



**ENAN
PUR 2023**
Belém 22 a 26 de maio



O Mercado Informal de Terras e a Economia Popular na RMBH: um estudo de caso sobre o município de Nova União

Nina Fraiha de Faria

Graduada em Ciências Econômicas pela FACE/UFMG

Pedro Araújo Patrício

Mestre em Ciências Econômicas pelo Cedeplar/FACE/UFMG

Sessão Temática XI: Novas interpretações possíveis para a questão urbana e regional

Resumo. O trabalho objetiva investigar a expansão do mercado informal de loteamentos nas margens da RMBH, bem como os possíveis pontos de encontro da economia popular neste mercado informal de terras. Para isso, realizou-se um estudo de caso do município de Nova União. Desde modo, o presente trabalho realiza uma revisão bibliográfica sobre os conceitos de economia popular e mercado informal da terra urbana, dentro do contexto da urbanização periférica na América Latina. Em seguida, o trabalho contextualiza o processo de metropolização da RMBH e, mais especificamente, do vetor leste, no qual o município está contido. Também é apresentado o perfil sociodemográfico de Nova União, seus aspectos econômicos e históricos, para então mapearmos sua organização territorial. Por fim, é analisado o comportamento do mercado informal de solo do município, buscando identificar os tipos de loteamentos, os agentes envolvidos, de que formas essas transações imobiliárias ocorreram e a possível existência de uma economia popular derivada dessas transações. Observa-se que este mercado é um dos responsáveis pela expansão da malha urbana do município, e conseqüentemente, da difusão periférica da RMBH. A partir deste estudo, conclui-se também que economia popular prospera em ambientes rurais, mas ainda com uma lógica urbana, fruto da urbanização extensiva.

Palavras-chave: mercado informal de solo urbano; economia popular; Vetor Leste RMBH, loteamentos informais; Nova União.

The Informal Land Market and the Popular Economy in the RMBH: a case study on the municipality of Nova União

Abstract. The work aims to investigate the expansion of the informal market of subdivisions on the periphery of the RMBH, as well as the possible connections of the popular economy in this informal land market. For that, a case study of the municipality of Nova União was made. In this way, the present work carries out a bibliographical review on the concepts of popular economy and the informal market of urban land, within the context of peripheral urbanization in Latin America. Then, the work contextualizes the process of metropolization of the RMBH and, more specifically, of the east vector, in which the municipality is contained. The sociodemographic profile of Nova União, its economic and historical aspects is also presented, so that its territorial organization can be mapped. Finally, the behavior of the informal land market in the municipality is analyzed, seeking to identify the types of subdivisions, the agents involved, in which ways these real estate transactions take place and the possible existence of a popular economy derived from these transactions. It is observed that this market is one of the responsible for the expansion of the municipality's

urban space and consequently, the peripheral diffusion of the RMBH. From this study, it is also concluded that the popular economy thrives in rural environments, but still has an urban logic, as a result of extensive urbanization.

Keywords: informal urban land market; popular economies; East Vector RMBH; informal subdivisions; Nova União.

El Mercado Informal de Suelo y la Economía Popular en la RMBH: un estudio de caso sobre el municipio de Nova União

Resumen. *El trabajo tiene como objetivo investigar la expansión del mercado informal de fraccionamiento a orillas del RMBH, así como los posibles puntos de encuentro de la economía popular en este mercado informal de suelo. Para ello, se realizó un estudio de caso en el municipio de Nova União. Así, el presente trabajo realiza una revisión bibliográfica sobre los conceptos de economía popular y mercado informal de suelo urbano, en el contexto de la urbanización periférica en América Latina. Luego, el trabajo contextualiza el proceso de metropolización de la RMBH y, más específicamente, del vector este, en el que se contiene el municipio. También se presenta el perfil sociodemográfico de Nova União, sus aspectos económicos e históricos, para luego mapear su organización territorial. Finalmente, se analiza el comportamiento del mercado informal de suelo en el municipio, buscando identificar los tipos de loteos, los agentes involucrados, cómo ocurrieron estas transacciones inmobiliarias y la posible existencia de una economía popular derivada de estas transacciones. Se observa que este mercado es uno de los responsables de la expansión del tejido urbano de la ciudad y, en consecuencia, de la difusión periférica de la RMBH. De este estudio también se concluye que la economía popular prospera en ambientes rurales, pero aún con una lógica urbana, resultado de una urbanización extensiva.*

Palabras clave: mercado informal de suelo urbano; economía popular; Vector Leste RMBH, subdivisiones informales; Nova União.

1. Introdução

Belo Horizonte possui um forte dinamismo no mercado imobiliário, marcado por uma série de conflitos e contradições. A retenção de terrenos e imóveis para especulação fundiária dificulta o cumprimento da função social da propriedade no contexto do planejamento urbano e do direito à cidade. A Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) é a terceira maior aglomeração urbana do Brasil¹ – com 34 municípios – e, assim como outras metrópoles brasileiras, tem experimentado, nos últimos anos, uma intensa reestruturação socioespacial, causando a despossessão de muitos recursos comuns pela ação conjunta do capital e do Estado. Observa-se, ainda, a extensão das periferias autoconstruídas e a criação de regiões de moradia “irregular” em áreas periféricas (MAGALHÃES, TONUCCI & SILVA, 2011).

Segundo Harvey (2014), as cidades surgem onde há uma produção excedente, gerando desde o seu primórdio uma acumulação desigual na mão dos detentores dessa sobreprodução. Desse modo, o desenvolvimento urbano acompanha e retroalimenta o desenvolvimento do sistema capitalista. A partir dessa conclusão, temos que o investimento capitalista na transformação das cidades e, para além delas, na construção da sociedade urbana, acarreta “destruições criativas” com dimensões de classe, uma vez que expulsa a população de baixa renda dos centros em ascensão para marginalizar-los ainda mais nas periferias urbanas. O efeito cascata desdobra-se com a especulação imobiliária, levando a uma “acumulação por despossessão”, fenômeno que muito explica a informalidade nas cidades (HARVEY, 2014).

A informalidade no mercado de loteamentos na América Latina expandiu de maneira sem precedentes as periferias, de maioria autoconstruídas e em condições precárias. Acompanhando o *boom* do mercado imobiliário global, os assentamentos informais se tornaram a moradia de pelo menos 1,6 bilhão de pessoas no mundo (UN-HABITAT, 2022)² que não têm condições de pagar o demandado pela especulação imobiliária no chamado mercado formal.

¹ Disponível em <https://noticias.r7.com/brasil/brasil-tem-20-regioes-urbanas-com-mais-de-um-milhao-de-habitantes-25032015> (acesso em dezembro de 2021).

² Disponível em https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/06/wcr_2022.pdf (acesso em julho de 2022).

Caracterizados pela alta densidade populacional, precariedade habitacional, insegurança de posse, exiguidade das construções e coabitação, os assentamentos informais, incluindo loteamentos irregulares, favelas, ocupações etc, com alguma forma de irregularidade ou ilegalidade se tornaram 50% das moradias nas cidades brasileiras (MARICATO, 2011; ROLNIK, 2015).

No caso da urbanização no Brasil, Caldeira (2017) aponta que o processo de formação e expansão dos centros urbanos destoa dos demais pela transversalidade de racionalidades econômicas que atuam ativamente nas cidades. A autora reaviva os pressupostos de Milton Santos (1979), que por sua vez argumenta que esse hibridismo das cidades do Sul Global – com seus circuitos inferiores e superiores – traz uma nova convivência, construção e ressignificação dos espaços urbanos, envolvendo tanto setores capitalistas como setores da economia popular urbana.

A economia popular pode ser definida como um conjunto de atividades econômicas e práticas sociais desenvolvidas a partir do uso da própria força de trabalho e de recursos próprios dos trabalhadores envolvidos. Sem necessariamente se desvincular do mercado, a economia popular é caracterizada como de trabalho familiar, local, artesanal, autogerado ou de produção associada, apresentando-se de múltiplas formas, mas sempre buscando assegurar a subsistência e a vida cotidiana. Esse processo produtivo e reprodutivo é considerado subalterno pela falta de opção dos trabalhadores envolvidos, uma vez que os mesmos foram excluídos dos setores de trabalho e consumo do mundo formal (RAZETO, 1993).

Por buscar a subsistência e a manutenção da vida cotidiana, a racionalidade da economia popular difere-se da economia capitalista, cuja racionalidade fundamenta-se na acumulação e expansão máxima do capital (DINIZ, 2016). Com a consolidação do capitalismo neoliberal, o contraste da economia popular frente à flexibilização do trabalho aumentou ainda mais, uma vez que a primeira preza pelo trabalho autônomo de fato, em que o trabalhador é também o detentor do processo produtivo – fator essencial do possível potencial emancipatório das economias populares. Desse modo, a economia popular, independente de seu nível, pode ser vista como um processo alternativo e subalterno de desenvolvimento, apresentando novas formas de ocupações, assalariamento, relações sociais e processos de produção e reprodução da vida (DINIZ, 2016).

