para 21 do mês anterior a 10 do mês de referência, apresentando resultados cumulativos. A terceira apuração é o próprio IGP-M (Disponível em <https://www.valor.srv.br/indices/igp-m.php>. Acesso em: 17/09/2020.

<sup>36</sup> Site para correção dos valores do IGP – M. Disponível em: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=1>. Acesso em: 26/03/2020.

Tabela 16 - Valor do metro quadrado nos loteamentos Jardim Imperial I, II e III.

Loteamento	Valor do Lote	Área	Valor do m <sup>2</sup>
Jardim Imperial I	R\$98.000,00 a R\$120.000,00	300 m <sup>2</sup>	R\$400,00
Jardim Imperial II	R\$75.000,00 a R\$80.000,00	300 m <sup>2</sup>	R\$277,00
Jardim Imperial III	R\$75.000,00 a R\$80.000,00	300 m <sup>2</sup>	R\$277,00

Fonte: levantamento próprio. Organizado por Silva, 2020.

No que concerne à atuação dos proprietários fundiários e dos promotores imobiliários em Diamantina, identificamos que uma das práticas mais adotadas por esses agentes é a retenção de terras. Essa prática, tem como objetivo a valorização do solo urbano. Na concepção de Silva (1995), a retenção pode realizar-se de duas maneiras: a retenção da gleba e a retenção do lote urbanizado. No caso de retenção da gleba, o proprietário retém a porção de terra como forma de obter maiores ganhos futuros, apoiado nas possibilidades de transformações urbanas. Esta prática possibilita à gleba uma posição privilegiada, aumentando o valor da renda fundiária obtido pelo proprietário. Quanto à retenção do lote urbanizado, a mesma ocorre quando o proprietário retém parte do loteamento, indicando a realização de investimentos futuros (SILVA, 1995 *apud* DANTAS, 2019, p.293).

No caso do *Residencial Jardim Imperial*, para que a implantação dos loteamentos fosse efetivada, foi necessário a existência de um grande estoque de terra para a abertura de novas vias e lotes, estabelecendo, assim, o mercado de terras nessa porção da cidade. Outrossim, por intermédio dos proprietários fundiários e dos promotores imobiliários locais, as disputas pelo acesso a novas áreas para a especulação imobiliária foram fortalecidas, tendo em vista os interesses desses agentes na obtenção de maior lucro nas transações e maior valorização do espaço, decorrentes das melhorias implementadas (DANTAS, 2019).

Observamos, também, um significativo número de lotes sem uso no *Residencial Jardim Imperial* (**Figura 40**). Dentre eles, alguns apresentam placas ou faixas de venda, bem como demarcação com cercas de arame. Posto isso, fica evidente, nessa porção da cidade, a atuação dos proprietários fundiários individuais no processo de comercialização de lotes. Tais agentes, detêm “a propriedade sobre um ou vários lotes num mesmo loteamento, construindo-os numa reserva de valor de onde é possível extrair as rendas decorrentes da venda” (DANTAS, 2019, p.294). Nos últimos anos, esse grupo vem se apresentando como um importante agente na produção privada da moradia em Diamantina.

Figura 40 - Lotes sem uso no *Residencial Jardim Imperial*



Créditos: autor. Pesquisa de Campo, 2020.

Outra situação observada no *Residencial Jardim Imperial* foi o fato dos loteadores individuais recorrerem a outros agentes durante a etapa de comercialização dos lotes. Essa prática, habitual no residencial, realiza-se por meio da atuação de empresas corretoras, dentre elas: *Corretora de Imóveis Camaleão*, *Viviane Pires Corretora de Imóveis* e *Tijuco Imóveis*.

Figura 41 - Lote no *Residencial Jardim Imperial* a venda pela *Camaleão Corretora Imobiliária*



Fonte: Anúncio disponível em: <https://camaleaoimoveis.com.br/imovel/lote-urbano-otima-localizacao-jardim-imperial-2-area-300m%C2%B2/>. Acesso em: 03/09/2020.

Outro fator que demonstra a efervescência do setor imobiliário em Diamantina, está relacionado ao surgimento de novos empreendimentos nesta direção. Até os anos 2008, Diamantina contava com serviços de duas empresas - *Sentinela Imóveis S/C LTDA*,

com início de atividades em 01 de junho de 1995 e *Carlos Marques Moreira – ME*, com início em 21 de maio de 2008. A partir de 2009, assistimos ao surgimento de outros empreendimentos neste segmento. Alguns exemplos são: *Imobiliária Solar - LTDA* (Inscrição: 06/05/2011); *Imobiliária Seabra LTDA - ME* (Inscrição: 07/07/2011); *Tijuco administradora de imóveis LTDA – ME* (Inscrição: 17/06/2016); *Viviane Araújo Pires Xavier* (Inscrição: 04/02/2019); e *Acácia Assessoria de Projetos Ambientais* (Inscrição: 20/03/2019).

### 3.2 UM OLHAR SOBRE A GÊNESE DO PROCESSO DE SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E POSSÍVEIS IMPACTOS NA QUALIDADE DE VIDA DOS MORADORES DO *RESIDENCIAL JARDIM IMPERIAL*

As cidades, num determinado momento histórico, começaram a ser organizadas em função da dinâmica do mercado e dos interesses do capital. A partir deste momento, foi possível observar a mercantilização do espaço, materializando, por conseguinte, a divisão da sociedade em classes. Essa redefinição do espaço urbano trouxe importantes reflexos para a vida na cidade, dentre os quais podemos citar: a) aglomeração e competição nos espaços; b) luta pelo espaço construído em torno das melhores localizações; c) inclusão e exclusão (com zonas de pobreza e riqueza); e d) poluição de ambientes (AKERMAN *et al*, 2014 *apud* GALLO e BESSA, 2016).

Ao tratarmos sobre segregação socioespacial, estamos nos referindo, no escopo desta pesquisa, às múltiplas facetas que a caracterizam – segregação induzida, imposta, autossegregação etc. Contudo, para além do intuito de abarcar tais conceitos no interior das discussões acerca da expansão do *Residencial Jardim Imperial*, pretendemos evidenciar os possíveis impactos, dela advindos, na qualidade de vida dos moradores do residencial. Entendemos que a garantia das necessidades básicas está longe de ser suficiente para a qualidade de vida plena ou para uma vida de qualidade, sendo de suma importância os fatores relativos à sociabilidade como suporte a percepções positivas da qualidade de vida.

O conceito de qualidade de vida guarda relação com a satisfação das necessidades humanas, com a capacidade de uma comunidade desfrutar de uma vida média longa, de forma saudável (GALLO e BESSA, 2016). As necessidades humanas, ao nosso ver, são regidas por dois conjuntos de valores: 1) relacionados ao bem-estar social; e 2) relacionados à diferença. Os valores de bem-estar social têm vínculo com o bem-estar individual em função da saúde, segurança e riqueza. Em outra via, os valores afeitos à diferença se referem a respeito, integridade, afeto e derivados das relações humanas (GALLO e BESSA, 2016).

Para criarmos um panorama do perfil identitário dos colaboradores desta pesquisa, elencamos uma série de questões que envolvem apontamentos acerca da faixa etária; profissão dos residentes; bairro em que trabalham; e, por último, tempo de residência no domicílio, a qual apresentamos a seguir.

### 3.2.1 Identificação

#### Faixa etária dos residentes no domicílio

Para melhor entendermos como se constitui o núcleo familiar dos moradores do *Residencial Jardim Imperial*, no que diz respeito à idade, criamos uma categorização em seis grupos, nos quais o Grupo 1 - abarca pessoas menores de 18 anos; Grupo 2 – entre 18 e 23 anos; Grupo 3 – entre 24 e 30 anos; Grupo 4 – 31 e 41 anos; Grupo 5 – entre 42 e 54 anos; e Grupo 6 – acima de 54 anos, conforme sintetizado na tabela abaixo (**Tabela 17**).

Tabela 17 – Percentual dos respondentes em diferentes faixas etárias

<b>Grupo</b>	<b>Faixa etária</b>	<b>Percentual Total</b>
Grupo 1	Menores de 18 anos	0%
Grupo 2	Entre 18 e 23 anos	4%
Grupo 3	Entre 24 e 30 anos	15%
Grupo 4	Entre 31 e 41 anos	58%
Grupo 5	Entre 42 e 54 anos	16%
Grupo 6	Acima de 54 anos	7%

Fonte: levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

Com base no levantamento realizado, do total de 82 colaboradores, o maior percentual de participantes situa-se na faixa etária entre 31 e 41 anos de idade. Ao avaliarmos os números obtidos, percebemos que uma maior porcentagem está inserida no Grupo 4 - faixa etária entre 31 e 41 anos, com 58% dos respondentes. No grupo 5 - entre 42 e 54 anos, temos um percentual de 16% e no Grupo 3 - entre 24 e 30 anos, temos 15% dos respondentes. Ainda, quanto aos participantes acima do Grupo 6 – acima de 54 anos, os resultados mostraram que apenas 7% dos colaboradores estão inseridos nessa faixa etária. Vale ressaltar que as pessoas do Grupo 1 - menores de 18 anos, mesmo sendo considerados como parte integrante do núcleo familiar, não foram, por questões de ordem ética e moral, inseridos enquanto respondentes na pesquisa.

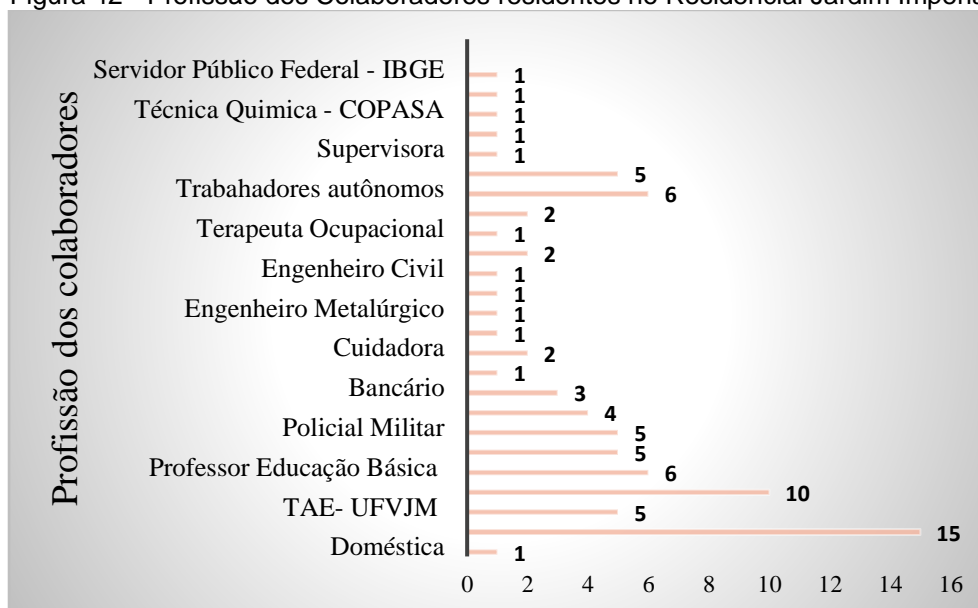
Podemos adicionar outra perspectiva sobre estes dados – as relacionadas aos potenciais de compra de imóvel. O percentual de 58%, referente ao Grupo 4 – faixa etária entre 31 e 41 anos, está, dentro dos termos que definem a política de financiamento imobiliário, proporcionado por instituições financeiras, mais propício a pleitos como estes.

Isto nos faz intuir que são justamente os indivíduos, com este perfil etário, que possuem maiores recursos, tanto financeiros quanto burocráticos, para a aquisição de bens imóveis.

#### Profissão dos colaboradores da pesquisa

No que diz respeito às profissões dos colaboradores, identificamos uma diversidade flagrante – média de 25 diferentes áreas de atuações profissionais. Os resultados mostram, ainda, que, do total de 82 participantes, percebemos uma preponderância nos grupos de trabalhadores autônomos (6 respondentes), administradores de empresas (5 respondentes), policiais militares (5 respondentes) e aposentados (5 respondentes).

Figura 42 - Profissão dos Colaboradores residentes no Residencial Jardim Imperial



Fonte: levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

O ponto mais impactante revelado neste extrato quantitativo, demonstra que, dentre os 82 participantes da pesquisa, 36 estão associados, de alguma maneira, à rede de ensino federal, ou seja, um percentual de aproximadamente 44% dos colaboradores. Deste total, 30 estão vinculados à educação superior na UFVJM, dentre os quais temos: 15 participantes enquanto professores; 10 estão vinculados como estudantes; e 5 estão como Técnicos Administrativos em Educação – TAE. Os outros 6 estão atrelados enquanto professores de cursos técnicos ofertados pelo IFNMG.

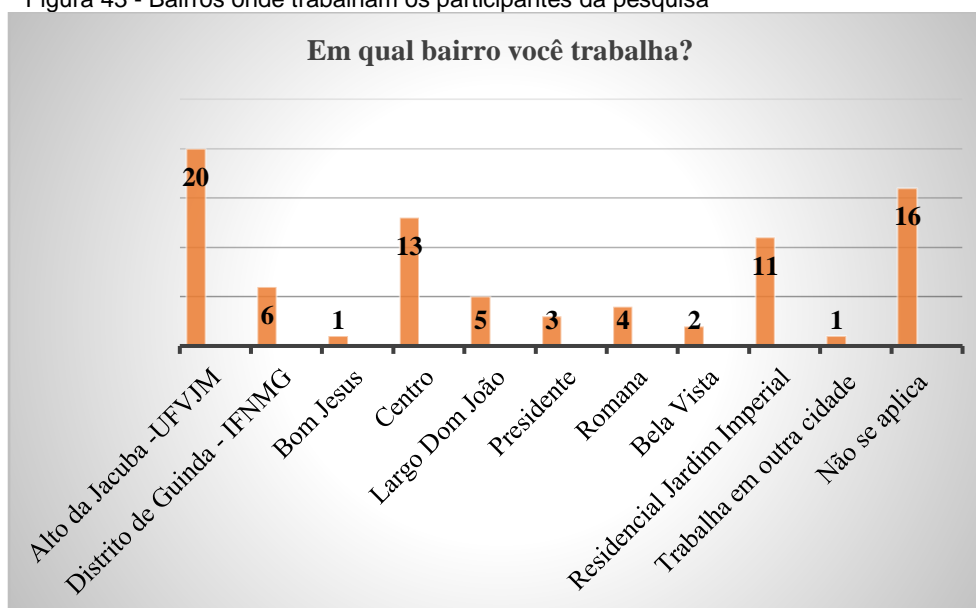
Criando uma interseção entre estes dados e as premissas estabelecidas no Capítulo 2, as quais mencionam a implementação da UFVJM e IFNMG e seus impactos na dinâmica socioespacial em Diamantina – MG, e, mais especificamente, a democratização do acesso ao ensino gratuito, por meio do REUNI, é possível inferir que estas instituições

são, de fato, elementos que impulsionam o processo de expansão urbana em Diamantina, percebidos desde as suas implementações.

#### Bairros onde trabalham os participantes da pesquisa

Foi perguntado aos colaboradores qual o bairro de atuação profissional. Os resultados levantados foram: Alto da Jacuba – UFVJM (20 respondentes); Distrito de Guinda – IFNMG (6 respondentes); Centro de Diamantina (13 respondentes) e *Residencial Jardim Imperial* (11 respondentes). Vale ressaltar que os números referentes aos estudantes, desempregados e aposentados (16 respondentes) foram computados como “Não se aplica”.

Figura 43 - Bairros onde trabalham os participantes da pesquisa



Fonte: Levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

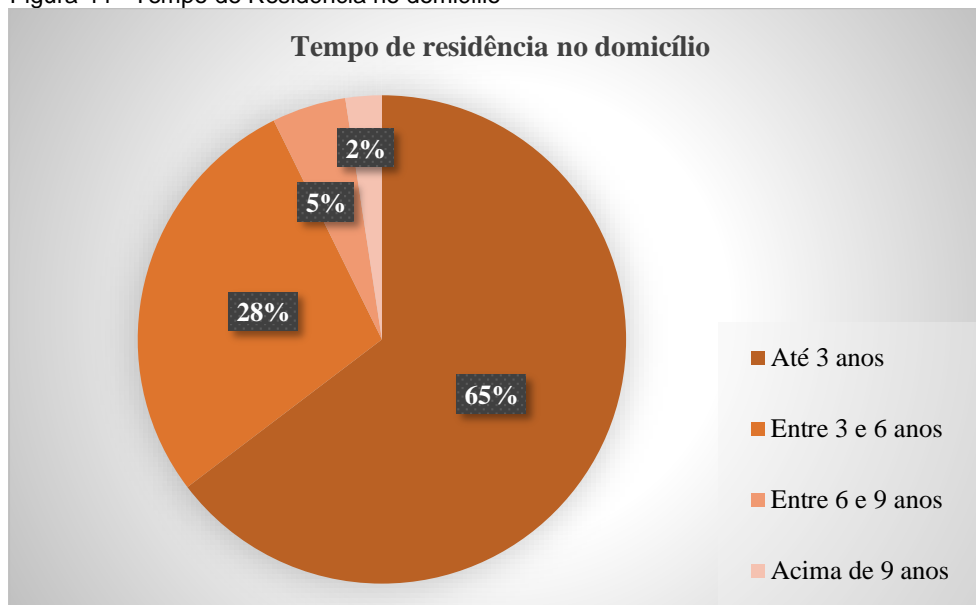
Os dados mostram que 13,4% trabalham no residencial e cerca de 15,8% trabalham no centro da cidade. Aos participantes que trabalham nos bairros adjacentes ao *Residencial Jardim Imperial*, temos um percentual de 18,2% do total de entrevistados. Vale ressaltar que a cidade de Diamantina não possui uma divisão oficial de bairros. Assim, “a toponímia que dá origem aos seus nomes, está relacionada diretamente com elementos de maior expressão dentro da área” (LOPES; UMBELINO, 2016). Esses elementos, que variam desde uma igreja ou um rio, servem para a localização dos moradores e para a gestão municipal, dado que seus limites não foram oficializados.

#### Tempo de residência no domicílio

Para identificarmos o quantitativo relacionado ao tempo de residência no domicílio, utilizamos 4 categorias: a) até 3 anos; b) entre 3 e 6 anos; c) entre 6 e 9 anos e d) acima de 9 anos. Os resultados da pesquisa mostram que 65% dos colaboradores residem no

*Residencial Jardim Imperial*, no período de até 3 anos. No grupo entre 3 e 6 anos, o percentual é de 28% do total de participantes. No grupo entre 6 e 9 anos, apenas 5% dos colaboradores. Além disso, acima de 9 anos, temos um baixo percentual, apenas 2%.

Figura 44 - Tempo de Residência no domicílio



Fonte: Levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

Esses dados apontam que o maior percentual – 65% dos participantes da pesquisa, residem há pouco tempo no residencial. No entanto, o menor percentual – 2%, moram há mais de 9 anos no local, ou seja, desde a implantação do 1º loteamento (*Jardim Imperial I*).

Ao tratarmos destas 4 categorizações – faixa etária; profissão dos entrevistados; bairro onde trabalham e tempo de residência, construímos, por meio deste extrato demográfico, um perfil identitário que, de alguma maneira, os situam socialmente. Os dados relacionados à faixa etária e profissão, podem ser atrelados às discussões no âmbito da cidade como mercadoria, uma vez que são condições *sine qua non* para a realização de financiamentos imobiliários. Os dados atinentes ao bairro onde trabalham e tempo de residência, proporcionam a vinculação com a temática de segregação e, conseqüentemente, qualidade de vida dos moradores. Na seção seguinte, trataremos, mais detalhadamente, sobre as nuances oriundas de estudos nos âmbitos social e econômico.

### 3.2.2 Condições socioeconômicas

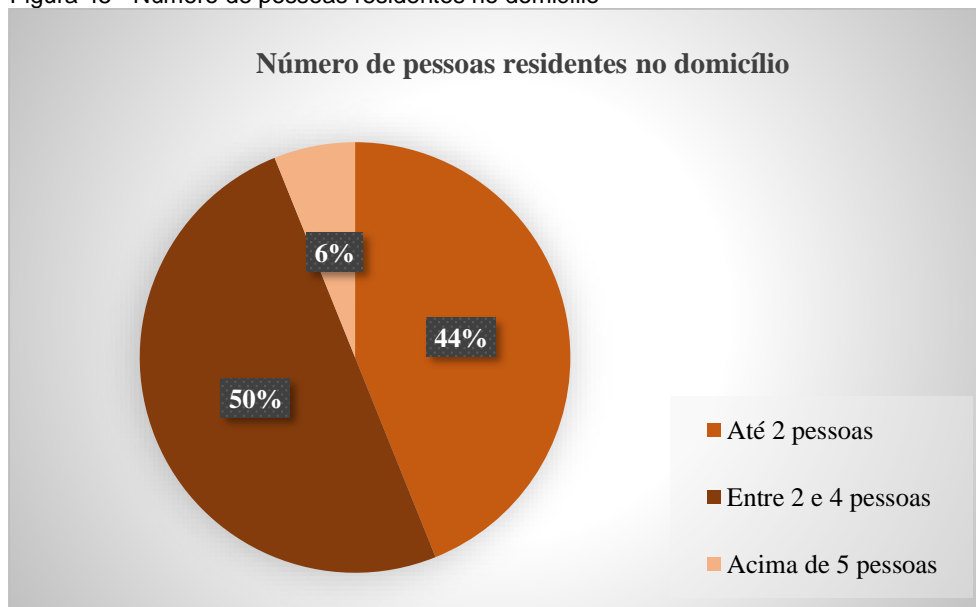
Nesta subseção, apresentamos os dados socioeconômicos, representados em dois subitens: 1) Composição familiar – número de pessoas residentes no domicílio e 2) Renda mensal – um somatório, aproximado, de todos os proventos das pessoas residentes.

#### Número de pessoas residentes no domicílio



Relativamente à composição familiar dos 82 colaboradores da pesquisa, obtivemos os seguintes resultados: 50% dos participantes residem com o número que varia entre 2 a 4 pessoas; 44% com até 2 pessoas no domicílio e apenas 6% apresenta composição familiar acima de 5 pessoas.

Figura 45 - Número de pessoas residentes no domicílio



Fonte: Levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

Estes dados corroboram com a tendência que, nas últimas décadas, tem sido sedimentada no Brasil e em várias partes do mundo. Essa afirmação pode ser subsidiada por postulados e estudos em relação ao controle de natalidade, controle do crescimento demográfico, altos custos com educação e saúde, dentre inúmeras outras ações.

### Renda Familiar<sup>37</sup>

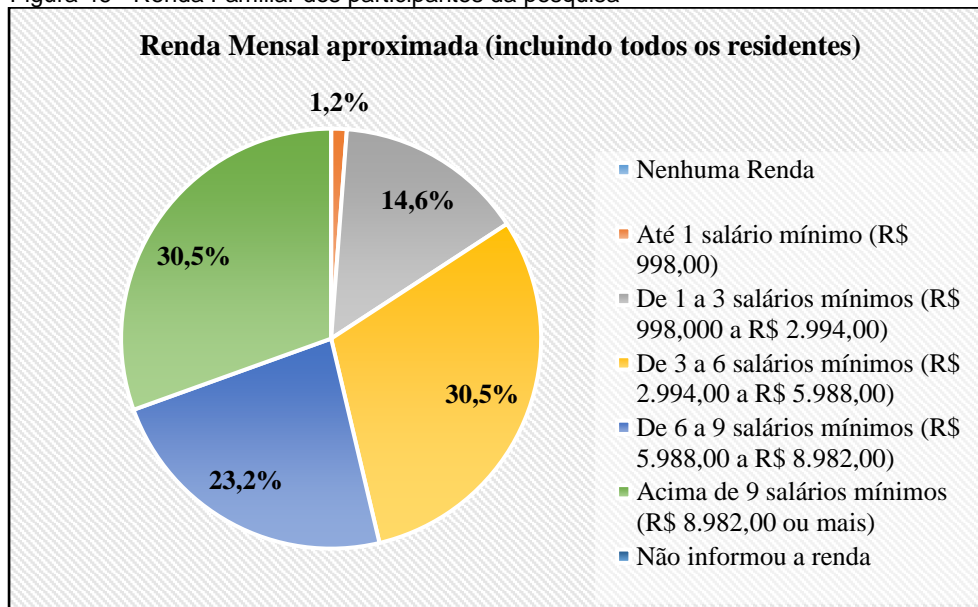
No que se refere à variável “renda”, entendemos que se trata de um ponto relevante para o presente estudo, uma vez que é um fator determinante para a aquisição de um lote ou um imóvel. Logo, quanto maior a renda de um indivíduo, maior será a sua flexibilidade em relação ao mercado imobiliário. Conforme o levantamento realizado sobre a renda mensal aproximada, obtivemos os seguintes percentuais (**Figura 46**):

- Até 1 salário mínimo (R\$998,00 mensais) - apenas 1,2% dos domiciliados;
- De 1 até 3 salários mínimos (R\$998,00 a R\$2.994,00 mensais) - 14,6% dos domiciliados;
- De 3 a 6 salários mínimos (R\$2.994,00 a R\$5.988,00 mensais) - 30,5% dos domiciliados;

<sup>37</sup> Para este levantamento, utilizamos o valor do salário mínimo de R\$ 998,00 reais, vigente no ano de 2019.

- De 6 a 9 salários mínimos (R\$5.988,00 a R\$8.982,00 mensais) - 23,2% dos domiciliados;
- Acima de 9 salários mínimos (R\$8.982,00 mensais) - 30,5% dos domiciliados.

Figura 46 - Renda Familiar dos participantes da pesquisa



Fonte: Levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

Os dados apontaram que o somatório dos percentuais que se referem aos proventos de maior valor, ou seja, o que se concentra nas faixas entre 6 a 9 salários mínimos (R\$5.988,00 a R\$8.982,00 mensais), e acima de 9 salários (R\$8.982,00 mensais ou mais), totalizam 53,7%. Este é um dado que suscita uma outra análise. Vejamos:

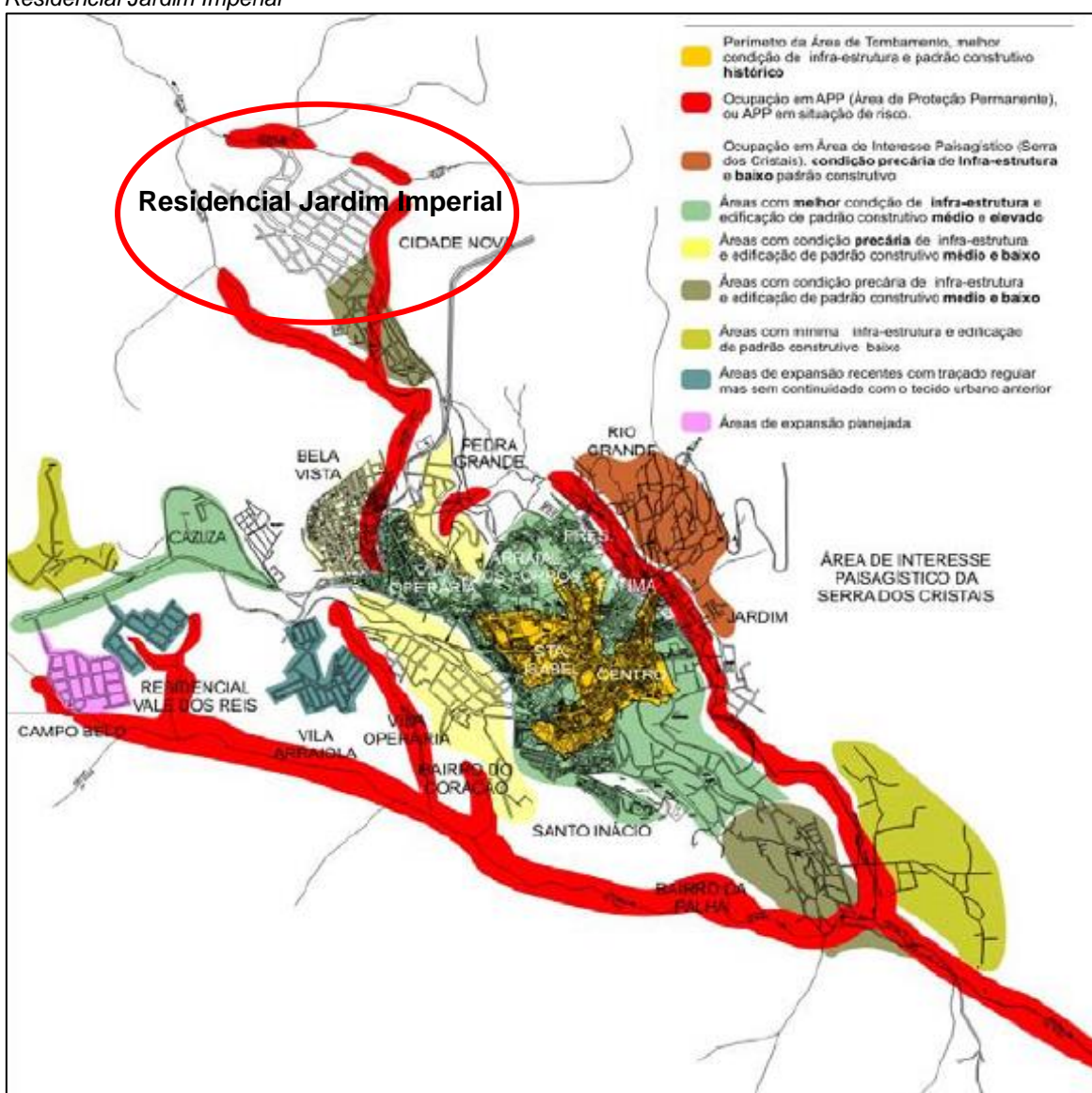
No caso destes loteamentos, perfilados para uma população de média e alta rendas e considerando, ainda, que sua implantação ocorreu distante das áreas centrais da cidade, próximos aos bairros periféricos, habitados por segmentos de menor poder aquisitivo, podemos perceber indicadores relacionados a algumas acepções do conceito de segregação espacial, defendido por autores, tais quais: Sposito (2008); Villaça (2001), dentre outros. Este tipo de ação fortalece os agrupamentos por extratos socioeconômicos, reforçando o caráter de “cidade desigual e descontínua”, onde as partes não se reconhecem ou se dialogam e o todo consequentemente fragmentado (SPOSITO, 2008 *apud* COTA e DIÓRIO, 2013).

### 3.2.3 Inserção urbana

Em relação à localização do *Residencial Jardim Imperial*, os resultados apresentados partiram da avaliação crítica de como a localização dos loteamentos é entendida no planejamento urbano da cidade. Verificando o mapa de zoneamento urbano

de Diamantina, é possível observar que o terreno destinado aos loteamentos que compõem o *Residencial Jardim Imperial* localiza-se entre uma área com condições precárias de infraestrutura e edificações de padrão médio a baixo – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS e uma área de Proteção Permanente – APP, em situação de risco. Desta maneira, é notório que o local onde foi implantado o residencial é propício para a alocação de loteamentos residenciais, visto que grande parte do seu entorno é residencial e vem passando por intervenções urbanísticas. Além disso, é importante destacar que, por estarem localizados próximos a uma APP – *Parque Estadual do Biribiri*, os loteamentos estão situados numa área limite para ocupação.

Figura 47 - Zoneamento das áreas urbanizáveis e ocupação em APP's em Diamantina, com destaque do *Residencial Jardim Imperial*



Fonte: PDDI, 2009. Modificado pelo autor.

Outro ponto observado é que o terreno se situa próximo a via de acesso à UFVJM, facilitando a integração dos moradores à instituição, seja pela oferta de serviços ou outros

motivos. Sob outra perspectiva, os loteamentos estão relativamente afastados da Zona Central Urbana – ZCE, que dispõe de grande parte dos comércios e serviços, dentre eles: instituições bancárias – Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal e etc.; Centros de saúde – Santa Casa de Caridade e Hospital Nossa Senhora da Saúde, e educação – rede de escolas estaduais e particulares de ensino. A localização dos loteamentos, neste caso, dificulta a integração dos seus moradores com o espaço urbano e o restante da população.

A tabela a seguir mostra a distância do *Residencial Jardim Imperial* à Zona Central Urbana – ZCE e o tempo gasto com deslocamento de carro; transporte público, a pé e de bicicleta.

Tabela 18 - Distância e Tempo de deslocamento do *Residencial Jardim Imperial* ao centro de Diamantina

<b>Meio de Transporte</b>	<b>Distância (Km)</b>	<b>Tempo de deslocamento</b>
<b>Carro próprio</b>	3,4 Km	12 a 15 minutos
<b>Transporte Público Coletivo</b>	2,4 km	33 minutos
<b>A pé</b>	2,6 km	36 minutos
<b>Bicicleta</b>	2,9 km	12 a 15 minutos

Fonte: *Google Maps*, 2020. Elaborado pelo autor, 2020.

No que concerne ao transporte coletivo de Diamantina, este é regulamentado e administrado pelo Departamento de Transporte e Trânsito, da Secretaria de Fazenda, da *Prefeitura Municipal de Diamantina*, órgão responsável por coordenar e ordenar o tráfego, o trânsito e o sistema viário da cidade. Contudo, a empresa responsável pela frota, horários e itinerários das linhas de ônibus é a *Diamantina Buss*, que possui apenas 04 linhas para atendimento aos seus usuários. No caso do *Residencial Jardim Imperial*, a empresa não faz o trajeto até o local onde encontram-se os loteamentos, cabendo aos moradores se deslocarem aproximadamente 700 metros até ao ponto de ônibus mais próximo. Neste caso, realizando uma projeção de cada edificado do *Residencial Jardim Imperial*<sup>38</sup>, ocupado por uma família de quatro pessoas, em média, resulta em uma população aproximada de 1.956 pessoas (489 edificados x 4 pessoas = 1.956), que, neste caso, poderiam ser atendidas por apenas 2 linhas - Linha 3 e Linha 4, que fazem integração dos bairros Largo Dom João e Rio Grande à UFVJM/Campus JK. Vale destacar que as linhas possuem um *headway* (tempo de intervalos de viagens) de 30 a 40 minutos.

Na próxima seção, apresentamos os resultados coletados referentes à mobilidade dos colaboradores e à acessibilidade aos serviços e comércios em geral. Em síntese, tratamos dos meios de transporte mais utilizados pela família e tempo aproximado de deslocamento e, no intuito de estabelecer interseções, trouxemos, em alguns casos, as

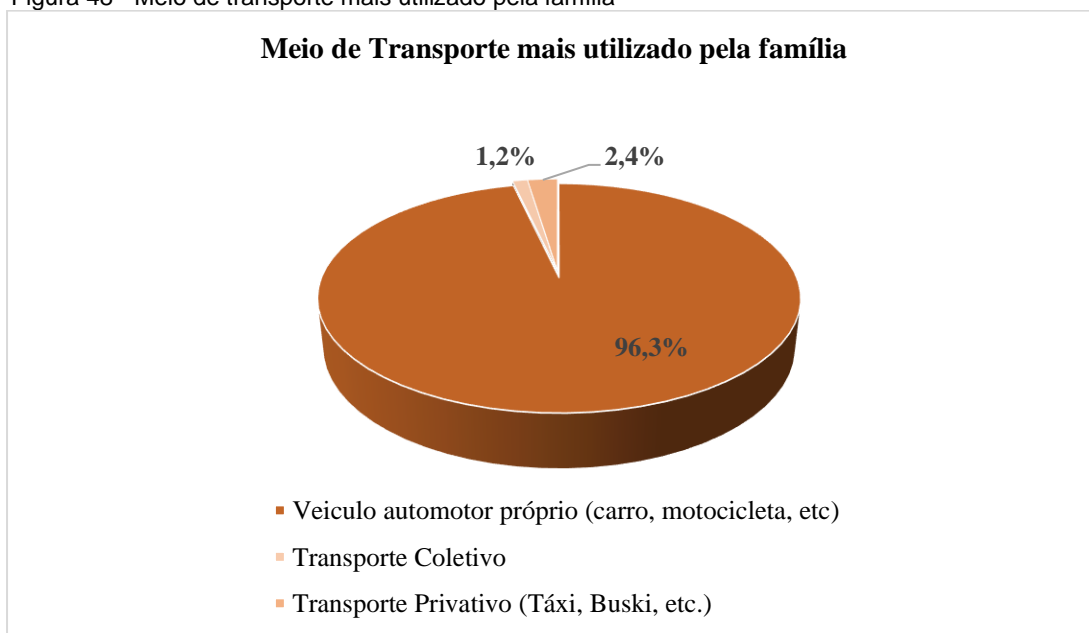
<sup>38</sup> Os dados referentes ao total de edificados foi disponibilizado pelo Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Diamantina, em 14/05/2019.

estratégias de acesso a farmácias, supermercados, áreas de lazer, atendimento à saúde, dentre outros serviços.

#### Meio de transporte mais utilizado pela família

Quando solicitado aos participantes da pesquisa sobre qual o meio de transporte mais utilizado pela família, obtivemos os seguintes resultados: 96,3% responderam veículo automotor próprio – carro, motocicleta etc.; 2,4% transporte privativo, incluindo táxi, *Buski* etc.; e apenas 1,2% utilizam o transporte público coletivo.