A partir dessas discussões, que serão abordadas e aprofundadas ao longo do trabalho, emerge o estudo sobre as economias populares no mercado informal de terras de Nova União, município constituinte do vetor leste da região metropolitana de Belo Horizonte. Seguindo o agrupamento proposto pela PLAMBEL (1986), o vetor leste – constituído pelos municípios de Caeté, Sabará, Taquaraçu de Minas e Nova União – é relativamente isolado da centralidade da RMBH, possuindo uma dinâmica própria, e mesmo assim apresentou uma expansão dos loteamentos informais, com grandes áreas de parcelamentos vazios e infraestrutura precária, além de uma quantidade significativa de parcelamentos frágeis e ilegais (UFMG, 2017b).

De acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) (UFMG, 2009) e o projeto de Macrozoneamento da RMBH (UFMG, 2017), Nova União vivencia uma expansão do mercado de loteamentos informais, que é parte importante do processo de expansão urbana periférica. Esse mercado, com evidente informalidade e precariedade, pode ser também combustível para o surgimento de novas formas populares de produção e reprodução. Desse modo, o presente trabalho apresenta como hipótese – através de um estudo de caso do município em questão – a relação entre esse avanço do mercado informal do solo urbano e as atividades populares desse mercado, que muitas vezes fogem à racionalidade capitalista neoliberal e ajudam a ressignificar o próprio mercado de loteamentos informais.

O interesse desta pesquisa surge das possíveis relações entre a urbanização periférica e o mercado informal de terras com a economia popular diretamente ligada a esse mercado. É a partir dos pontos de encontro da economia popular – dentro e fora do sistema de mercado – sobre os mercados informais e, do mesmo modo, das afluências dos mercados informais sobre a economia popular, que se constrói a relevância desta pesquisa.

Para tanto, o artigo se divide em duas seções, além da introdução e conclusão. A primeira seção é dedicada ao mapeamento do território nova-uniense, retratando uma caracterização do seu mercado informal de loteamentos e das formas de economia popular relacionadas a este mercado. Já a segunda seção conta com distintas fontes de dados, visando construir o estudo de caso através de uma abordagem multimétodo – melhor discutida na própria seção. O estudo de caso do município de Nova União inclui dados secundários dos produtos de revisão do Plano Diretor da cidade e do próprio Plano Diretor, consulta a imagens de satélite na ferramenta Google Earth, pesquisa nos sites de vendas imobiliárias Netimóveis, Zap Imóveis e Cia Mineira e dados primários colhidos pela autora em pesquisa de campo. Essa pesquisa de campo foi realizada por meio de recursos metodológicos como observação participante, diário de campo, fotografias e entrevistas às abertas com oito agentes e personagens-chave do território, trazendo reflexões acerca de ambos os mercados em estudo neste trabalho.

2. O território de Nova União

Nova União é o município mais distante do vetor leste da Região Metropolitana de Belo Horizonte, além de ser um dos municípios com maior percentual rural da RMBH. Apesar da relação de dependência com a capital metropolitana, o município encontra-se afastado da conurbação da capital e de suas dinâmicas, distante 55km de Belo Horizonte. Seus principais acessos são através das rodovias federais BR-381 e BR-262, e da rodovia estadual MG-900.

O município de Nova União é um dos municípios mais rurais da RMBH. Assim, também em virtude disso, o município compreende dois assentamentos do Movimento dos Sem-Terra (MST), o Assentamento João Pedro Teixeira (295 hectares e 16 famílias) e o Assentamento Ho Chi Minh (1500 hectares e 37 famílias). Este último assentamento localiza-se na divisa com o município de Jaboticatubas, entre os distritos de Carmo de União e Baú. Por situar-se na antiga Fazenda Belo Horizonte, o assentamento também se encontra no leito do rio Pretona, o que contribui para sua forte colaboração na produção agroecológica do município, além das plantações de larga-escala de banana, enviadas ao CEASAMINAS-BH. Os assentamentos foram primeiro ocupados pelo MST em 2005, sendo posteriormente parcelados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) em 2012 (LIBÂNIO, 2018; ALKMIN, 2007).

Além disso, Nova União também possui distritos oriundos de Quilombos, cujos membros são descendentes de africanos escravizados nas fazendas da região. Essas comunidades ainda estão em processo de reconhecimento diante do poder público. A comunidade mais conhecida é a de Santo Antônio – antiga Fazenda Rio - São João –, localizada na Serra dos Bois, no sudeste do município, e há também as comunidades de Bernardo – antiga Fazenda Rio Preto – e do Carmo (LIBÂNIO, 2018). Ademais, na porção central e sul de Nova União e também em uma antiga fazenda da região, encontra-se a empresa Germana, cuja produção de cachaça possui relevância internacional (UFMG, 2017b).

No que tange às dinâmicas imobiliárias, o vetor leste sofre tanto os impactos da expansão urbana periférica de Belo Horizonte, como do aumento dos loteamentos de pequenos condomínios destinados a lazer e moradias de finais de semana. Nos aprofundando no tema do uso e ocupação do território, o município de Nova União não solicitou nenhum processo de anuência de parcelamento do solo à Agência RMBH no período de 2013 a 2017 (UFMG, 2017a). Como, em

tese, novos pedidos de anuência ou diretrizes podem significar o surgimento de um novo vetor de crescimento ou uma tendência de adensamento urbano, a falta desses processos em Nova União demonstraria a inexistência de uma expansão urbana formal no município. Contudo, tendo em vista o lento, porém contínuo crescimento populacional da região, evidências apontam para o desenvolvimento de um mercado de loteamentos informais no município. A taxa média anual de crescimento domiciliar é um dado que comprova o avanço desse mercado informal. De acordo com Lages (2020), o número de domicílios no município era de 20.265, já em 2010, esse número sobe para 28.313. Com isso, a taxa de crescimento domiciliar de 2000-2010 de Nova União é de 3,40, enquanto a taxa da RMBH no mesmo período foi de 1,99. Do mesmo modo, em uma entrevista realizada por João Tonucci no final de 2021, com um arquiteto e urbanista, funcionário de uma agência de loteamentos na RMBH, descobrimos que, em Nova União,

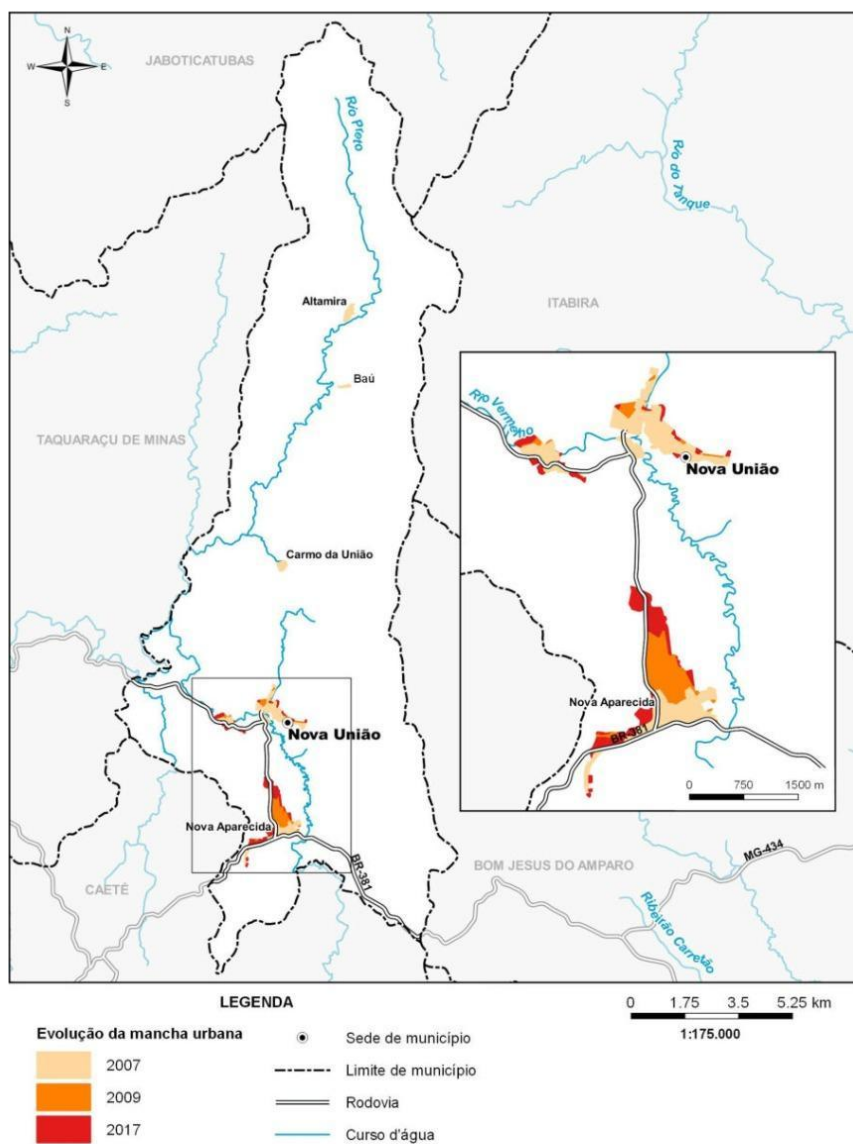
A irregularidade fundiária é muito essa questão familiar, hereditária, de subdivisão mesmo. Eu vou falar natural, mas não é natural. É uma questão histórica da irregularidade fundiária. Tem essa distância, esse afastamento e o acesso também da cidade não é muito bom, então acaba que ele fica um pouco mais nesse tipo de irregularidade.³