Figura 48 - Meio de transporte mais utilizado pela família



Fonte: Levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

De forma preponderante, o meio de transporte mais utilizado é o veículo próprio, abrangendo carro, motocicleta e outros. Ainda, vimos que o percentual de adeptos ao transporte público é baixo, apenas 1,2%. Além disso, quando perguntado o porquê da utilização daquele meio de transporte, as respostas foram as seguintes:

Tabela 19 – Compilado de respostas de alguns entrevistados quanto ao meio de transporte mais utilizado.

<b>N.E.</b>	<b>Resposta</b>
<b>01</b>	“Carro próprio. A lotação não faz transporte dentro do residencial”
<b>02</b>	“O meio de transporte que eu mais utilizo é o carro próprio. O transporte público não me atende”
<b>03</b>	“Eu utilizo o carro próprio, porque aqui tudo é longe e a mobilidade urbana para nós moradores não existe sem o carro”
<b>04</b>	“Eu utilizo o carro próprio, por causa do trabalho tenho maior comodidade”
<b>05</b>	“Carro próprio. Pela comodidade e pela falta de transporte público que me atenda”
<b>06</b>	“Carro próprio. Porque é mais prático. O transporte público não é eficiente”
<b>07</b>	“Carro próprio. Porque é mais cômodo e mais rápido para locomoção. O transporte público não é adequado”
<b>08</b>	“Eu utilizo o carro próprio, por questão de comodidade e falta de opção. O transporte coletivo é precário”
<b>09</b>	“Eu sempre utilizo o carro. É mais fácil e o bairro também, não tem transporte público”

Fonte: levantamento próprio. Org.: Silva, 2020.

#### Tempo de deslocamento, em média, da atual moradia a locais diversos

Neste tópico, criamos um levantamento acerca do tempo de deslocamento, em média, disposto pela família, da atual moradia até os seguintes locais: a) escola; b) creche; c) local de trabalho; d) UFVJM/Campus JK; e) posto de saúde; f) áreas de lazer; g) áreas comerciais; h) igrejas ou locais de manifestação religiosa; i) casa de amigos e familiares.

##### *a) Acessibilidade e deslocamento até à escola*

Em relação à escola, os resultados obtidos foram: no total de 82 colaboradores, 24 responderam dispor de 6 a 10 minutos para deslocamento até a escola dos filhos; 10 responderam gastar, em média, de 11 a 15 minutos; 12 moradores responderam que o tempo gasto é superior a 15 minutos e 31 responderam que “não se aplica”, por diversos motivos, tais como: não possuir filhos; não ter filhos que estudam em escolas; ou não frequentar as escolas de Diamantina.

Relativamente aos colaboradores que dispõem de 1 a 5 minutos da atual moradia até a escola, 5 moradores utilizam esse tempo devido aos filhos estudarem nas escolas adjacentes ao residencial – *Escola Estadual Maria Augusta Caldeira Brant*, no bairro Bela Vista e *Escola Municipal Jalira Lucchesi de Miranda*, no Bairro Cidade Nova.

Figura 49 - Tempo de deslocamento da atual moradia até a escola



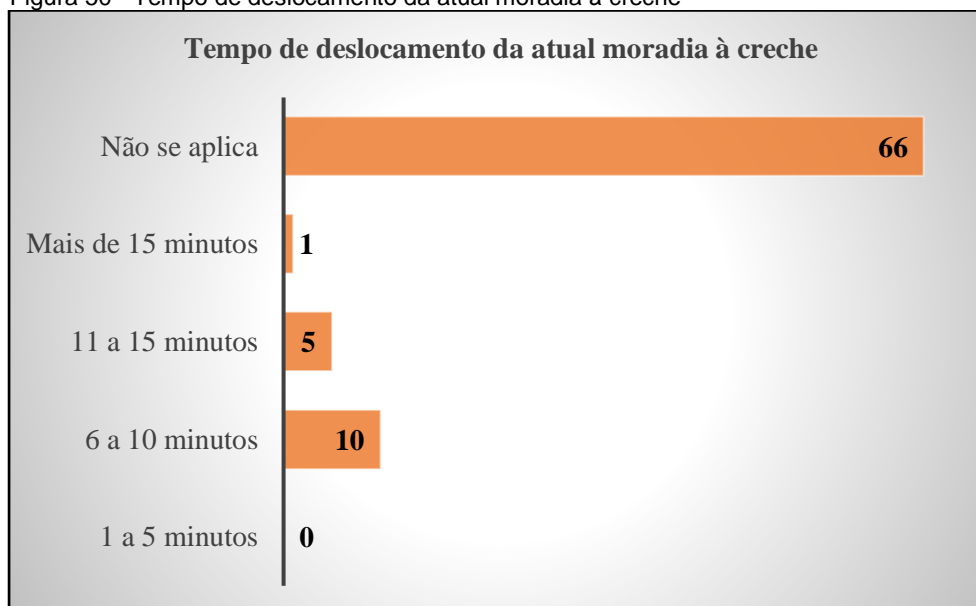
Fonte: levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

#### *b) Acessibilidade e deslocamento até à creche*

Posteriormente, foi solicitado aos participantes o tempo gasto, em média, da atual moradia até à creche. Os resultados obtidos foram:

- 66 colaboradores, o que representa um percentual de 81%, responderam que “não se aplica”, uma vez que, de modo geral, “não há a necessidade dos seus filhos frequentarem creches escolares”;
- 10 responderam dispor de 6 a 10 minutos para o deslocamento até o local, representando um percentual de 12%;
- 5 responderam dispor de 11 a 15 minutos, um percentual de 6% do total de colaboradores.

Figura 50 - Tempo de deslocamento da atual moradia à creche



Fonte: levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

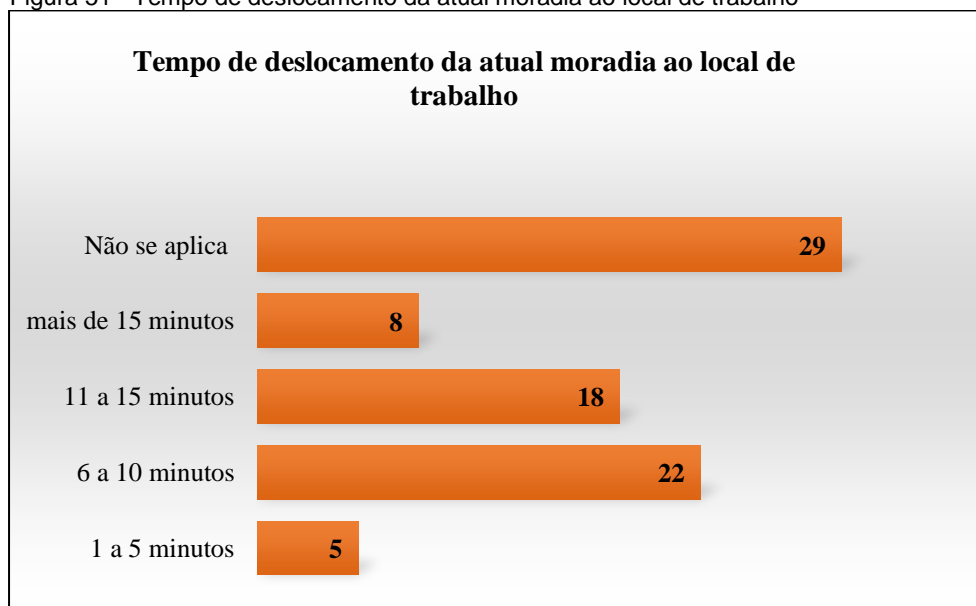
### c) Acessibilidade e deslocamento até o local de trabalho

Com relação ao tempo de deslocamento disposto pelos moradores da atual moradia ao local de trabalho, obtivemos os seguintes resultados:

- 22 moradores responderam dispor de 6 a 10 minutos do seu dia para deslocamento até o trabalho;
- 18 responderam que gastam entre 11 a 15 minutos da sua casa até o local de trabalho;
- 8 moradores dispõem de um tempo superior a 15 minutos;
- 5 moradores responderam que dispõem de 1 a 5 minutos;
- 29 pessoas, dentre estudantes, aposentados e os que trabalham em *homeoffice*, responderam que não gastam nenhum tempo de deslocamento até o local de trabalho.



Figura 51 - Tempo de deslocamento da atual moradia ao local de trabalho



Fonte: levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

No decorrer da pesquisa, foi habitual escutar dos moradores as seguintes queixas:

Tabela 20 – Compilado de respostas dos moradores quanto ao tempo de deslocamento (moradia à locais diversos).

N.E.	Resposta
01	“Estamos longe de tudo, comércios, serviços, tudo! Gastamos tempo de deslocamento e gasolina demais morando aqui
02	“A distância entre a residência e o local de trabalho é grande. Por isso gastamos tempo para chegar aos locais. Aqui nada dá para fazer a pé”
03	“Dependendo do trânsito, gastamos até mais tempo para chegar ao trabalho. Porque é longe e o residencial não é perto de nada”
04	“Meu local de trabalho é no centro da cidade. De onde moro ao centro é longe. Por isso tenho que sair mais cedo de casa, pelo menos 30 minutos, para não chegar atrasado”

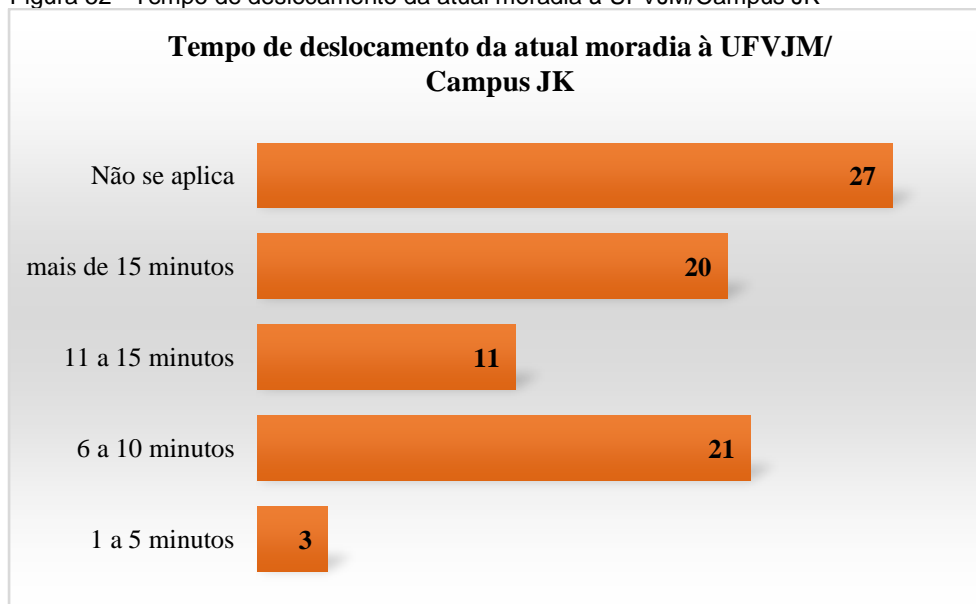
Fonte: levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

De acordo com os entrevistados, além da distância, o que resulta em maior exposição ao trânsito, por exemplo, existem outras limitações que corroboram para que a qualidade de vida nestas áreas seja comprometida. Uma, dentre as várias reclamações dos moradores, refere-se à dificuldade no recebimento de correspondências por parte da *Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – CORREIOS*. Segundo a maioria dos moradores, cabe a eles mesmos, deslocarem até a empresa para a busca de suas correspondências. Temos ciência que este é um assunto adjacente ao tópico que trata do tempo de deslocamento. Entretanto, entendemos que a disponibilização de serviços tal qual os oferecidos pelos *CORREIOS* ou similares, podem viabilizar melhores condições de vida para seus habitantes. Além de menor custo de vida (menores gastos com transporte) é possível minimizar o desgaste físico e mental no trânsito.

*d) Acessibilidade e deslocamento até à universidade*

No que se refere ao tempo de deslocamento até a UFVJM/Campus JK, os dados obtidos mediante o levantamento foram: 20 moradores responderam dispor de um tempo superior a 15 minutos da atual moradia até a universidade; 21 responderam que gastam, em média, de 6 a 10 minutos, dependendo do trânsito local, 11 dispõem de 11 a 15 minutos para a conclusão do trajeto e 27 colaboradores revelaram que não fazem esse deslocamento.

Figura 52 - Tempo de deslocamento da atual moradia à UFVJM/Campus JK



Fonte: Levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

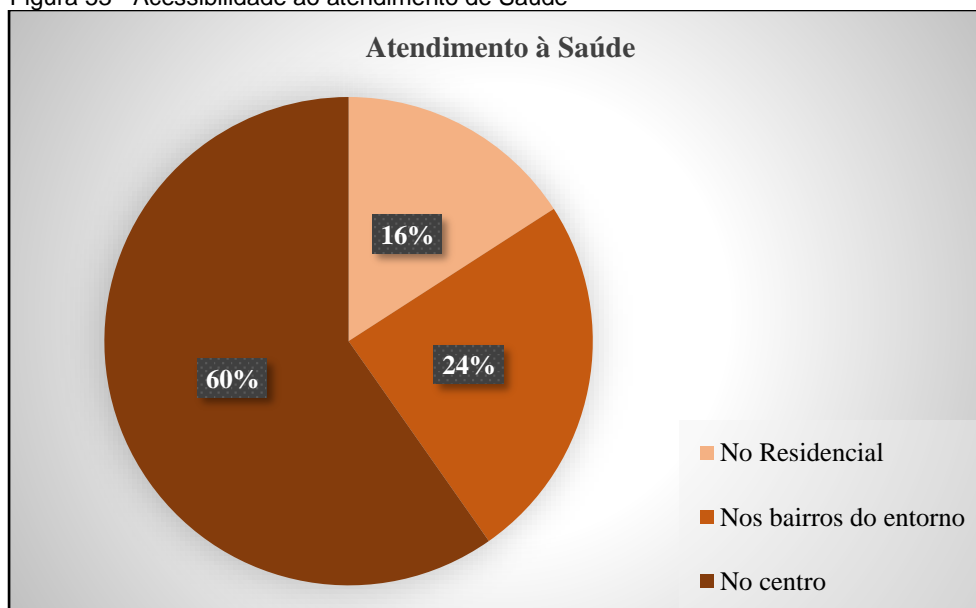
Considerando o total de moradores que realizam o deslocamento até a UFVJM – 55 colaboradores, temos um percentual de 67% que estabelece alguma relação com a instituição. Vale ressaltar que, não somente os servidores e alunos, estão inseridos nesse contexto, como, também, profissionais de diversas áreas do conhecimento que se deslocam até à universidade com alguma finalidade.

*e) Acessibilidade e deslocamento a postos de atendimento à saúde*

Acerca dos serviços relativos à saúde, foi perguntado aos colaboradores se o atendimento é realizado no Residencial, no centro ou nos bairros do entorno. Os resultados obtidos foram: 60% dos respondentes informaram que o atendimento é realizado no centro da cidade. Foi informado, neste caso, que os atendimentos são ofertados, prioritariamente, pela *Clínica Vale Med Especialidades Médicas*, pelo *Hospital Nossa Senhora da Saúde* e *Santa Casa de Caridade*; 24% relataram procurar atendimento nos bairros do entorno, fazendo referência à *Clínica da Serra*, localizada no Bairro Presidente; 16% dos participantes responderam que o atendimento é realizado no próprio *Residencial Jardim Imperial*. Contudo, estes informaram que procuram o posto de saúde local para atendimentos básicos, como: vacinas, aferimento de pressão arterial, controle de taxa

glicêmica, atendimentos preventivos e, esporadicamente, para atendimentos médicos especializados.

Figura 53 - Acessibilidade ao atendimento de Saúde



Fonte: Levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

Dando continuidade à apresentação dos dados coletados nos 82 domicílios do *Residencial Jardim Imperial*, discorreremos acerca do tempo de deslocamento disposto pelos moradores da atual moradia ao posto de saúde local. Os dados obtidos foram:

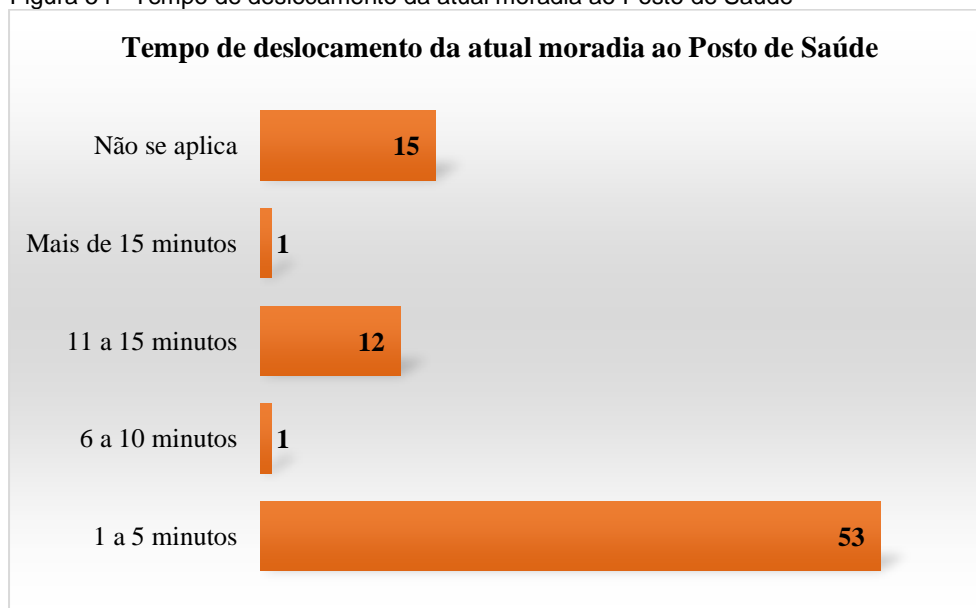
- 53 colaboradores responderam dispor de 1 a 5 minutos até o posto de atendimento à saúde, ou seja, isto demonstra que 65% dos moradores entrevistados utilizam a unidade;
- 12 moradores responderam fazer o trajeto entre 11 a 15 minutos;
- 15 moradores não utilizam o posto de saúde;
- 01 morador respondeu gastar de 6 a 10 minutos;
- 01 outro morador dispõe de um tempo superior a 15 minutos;
- 15 colaboradores, o que corresponde a um percentual de 18%, não fazem esse deslocamento, por utilizarem atendimentos ofertados por planos de saúde particulares (**Figura 54**).

Considerando a distância física para o acesso aos serviços de saúde, constatamos que 65% dos moradores dispõem de um menor tempo de deslocamento para a *Unidade Básica de Saúde – UBS*<sup>39</sup>. Além destes dados quantitativos, é válido assinalar que os

<sup>39</sup> É importante destacar que durante o período de coleta de dados, compreendido entre dezembro de 2019 a abril de 2020, consideramos, como referência, a *Unidade Básica de Saúde - UBS*, situada no *Residencial Jardim Imperial*. Após o período de coletas, este posto, responsável pelo atendimento dos moradores, foi interditado em função de problemas na edificação. Por esta razão, os atendimentos foram transferidos para a *Policlínica Regional Dr. Lomelino Ramos Couto*, localizada em um bairro circunvizinho, a uma distância aproximada de 700 metros. É válido ressaltar, também, que esta mudança não interferiu, em termos práticos, na fluência da

respondentes, com frequência, realizam este deslocamento (moradia ↔ posto de saúde), a pé.

Figura 54 - Tempo de deslocamento da atual moradia ao Posto de Saúde

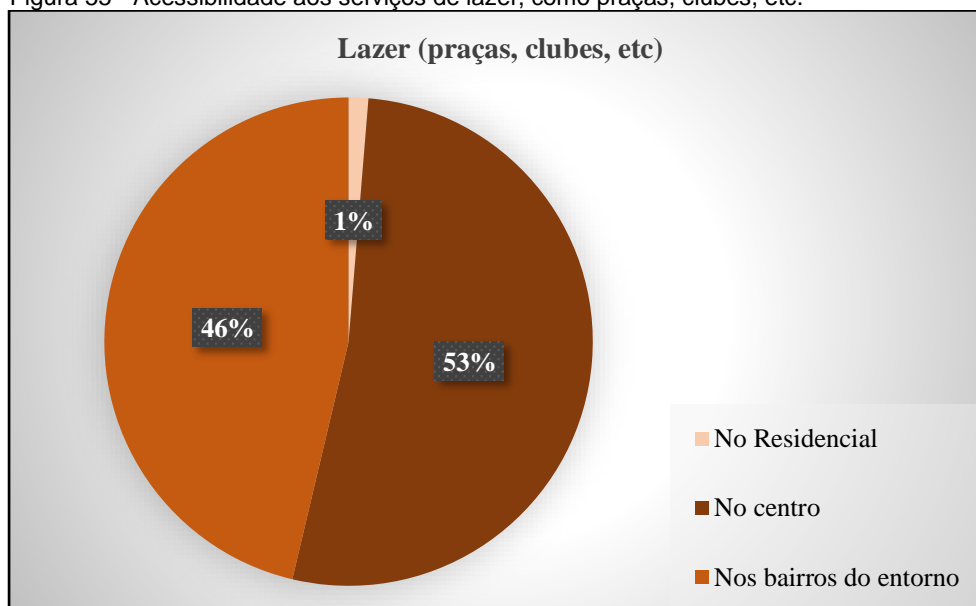


Fonte: Levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

#### *f) Acessibilidade e deslocamento a áreas de lazer*

Em relação à acessibilidade aos serviços de lazer, como praças, clubes e etc, 53% dos moradores responderam ter acesso a esses serviços no centro da cidade (estão fazendo referência à Praça do Mercado Velho e ao Clube Acayaca); 46% informaram que a acessibilidade é ofertada pelos bairros do entorno (reportando aos Clubes Campestre e Associação Atlética do Banco do Brasil - AABB, localizados na rodovia MG – 367) e apenas 1% dos moradores respondeu ter acesso ao lazer no próprio Residencial (fazendo referência a acesso a áreas privativas).

Figura 55 - Acessibilidade aos serviços de lazer, como praças, clubes, etc.



Fonte: levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

Relativamente ao tempo de deslocamento até às áreas de lazer, os resultados foram:

- 03 moradores, que representam 4% dos participantes, responderam que gastam de 1 a 5 minutos. Eles afirmam que as atividades de recreação da família são realizadas em casas de amigos que moram no residencial e que possuem piscinas e áreas *gourmet* em seus domicílios;
- 26 moradores, que representam 32% dos participantes, responderam que o tempo de deslocamento é entre 6 a 10 minutos. Estes declararam fazer uso das áreas de lazer mais próximas do residencial, localizadas nos bairros do entorno;
- 20 moradores, que representam 24 % dos participantes, dispõem de 11 a 15 minutos para realizarem o deslocamento. Os moradores informaram que o lazer das famílias acontece em casa de amigos, em outros bairros da cidade;
- 17 moradores, que representam 21% dos participantes, gastam um tempo superior a 15 minutos. Os mesmos informaram que o lazer é realizado na própria cidade, no *Parque Estadual do Biribiri* e nas cachoeiras mais próximas;
- 11 colaboradores, que representam 13% dos participantes, responderam que gastam mais de 30 minutos. Eles informaram que, por serem amantes do ecoturismo, o lazer é realizado por meio de passeios de bicicleta e motocicleta nas cidades próximas a Diamantina;

- 05 colaboradores, que representam 6% dos participantes, não utilizam áreas de lazer da cidade. Eles declararam que o lazer da família é realizado com viagens para outras cidades.

Figura 56 - Tempo de deslocamento da atual moradia às áreas de lazer



Fonte: levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

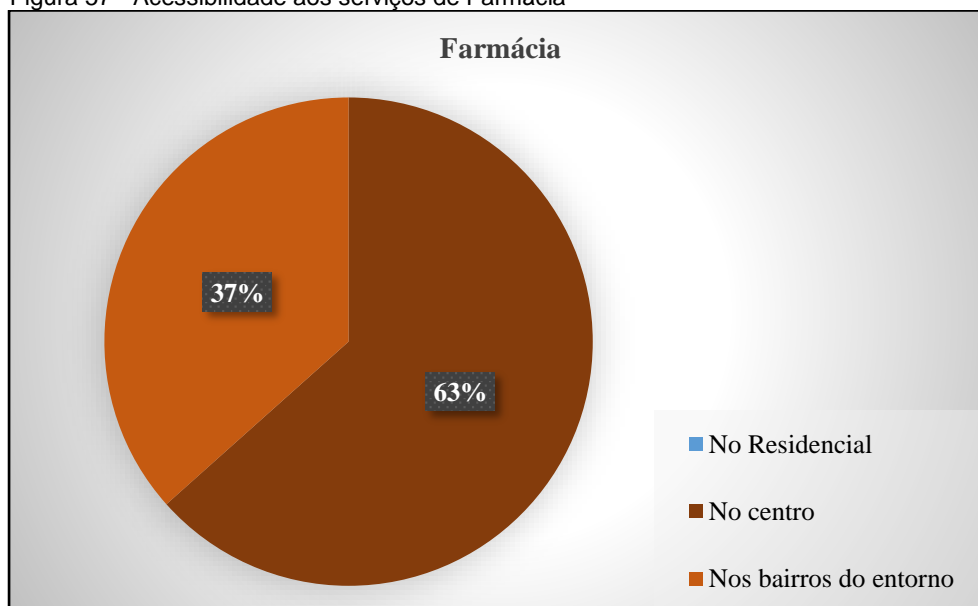
Em síntese, o levantamento realizado mostrou que a prática de atividade de lazer é uma prioridade no cotidiano das famílias que moram no *Residencial Jardim Imperial*, totalizando um percentual de 94%. No entanto, os moradores alegam que precisam se deslocar devido à falta de infraestrutura que possibilite essa prática no interior do residencial, uma vez que os loteamentos não possuem praças e áreas de recreação e socialização para os seus moradores.

#### g) Deslocamento a áreas comerciais

Foi perguntado aos moradores: Em termos de acessibilidade, onde você acessa os seguintes serviços e comércios em geral? Os resultados obtidos foram:

Com relação aos serviços de farmácia, 63% dos moradores informaram que a acessibilidade é obtida nas farmácias localizadas no centro da cidade, e 37% relataram ter acesso a esses serviços nos bairros do entorno (Bela Vista, Pedra Grande e Bom Jesus). Quanto ao Residencial, devido à ausência de farmácia no local, nenhum morador respondeu ter acessibilidade no local.

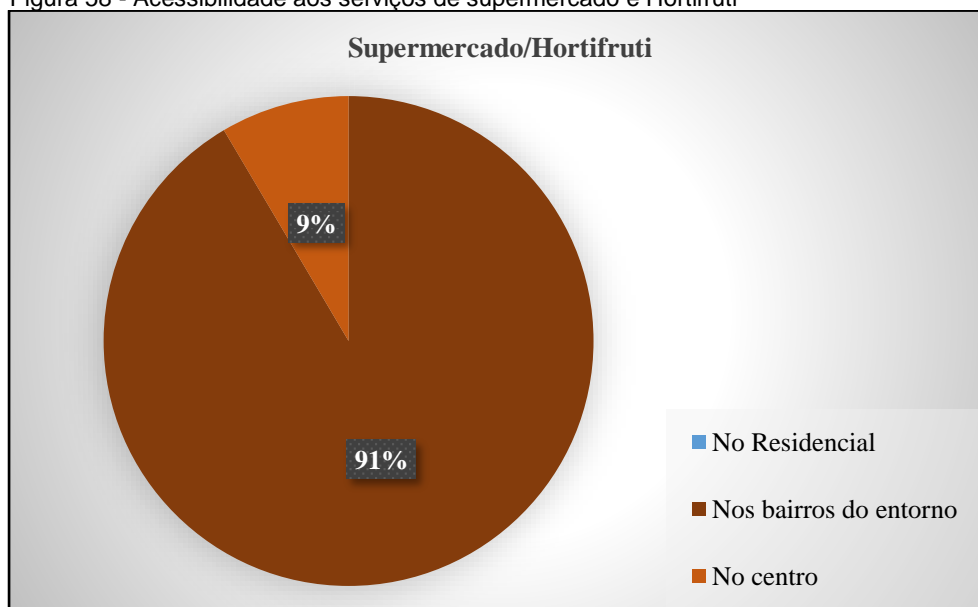
Figura 57 - Acessibilidade aos serviços de Farmácia



Fonte: levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

No que concerne à acessibilidade a supermercados/hortifruti, os dados apontaram que, de forma predominante, os moradores acessam esses serviços nos bairros do entorno (91%). Neste caso os bairros são: Bom Jesus, Rio Grande e Cazuza. E apenas 9% dos moradores acessam esses serviços no centro de Diamantina.

Figura 58 - Acessibilidade aos serviços de supermercado e Hortifruti



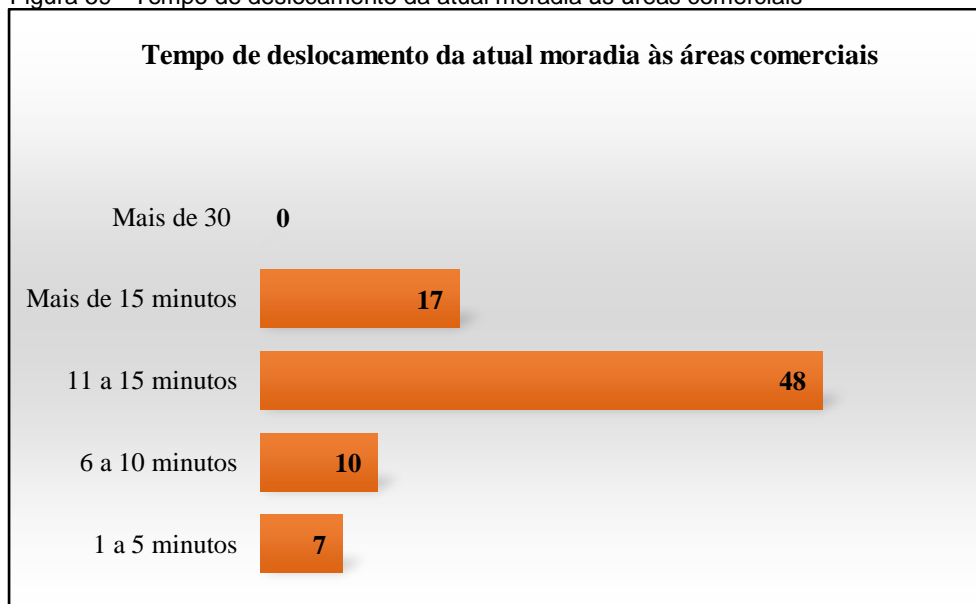
Fonte: Levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

No que concerne ao deslocamento a áreas comerciais, os resultados mostraram que:

- 48 moradores, aproximadamente 60%, responderam dispor de 11 a 15 minutos de deslocamento até as áreas comerciais;

- 17 moradores (21%) informaram gastar um tempo superior a 15 minutos;
- 10 responderam que gastam entre 6 a 10 minutos;
- 07 moradores responderam que dispõem de 1 a 5 minutos do seu tempo para deslocamento até as áreas comerciais da cidade.

Figura 59 - Tempo de deslocamento da atual moradia às áreas comerciais



Fonte: levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

#### *h) Acessibilidade e deslocamento até a igrejas e locais de manifestação religiosa*

Na sequência, foi perguntado aos colaboradores sobre o tempo de deslocamento gasto da atual moradia a igrejas ou locais de manifestação religiosa. Os resultados foram os seguintes:

- 1 a 5 minutos – 9 relataram gastar de 1 a 5 minutos;
- 6 a 10 minutos – 30 moradores informaram que gastam entre 6 a 10 minutos para chegarem aos locais;
- 11 a 15 minutos – 20 responderam gastar de 11 a 15 minutos;
- Mais de 15 minutos – 8 colaboradores informaram que gastam um tempo superior a 15 minutos;
- Mais de 30 minutos - 3 responderam um tempo superior a 30 minutos;
- Não se aplica - 12 moradores informaram que não frequentam esses locais.

Ao pensarmos em indicadores temporais que agrupam os dados numa equação do tipo ( $\leq 15$  minutos e  $\geq 15$  minutos), teremos a seguinte sumarização: 59 participantes (71%) dispõem de até 15 minutos para deslocamento até às igrejas e locais de manifestação religiosa. Por outro lado, 11 participantes, que corresponde a um percentual de 14%, gastam um tempo superior a 15 minutos.



Figura 60 - Tempo de deslocamento da moradia a igrejas ou locais de manifestação religiosa

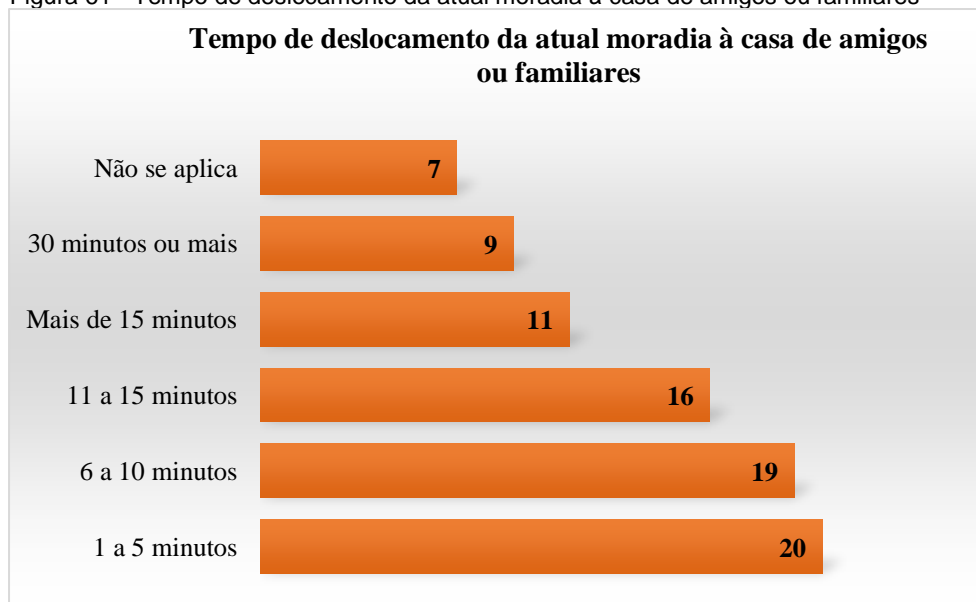


Fonte: levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

*i) Acessibilidade e deslocamento até casa de amigos e familiares*

Com relação ao tempo de deslocamento dos moradores até a casa de amigos ou familiares, obtemos os seguintes resultados: 20 moradores responderam gastar de 1 a 5 minutos; 19 informaram dispor de 6 a 10 minutos até os locais; 16 afirmaram gastar entre 11 a 15 minutos. Quanto ao tempo superior a 15 minutos, 11 moradores informaram dispor desse tempo para o deslocamento e 9 responderam gastar um tempo superior a 30 minutos para o deslocamento. Além disso, 7 colaboradores informaram não fazer esse deslocamento, pois não frequentam casa de amigos e/ou não possuem familiares residentes na cidade.

Figura 61 - Tempo de deslocamento da atual moradia à casa de amigos ou familiares



Fonte: levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

Com base nos dados acima, podemos concluir de 55 moradores do Residencial dispõem de até 15 minutos para realização do deslocamento até esses locais, o corresponde a um percentual de 67% do total de moradores. Ainda, 13% dispõem de um tempo superior a 15 minutos e 11% de mais de 30 minutos. Quanto aos moradores que informaram não realizarem o deslocamento até os seguintes locais, temos o percentual de apenas 9%. No tocante à sociabilidade, é importante salientar que a maioria dos entrevistados declarou não possuir relação com os vizinhos, no máximo com alguns conhecidos do prédio em que moram. Ainda, relataram que não estabeleceram laços afetivos em relação aos outros moradores.

#### 3.2.4 Satisfação com o *Residencial Jardim Imperial*

Em relação à satisfação dos moradores com o local onde moram, decidimos apresentar os resultados sob duas perspectivas – uma mais genérica e, na sequência, outra mais detalhada. Na primeira, os resultados assinalaram que a grande maioria, 70% dos participantes da pesquisa, respondeu que se sente satisfeita em residir no residencial. Porém, considera que têm muitas coisas a serem implantadas no local. Vale ressaltar que apenas 1% informou estar insatisfeito, contudo, sem a pretensão de mudança.

Sob a outra perspectiva, de forma mais detalhada, apresentamos os resultados do levantamento, evidenciando a satisfação dos moradores, incluindo os seguintes subtópicos: a) motivação para residirem no residencial; b) aspectos que consideram negativos; c) avaliação da intervenção do poder público ao Residencial; d) avaliação em relação à infraestrutura urbana dos loteamentos (abastecimento de água, iluminação pública, pavimentação, saneamento básico, etc.) e; e) atendimento de saúde no bairro.

##### Motivação para residirem no Residencial

Quando solicitado aos colaboradores informações quanto à motivação para residirem no residencial, apresentamos as seguintes opções como respostas: a) proximidade ao local de trabalho; b) acesso aos equipamentos escolares; c) acesso aos equipamentos de lazer; d) segurança; e) tranquilidade e f) áreas verdes. Neste caso, deveriam marcar uma das seguintes opções, com níveis gradativos: 1 - motivou muito; 2 - motivou pouco e 3 - não motivou.

Tabela 21 – Motivação dos moradores para residirem no *Residencial*.