A ocupação do solo em Nova União é, como previsto na teoria, bastante fragmentada. Lembrando Abramo (2007), Rolnik (2015) e outros, as áreas periféricas são os locais mais prováveis de desenvolvimento do mercado informal de loteamentos, e Nova União segue o mesmo padrão. Ademais, para os loteadores informais, o valor de troca da terra possui uma maior relevância, portanto a preocupação com a integração do novo loteamento ao tecido urbano preexistente é menor, tornando áreas mais afastadas uma estratégia inteligente de ampliação da margem de lucro do empreendimento (CHINELLI, 1980; JARAMILLO, 2009). Assim, o resultado são diferentes e afastados lócus de desenvolvimento do mercado informal de terras, realidade esta que também é identificada em Nova União, sendo ainda mais incitada pelo aspecto rural – logo, mais desagregado – do município.

Esse desenvolvimento segmentado é possível de ser observado a partir do mapeamento da evolução da mancha urbana de Nova União, realizado pela equipe de revisão dos Planos Diretores (figura 15). O avanço da mancha urbana do município, no período de 2007 a 2009, foi notável na região de Nova Aparecida, tanto às margens da BR 381 quanto em direção ao Centro do município, ao longo da Avenida José Inácio de Magalhães. Na sede houve uma pequena expansão nos sentidos norte e oeste. Já nos anos de 2009 a 2017, a expansão da mancha urbana foi mais sentida em Nova Aparecida, especialmente às margens das rodovias. Como a ocupação no norte do município é tipicamente mais rural, temos que o pouco dinamismo imobiliário que ocorre em Nova Aparecida se concentra, necessariamente, ao sul, nas proximidades com a rodovia BR-381. Do mesmo modo, as dinâmicas informais paralelas em Nova União provavelmente também se concentram mais ao sul do município (UFMG, 2017b).

Figura 1 - Evolução da Mancha Urbana, 2007, 2009 e 2017 – Nova União

³ Relato colhido por João Tonucci, em entrevista com um funcionário da ARMBH, em outubro de 2021.



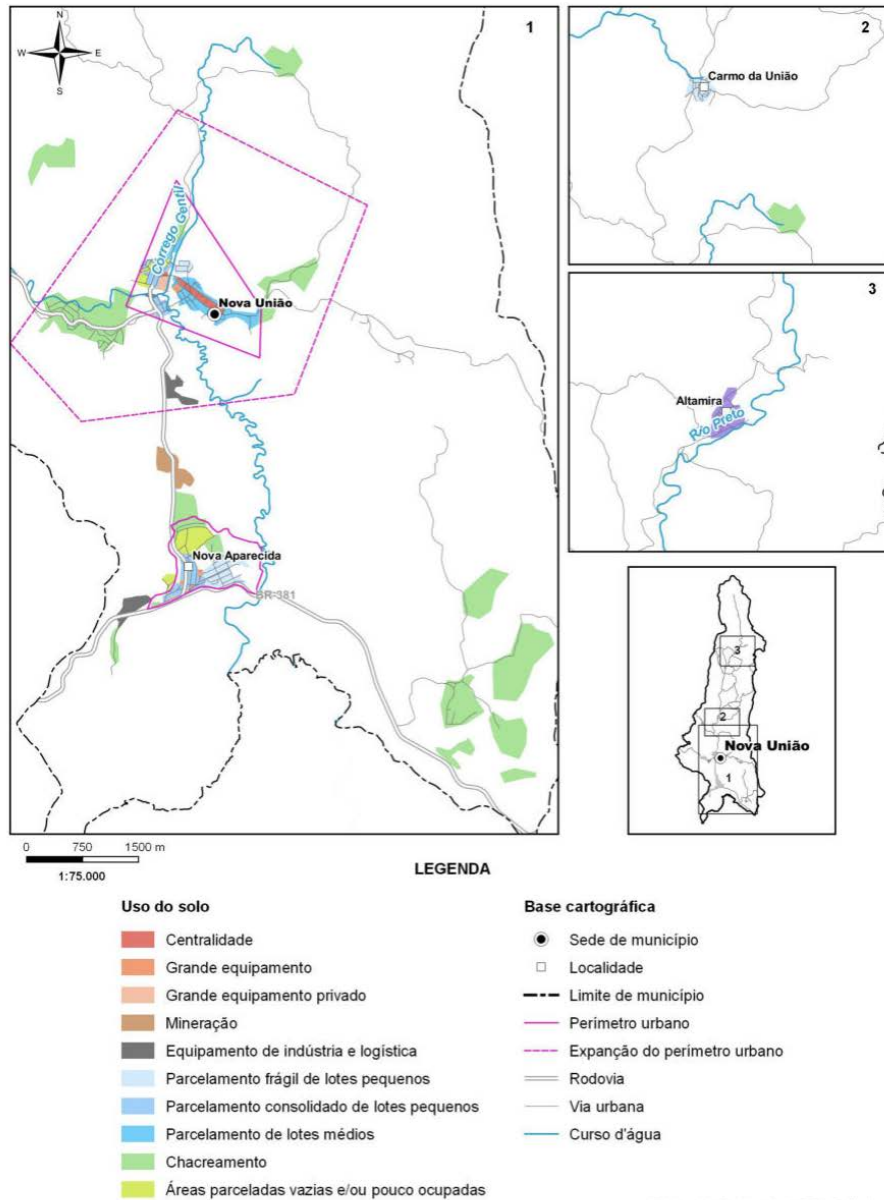
Fonte: Equipe de Revisão dos Planos Diretores de Desenvolvimento Integrado da RMBH - PDDI, CEDEPLAR/UFMG.

A mancha urbana de Carmo da União, presente desde 2007, é categorizada como um "parcelamento frágil de lotes pequenos" pelo PDDI. Apesar de ter as vias pavimentadas, há uma carência na localidade de outros serviços e infraestrutura públicos. De acordo com relatos colhidos pela autora, a comunidade de Carmo possui "ruas precárias, água de poço artesiano e famílias vendendo lotes" (Entrevistado 1, junho de 2022), demonstrando uma forte irregularidade fundiária. Já a mancha urbana do distrito de Altamira é provida de infraestrutura, casas e terrenos espaçosos, além de pousadas, indícios de uma ocupação de uso ocasional das classes médias, impulsionada pelos atrativos ecoturísticos da região. Ainda segundo a equipe de revisão do PDDI, "devido ao seu traçado orgânico e diversidade nas dimensões dos terrenos, a área foi caracterizada como Aglomerado Histórico" (UFMG, 2017b, p. 74). Ambas as áreas serão melhor discutidas na seção a seguir.

A figura 2 abaixo nos ajuda a compreender a perspectiva sobre a expansão urbana de Nova União, no período da década recente. A região próxima à Sede possui uma demarcação de expansão do perímetro urbano, englobando a área de Nova Esperança, um dos principais vetores que segue crescendo no município e que será estudado na próxima seção. Contudo, a área de Nova Aparecida possui demarcado somente o próprio perímetro urbano, que não condiz mais com a expansão vivida na região de Florestal, de Sol Nascente e de Nova Aparecida em si. Ao norte, no

vetor Carmo-Altamira, também houve um aumento dos loteamentos – em formato de chacreamentos – não previsto na revisão do Plano Diretor.

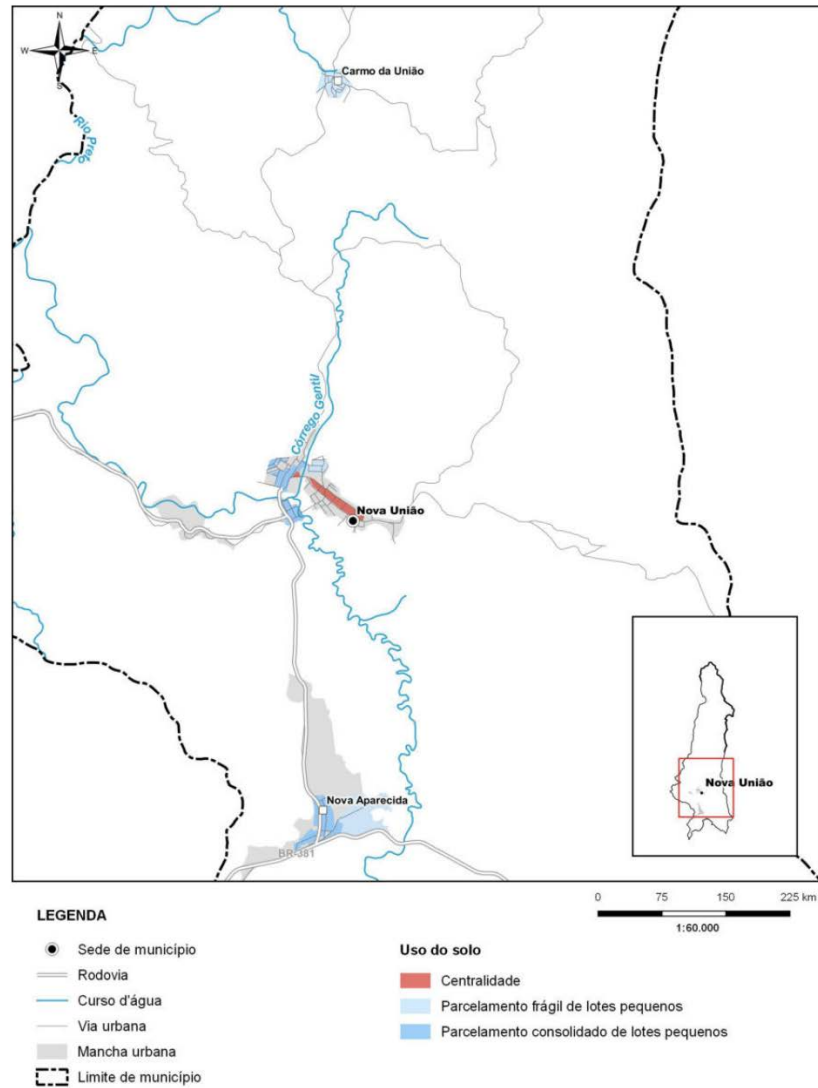
Figura 2 - Tipos Urbanos – Nova União, 2017



Fonte: Equipe de Revisão dos Planos Diretores de Desenvolvimento Integrado da RMBH - PDDI, CEDEPLAR/UFMG.

Seguindo na temática da expansão informal do solo de Nova União, outro dado relevante são as tipologias populares das ocupações e usos do solo. De maneira geral, foram observadas no município a dispersão da mancha urbana ao longo do território, segregada em pequenos núcleos na região oeste da sede do município (Nova Esperança) e nas localidades de Nova Aparecida – ao sul – e Carmo da União – ao norte (figura 3). Essas regiões possuem distintas tipologias populares de uso e ocupação do solo, provavelmente em decorrência desse descontínuo do tecido urbano nova-uniense.

Figura 3 - Tipologias populares de ocupação e uso do solo – Nova União, 2017

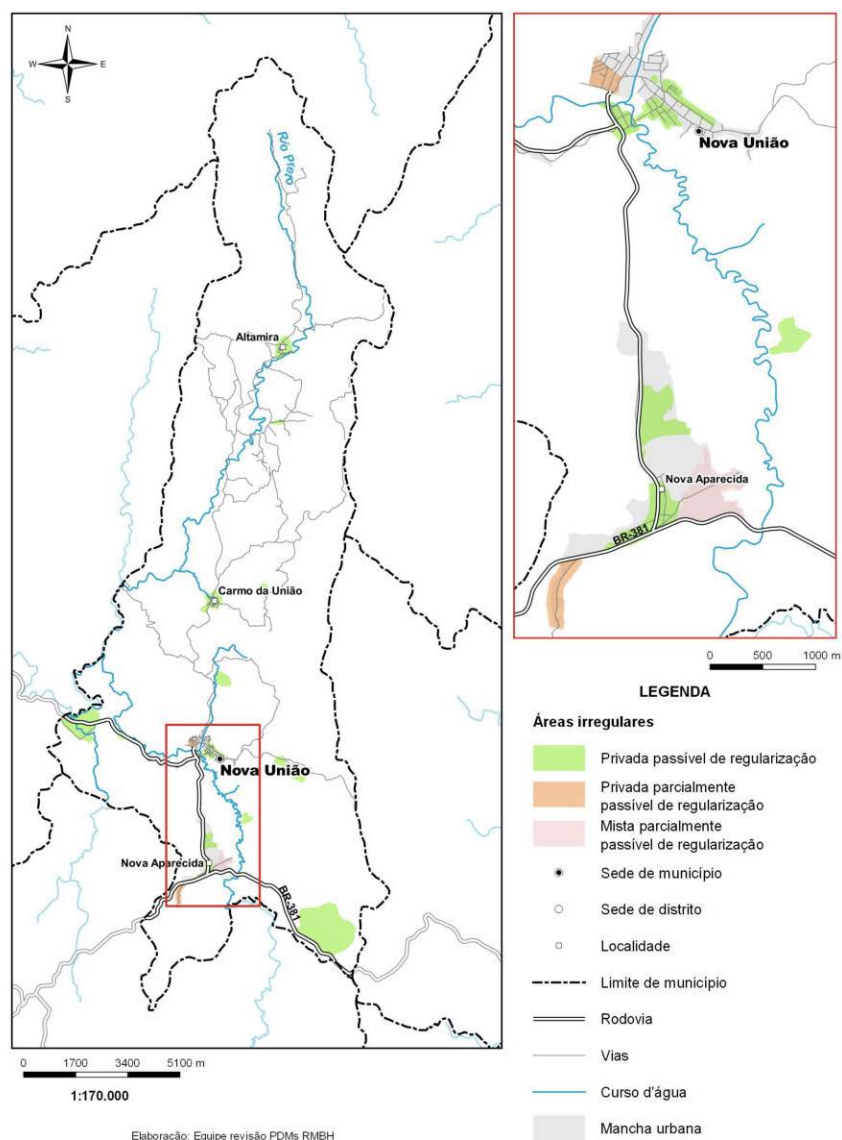


Elaboração: Equipe revisão PDIMs RMBH

Fonte: Equipe de Revisão dos Planos Diretores de Desenvolvimento Integrado da RMBH - PDDI, CEDEPLAR/UFMG.

Contudo, de acordo com o Plano de Regularização Fundiária Sustentável de Nova União, desenvolvido pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana, concluído em 2009 cujo projeto de lei não foi aprovado, grande parte das áreas definidas como loteamentos irregulares são "passíveis de regularização" (figura 4). O Plano divide áreas como Carmo de União, Bernardo, comunidade Altamira, comunidade Baú – vetor Carmo-Altamira –, bairro Magalhães, comunidade Braz, bairro Sol Nascente, comunidade Monte Horeb, condomínio Gamaville e bairro Nova Aparecida – vetor Sul –, bairro Santo Antônio, comunidade do Zé Júlio, Fazenda do Lopes, condomínio Maravilha, área lindeira à avenida José Afonso Fernandes – vetor Sede-Nova Esperança –, localidades ainda a serem discutidas aqui, em áreas "passíveis", "não passíveis" e "parcialmente passíveis" de regularização fundiária.

Figura 4 - Assentamentos irregulares – Nova União, 2017



Fonte: Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de Nova União - Produto 5: Diretrizes e Propostas. Elaboração Equipe Planos Diretores, 2017.

Assim, a partir das análises da revisão do PDDI da RMBH (UFMG, 2017a e 2017b) e de dados coletados pela autora em pesquisa de campo e conversas virtuais com moradores de Nova União, escolhemos discorrer sobre quatro movimentos do mercado informal do solo do município: (a) a nova conurbação urbana ao sul, nas regiões de Nova Aparecida, Sol Nascente, Florestal e Monte Horeb, influenciadas pelas dinâmicas da BR-381; (b) o vetor de Nova Esperança, próximo à sede do município, que apresentou a maior expansão informal de loteamentos; (c) os assentamentos do MST, Ho Chi Minh e João Pedro Teixeira, seu parcelamento e suas ações no que tange à agricultura familiar e à agroecologia; e por último (d) o crescimento do vetor Carmo-Altamira, cujo ecoturismo atrai pousadas e chacreamentos de lazer, porém a região permanece com uma infraestrutura precária e, muitas vezes, sem acesso à luz e água. Essas dinâmicas serão aprofundadas na próxima seção.

3. Dinâmicas da ocupação informal em Nova União

À vista do estudo do território do município de Nova União, iremos agora discutir sobre as dinâmicas da ocupação informal do solo no município. Como já apontado, escolhemos estudar quatro processos distintos do mercado informal de terras nova-uniense, esperando também melhor entender as economias populares envolvendo esses quatro processos, que serão analisados separadamente a seguir, cada um em sua subseção específica.