	<b>Motivou muito</b>	<b>Motivou pouco</b>	<b>Não motivou</b>
<b>Proximidade ao local de trabalho</b>	31%	24%	45%
<b>Acesso aos equipamentos escolares</b>	6%	28%	66%
<b>Acesso aos equipamentos de lazer</b>	4%	33%	63%
<b>Segurança</b>	56%	27%	17%
<b>Tranquilidade e áreas verdes</b>	78%	16%	6%

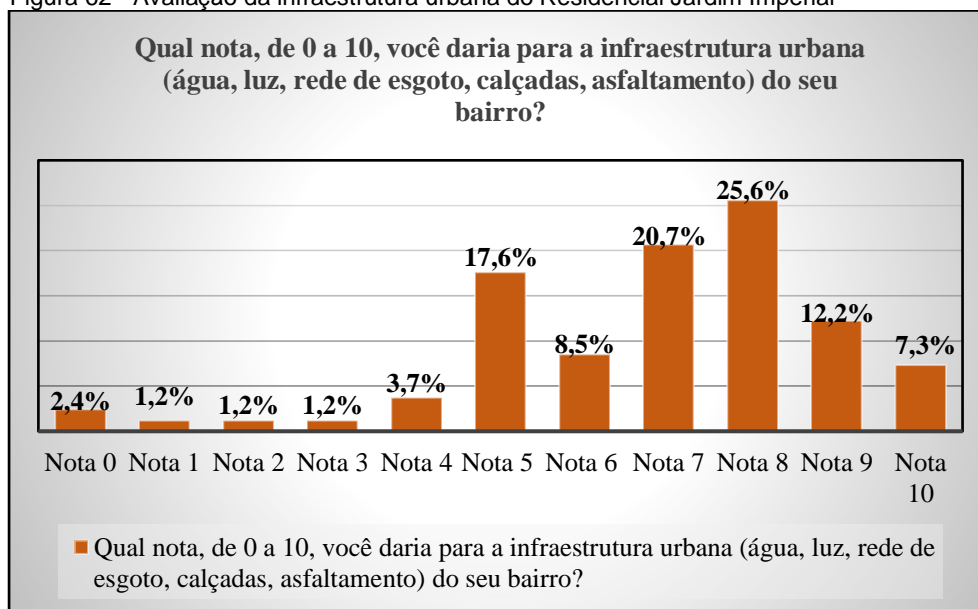
Fonte: levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

Com base nos dados acima, podemos concluir de 78% dos moradores consideram que a tranquilidade e áreas verdes foram fatores preponderantes no momento da escolha de residirem na área em questão. Os outros dados, referentes acessos a equipamentos escolares e de lazer, não configuraram como indicadores significativos para tal escolha. A segurança, por sua vez, representou um total de 56%, situado no parâmetro “motivou muito”.

3.2.5 Avaliação da infraestrutura urbana dos loteamentos (água, luz, rede de esgoto, calçadas, asfaltamento etc.)

A infraestrutura urbana pode ser considerada como um dos mais importantes parâmetros de qualidade. Para a implantação de novos loteamentos, faz-se necessário o provimento de sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, pavimentação, iluminação pública, energia elétrica, coleta de lixo e drenagem adequada das águas pluviais. Do ponto de vista dos serviços urbanos, é importante avaliar, além dos aspectos referentes ao saneamento básico, também aqueles referentes aos demais serviços de limpeza urbana, controle de vetores e reservatórios de doenças, e, ainda, os serviços de telefonia, energia elétrica e telecomunicações. Esse conjunto de serviços urbanos compõe as condições de habitabilidade e, portanto, permite medir a qualidade da moradia em seu sentido amplo (MENDONÇA, 2006, p.16).

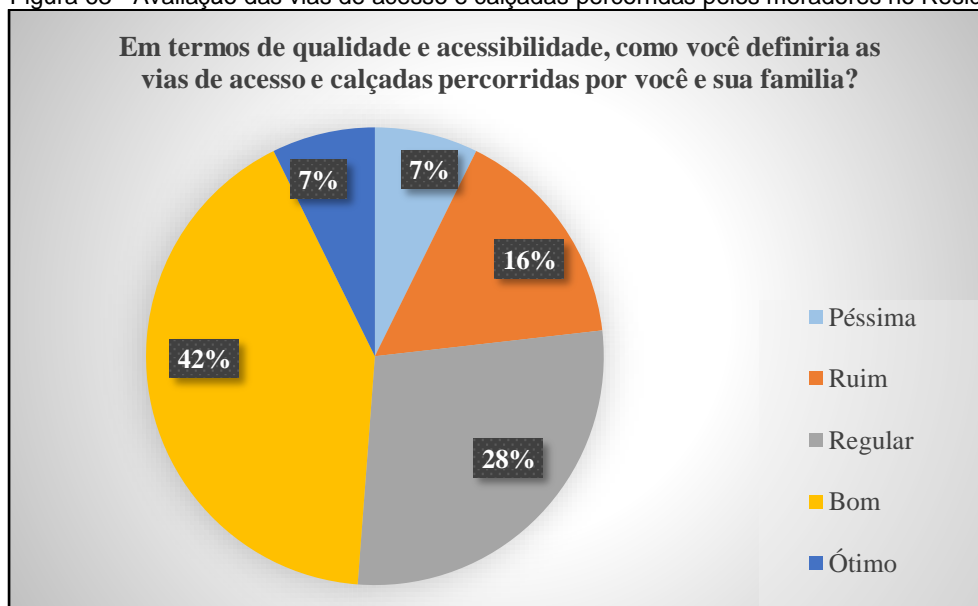
Figura 62 - Avaliação da infraestrutura urbana do Residencial Jardim Imperial



Fonte: levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

A figura a seguir mostra a avaliação das vias e calçadas percorridas pelos moradores do *Residencial Jardim Imperial*. No total de 82 colaboradores da pesquisa, 42% avaliaram a qualidade e acessibilidade das vias e calçadas percorridas no Residencial como boa; 28% consideram as vias e calçadas regular; 16% acham ruim; 7% avaliaram as vias e calçadas como ótima e 7% como péssima.

Figura 63 - Avaliação das vias de acesso e calçadas percorridas pelos moradores no Residencial



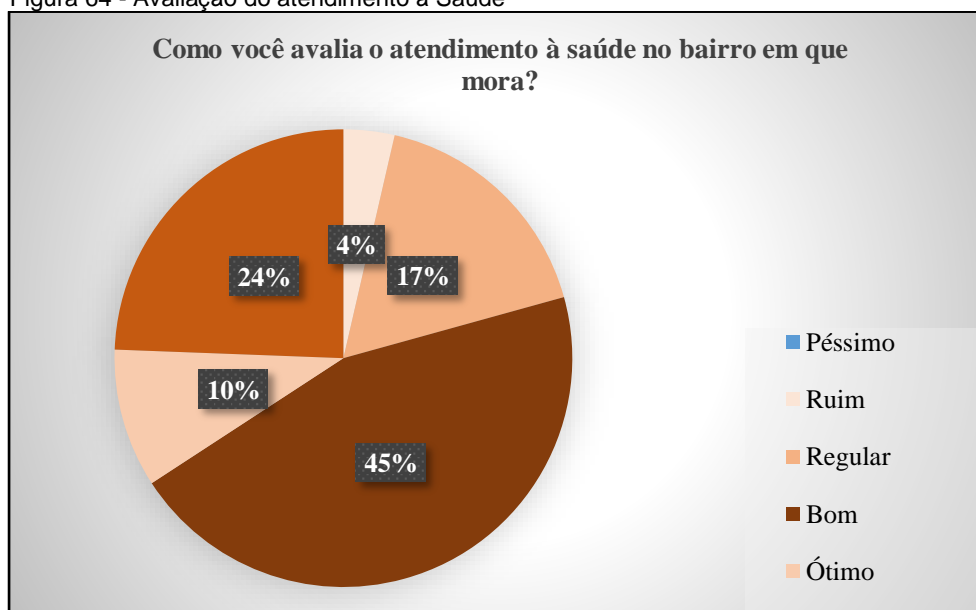
Fonte: levantamento próprio. Elaborado por Silva, 2020.

#### Avaliação do atendimento de saúde no bairro

No que se refere ao atendimento à saúde, este, também, vem se destacando no município. A cidade é referência neste setor, e atualmente é responsável por atender os

municípios situados no Alto e no Médio Vale do Jequitinhonha, por meio do *Consórcio Intermunicipal de Saúde dos Municípios do Alto Jequitinhonha - CISAJE*.

Figura 64 - Avaliação do atendimento à Saúde



Fonte: levantamento próprio. Fonte: Elaborado por Silva, 2020.

Com base nos dados acima, podemos concluir que 45% dos moradores do residencial avaliam o atendimento à saúde como “bom”. É válido considerar que estas respostas são concernentes ao serviço disponibilizado pelo posto de atendimento à saúde. A maioria dos moradores, contudo, utilizam as redes de serviços privados.

Nesta perspectiva, com a presente pesquisa tivemos a constatação de que a valorização imobiliária vivenciada pela cidade de Diamantina vem impulsionando movimentos de transformação do espaço urbano, e, conseqüentemente, a expansão das suas periferias. Além disso, constatamos que a expansão da cidade, com a implantação de novos loteamentos habitacionais pode gerar, como consequência, espaços segregados e mal planejados sob a perspectiva urbana, interferindo assim, na qualidade de vida dos seus moradores.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

As áreas periféricas e rurais, situadas no entorno das cidades, tornaram-se, em muitos casos, propícias para a expansão urbana. Essas áreas, para além das finalidades de habitação, são eixos de interesse dos agentes produtores do espaço. Por outro lado, podemos afirmar que a escassez de terrenos nas áreas centrais, contribui para que novas frentes de valorização sejam criadas nas cidades, avançando para lugares que apresentam possibilidade de crescimento imobiliário e com potencial para a construção de novos empreendimentos. Quando nos referimos às áreas rurais, há de considerar, portanto, a necessidade de reestruturação destes espaços, para que, posteriormente, possam ser anexados ao tecido urbano.

É neste contexto de produção do espaço urbano que o presente estudo se inseriu, ao partirmos do pressuposto que a apropriação de áreas rurais e periféricas da cidade de Diamantina - MG está sendo realizada por agentes produtores do espaço urbano, os quais atuaram, estrategicamente, no intuito de valorização dessas áreas. Consideramos, ainda, que a chegada de novos servidores e alunos, a partir da implantação das instituições *UFVJM* e *IFNMG*, aqueceram o mercado imobiliário da cidade. Em consequência destas ações, os moradores, por sua vez, ao fazerem uso do espaço urbano, tornaram-se partícipes, de forma passiva, de um processo de segregação induzida pelo mercado.

As reflexões e discussões apresentadas, fruto de pesquisas realizadas entre 2018 e 2020, tiveram como objetivo a compreensão das nuances da expansão urbana de uma porção específica de Diamantina – *Residencial Jardim Imperial*. Podemos assegurar que, no caso deste residencial, a implantação de novos loteamentos produziu uma redefinição da forma e conteúdo das áreas periféricas da cidade. A análise da expansão urbana, por meio da incorporação de novas áreas, foi, sob a nossa perspectiva, o ponto principal para a compreensão da configuração adquirida pela cidade capitalista em seu processo histórico. Por essa via de análise, foi possível determinar, durante o processo de expansão, o dinamismo da estruturação interna do espaço urbano e o mecanismo básico dessa produção, que consiste na captação da renda da terra pelos agentes que atuam sobre ela.

Apresentamos uma revisão de literatura com o intuito de criar o embasamento teórico que subsidiou as nossas argumentações ao longo da pesquisa. As etapas desenvolvidas, constituintes desta seção, incluiu temáticas referentes à produção do espaço urbano, na qual discutimos sobre o conceito de cidade como mercadoria, e por conseguinte, tratamos acerca da atuação dos agentes responsáveis pela produção das cidades. Evidenciamos, também, a relação de coexistência dos valores de uso e de troca do solo, discorrendo, brevemente, sobre o processo de mercantilização de terras e o

parcelamento urbano e, ainda, apontamos algumas considerações atinentes à segregação socioespacial e os impactos dela advindos no tocante à qualidade de vida dos moradores do residencial.

As contribuições de vários autores acerca destas temáticas, possibilitou-nos perceber que o espaço urbano se constitui, cada vez mais, como um reflexo da sociedade, no que concerne às suas transformações. Vimos que as atuações dos agentes produtores e modeladores do espaço - proprietários dos meios de produção; proprietários fundiários; promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos, são propulsoras, não somente das alterações no espaço, como, também, das relações socioespaciais que integram esse espaço.

Em outro momento, por meio de uma abordagem histórica, criamos um breve panorama das nuances da expansão urbana de Diamantina, desde o ciclo do ouro até a implantação da ferrovia. Esta apresentação foi atinente ao processo histórico de urbanização, bem como o estabelecimento da dinâmica espacial e demográfica da cidade. Tratamos, também, sobre o processo de implementação de duas instituições - UFVJM e IFNMG, situando-as como um dos principais agentes de impulsão para a expansão urbana de Diamantina, no decênio 2009-2019.

As análises e discussões, a partir da implantação e consolidação do *Residencial Jardim Imperial*, tido como principal eixo da pesquisa, consistiu na apresentação de todos os dados coletados. Nesta etapa, ao destacarmos aspectos relacionados à epistemologia, juntamente com outros aspectos oriundos das *práxis* de percepções dos moradores e ações dos agentes promotores do espaço, concluímos que há direcionamentos estratégicos do mercado imobiliário por novas demandas habitacionais em Diamantina, incluindo a atuação do poder público local no processo de parcelamento da cidade.

Ao aprofundarmos nossas reflexões acerca da intensificação das diferenciações socioespaciais e da valorização imobiliária na produção do espaço urbano do vetor noroeste de expansão, destacando o *Residencial Jardim Imperial*, foi possível identificar uma contradição entre as novas formas de *habitat* urbano, representadas pelos padrões construtivos que caracterizam o residencial e pelos bairros circunvizinhos, resultantes do processo de autoconstrução. Esta afirmativa nos levou a refletir que, parafraseando Santos (2008), a paisagem, por meio de suas formas, criadas em momentos históricos diferentes, não está dissociada de uma coexistência no momento atual.

Ao apresentar todos estes dados, referentes à implantação de 974 lotes no *Residencial Jardim Imperial*, desde 2009, podemos concluir que há uma acentuada expansão do tecido urbano de Diamantina. Este fato retrata o interesse de incorporadoras

em implantar novos empreendimentos em áreas estratégicas da cidade, o que resulta em seu crescimento horizontal, motivado por uma intensa especulação imobiliária, viabilizando, assim, a acumulação e a competitividade pelo espaço.

Ademais, ao observarmos o plano diretor municipal e as diretrizes estabelecidas pelo zoneamento urbano - principal instrumento de controle de uso e ocupação do solo, identificamos que nem sempre este se mostra eficiente, uma vez que, vem provocando efeitos urbanos perversos, tais como: a supervalorização de algumas áreas específicas da cidade; grande número de terras estocadas para especulação imobiliária e processos socioespaciais segregacionistas impulsionados pelo mercado e até mesmo pelos próprios agentes produtores do espaço urbano diamantinense – proprietários fundiários locais e promotores imobiliários. Percebemos também, que o zoneamento urbano vem incentivando a dispersão do espaço e o surgimento de novos vetores de expansão urbana na borda oeste da Serra dos Cristais – Vetor Leste; processo de urbanização inicial entre rios – Vetor oeste, com o *Residencial Córrego da Prata*; ocupação de área com topografia acidentada – Vetor Noroeste, com a ampliação dos novos empreendimentos habitacionais do Bairro Pedra Grande; dentre outros.

Relativamente às práticas de sociabilidade, nos dados obtidos nos fazem repensar acerca da convivência e da sociabilidade entre os moradores do *Residencial Jardim Imperial* e o coletivo da cidade. De acordo com os dados, as relações cotidianas entre os moradores são baseadas numa interação simbólica. Do total de 82 entrevistados, 90% respondeu ter uma boa relação com os seus vizinhos, porém, sem laços de afetividade entre eles. Além disso, ao ser perguntado sobre a relação com os vizinhos dos bairros do entorno – Bela Vista e Cidade Nova, o percentual foi maior – 98% dos respondentes não tem nenhuma relação com os moradores dos bairros adjacentes ao *Residencial*.

Portanto, os dados mostraram que, quanto mais a cidade cresce, maiores são as transformações nos laços de sociabilidade estabelecidos nos espaços da cidade. Tal fato, nos faz repensar acerca das novas formas de sociabilidade que vem sendo estabelecidas nessas áreas, assim como, para quem a cidade está sendo pensada, posto que, vem se configurando em lugares cada vez mais fragmentados, voltadas ao valor de troca e geradores de processos segregacionistas e de exclusão social. Além disso, atestamos então, que a cidade de Diamantina, neste atual processo de reestruturação urbana, encontra-se cada vez mais organizada de forma a satisfazer os interesses da dinâmica capitalista que modifica o espaço de acordo com suas necessidades. O aumento no número de vagas para docentes, servidores e estudantes na UFVJM e no IFNMG contribuiu para a expansão territorial da cidade, assim como, para o aumento do valor dos aluguéis e também, do metro quadrado dos terrenos no *Residencial Jardim Imperial*.



Vale ressaltar, ainda, que não foi nosso objetivo abarcar todas as perspectivas conceituais ao tratarmos do *Residencial Jardim Imperial*. O nosso foco foi sobremaneira, vinculado às perspectivas socioeconômicas, evidenciando a atuação dos produtores do espaço e, de forma subjetiva, o olhar dos moradores do residencial em relação à qualidade de vida da área de estudo. Por esta razão, destacamos inúmeras possibilidades de pesquisas que podem ser realizadas futuramente, como por exemplo, o uso de novas tecnologias como facilitadoras para compreender a evolução urbana de Diamantina; a atuação do poder público no processo de implantação de loteamentos habitacionais; a atuação do mercado imobiliário e seus impactos na dinâmica socioespacial da cidade de Diamantina.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Renan Pereira; MONTE-MOR, Roberto Luís de Melo. **Renda da Terra e o Espaço Urbano Capitalista Contemporâneo**. Revista de Economia Política, volume 37, nº2 (147), pp.417-436, abril-junho, 2017.

AMORIM, Wagner Vinicius. **A Produção Imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR**. Tese de Doutorado. Orientação: Maria Encarnação Beltrão Sposito. Programa de Pós Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho-UNESP, Presidente Prudente - SP, maio, 2015.

AMORIM, Cassino Caon. **O uso do território brasileiro e as instituições de ensino superior**. Tese (Doutorado), Universidade de São Paulo. Orientador: Prof.<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Maria Adélia Aparecida de Souza, São Paulo, 2010, 335p.