3.1 Vetor sul

Ao sul do município, a expansão da região de Nova Aparecida vem criando uma nova conurbação urbana, impulsionada pela duplicação da rodovia BR-381, que corta a porção sul do município de leste a oeste. O distrito é caracterizado por tipologias variadas de uso e ocupação, e seu alargamento estava previsto na revisão do PD de 2017. Um exemplo é o condomínio do seu Domingos, na área conhecida como Braz, que começou a ser parcelado irregularmente e foi impedido de avançar pela equipe de revisão do Plano Diretor. Segundo o entrevistado 2⁴, mesmo com a revisão engavetada, o parcelamento do condomínio foi interrompido pelo departamento jurídico da prefeitura de Nova União, no intuito de evitar a expansão urbana nos arredores da BR-381, impedindo assim a descontinuidade da urbanização e, por consequência, desonerando o poder público e evitando a valorização irrestrita da terra no município.

Entretanto, a expansão da região também ocorreu para além da previsão do Plano. De acordo com o entrevistado 1⁵, o alargamento da via rodoviária federal ocasionou a remoção de famílias dos loteamentos mais ao sul de Nova Aparecida, criando um adensamento populacional no bairro Sol Nascente, também próximo à região. Com isso, o Sol Nascente configura-se como uma das áreas mais irregulares e precárias de Nova União, com o predomínio de loteamentos frágeis de lotes pequenos, com a maioria das vias não pavimentadas e sem acesso à luz, e com a maior concentração de moradias precárias do município. Ainda segundo o entrevistado 1, há um processo correndo na Defensoria Pública de doze famílias devido aos danos causados pela duplicação da BR-381 na rua C1 do bairro, mais próxima à rodovia federal.

O bairro Sol Nascente foi mapeado pela equipe de revisão do Plano Diretor. Contudo, sua expansão não foi desejada pelo Plano, com o mesmo argumento de evitar-se um adensamento residencial da região próxima à BR-381. Não obstante, o crescimento do bairro nos últimos anos foi tão expressivo que originou uma conurbação urbana com os loteamentos irregulares já existentes Gamaville e Florestal.

Figura 5 - Duplicação da rodovia BR-381 na altura do município de Nova União, 2022



Fonte: fotos da autora.

Segundo o entrevistado 1, do mesmo modo, o loteamento Gamaville já havia sido mapeado pela revisão do Plano Diretor de Nova União. A região é também conhecida como Zé Piririnha, por ter sua origem na propriedade do senhor de mesmo nome, que foi um dos primeiros moradores do local e deu início ao parcelamento irregular de lotes no vetor sul do município. De acordo com relatos colhidos pela autora, o Gamaville permanece sem uma infraestrutura urbana básica, com

⁴ Segundo relato colhido pela autora em 24/06/2022.

⁵ Em relato colhido pela autora em 17 e 25/06/2022.

as habitações da localidade tendo que dividir energia elétrica através de ligações irregulares e tendo acesso à água de forma independente.

Seguindo na via de acesso principal, em direção à sede do município, logo atrás da quadra poliesportiva do município, há o bairro Florestal. Mais recente que o Gamaville, o Florestal começou como um chacreamento, com casas médias, porém também sem equipamentos urbanos. Ainda segundo o entrevistado 1, o Florestal foi crescendo até se tornar um bairro adjacente à Nova Aparecida, através de parcelamentos e contratos de compra e venda sem escritura, iniciados por apenas uma família proprietária de um chacreamento na região. De acordo com o entrevistado 2, parte do bairro ainda conta com iluminação dos moradores, que não possuem acesso à água da COPASA e utilizam o rio Vermelho como rede de esgoto. O vereador também afirma que não há nenhum tipo de fiscalização na região, uma vez que loteamentos em áreas rurais não podem ser regularizados, e o Florestal – bem como a maioria dos loteamentos da região – surgiu a partir da subdivisão ilegal de chácaras rurais.

Figura 6 - Habitações do mercado informal de loteamentos, Nova Aparecida – Nova União, 2022



Fonte: fotos da autora.

Além das zonas domiciliares, consta no PDDI de Nova União uma zona industrial, que seria o Monte Horeb. No vetor sul, porém à direita da via de acesso principal do município, a região também registrou uma expansão urbana, fruto de loteamentos irregulares. Conforme o que foi dito pelo entrevistado 1 e o que foi relatado na revisão do Plano Diretor, Monte Horeb foi delineada como uma área voltada para o desenvolvimento industrial, porém esse desenvolvimento não ocorreu. Houve uma tímida tentativa por parte de uma indústria de biogás, mas que falhou. Atualmente, a região possui por volta de duzentos moradores, apresentando um tímido, mas existente crescimento urbano, através do parcelamento irregular de loteamentos. Segundo a revisão do PDDI, Monte Horeb é uma das localidades definidas pelo Plano como "áreas prioritárias para regularização fundiária, produção habitacional de interesse social, requalificação urbana e projetos sociais, de saneamento e transporte" (UFMG, 2017b, p. 85), sendo proposta agora como uma zona mista, ou seja, tanto industrial como residencial.

Por fim, Nova Aparecida também atrai loteadores buscando a construção de novos loteamentos, ao invés do parcelamento de terrenos já existentes. De acordo com o vereador e entrevistado 8⁶, um agente imobiliário de Caeté estava articulando a construção de um condomínio na região de Braz. Interessados no investimento, a prefeitura de Nova União estava no trâmite jurídico de regularização da área, a fim de possibilitar uma maior especulação do agente imobiliário e, claro, atrair mais investimentos e agentes para o mercado de terras nova-uniense. Outro exemplo foi uma negociação com uma empresa de Itabira para a construção de 100 habitações populares do outro lado da BR-381, no ponto mais ao sul do município. Segundo o entrevistado 1, o projeto não foi para frente, como muitas outras propostas de melhoria da condição habitacional da população mais carente de Nova União.

No que tange a economia popular do vetor sul, destaca-se a UNICICLA (Cooperativa dos Catadores de Material Reciclado de Nova União). Fundada em 2015 e sendo composta por onze catadores, atualmente a cooperativa faz parte da REDESOL (Cooperativa Central Rede Solidária dos Trabalhadores de Materiais Recicláveis de Minas Gerais), que abrange mais 14 cooperativas em Minas Gerais. Além de Nova União, a UNICICLA orienta a coleta de material reciclado também no município de Caeté. Contratada pela prefeitura, a cooperativa realiza a coleta seletiva do lixo reciclado de todo o município toda terça-feira.

3.2 Nova Esperança

Localizada à oeste da sede de Nova União, Nova Esperança é a região que mais cresce no município atualmente. A área era considerada levemente desarticulada ao tecido do núcleo urbano, por ser constituída majoritariamente de chacreamentos (UFMG, 2017b; relatos colhidos pela autora). Contudo, os parcelamentos irregulares dos lotes vêm ocorrendo de modo desenfreado na região, especialmente desde 2013. Segundo o entrevistado 8, a ocupação de Nova Esperança se intensificou com o loteamento Diná, fruto de uma repartição informal do terreno de propriedade da Diná e seu marido. Esse parcelamento expandiu a mancha urbana de Nova Esperança, articulando mais a região com a sede do município de Nova União, reafirmando o potencial do processo de metropolização de modificar a estrutura social e territorial das cidades, como afirmado por Jaramillo (2008).

O loteamento Diná foi observado pela revisão do Plano Diretor do município, sendo descrito como "sem infraestrutura [...] e também carente de serviços urbanos" (UFMG, 2017B, p. 75). O parcelamento de chacreamentos em lotes menores também altera o tipo de uso das moradias ali contidas, muitas vezes passando de um uso ocasional para uma primeira moradia. Para o entrevistado 1, o tipo de uso dos lotes de Nova Esperança se alterou com a poluição do Córrego Gentil. Antes mais de chacreamentos voltados ao lazer, especialmente ao ecoturismo envolvendo o curso d'água da região, os loteamentos passaram a ser frágeis, menores, e de uso contínuo, como primeira moradia. Essa modificação do tipo de uso dos lotes tem também como consequência um aumento da necessidade de infraestrutura urbana na região, que por sua vez não consegue acompanhar a velocidade de expansão dos loteamentos. Ainda segundo o entrevistado 8, o loteamento Diná possui energia elétrica somente na via principal, tendo as outras moradias recorrido a ligações irregulares para obter energia. Além disso, a localidade possui apenas a via principal pavimentada, com um pequeno reservatório de água da COPASA nessa mesma via.

Figura 7 - Habitações do mercado informal de loteamentos, Nova Esperança – Nova União, 2022

⁶ Segundo relato do entrevistado 8, colhido pela autora em 02/07/2022.



Fonte: fotos da autora.

De acordo com as entrevistas e análises da autora, percebe-se que a região de Nova Esperança cresceu irregularmente através de parcelamentos baseados na "camaradagem" (Entrevistado 1, em relato colhido pela autora em 25 de junho de 2022). Essa hipótese é acentuada pela fala de uma funcionária da Gerência de Fiscalização da Agência RMBH⁷, que afirma que as irregularidades dos empreendedores menores do mercado de terras costumam ser fruto de erros e/ou de falta de informação, e com isso, há um maior interesse por parte dos mesmos em regularizar a situação quando percebem sua irregularidade. De acordo com o entrevistado 8, os parcelamentos em Nova Esperança já estão tão consolidados que a prefeitura do município prontamente prometeu a regulamentação da região para um futuro próximo. Assim, é reforçada a necessidade de um Plano Diretor vigente em Nova União, que além de prever muitos vetores da expansão urbana – facilitando com isso sua fiscalização – também facilita a elaboração de um projeto de provimento de infraestrutura e serviços públicos nestes diferentes núcleos e na articulação e mobilidade de sua população.

Refletindo agora sobre as formas de economia popular em Nova Esperança, talvez por ser uma área relativamente nova, não foram encontradas evidências de empreendimentos na região. Contudo, em uma visita de campo realizada pela autora, foram vistos anúncios de aluguel de instrumentos de construção e venda de materiais de construção, demonstrando uma possível dinâmica econômica fomentada pela expansão dos loteamentos informais na região. Já o centro de Nova União foi a região de maior concentração de empreendimentos populares, segundo informações obtidas pela autora. A maioria do setor alimentício, a sede do município possui produções independentes e profusamente renomadas pela comunidade local, como o café artesanal de Dona Neném, a linguiça caseira do sr. Nenzinho, o queijo artesanal do sr. Jura e da Dona Maria Luiza, a rapadura do Valdir e da Josinei, os doces da Marlene, entre outros.

Em 2019, os alunos da disciplina LUMEs (Lugares de Urbanidade Metropolitana) da UFMG propuseram uma ação que contribuiu para a criação do I Fórum de Economia Solidária de Nova

⁷ Em relato colhido por João Tonucci Filho e Daniel Medeiros em 03/09/2019.

União. Contudo, segundo o entrevistado 6⁸, houve pouca adesão dos habitantes do município, com uma maior participação apenas dos moradores dos assentamentos do MST. Além do fórum, a proposta do LUMEs é de ser um programa de estudo e fomento da cidadania metropolitana, bem como "uma ferramenta de planejamento metropolitano, divulgação de ações metropolitanas afirmativas e um meio de participação da população"⁹. Concebido pelo PDDI-RMBH em 2011, o LUMEs vem atuando através de diversas frentes no município de Nova União desde 2017.

3.3 Assentamentos MST

Na região noroeste do município, entre os distritos de Carmo da União e Baú, encontram-se os dois assentamentos do Movimento dos Sem-Terra, já previamente mencionados, Ho Chi Minh e João Pedro Teixeira. Tempos atrás, os assentamentos eram fazendas de cana-de-açúcar, e foram ocupadas pelo MST em 2005 e 2006, respectivamente. Inicialmente com 80 famílias – a maioria vinda de Betim/MG –, o Ho Chi Minh (1500 hectares) possui hoje 37 famílias, distribuídas em lotes com média de 12 hectares cada. Apesar da ocupação ter ocorrido em 2005 e o cadastramento ter sido feito apenas 30 dias depois, o parcelamento oficial pelo INCRA se sucedeu somente em 2012. Já o assentamento João Pedro Teixeira (JPT) possui 295 hectares, onde habitam 16 famílias. Apesar de ocupado posteriormente, o JPT já foi reconhecido pelo INCRA no ano passado, cumprindo a lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 do Código Civil, regulamentando a aquisição de terrenos por usucapião.¹⁰

Segundo os entrevistados 3 e 4¹¹, moradores do assentamento Ho Chi Minh desde o seu início, a ocupação foi inicialmente realizada com todas as famílias habitando a mesma região, por motivos de segurança, em barracões sem acesso à água – somente a do rio Pretona – e com energia advinda de ligações irregulares. Posteriormente, em 2012, o INCRA realizou o parcelamento do assentamento, dividindo o terreno em lotes de 7 até 28 hectares. De acordo com o entrevistado 5, também morador do assentamento¹², a divisão dos lotes entre as famílias foi feita através de um sorteio, sendo que os lotes mais perto das vias de acesso e de braços de rio eram menores quando comparados aos lotes "dos fundos". Depois que a divisão foi feita, os assentados puderam erguer de fato moradias de alvenaria em seus respectivos lotes. Contudo, segundo os entrevistados 4 e 5, não houve mutirão na construção das casas, cada família construiu sua própria habitação, com seus próprios recursos. De acordo com o entrevistado 5, há "vez ou outra uma troca de serviço" entre os assentados, mas não especificamente na construção das casas após o parcelamento feito pelo INCRA. Atualmente, grande parte das moradias do assentamento já possuem energia elétrica própria e água encanada.

Figura 8 - Moradia dos entrevistados 3 e 4, Assentamento Ho Chi Minh – Nova União, 2022

⁸ Em relato colhido pela autora em 27/06/2022.

⁹ Disponível em <http://www.rmbh.org.br/lumes.php> (acesso em julho de 2022).

¹⁰ Segundo relatos colhidos pela autora com moradores do assentamento, no mês de junho de 2022.

¹¹ Em relato colhido pela autora em 10 e 25/06/2022.

¹² Em relato colhido pela autora em 22/06/2022.



Fonte: fotos da autora.

De acordo com Monte-Mór (2015), a urbanização extensiva, ou seja, a extensão das condições gerais de produção (sistemas de transportes e comunicações, acesso aos serviços, legislação, etc.) e das formas de vida urbanas a todo o território, propiciaria a superação do urbano-industrial ao privilegiar a coletividade, a solidariedade, a complementaridade e a diversidade. Assim, além de integrar uma comunidade rural ao município onde se encontra e, ademais, a uma região metropolitana como a de Belo Horizonte, em uma dinâmica urbano-(pós)industrial contemporânea, a urbanização extensiva também possibilita a visibilização de formas de economia popular – e, neste caso, solidária – do assentamento, como a produção familiar de produtos agrícolas das famílias assentadas e diversos tipos de artesanato produzidos por esses indivíduos.

Os moradores de ambos os assentamentos atualmente são responsáveis por uma porcentagem significativa da produção agrícola familiar e agroecológica do município de Nova União. A plantação envolve hortaliças (alface, rúcula, cebolinha, coentro, etc), milho, feijão, mandioca, além da banana e outros produtos. Sua representatividade é tão expressiva que criou-se uma cooperativa no assentamento, a COOPERANA (CNPJ 38.241.475/0001-42), em 2019, visando formalizar e unir os produtores agroecológicos do assentamento. Assim, afóra as vendas da cooperativa, alguns assentados vendem para o próprio município, realizam trocas entre as famílias e vendem seus produtos também em feiras de agroecologia em Belo Horizonte. O entrevistado 5 e sua esposa, por exemplo, vendem seus agroecológicos todo sábado na feira Terra Viva BH, no bairro Horto da capital metropolitana¹³. Há também no assentamento um viveiro comunitário agroecológico de mudas, que recentemente foi reinaugurado.

Assim, confirmando as concepções de Monte-Mór (2015), a interação da Agricultura Familiar com as dinâmicas urbanas e as transformações vivenciadas no meio rural sugere a inserção desse grupo de agricultoras e agricultores à vida urbana, seja através das estratégias que auxiliam na sua reprodução social, ou até mesmo na localização das suas unidades produtivas. Além disso,

¹³ Segundo o entrevistado 5, em relato colhido pela autora em 22/06/2022.

essa interação também fomenta outras formas de economias populares, como o artesanato produzido pela entrevistada 3, mostrado na figura abaixo.

Figura 9 - Artesanatos produzidos pela entrevistada 3 – Nova União, 2022



Fonte: elaboração própria.

Em um trabalho realizado pelo AUÊ (Grupo de Estudos em Agricultura Urbana, IGC/UFMG), realizou-se um mapeamento de "Experiências Agroecológicas na Região Metropolitana de Belo Horizonte"¹⁴, em que uma delas é o Sítio Gênese, que por sua vez é uma parcela da área que compõe o assentamento Ho Chi Minh. As famílias do assentamento se dividem em três núcleos de base: Patativa do Assaré, Manuelzão e Paulo Freire. O sítio ocupa cerca de 9 hectares e faz parte do núcleo Paulo Freire. Ainda, a agricultura do sítio continua sendo praticada pela maioria das famílias assentadas e, sempre que possível, são organizados mutirões para trocas de experiências, sementes e mão de obra. O entrevistado 5 e sua esposa são alguns dos responsáveis pela produção, que envolve maracujá, banana, linhaça, mandioca e uma diversidade de hortaliças, legumes, plantas medicinais, temperos e cultivos de roça. Eles são moradores do Ho Chi Minh desde 2006, e participam da Articulação Metropolitana de Agricultura Urbana (AMAU), onde ela integra a Comissão de Autoorganização de Mulheres e ele integra a de Agrobiodiversidade, como guardião de sementes crioulas. Ainda de acordo com o AUÊ, parte da produção das famílias é destinada ao autoconsumo e o excedente é comercializado, doado ou trocado. Desde 2015, a comercialização da produção complementa a renda da família [do entrevistado 5] ([Folheto Sítio Gênese: Assentamento da Reforma Agrária](#), 2016).