ANDRADE, R. B; TOLEDO, M; OLIVEIRA, J. de Souza; BARBOSA, A. R. **Análise Crítica do atual Processo de Expansão Urbana em São João Del Rei (MG) a partir do bairro Colônia do Marçal**. I Simpósio Mineiro de Geografia, Alfenas, 2014. p.1-15.

BARBOSA, Adauto Gomes. **Produção do espaço e transformações urbanas no litoral sul de João Pessoa – PB**. Dissertação (Mestrado), Orientador: Prof. Dr. Ademir Araújo da Costa. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2005.

BARBOSA, Adauto Gomes. Edvânia Tôres Aguiar Gomes. **Reflexão sobre o papel do setor imobiliário na acumulação urbana**. Revista Soc. & Nat., Uberlândia, 28 (3): 333-346/dez/2016.

BARREIROS, Mário Antônio Ferreira; ABIKO, Alex Kenya. **Reflexões sobre o Parcelamento do Solo Urbano**. Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP. São Paulo, 1998.

BECKER. E. L. S. **A Geografia e o método dialético**. VIDYA, v. 25, n. 2, p.51-58, jul/dez, 2005 - Santa Maria, 2007.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em Fragmentos**. A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.

BRASIL, Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado, 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em

BRASIL, Estatuto da Cidade. **Lei N°10.257 de 2001**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em 02/07/2019.

BRASIL. **Lei N° 4.591, de 16 de dezembro de 1.964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e a incorporações imobiliárias. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm)>. Acesso em: 25/07/2019.

BRASIL. **Lei N° 6.766, de 19 de dezembro de 1.979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Diário Oficial da República do Brasil. Brasília, 20 dez.de 1979.

BRASIL, **Lei N° 1.254, de 4 de dezembro de 1950**. Dispõe sobre o sistema federal de ensino superior, Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/1950-1969/L1254.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/L1254.htm): Acesso em: 03/06/2020.

BRASIL, **Decreto n° 6.096 de 24 de abril de 2007**. Institui o Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais – REUNI. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2007/Decreto/D6096.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Decreto/D6096.htm). Acesso em: 03/06/2020.

BRASIL, Ministério das Cidades. **Análise dos custos referenciais: qualificação da inserção urbana**. 1ª ed. Brasília, 2017, p.1-59.

BURGOS, Rosalina. **Espaços públicos e o direito à cidade: contribuições teórico-conceituais a partir de estudos sobre o uso de parques urbanos em contextos de segregação espacial nas cidades de São Paulo e Sorocaba**. Revista Cidades, vol.12, n.20, 2015.

CARLOS, A. F. A. **Os Caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. São Paulo: Edusp, 1994, 390 p.

CARLOS, A. F. A. **Dilemas Urbanos**. São Paulo: Contexto, 2005.

CARLOS, A. F. A. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade**. São Paulo: Labur, 2007.

CARLOS, Ana Fani Alessandri Carlos. **A (re)produção do espaço urbano**. In Crise Urbana. 1ª ed. 1ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2018.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista**. In: Crise urbana. São Paulo: Contexto; 2015.

CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1ª ed. 5ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2017.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE DIAMANTINA. **Registro de lote**. Diamantina, 2009.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE DIAMANTINA. **Registro de lote**. Diamantina, 2019.

CARVALHO, Mônica de; LEITE, José Corrêa & SEABRA, Odette. **Uma breve biografia de Milton Santos**. In Informe Geográfico, Boletim informativo do curso de Geografia - UESC - Ilhéus - Bahia - Ano I - nº 03 - agosto/setembro – 2001.

CHAVES, Luciana Rodrigues. **Produção do espaço urbano e mercado imobiliário: a oferta de terrenos não edificados e imóveis residenciais urbanos em Ituiutaba (MG)**. Dissertação de Mestrado. Orientador: Prof. Dr. José Vieira Neto. Programa de Pós-Graduação Stricto sensu em Geografia da Universidade Federal de Goiás. Catalão (GO), 2016.

CORRÊA, Rafael Bogatzky Ribeiro. **O processo de formação de uma nova centralidade urbana em Diamantina: o caso do Distrito Guinda**. Dissertação de Mestrado, Viçosa MG, 2012.

CORRÊA, R. B. R; LUSTOZA, R. E. **Diamantina além do centro histórico: a expansão urbana e a ocupação das encostas**. Viçosa, 2011.

CORRÊA, R. L. **A rede urbana**. São Paulo: Ática, 1989. 96p.

CORRÊA, R. L. Resumo do livro **O Espaço Urbano**. Editora Ática, Série Princípios, 3a. edição, n. 174, 1995. p.1-16.

CORRÊA, R. L. **Cidades médias e rede urbana**. In Perspectivas da Urbanização: Reestruturação Urbana e das cidades. Org. Willian Ribeiro da Silva e Maria Encarnação Beltrão Sposito. 1ª ed. Rio de Janeiro: Editora Consequência, 2017. p.29-38.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 4 ed. 6 reimp. São Paulo: Ática, 2005.

CORRÊA, R. L. **Segregação residencial: classes sociais e espaços urbanos**. In: A cidade contemporânea: segregação socioespacial. Org. Pedro de Almeida Vasconcelos; Roberto Lobato Corrêa; Silvana Maria Pintaudi. São Paulo, Contexto, 2016.

COTA, Daniela Abrita. **A parceria público-privada na política urbana brasileira recente: reflexões a partir da análise das operações urbanas em Belo Horizonte.** Tese (doutorado). Orientador: Geraldo Magela Costa. Programa de Pós Graduação do Departamento de Geografia da Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2010.

COTA, Daniela Abritta; DIORIO, Ana Carolina Dias. **Dispersão e fragmentação socioespaciais em São João Del- Rei, MG: considerações parciais.** In: XV ENANPUR, v. 1. Recife, 2013. **Anais...** Recife: XV Enampur, 2013.p,1-18. Disponível em:< <http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/File/4134/4021>> Acesso em 24/07/2019.

COTA, Daniela Abritta; DIÓRIO, Ana Carolina Dias. **Cidade Intermédia e Rede Urbana: o caso de São João Del Rei (MG).** Cadernos de Arquitetura e Urbanismo, v.21, n.28, 1ºsem, 2014.

CRUZ, Sanmil Manuel Costa da. **Parcelamento Urbanístico do Solo: desafios e perspectivas para a regularização fundiária da cidade de Diamantina- MG.** Dissertação de Mestrado. Orientador: Prof. Dr. Marcelo Fagundes. Programa de Pós Graduação em Ciências Humanas, Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri. Diamantina, 2016.

DAL POZZO, Clayton Ferreira. **Territórios de autosegregação e de segregação imposta: fragmentação socioespacial em Marília e São Carlos.** Dissertação (Mestrado), Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia. Orientadora: Maria Encarnação Beltrão Sposito, Presidente Prudente, 2011.

DANTAS, Geovany Pachelly Galdino. **A produção do espaço urbano e a expansão imobiliária: os loteamentos e os condomínios residenciais em Macaíba – RN (2000-2017).** Tese (doutorado), Orientador: Prof. Dr. Ademir Araújo da Costa. Natal, Rio Grande do Norte, 2019.

DECARLI, Nairane; FILHO, Paulo Ferrareze. **Plano Diretor no Estatuto da Cidade: uma forma de participação social no âmbito da gestão dos interesses públicos.** Seratus, Brasília, v.6, n.1, p.35-43, maio, 2008.

DIAMANTINA. **Lei nº 3.910, de 23 de dezembro de 2015.** Disponível em: < <http://diamantina.mg.gov.br/wp-content/uploads/2015/12/LEI-N---3910-DE-23-DE-DEZEMBRO-DE-2015-Expansao-da-area-urbana.pdf>> Acesso em: 13/08/2019.

DIAMANTINA. **Lei Complementar 124 de 23 de dezembro de 2015.** Disponível em: < <http://diamantina.mg.gov.br/wp-content/uploads/2015/12/LEI-COMPLEMENTAR-N---124-DE-23-DE-DEZEMBRO-DE-2015-Amplia-perimetro-urbano-bairro-Palha.pdf>> Acesso em: 20/05/2020.

DIAMANTINA. **Lei Municipal nº 1.887 de 16 de dezembro de 1991.** Diamantina, MG, 1991.

FERREIRA, Inês Alves de Matos Pires. **A relação entre a satisfação residencial e a insegurança percebida nos moradores de um bairro urbano.** Dissertação de Mestrado. Universidade de Lisboa. Orientador: Prof. Dr. Wolfgang Lind. Lisboa, 2011.

FERREIRA, Ângela Lúcia de Araújo. **Producción del suelo y propiedad: las parcelaciones en el caso de Natal – Brasil (1946- 1990).** Scripta Nova – Revista Eletrônica de Geografia y Ciencias Sociales. Barcelona, n.68, v.4, p.1-30, jul.2000. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-68.htm>. Acesso em: 02/09/2020.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano.** Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. Editora Fupam, 1º ed., São Paulo, 2012.

FORTUNA, Eduardo. **Mercado financeiro: produtos e serviços**. Rio de Janeiro, Qualitymark, 15ed. 2002.

GALLO, Douglas; BESSA, Eliane. **Qualidade de Vida Urbana como Política Pública: o movimento cidades saudáveis**. Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades, v.04, n.27, 2016, pp.14-23.

GODOY, Paulo Roberto Teixeira. **A produção do espaço: uma reaproximação conceitual da perspectiva lefebvriana**. In Revista GEUSP, São Paulo, N° 23, p.125-132, 2008.

GONÇALVES, C. S. **Diamantina: breve relato de sua formação**. Arq.urb, n. 8, 2012, p.38-59.

GONÇALVES, Cristiane de Souza. **Experimentações em Diamantina. Um estudo sobre a atuação do SPHAN no conjunto urbano tombado 1938-1967**. 2010. Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo. Orientação: Maria Lúcia Bressan Pinheiro. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. Disponível em: <file:///C:/Users/Francielle/Downloads/Experimentacoes\_em\_Diamantina.pdf> Acesso em: 25/05/2019.

GOOGLE. **Google Earth Pró**. 2020.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, David. **O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas**: In Espaço e Debates. Rev. de Estudos Regionais Urbanos, n°6, Ano II, São Paulo: Cortez, Jun/set, 1982.

HARVEY, David. **Os Limites do Capital**. São Paulo: Boitempo, 2013. 235p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/>>. Acesso em 20 de maio de 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censos demográficos de 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010**. Disponível em: <<sidra.ibge.gov.br>>. Acesso em 10 de junho de 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Regiões de Influências das cidades**. Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão. Diretoria de Geociências. Coordenação de Geografia. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE. Rio de Janeiro: Centro de Documentação e Dissertação de Informações. 2008.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. **Brasil em desenvolvimento: Minas Gerais, Planejamento e Políticas públicas**. Brasília: Ipea, 2010.

LAHORGUE. Mário Leal. **Cidade: obra e produto**. Geosul, Florianópolis, v.17, n.33, p 45-60, jan./jun. 2002.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: La production de l'espace. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: início-fev.2006, 265p.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**; Tradução Cristina C. Oliveira. Itapevi, São Paulo: Nebli, 2016. 155p.

LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana**; tradução Estela dos Santos Abreu. 2°ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997. 360p.

LOPES, C; UMBELINO, G. **Proposta metodológica para a delimitação de bairros em Diamantina**. UFVJM, Diamantina, 2016.

MACHADO FILHO, Aires da Mata. **Arraial do Tijuco, Cidade Diamantina**. 3ª edição. Belo Horizonte. Ed. Itatiaia, 1980.

MAGRINI, Maria Angélica de Oliveira. **Significações urbanas e Mercado Imobiliário: Considerações a partir da produção de loteamentos fechados em cidades médias**. Revista Caminhos de Geografia, Uberlândia v.14, n.47 Set/2013 p.95-109.

MAMUR, Marli. **A questão da localização no processo de produção pública habitacional da CDHU no espaço urbano**. Ambiente Construído, Porto Alegre, v.4, n.1, jan./mar, 2004. p. 55-66.

MARICATO, Ermínia. **Brasil. Cidades alternativas para a crise urbana**. 3º ed. Petrópolis, Rio de Janeiro: Vozes, 2008. 206p.

MAZZOLA, Cláudio Renato Ribeiro de Mello; ARMELLINE, Fabiano. **Desenvolvimento Tecnológico do Brasil no cenário mundial: um estudo exploratório por meio de indicadores de patentes**. XXXI Encontro Nacional de Engenharia de Produção. Belo Horizonte, Minas Gerais, outubro, 2011, p.1-11.

MENDONÇA, Jupira Gomes de. **Planejamento e medição da qualidade de vida urbana**. Cadernos Metrópole, 15, pp. 13-24, 2006

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO. **Análise sobre a expansão das Universidades federais 2003 a 2012**: Brasília, 2012, 55p. Disponível em: [http://portal.mec.gov.br/index.php?option=com\\_docman&view=download&alias=12386-analise-expansao-universidade-federais-2003-2012-pdf&Itemid=30192](http://portal.mec.gov.br/index.php?option=com_docman&view=download&alias=12386-analise-expansao-universidade-federais-2003-2012-pdf&Itemid=30192); Acesso em: 28 de dezembro de 2019.

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO. **Criação das Universidades Federais: linha do tempo**; Disponível em: <http://portal.mec.gov.br/sesu/arquivos/pdf/linhatempo-ifes.pdf>; Acesso em: 03/06/2020.

MONTE-MOR. Roberto Luís de Melo. **Do urbanismo à política urbana: notas sobre a experiência brasileira**. Belo Horizonte, CEDEPLAR/UFMG, 1981.

MOREIRA JÚNIOR, Orlando. **Cidade partida: segregação induzida e autosegregação urbana**. Caminhos de Geografia, Uberlândia, v.13, n°33, mar/2010, p.1-10.

PÁDUA, Rafael Faleiros de. **Produção Estratégica do espaço e os “novos produtos imobiliários”**. In A cidade como negócio. Org. Ana Fani Alessandri Carlos, Danilo Valochko, Isabel Pinto Alvarez, São Paulo: Contexto, 2015, 267p.

PDI da UFVJM, 2012-2016. **Plano de Desenvolvimento Institucional**, 2012. Disponível em: [http://www.ufvjm.edu.br/formularios/doc\\_view/4632.html?lang=pt\\_BR.utf8%2C+pt\\_BR.T](http://www.ufvjm.edu.br/formularios/doc_view/4632.html?lang=pt_BR.utf8%2C+pt_BR.T); Acesso em: 13/08/2020.

PDI da UFVJM, 2017-2021. **Plano de Desenvolvimento Institucional**, 2017. Disponível em: <http://portal.ufvjm.edu.br/page/aceso-a-informacao/institucional/bases-juridicas/bases-juridicas-1/plano-de-desenvolvimento-institucional-pdi-2017-2021>; Acesso em: 13/08/2020.

PDI do IFNMG, 2009-2013. **Plano de Desenvolvimento Institucional**, 2009. Disponível em: [file:///C:/Users/Francielle/Downloads/Plano%20de%20Desenvolvimento%20Institucional%20do%20IFNMG%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Francielle/Downloads/Plano%20de%20Desenvolvimento%20Institucional%20do%20IFNMG%20(1).pdf); Acesso em: 20/04/2020.

PDI do IFNMG, 2014 a 2018. **Plano de Desenvolvimento Institucional**, 2014. Disponível em: [file:///C:/Users/Francielle/Downloads/PDI%202014-2018%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Francielle/Downloads/PDI%202014-2018%20(1).pdf). Acesso em: 20/04/2020.

PEREIRA, Célio Hugo Alves. **Efemérides: do Arraial do Tejuco a Diamantina**. Belo Horizonte: Ed. C.L.A. 2007.

PLANEJAR ENGENHARIA DE PROJETOS E NEGÓCIOS. **Planta do Projeto do Loteamento Jardim Imperial I.** Diamantina, 2007.

PLANEJAR ENGENHARIA DE PROJETOS E NEGÓCIOS. **Planta do Projeto do Loteamento Jardim Imperial II.** Diamantina, 2009.

PLANEJAR ENGENHARIA DE PROJETOS E NEGÓCIOS. **Planta do Projeto do Loteamento Jardim Imperial III.** Diamantina, 2012.

REIS, D.S. et al. **Evolução da mancha urbana de Diamantina.** UFVJM. Diamantina, p.16. 2014.

RIBEIRO, Luís César Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade.** São Paulo: Brasiliense, 1988.

SANTOS, Cilícia Dias dos. **A formação e produção do espaço urbano: discussões preliminares acerca da importância das cidades médias para o crescimento da rede urbana brasileira.** Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional. Aceite: 21/10/2008.

SANTOS, Joaquim Felício dos. **Memórias do Distrito Diamantino da Comarca do Serro Frio.** 1º ed. Rio de Janeiro, 1868. Conferir edição.

SANTOS, Milton. **A análise e a síntese: alguns princípios gerais de uma geografia urbana dos países subdesenvolvidos** in O trabalho do geógrafo no terceiro mundo, 1978, p.63-130.

SANTOS, Milton. **Por uma Geografia nova.** São Paulo: Hucitec, Edusp, 1978.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção.** São Paulo; 4 ed. 4 reimpr; Ed. Edusp, 2008. 384p.

SANTOS, Milton. **Manual da Geografia Urbana.** São Paulo, 3ed, Ed. Edusp, 2008. 232p.

SAQUET, Marcos Aurélio; SILVA, Sueli Santos. **Milton Santos: concepções de Geografia, espaço e território.** Geo UERJ, Ano 10, v.2, n.18, 2008. p .24-42.

SAVIANI, Dermeval. **A expansão do ensino superior no Brasil: mudanças e continuidades.** Revista Poesis Pedagógica, v.8, N.2, dez, 2010, p.4-17.

SILVA, F. A. **Análise da área de expansão urbana do município de Diamantina-MG.** Trabalho de conclusão de curso. Geografia, Diamantina, 2014.

SILVA, F. C. **O Modelo de Desenvolvimento Urbano: Estudo de caso sobre os bairros Cidade Nova e Jardim Imperial em Diamantina MG.** Trabalho de Conclusão de Curso, Geografia, Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri, 2016.

SILVA, Oséias Teixeira da. **O mercado de terras urbanas: algumas questões para o debate.** Revista Geonordeste, Ano XX, N° 2. Rio de Janeiro, 2009, p.121-132.

SILVA, Oséias Teixeira da. **Renda Fundiária ou valor da terra? Aportes sobre o debate em torno da produção do espaço urbano.** Caderno Prudentino de Geografia, Presidente Prudente, n.34, v.1, p.97-116, jan./jul.2012.

SOUZA, Marcus Vinicius Mariano de. **O Projeto Alfa e a produção do espaço urbano em Marabá (PA): a cidade mercadoria e as desigualdades socioespaciais.** Tese (doutorado)- Universidade Federal de Uberlândia, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Orientadora: Beatriz Ribeiro Soares, 2015.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais.** In: CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo

Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). A produção do espaço urbano: agentes, processos, escalas e desafios. São Paulo; Contexto, 2016. p.123-145.