3.4 Vetor Carmo-Altamira

O vetor Carmo-Altamira inicia-se na parte central do município, em Carmo da União e prolonga-se até o norte, na região de Altamira. Predominantemente rural, a localidade de Carmo também abrange o chamado "polígono da banana", onde concentra-se a monocultura de banana do município, cuja produção é majoritariamente destinada à CEASAMINAS-BH. Próximo à Carmo, também se encontram os assentamentos do MST, como previamente discutido neste trabalho. Contudo, a região de Carmo possui a peculiaridade de se originar de uma grande fazenda, sendo essa propriedade posteriormente doada à arquidiocese de Belo Horizonte¹⁵. Assim, houve um movimento das famílias que "ganharam" e que habitam esses lotes da região de parcelarem a terra irregularmente, com objetivos especulativos.

¹⁴ Disponível em https://aucufmg.files.wordpress.com/2016/09/experiencias-agroecologias-rmbh_aue_sitio_genesis.pdf (acesso em junho de 2022).

¹⁵ Segundo o entrevistado 1, em relato colhido pela autora em 25/06/2022.

Ainda de acordo com o entrevistado 1, as casas construídas nesses lotes são "casas boas", porém, como a expansão ocorre de modo informal, as ruas continuam precárias, sem demarcação propícia e sem plano de saneamento básico, com a água vindo de poços artesianos e o esgoto não sendo tratado. De acordo com a equipe de revisão do PD de Nova União, Carmo concentra parcelamentos frágeis de lotes pequenos – lotes com área de até 360m², moradores com renda baixa ou média-baixa, localizados em áreas periféricas, ambientes frágeis e de risco, são parcelamentos produzidos pelo poder público ou pela iniciativa privada, de uso familiar ou comercial de pequeno porte, edificações horizontais autoconstruídas, poucos ou nenhum espaços públicos, ausência de fiscalização urbanística, irregularidade de parcelamento, alta taxa de vacância de lotes e mobilização da comunidade para melhorias. Ainda segundo a revisão do Plano Diretor, Carmo "apesar de ter as vias pavimentadas, há carência na localidade de outros serviços e infraestrutura públicos" (UFMG, 2017b, p. 74).

Figura 10 - Carmo da União – Nova União, 2022



No alto à esquerda: Plantação de banana; no alto à direita: Igreja Nossa Senhora do Carmo; embaixo à esquerda: Barracão dos produtores (EMATER); embaixo à direita: anúncio de venda de lote.

Fonte: fotos da autora.

Em uma busca pelos sites de vendas imobiliárias Netimóveis, Zap Imóveis e Cia Mineira, encontra-se anunciado um lote à venda na localidade de Carmo da União, como é possível verificar no anúncio de venda da foto acima. Anunciado pela Cia Mineira, o lote-área-terreno de 7500m² está à venda por R\$390.000,00 (Código: 839809). De acordo com o anúncio, o terreno está "com asfalto na porta, água e luz"¹⁶. Ainda na Cia Mineira, encontra-se anunciados um sítio 9 km à norte de Nova União, de "aproximadamente 30.000,00m² de área, ecologicamente sustentável, lagoa com quiosque estilo pesque-pague com acesso a casa principal, infraestrutura completa com casa

¹⁶ Disponível em <https://www.ciamineira.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-nova-uniao-rural/839809/> (Acesso em junho de 2022).

sede, casa de hóspede e baia para criação cavalo, vaca de leite e pocilga"¹⁷. O imóvel possui uma casa principal com 3 quartos, varanda e espaço gourmet, além de uma casa de hóspedes com 2 quartos e uma varanda. O sítio encontra-se à venda por R\$839.000,00. O outro imóvel encontrado no mesmo site de vendas é uma fazenda de 170.000m², a 3 km do asfalto. Segundo o anúncio, a fazenda possui uma sede com 5 quartos e varanda, com um lago em frente a casa, um curral, pomar e horta, além de um pequeno riacho que corta a propriedade. A fazenda está à venda pelo valor de R\$1.500.000,00. A particularidade deste último anúncio é a possibilidade de permuta oferecida pelo proprietário: "O proprietário aceita permuta em imóveis em BH e veículos"¹⁸. Assim, é possível fazer a correlação do nível de estrutura das habitações no mercado com o meio utilizado para a venda. Todas as três propriedades anunciadas nos sites de imóveis possuem um valor considerável, sendo que duas delas são estruturas de grande porte e alto valor agregado, diferenciadas do padrão construtivo do município.

Seguindo para a direção norte do município, temos Altamira, uma região predominantemente rural com pequenas comunidades, como Barbosa, Córrego da Prata, Baú e Córrego Fundo. Essas comunidades apresentam maior precariedade quando comparadas à parte centro-sul do município, embora possuam uma relação tipicamente rural de ocupação (UFMG, 2017b). Com muitas casas construídas, porém de forma espaçada, Altamira apresenta o mesmo padrão de ruas precárias e falta de infraestrutura urbana que a região de Carmo¹⁹. Contudo, Altamira diferencia-se devido aos seus atrativos ecoturísticos, captando uma classe média responsável pela construção de casas e terrenos espaçosos, chacreamentos majoritariamente para lazer e de uso esporádico, nos finais de semana. A região também atraiu pousadas que, ainda de acordo com o entrevistado 1, captam água de maneira independente à COPASA (Companhia de Saneamento de Minas Gerais). Como já dito previamente, o centro urbano de Altamira também foi considerado pela equipe de revisão do Plano Diretor de Nova União um Aglomerado Histórico (UFMG, 2017b).

Apesar de não observada nenhuma dinâmica de economia popular na discreta expansão informal de loteamentos do vetor Carmo-Altamira, há na região uma singela produção solidária de geleia. A entrevistada 7 é psicóloga e produz, "por prazer", geleias e compotas de frutas do sítio dela (banana, maracujá, além de cebola, tomate e pimenta) e de frutas compradas (damasco, morango, entre outras). A produção da entrevistada 7 é pequena, ela trabalha sozinha e vende sua produção no bar da Sandra – um dos bares mais tradicionais do município, também em Altamira –, em feiras em Casa Branca (Brumadinho, MG) e em pontos seletos de Belo Horizonte. O preço dos produtos varia de R\$20 a R\$28,00 e, segundo a própria entrevistada 7, a produção ocorre em seu sítio, de onde ela é proprietária há 22 anos. A propriedade também abrange a cachoeira do Marimbondo, sendo um ponto turístico da região. De Belo Horizonte, a entrevistada 7 mudou-se para o sítio em 2020, em decorrência da pandemia de Covid-19.²⁰

Sucintamente, é possível afirmar que Nova União concentra um baixo dinamismo do mercado imobiliário formal, muito devido ao caráter predominantemente rural do município. Já o mercado informal é responsável pela expansão da mancha urbana na porção sul do município, mais especificamente na conurbação urbana de Nova Aparecida, Sol Nascente, Gamaville e Florestal, impulsionada pela sua proximidade à BR-381 e pelo processo de duplicação da mesma. Há ainda um vetor de crescimento irregular ao longo do centro em direção à região oeste da sede do município – Nova Esperança –, bem como no norte da região, no vetor Carmo-Altamira, devido a

¹⁷ Disponível em <https://www.ciamineira.com/imovel/venda-fazenda-minas-gerais-nova-uniao-rural/474250/?tipoUrl=fazenda&bairroUrl=rural> (Acesso em junho de 2022).

¹⁸ Disponível em <https://www.ciamineira.com/imovel/venda-fazenda-minas-gerais-nova-uniao-rural/641908/> (Acesso em junho de 2022).

¹⁹ Segundo o entrevistado 1, em relato colhido pela autora em 25/06/2022.

²⁰ Relato colhido pela autora em 30/06/2022.

sua proximidade com o circuito da Serra do Cipó e, com isso, a todo o potencial turístico da área. Assim, pode-se alegar que há um dinamismo do mercado imobiliário de Nova União por meio da informalidade, cujo crescimento pode ser considerado um dos responsáveis pela difusão fragmentada do tecido urbano no território do município.