TECHNUM CONSULTORIA. **Plano Diretor Participativo do Município de Diamantina/MG-** Documento Técnico, v.1, 2009, 114f. Diamantina, 2009.

VARAJÃO, Guilherme Fortes Drummond Chicarino. **Por uma Geografia de Diamantina-MG.** Tese (doutorado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Departamento de Geografia, Orientador: Roberto Célio Valadão, Belo Horizonte, 2015.

VASCONCELLOS, Sylvio de. **Formação urbana do Arraial do Tejuco.** In: Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Rio de Janeiro. IPHAN. 1959. N° 14. p.121-134.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria. **A cidade contemporânea: segregação espacial.** 1.ed, 1° reimpressão. São Paulo: Contexto, 2016.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **A utilização dos agentes sociais nos estudos de geografia urbana: avanço ou recuo?** In: A Produção do espaço urbano: Agentes e processos, escalas e desafios. Org. Ana Fani Alessandri Carlos; Marcelo Lopes de Souza; Maria Encarnação Beltrão Sposito. 1.ed., 5° reimpressão. São Paulo: Contexto, 2017.

VASCONCELOS, Isamara Martins. A Federalização do Ensino Superior no Brasil. Dissertação (Mestrado) - Universidade de Brasília, Departamento de Sociologia, Orientadora: Profª. Drª. Maria Francisca Pinheiro Coelho, Brasília, 2007.

VIEIRA, Jeferson de Castro de; CAMILO, Janaína de Holanda. **A renda da terra: fatores de influência no preço dos terrenos em Aparecida de Goiânia com base na planta de valores 2010.** Revista eletrônica de educação da Faculdade Araguaia, 5: 58-76, 2014.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil:** São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001. 373p.



#### SITES CONSULTADOS

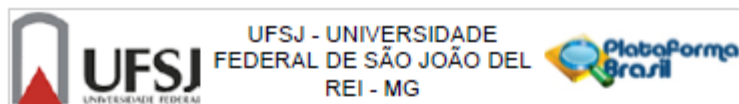
- <http://diamantina.mg.gov.br/>
- <http://ibge.gov.br/home/>
- [http://portal.iphan.gov.br.](http://portal.iphan.gov.br)



## ANEXOS

## Anexo I: Parecer Consubstanciado do CEP

	<b>UFSJ - UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO JOÃO DEL REI - MG</b>									
<b>PARECER CONSUBSTANCIADO DO CEP</b>										
<b>DADOS DO PROJETO DE PESQUISA</b>										
<b>Título da Pesquisa:</b> Expansão urbana e segregação socioespacial em Diamantina- MG: uma análise a partir da Implantação do Residencial Jardim Imperial.										
<b>Pesquisador:</b> FRANCIELLE CRISTINA DA SILVA										
<b>Área Temática:</b>										
<b>Versão:</b> 3										
<b>CAAE:</b> 28116619.2.0000.5151										
<b>Instituição Proponente:</b> Universidade Federal de São João Del Rei-UFSJ/MG										
<b>Patrocinador Principal:</b> Financiamento Próprio										
<b>DADOS DO PARECER</b>										
<b>Número do Parecer:</b> 4.075.100										
<b>Apresentação do Projeto:</b>										
Esta pesquisa tem como principal objetivo analisar as dinâmicas socioespaciais decorrentes da implantação dos novos loteamentos que compõem o Residencial Jardim Imperial. Partindo do pressuposto que os agentes produtores do espaço urbano diamantinense (os loteadores, os promotores imobiliários e o poder público local) estão se apropriando das áreas periféricas e rurais da cidade, trabalhando a valorização dessas áreas para abrigar uma classe média qualificada, esta pesquisa investigará se os novos loteamentos que compõem o Residencial Jardim Imperial estão contribuindo para a manutenção de processos segregacionistas e de exclusão social. A metodologia proposta fundamenta-se em um paradigma qualitativo, no qual buscar-se-á trazer à tona reflexões de vários autores sobre o tema e, posteriormente, utilizar o método quantitativo de coleta de dados (survey), com a aplicação de questionário de investigação nos domicílios selecionados."										
<b>Objetivo da Pesquisa:</b>										
<b>Objetivo Geral</b>										
Analisar as dinâmicas socioespaciais decorrentes da implantação dos novos loteamentos que compõem o Residencial Jardim Imperial.										
<b>Objetivos Específicos</b>										
Criar um panorama histórico do processo de formação da cidade de Diamantina;										
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td><b>Endereço:</b> Praça Dom Helvécio, 74 - Sala 2-98</td> <td><b>CEP:</b> 36.307-352</td> </tr> <tr> <td><b>Bairro:</b> Fábricas</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>UF:</b> MG</td> <td><b>Município:</b> SAO JOAO DEL REI</td> </tr> <tr> <td><b>Telefone:</b> (32)3379-5598</td> <td><b>E-mail:</b> cep@ufs.edu.br</td> </tr> </table>			<b>Endereço:</b> Praça Dom Helvécio, 74 - Sala 2-98	<b>CEP:</b> 36.307-352	<b>Bairro:</b> Fábricas		<b>UF:</b> MG	<b>Município:</b> SAO JOAO DEL REI	<b>Telefone:</b> (32)3379-5598	<b>E-mail:</b> cep@ufs.edu.br
<b>Endereço:</b> Praça Dom Helvécio, 74 - Sala 2-98	<b>CEP:</b> 36.307-352									
<b>Bairro:</b> Fábricas										
<b>UF:</b> MG	<b>Município:</b> SAO JOAO DEL REI									
<b>Telefone:</b> (32)3379-5598	<b>E-mail:</b> cep@ufs.edu.br									
Página 01 de 04										



Continuação do Protocolo: 4.075.100

Compreender a evolução urbana da porção noroeste de Diamantina;  
 Compreender as dinâmicas espaciais envolvidas nas atividades e necessidades do cotidiano das famílias residentes no Residencial Jardim Imperial;  
 Compreender a relação dos moradores com o espaço do residencial e com o espaço da cidade, buscando investigar os aspectos sociais, econômicos e de Inserção urbana.  
 Compreender a qualidade de vida urbana dos moradores residentes no residencial.

**Avaliação dos Riscos e Benefícios:**

Quanto aos riscos/desconfortos, a pesquisadora informa no projeto de pesquisa que considera que os riscos oferecidos aos participante dessa pesquisa são mínimos, por se tratar uma de pesquisa sem nenhuma intervenção física, psicológica e social. A sua participação consistirá, somente, em forma de resposta verbal ao questionário aplicado pela pesquisadora. Os riscos mínimos oferecidos podem se desencadear da seguinte maneira: a) cansaço e/ou aborrecimento ao responder o questionário aplicado; b) constrangimento ao responder alguma(s) das perguntas do questionário c) alterações na autoestima provocadas por algumas lembranças que lhe causem algum desconforto. Para que esses riscos sejam evitados e minimizados, o questionário será aplicado em dia e hora definidos pelo respondente, e no próprio domicílio, na tentativa de interferir minimamente na sua rotina diária, priorizando a sua comodidades.

Quanto aos benefícios a pesquisadora apresenta apenas no protocolo de pesquisa da Plataforma Brasil: " ...o questionário será aplicado em dia e hora definidos pelo respondente. Devido ao momento de Pandemia do Coronavírus, o questionário será respondido por telefone . O telefone de contato será disponibilizado pelo administrador do grupo do whatsapp do Residencial Jardim Imperial, na tentativa de interferir minimamente na rotina diária dos moradores, priorizando a sua comodidade e o momento atual. Logo a pesquisadora informa neste campo formas de minimizar riscos e não quais o benefícios diretos e/ou benefícios coletivos o participante perceberá com o desenvolvimento da pesquisa.

Mas os benefícios coletivos são informados no Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (TCLE), a pesquisadora informa ao participante que a pesquisa dará subsídios para uma melhor compreensão das dinâmicas socioespaciais decorrentes da Implantação de novos loteamentos habitacionais nas cidades de pequeno/médio porte como é o caso de Diamantina, podendo ajudar em projetos que beneficiem a população residente na área de estudo e também, a cidade como um todo.

Endereço: Praça Dom Helvício, 74 - Sala 2.58  
 Bairro: Fábrias CEP: 38.307-352  
 UF: MG Município: SAO JOAO DEL REI  
 Telefone: (32)3379-5598 E-mail: cepej@ufsj.edu.br

Plataforma Brasil

Continuação do Parecer: 4.075.100

**Comentários e Considerações sobre a Pesquisa:**

A pesquisa se mostra relevante para a compreensão da organização e da lógica espacial das cidades e a relação/cotidiano dos indivíduos com a ocupação dos espaços.

**Considerações sobre os Termos de apresentação obrigatória:**

Todos os termos apresentados seguem ao disposto nas normas para desenvolvimento de pesquisa envolvendo seres humanos.

**Recomendações:**

Sem recomendações.

**Conclusões ou Pendências e Lista de Inadequações:**

O protocolo de pesquisa encontra-se aprovado.

**Considerações Finais a critério do CEP:**

O projeto de pesquisa "Expansão urbana e segregação socioespacial em Diamantina- MG: uma análise a partir da Implantação do Residencial Jardim Imperial" e documentações apresentadas estão em consonância com os princípios éticos em pesquisa envolvendo seres humanos nos termos da Resolução 466/2012; 510/2016 e Norma operacional 001/2013. Somos, portanto, de parecer favorável a sua APROVAÇÃO. Informamos que relatórios parcial e final da pesquisa devem notificados por meio da Plataforma Brasil e, os resultados obtidos, informado aos participantes da pesquisa, publicados e/ou encaminhados às instituições colaboradoras, aos órgãos e entidades representantes da sociedade

**Este parecer foi elaborado baseado nos documentos abaixo relacionados:**

Tipo Documento	Arquivo	Postagem	Autor	Situação
Informações Básicas do Projeto	PE_INFORMAÇÕES_BÁSICAS_DO_PROJETO_1482105.pdf	25/05/2020 17:32:28		Aceito
Parecer Anterior	parecer_2.pdf	25/05/2020 17:31:31	FRANCIELLE CRISTINA DA SILVA	Aceito
Parecer Anterior	parecer_1.pdf	25/05/2020 17:31:14	FRANCIELLE CRISTINA DA SILVA	Aceito
Projeto Detalhado / Brochura Investigador	PROJETO_DETALHADO.pdf	25/05/2020 17:29:24	FRANCIELLE CRISTINA DA SILVA	Aceito
Outros	cronograma.pdf	25/05/2020 17:21:36	FRANCIELLE CRISTINA DA SILVA	Aceito
Orçamento	DESPESAS.pdf	25/05/2020 17:21:10	FRANCIELLE CRISTINA DA SILVA	Aceito

Endereço: Praça Dom Helvécio, 74 - Sala 2.56  
 Bairro: Fáblicas CEP: 36.307-352  
 UF: MG Município: SAO JOAO DEL REI E-mail: cep@ufsj.edu.br  
 Telefone: (32)3379-5598

Continuação do Parecer: 4.075.100

Outros	Informacoes_basicas_do_projeto.pdf	25/05/2020 17:20:21	FRANCIELLE CRISTINA DA SILVA	Aceito
Outros	check_list.pdf	25/05/2020 17:16:41	FRANCIELLE CRISTINA DA SILVA	Aceito
Outros	Declaracao_setor.pdf	25/05/2020 17:12:42	FRANCIELLE CRISTINA DA SILVA	Aceito
Outros	Carta_de_Anuencia_1.pdf	25/05/2020 17:11:52	FRANCIELLE CRISTINA DA SILVA	Aceito
Outros	TERMO_DE_COMPROMISSO_PARA_UTILIZACAO_DE_DADOS.pdf	25/05/2020 17:10:39	FRANCIELLE CRISTINA DA SILVA	Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	TERMO_DE_CONSENTIMENTO_LIVR_E_E_ESCLARECIDO.pdf	25/05/2020 17:08:18	FRANCIELLE CRISTINA DA SILVA	Aceito
Outros	PROJETO_DE_PESQUISA.pdf	25/05/2020 17:07:19	FRANCIELLE CRISTINA DA SILVA	Aceito
Folha de Rosto	FOLHA_DE_ROSTO.pdf	25/05/2020 17:04:19	FRANCIELLE CRISTINA DA SILVA	Aceito

Situação do Parecer:

Aprovado

Necessita Apreciação da CONEP:

Não

SAO JOAO DEL REI, 08 de Junho de 2020

Assinado por:  
Alessandro de Oliveira  
(Coordenador(a))

Endereço: Praça Dom Hélcio, 74 - Sala 2-98  
Bairro: Fábricas CEP: 38.307-352  
UF: MG Município: SAO JOAO DEL REI  
Telefone: (32)3379-5588 E-mail: conep@ufsj.edu.br

**Anexo II:** Questionário destinado à Pesquisa

“EXPANSÃO URBANA EM DIAMANTINA - MG: UMA ANÁLISE A PARTIR DA IMPLANTAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DO *RESIDENCIAL JARDIM IMPERIAL* (2009-2019)”.

Nº do Questionário: \_\_\_\_\_

Data de aplicação: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Entrevistadora: Francielle Cristina da Silva

**IDENTIFICAÇÃO:**

Nome do Entrevistado: \_\_\_\_\_

Endereço do domicílio: \_\_\_\_\_

**CONDIÇÕES SOCIOECONÔMICAS:****Composição familiar**

1) Número de pessoas residentes no domicílio: \_\_\_\_\_

2) Renda mensal aproximadamente: (Todas as pessoas residentes)

( ) Nenhuma renda

( ) Até um salário mínimo (998,00)

( ) De 1 a três salários mínimos (998,00 a 2.994,00)

( ) De 3 a 6 salários mínimos (2.994,00 a 5.988,00)

( ) De 6 a 9 salários mínimos (5.988,00 a 8.982,00)

( ) Acima de 9 salários mínimos

( ) Não informou a renda

3) Faixa etária dos residentes no domicílio:

( ) Até 18 anos

( ) Entre 18 e 23 anos

( ) Entre 24 e 30 anos

( ) Entre 31 e 41 anos

( ) Entre 41 e 54 anos

( ) Acima de 54 anos

**SATISFAÇÃO COM O BAIRRO EM QUE MORA:**

4) Como você se sente ao morar neste bairro?

( ) Satisfeito    ( ) Insatisfeito    ( ) Satisfeito, mas tenho vontade de me mudar

( ) Insatisfeito, mas não pretendo mudar no momento

5) O que motivou você e a sua família a residirem no bairro?

Motivos	Motivou muito	Motivou pouco	Não motivou
Proximidade ao local de trabalho			

Acesso aos equipamentos escolares			
Acesso aos equipamentos de lazer			
Segurança			
Tranquilidade e áreas verdes			

6) Em termos de qualidade e acessibilidade, como você definiria as vias de acesso e calçadas percorridas por você e sua família:

( ) Péssimo ( ) Ruim ( ) Regular ( ) Bom ( ) Ótimo ( ) Não sei responder

Considerações:

---

7) Qual (s) do (s) itens abaixo você considera como aspectos negativos no seu bairro?

( ) Falta de opções de lazer

( ) Falta de segurança

( ) Transporte público

( ) Outra: \_\_\_\_\_

8) Qual nota (0 a 10) você daria para a atenção do poder público ao bairro em que mora?

\_\_\_\_\_

9) Qual nota (0 a 10) você daria para a infraestrutura urbana (água, luz, rede de esgoto, calçadas, asfaltamento) do seu bairro? \_\_\_\_\_

10) Como você avalia o atendimento à saúde no bairro em que mora?

( ) Péssimo ( ) Ruim ( ) Regular ( ) Bom ( ) Ótimo ( ) Não tenho atendimento à saúde

#### SOCIABILIDADE

11) Como você descreveria a sua relação com os vizinhos do bairro onde mora?

---

12) Como você descreveria a sua relação com os moradores do loteamento?

---

13) Você participa de alguma reunião comunitária entre os moradores do seu bairro ou da vizinhança de outros bairros? Qual?

---

**Anexo III - Termo de consentimento livre e esclarecido (TCLE)****Termo de esclarecimento**

Você está sendo convidado a participar do estudo “Expansão urbana e segregação socioespacial em Diamantina- MG: uma análise a partir da implantação do Residencial Jardim Imperial”.

O estudo sobre as cidades vem se destacando cada vez mais nas discussões políticas e acadêmicas, devido à centralidade por elas desenvolvida. A compreensão da organização e da lógica espacial das cidades ocorrem mediante estudos como este, por isso a sua participação é importante. O objetivo deste estudo é analisar as dinâmicas socioespaciais decorrentes da implantação dos loteamentos que compõem o Residencial Jardim Imperial, buscando compreender a relação dos moradores com o espaço do residencial e o espaço da cidade, especialmente os bairros lindeiros. A pesquisa se mostra relevante para a compreensão da organização e da lógica espacial das cidades e a relação/cotidiano dos indivíduos com a ocupação dos espaços. Caso você opte por participar, será necessário responder a um questionário que abarcará questões referentes ao seu cotidiano no Residencial Jardim Imperial.

QUANTO AOS RISCOS:

( ) Não há riscos ou desconfortos no estudo: está sendo informado de que não será adotado nenhum procedimento que lhe traga qualquer desconforto ou risco à sua vida.

( ) Há riscos ou desconfortos no estudo: está sendo informado sobre os riscos ou desconfortos que poderão ocorrer ao participar do estudo.

Os riscos oferecidos aos participantes dessa pesquisa são mínimos, por se tratar uma de pesquisa sem nenhuma intervenção física, psicológica e social. A sua participação consistirá, somente, em forma de resposta verbal ao questionário aplicado pela pesquisadora. Os riscos mínimos oferecidos podem se desencadear da seguinte maneira: a) cansaço e/ou aborrecimento ao responder o questionário aplicado; b) constrangimento ao responder alguma(s) das perguntas do questionário c) alterações na autoestima provocadas por algumas lembranças que lhe causem algum desconforto. Para que esses riscos sejam evitados e minimizados, o questionário será aplicado em dia e hora definidos pelo respondente. Devido ao momento de Pandemia do Coronavírus, o questionário será respondido por telefone e o seu contato será disponibilizado pelo administrador do grupo do whatsapp do Residencial Jardim Imperial, na tentativa de interferir minimamente na sua rotina diária, priorizando a sua comodidade. Além disso, a qualquer momento você pode se negar a responder qualquer uma das questões apresentadas no questionário ou mesmo interromper a sua participação, caso sinta-se constrangido ou desconfortável. Além do mais, os resultados desta pesquisa darão subsídios para uma melhor compreensão das

dinâmicas socioespaciais decorrentes da implantação de novos loteamentos habitacionais nas cidades de pequeno/médio porte como é o caso de Diamantina, podendo ajudar em projetos que beneficiem a população residente na área de estudo e também, a cidade como um todo. A sua participação como respondente do questionário não contará com nenhuma remuneração em dinheiro, tendo garantido de que todas as despesas necessárias para a realização da pesquisa não serão de sua responsabilidade. Com relação a eventuais danos decorrentes da pesquisa, o respondente será devidamente indenizado pelos mesmos. Quanto à discricão durante a pesquisa, o seu nome não será revelado em nenhum momento do estudo, sendo identificado por um número, garantindo assim, o sigilo das informações disponibilizadas. Não será solicitado ao participante o uso de sua imagem, não necessitando assim, da sua autorização para publicação. O material coletado após o fim da pesquisa será publicado, ficando também, armazenado em arquivos físico e digital, por pelo menos cinco anos. Os dados coletados e não usados durante a pesquisa serão descartados. Os resultados serão utilizados para fins acadêmicos e somente os interessados para este fim, terão acesso aos resultados. Afirmo que tais informações serão utilizadas, apenas, para fins acadêmicos correspondente à essa pesquisa. Você receberá uma via deste documento que deverá ser rubricado em todas as páginas e assinado conforme as indicações por mim, pesquisadora responsável, e por você, participante da pesquisa.

#### TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE, APÓS ESCLARECIMENTO

Eu, \_\_\_\_\_ li e/ou ouvi o esclarecimento acima e compreendi para que serve o estudo e qual procedimento a que serei submetido. A explicação que recebi esclarece os riscos e benefícios do estudo. Entendi que sou livre para interromper minha participação a qualquer momento, sem justificar minha decisão. Sei que o meu nome não será divulgado, que não terei despesas e não receberei dinheiro por participar do estudo. Eu concordo em participar do estudo e autorizo a pesquisadora Francielle Cristina da Silva a divulgar as informações coletadas para fins acadêmicos e científicos referentes ao desenvolvimento de sua dissertação de mestrado intitulada: “Expansão urbana e segregação socioespacial em Diamantina- MG: uma análise a partir da implantação do Residencial Jardim Imperial”.

Telefone de contato do Pesquisador: (38) 99902-1713 / (38) 3531-9448.

Endereço do CEPSJ: Praça Dom Helvécio, 74, Sala 2.56 – Bairro Fábricas, São João Del Rei – MG, CEP: 36-307.352 Campus Dom Bosco. Telefone: (32) 3379-5598. E-mail: cepsj@ufsj.edu.br

São João Del Rei ...../ ...../.....

\_\_\_\_\_  
Assinatura do voluntário

\_\_\_\_\_  
Assinatura do pesquisador responsável



## Anexo IV - Registro dos lotes referentes aos anos 2009 e 2019

VENDEDOR, E PAULO SERGIO TEIXEIRA DA SILVA,  
COMO COMPRADOR, NA FORMA ABAIXO:

Aos 24 (vinte e quatro) dias do mês de abril do ano de 2014 (dois mil e quatorze) nesta Cidade de Diamantina, no Estado de MG, no Cartório do 2º Ofício de Notas na Rua Direita, nº 120, sala 04, comparecem partes entre si justas e contratadas, a saber: como **VENDEDOR: HÉLIO FELICIANO DE SOUZA**, brasileiro, autônomo, maior, solteiro, portador da Carteira de Identidade nº MG-6.698.922, SSP/MG, CPF nº 450.601.936-91, residente e domiciliado na Praça José Augusto Neves, nº130, Bairro Rio Grande, Diamantina, MG; e, como **COMPRADOR: PAULO SERGIO TEIXEIRA DA SILVA**, brasileiro, comerciante, maior, solteiro, portador da Carteira de Identidade nº MG-10.150.336, SSP/MG, CPF nº 032.959.006-55, residente e domiciliado na Rua "04", nº60, Bairro Jardim Imperial, Diamantina, MG. Reconheço a identidade dos comparecentes, bem como sua capacidade para este ato, do que dou fé. Então, o VENDEDOR me declara: **1-OBJETO:** que é senhor e legítimo possuidor de um imóvel urbano constituído por um lote de terreno de nº 08 (oito), da quadra nº 15(quinze), situado no Loteamento denominado Residencial Jardim Imperial, nesta cidade, possuindo a área de 300,00m² (trezentos metros quadrados), com as divisas e medidas constantes na matrícula nº15.307, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Diamantina; **2-PROCEDENCIA:** que o imóvel descrito acima foi adquirido pelo VENDEDOR, através da Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 16/03/2009, lavrada às fls. nº 141/142, do Livro nº 133, deste Tabelionato de Notas, e encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca sob matrícula nº15.307, Livro 2, R-1, do Registro Geral datado de 15/04/2009; **3-DISPONIBILIDADE:** que, o objeto da transação está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo em relação a ele, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, o que é declarado para os efeitos do §3º do artigo 1º do Decreto Federal 93.240, de 09/09/1986; **4-PREÇO E PAGAMENTO:** que o objeto descrito é vendido pelo preço certo e determinado de R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais) já integralmente recebidos do COMPRADOR,

Rua Direita, 120 / sala 4 - térreo - Telefax: (38) 3531.9444  
CEP 39.100-000 - Diamantina/MG

legítimo possuidor e constituído por lote de terreno de nº20 (vinte), da quadra nº37 (trinta e sete), situado no Loteamento denominado Residencial Jaque Imperial III, nesta cidade-MG, com a área de 300,00 (trezentos metros quadrados), com as seguintes divisões e medidas: Pela frente, divide-se com o lote nº19, medindo 12,00 metros; pelo lado direito, divide-se com o lote nº21, medindo 25,00 metros; pelo lado esquerdo, divide-se com a Rua 18, medindo 25,00 metros; e, pelos fundos, divide-se com o lote nº19, medindo 12,00 metros.

**SEGUNDO - PROCEDÊNCIA:** Que o Outorgante Vendedor adquiriu o referido imóvel conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada aos 20/01/2020, às folhas 122/124 e verso, livro 111-N, destas Notas, ainda carente de registro em margem da Matrícula número 16.585, do Livro número 02, Registro Geral, datado de 21/05/2013, do Serviço Registral Imobiliário desta Comarca de Diamantina/MG.

**TERCEIRO - DISPONIBILIDADE:** Que o objeto ora transmitido está livre de ônus reais, fiscais e extrajudiciais.

**QUARTO - DO PREÇO E PAGAMENTO:** Que assim possuindo o Outorgante Vendedor o imóvel já descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, contratou a vender, como efetivamente vende, a desta escritura e na melhor forma de direito, ao Outorgado Comprador, pelo preço de R\$70.000,00 (setenta mil reais), avaliado pela Prefeitura Municipal de Diamantina, para efeitos fiscais, pelo valor de R\$80.000,00 (oitenta mil reais), que confessa ter recebido do mesmo, em moeda corrente do País, dando desde já plena, rasa e geral quitação, para não repetir.

**QUINTO - DA TRANSMISSÃO:** Que obriga o Outorgante Vendedor, em virtude da cláusula CONSTITUTIVA transmitida, como transmite ao Outorgado Comprador, o domínio, posse, direito de ação, jus e servidão que existiam no imóvel acima descrito e, por si e seus sucessores.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE MINAS GERAIS

OFÍCIO DO 3º TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE DIAMANTINA - MG

*Shirley Terexinha Oliveira*  
TABELIÃ TITULAR

CARTÓRIO DO  
3º OFÍCIO  
DE  
NOTAS

LIVRO 0111 FOLHAS 0126

**TRASLADO**

fazer em todo tempo, esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pelos riscos da evicção, colocando-o a paz e a salvo de quaisquer dúvidas futuras relacionadas com esta transmissão. **SEXTO - DA ACEITAÇÃO:** Presente o **Outorgado Comprador, Paulo Sérgio Teixeira da Silva**, acima qualificado, por ele me foi declarado que aceita esta escritura nos seus expressos termos, como está ela redigida, para que produza os seus devidos e efeitos legais. Assim o disseram, outorgaram e aceitaram, do que dou fé. **SÉTIMO - DAS QUITAÇÕES:** 7.1) **DO IMPOSTO:** Foi pago o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - Inter vivos - ITBI, sobre o valor de R\$80.000,00, em data de 10/01/2020, no Banco Itaú, agência 3088, desta cidade, conforme Guia de Arrecadação Municipal Exercício 2020, Taxas - Lançamento número 000187.20.3.9, apresentada e quitada na importância de R\$1.600,00; 7.2) **DAS CERTIDÕES:** 7.2.1) **Certidão de Quitação expedida pela Prefeitura Municipal de Diamantina**, no verso das guias de ITBI, em nome de Paulo Sérgio Teixeira da Silva, cuja inscrição municipal é 01.16.037.0342.001, datada de 16/01/2020, assinada por Juarez dos Santos Machado - Fiscal de Cadastro Imobiliário - Coordenadoria de Cadastro e Igor Fernandes Pimenta - Assistente Administrativo - Prefeitura Municipal de Diamantina; 7.2.2) **Certidão de Débitos Tributários Negativa**, expedida pela Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais, em nome de Geraldo Estevam da Silva - CPF: 065.568.926-53. Emitida em data de 15/01/2020, com validade até 14/04/2020, código de controle de certidão: 2020000378359292; 7.2.3) **Certidão Cível Negativa expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - Diamantina - no seguinte teor:** CERTIFICO que, revendo os registros de distribuição de ação de NATUREZA CIVEL, nesta comarca, até a presente data, NADA CONSTA em tramitação contra: Nome: Geraldo Estevam da Silva - CPF: 065.568.926-53. Diamantina, 16 de janeiro de 2020 às 11:57 - Código de Autenticação: 2001-1611-5731-0636-1817; 7.2.4) **Certidão Negativa expedida pelo Poder Judiciário, Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas número 48245/2020 - Certifica-se, após pesquisa nas bases de dados de processos físicos (SIAP1 e SIAP2) e eletrônicos (Sistema PJe de 1º e 2º grau) do TRT da 3ª Região (Minas Gerais), que não consta processo em tramitação contra Geraldo Estevam da Silva, inscrito no CPF sob o número 065.568.926-53. Certidão emitida gratuita e eletronicamente conforme Resolução Conjunta GP/CR n.9/2014, após pesquisa nas bases de dados do Sistema informatizado de Acompanhamento Processual de 1ª Instância (SIAP1), Sistema**

Wilton Juliano  
Tabelião de 1ª  
Diamantina

cartorio3oficionotas@yahoo.com  
Telefoni: (38) 3531-3611  
Celular: (38) 98808-2009

Quitanda, nº 94 - Centro  
100-000 - Diamantina / MG

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE MINAS GERAIS

TRANSPORTE

MG, CEP.39.100-000, pelo valor de R\$60.000,00.  
Valor atribuído pelo fisco municipal R\$80.000,00.  
- OBS.: Declaração de Valor Real ou de Mercado ou  
Negócio: R\$80.000,00, datada de 30/09/2019, feita  
pela parte interessada. - OBS.: Emolumentos:  
R\$1.311,73; TFJ: R\$505,43; Valor Total:  
R\$1.817,16; Código Fiscal: 4517-9. Código de  
Tributação: 01. Quantidade: 01. Selo Eletrônico:  
DEK61494. Cód. de Segurança: 3860.3891.7727.7896.  
- Dou fé. Carlos Eduardo Cesar (Bel. Carlos  
Eduardo Cesar - Oficial).

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel Carlos Eduardo Cesar Oficial  
Belª Grazielly I Nascimento Cesar Esc Substª  
Sâmnia Rosa Lourenço Caldeira Esc Substª  
Sebastião Leão Junior Esc Autorizado  
RUA JOAQUIM FELÍCIO Nº 27 CENTRO  
DIAMANTINA-MG CEP 39 100-000 (38) 3531 1442  
AUTO ATENDIMENTO  
www.carloseduardo.adv.br

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE DIAMANTINA - MG

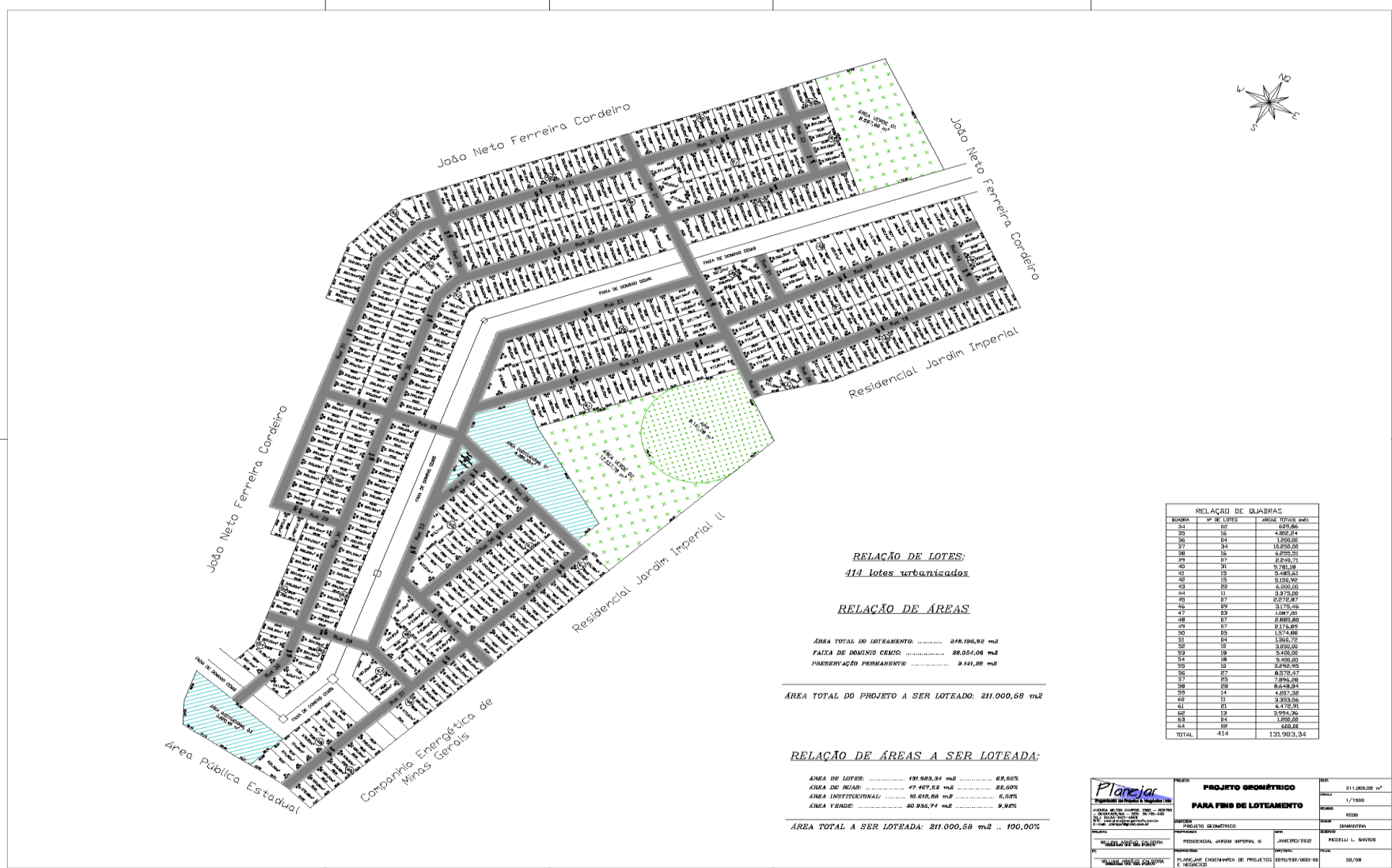
Bel. Carlos Eduardo Cesar  
Rua Joaquim Felício, nº27 - Centro  
Diamantina - MG - CEP: 39.100-000  
Tel: (038)3531-1442



**Anexo V** – Plantas dos Loteamentos *Jardim Imperial I, II e III*







**RELAÇÃO DE LOTES:**  
414 lotes urbanizados

**RELAÇÃO DE ÁREAS**

ÁREA TOTAL DO LOTEAMENTO ..... 246.786,92 m<sup>2</sup>  
FAIXA DE DOMÍNIO CEMO ..... 28.055,06 m<sup>2</sup>  
PRESERVAÇÃO PERMANENTE ..... 9.141,38 m<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL DO PROJETO A SER LOTEADO: 211.000,68 m<sup>2</sup>

**RELAÇÃO DE ÁREAS A SER LOTEADA:**

ÁREA DE LOTES ..... 191.988,34 m<sup>2</sup> ..... 91,56%  
ÁREA DE RESERVA ..... 47.487,88 m<sup>2</sup> ..... 22,60%  
ÁREA INSTITUCIONAL ..... 10.618,88 m<sup>2</sup> ..... 5,03%  
ÁREA VERDE ..... 80.938,74 m<sup>2</sup> ..... 38,35%

ÁREA TOTAL A SER LOTEADA: 211.000,68 m<sup>2</sup> .. 100,00%

RELAÇÃO DE QUADRAS		
QUADRA	Nº DE LOTES	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
34	02	469,86
35	16	4.822,54
36	04	1.000,00
37	34	12.250,00
38	16	6.250,51
39	07	2.540,71
40	31	5.781,19
41	15	5.985,51
42	15	5.189,92
43	09	6.100,00
44	11	3.375,00
45	07	2.875,00
46	09	3.125,00
47	09	1.287,00
48	07	2.800,00
49	07	2.174,89
50	05	1.574,68
51	04	1.360,72
52	03	2.000,00
53	18	5.400,00
54	18	5.400,00
55	18	5.400,00
56	07	2.125,57
57	05	2.894,28
58	08	2.484,24
59	14	4.207,50
60	11	2.259,16
61	01	6.212,91
62	13	3.994,26
63	14	1.000,00
64	02	689,81
TOTAL	414	121.983,24

**Planejar**  
Engenharia de Projetos e Topografia Ltda.  
RUA SERRA DO CARVALHO, 100 - 10º ANDAR  
JARDIM IMPERIAL II - JARDIM BOM FIM - SÃO PAULO - SP

PROJETO	PROJETO GEOMÉTRICO	DATA	211.000,68 m <sup>2</sup>
PROJETO	PARA FINS DE LOTEAMENTO	ESCALA	1/1000
PROJETO	PROJETO GEOMÉTRICO	ESCALA	FEITO
PROJETO	PROJETO GEOMÉTRICO	ESCALA	EMANUELA
PROJETO	RESIDENCIAL JARDIM IMPERIAL II	PROJETO	PROJETO L. BAYOS
PROJETO	PROJETO	PROJETO	PROJETO
PROJETO	PLANEJAMENTO E EXECUÇÃO DE PROJETOS DE INFRA-ESTRUTURA E NEGÓCIOS	PROJETO	02/08