Em suma, a fragmentação do tecido urbano de Nova União também influencia o desenvolvimento de economias populares na região. Novamente seguindo a concepção de Monte-Mór (2008) e Sibelle Diniz (2016), as racionalidades emancipatórias da economia popular são impulsionadas pelo pensar local, pelo fazer local. Apesar de se tratar de uma zona predominantemente rural, a urbanização extensiva é visível no imaginário econômico, social e espacial do território, fomentando novas maneiras de produzir, distribuir, consumir e reproduzir cotidianamente. Mesmo que indiretamente, a informalidade da expansão urbana em Nova União também estimula dinâmicas populares, ao visibilizar outras lógicas, fora da dicotomia capitalista/não-capitalista, criando um novo processo de produção do espaço social.

4. Considerações finais

Desde o início deste estudo considerou-se a hipótese da existência do mercado informal de loteamentos em Nova União e da relevância de seu papel na expansão urbana periférica. Mais do que isso, foi levantada a hipótese de que as irregularidades e particularidades da urbanização periférica propiciariam o desenvolvimento de economias populares do mercado informal de terras urbanas. Assim, o objetivo deste artigo foi identificar a dinâmica de atuação do mercado informal de solos em um município da RMBH, bem como os possíveis pontos de encontro de empreendimentos populares nesse mercado, podendo servir de base para posteriores estudos mais aprofundados sobre os desdobramentos dessa relação "loteamentos informais-economia popular" na dinâmica de uso e ocupação do *urbano* na região metropolitana da capital mineira.

A partir do estudo do contexto regional e do processo de formação de Nova União, foi possível perceber a manutenção do padrão de desenvolvimento centro-periferia característico das grandes cidades do Sul Global, cujo princípio é uma centralidade mais desenvolvida, com margens urbanas segregadas social, econômica e espacialmente. O crescimento demográfico, aliado ao baixo dinamismo econômico e população com baixa renda formam o cenário característico das cidades que possuem presença marcante de irregularidades urbanas e fundiárias, sendo também o padrão das dinâmicas urbanas ligadas às economias populares na América Latina.

Já a análise do mapeamento do território de Nova União mostrou um tecido urbano fragmentado, com distintos vetores de expansão e uma significativa falta de infraestrutura urbana. Em seguida, através de diferentes bases de dados, conseguimos identificar as principais zonas de expansão informal no município, bem como algumas características desses novos loteamentos, sua articulação com a cidade e com as dinâmicas de empreendimentos populares em Nova União. Com os resultados obtidos foi possível a aproximação da teoria do mercado informal de loteamentos e seus possíveis entroncamentos com a economia popular com o estudo de caso em si, bem como o papel desse duplo processo na manutenção e difusão da urbanização extensiva.

Dessa forma, confirma-se a expansão do mercado informal de loteamentos de Nova União em regiões periféricas, tanto em um formato do tipo "ilha de expansão", como de forma contínua ao tecido urbano, mas de ambas as formas produzindo um espaço caracterizado pela ausência de infraestruturas básicas e

serviços públicos, e sendo ocupados por famílias de baixa renda. De modo geral, é possível afirmar que Nova União concentra um baixo dinamismo do mercado imobiliário, em especial no que tange ao mercado formal. Já o mercado informal é o responsável pela expansão da mancha urbana no município. Assim, pode-se alegar que há um dinamismo do mercado imobiliário de Nova União por meio da informalidade, cujo crescimento é um dos responsáveis pela difusão fragmentada do tecido urbano no território do município.

No que tange às economias populares, é possível afirmar que, a partir da propagação do urbano, por diferentes formas, há um lugar para a expressão e o resgate de princípios de comportamento econômico distintos do mercado, como a reciprocidade e a cooperação, na forma de uma cooperativa de produtos agroecológicos, uma associação de catadores de material reciclado ou a formação de um fórum de economia popular e solidária no município. Apesar de não diretamente ligados ao mercado de loteamentos informais, essas ações foram influenciadas por dinâmicas urbanas fronteiriças, que também se distanciam do espectro da racionalidade capitalista neoliberal e, como já dito, fomentam novas maneiras de produzir, distribuir, consumir e reproduzir cotidianamente. Assim, essa discussão torna-se relevante na medida em que é compreendida a causalidade das questões econômicas na construção do espaço social, direta e indiretamente, e como as mais diversas dinâmicas urbanas contemporâneas influenciam na pluralidade de formas encontradas visando a reprodução ampliada da vida.

Por fim, o trabalho proporcionou a aproximação do debate teórico ao estudo de caso, permitindo a investigação e identificação de particularidades de um fenômeno global em um espaço urbano específico. A pesquisa representa um caminho para a investigação da dinâmica da expansão urbana periférica da RMBH, para a compreensão da ocupação e uso dos solos urbanos em nossas cidades e como isso influencia as dinâmicas da economia popular na região.

5. Referências

ABRAMO, Pedro. A Cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais* (ANPUR), v. 5, p. 12-32, 2007.

AGUIAR, Tito Flávio Rodrigues de. *Vastos subúrbios da nova capital: formação do espaço urbano na primeira periferia de Belo Horizonte*. Tese (Doutorado em História) - Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2006.

ALKMIN, Ana Cimberis; PERINI, Edson; OLIVEIRA, Djenane Ramalho de. Utilização de plantas medicinais no assentamento *Ho Chi Minh* (MG), do MST: pesquisa-ação. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Faculdade de Farmácia, 2007.

BAPTISTA, Mariana. *Gentrificação e Economias Urbanas na América Latina: um estudo de caso sobre a região Lagoinha em Belo Horizonte, Brasil*. Universidade Federal de Minas Gerais, 2020.

BAPTISTA, Mariana. *Gentrificação na América Latina: uma análise sob o arcabouço pós colonial*. Universidade Federal de Minas Gerais, 2017.

BETANCUR, John. Gentrification in Latin America: Overview and Critical Analysis, Review Article. 2014. *Hindawi Publishing Corporation, Urban Studies Research*, Volume 2014, Article ID 986961,

< <http://dx.doi.org/10.1155/2014/986961>>.

BOULOS, G. *De que lado você está?* Reflexões sobre a conjuntura política e urbana no Brasil. São Paulo: Boitempo, 2015.

CALDERA, Teresa. *Peripheral urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global south*. University of California, USA, 2017.

CALDERÓN, Julio. Algunas consideraciones sobre los mercados ilegales e informales de suelo urbano en América Latina. Reporte de Investigación LP99Z16, 1999.

CHINELLI, Filippina. Os loteamentos da periferia. *Habitação em questão*. Rio de Janeiro: Zahar, p. 49-68, 1980.

CORAGGIO, J. L. Las tres corrientes de pensamiento y acción dentro del campo de la economía social y solidaria. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 15, n. 2, nov. 2013. Pp.11-24 <<http://dx.doi.org/10.22296/2317-1529.2013v15n2p11>>

COSTA, Heloisa S. M. Habitação e produção do espaço em Belo Horizonte. *Belo Horizonte: espaços e tempos em construção*. Belo Horizonte: CEDEPLAR/PBH, p. 51-77, 1994.

DINIZ, S. C. Do precário ao plural: realidades e possibilidades da economia popular no Brasil contemporâneo. Tese (Doutorado em Economia) – Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2016.

ENGELS, F. *Sobre a questão da moradia*. 1. ed. - São Paulo: Boitempo, 2015.

FERREIRA, C. *et al.* Conexões entre a Agricultura Urbana, Agricultura Familiar, Agroecologia e a Trama Verde Azul no planejamento territorial dos municípios de Capim Branco e Nova União. *Anais Riquezas Compartilhadas*. Belo Horizonte, maio de 2018.

FJP. Fundação João Pinheiro. *Índice Mineiro de Responsabilidade Social 2013*. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2013.

GAGO, Veronica. What are popular economies? Some reflections from Argentina. *Radical Philosophy*, 2.02, 2018.

GLAESER, Edward L. *The economics approach to cities*. National Bureau of Economic Research, 2007.

HARVEY, David. *Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HARVEY, D. The creation of the urban commons. in: HARVEY, D. *Rebel cities: from the right to the city to the urban revolution*. London, New York: Verso, 2012.

HOLSTON, James. Legalizando o ilegal: propriedade e usurpação no Brasil. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, São Paulo: 2010.

IBGE, Cidades. Nova União, 2022. Disponível em <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/nova-uniao/panorama>>. Acesso em junho de 2022.

JARAMILLO, Samuel G. Reflexiones sobre la “informalidad” fundiaria como peculiaridad de los mercados del suelo en las ciudades de América Latina. *Territorios*, Bogotá, n. 18-19, p. 11-53, jan./dez. 2008.

LAGES, Sofia S. Industrialização, parcelamento do solo e metropolização: o processo de estruturação urbana recente do vetor oeste da RMBH. 166 f. enc. Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura, 2020.

- LEES, Loretta. Gentrification and social mixing: towards an inclusive urban renaissance?. *Urban Studies*, v. 45, n. 12, p. 2449-2470, 2008.
- LEFEBVRE, H. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Editora da UFMG, 1999.
- LEFEBVRE, H. *O direito à cidade*. São Paulo: Editora Documentos, 1969.
- LIBÂNIO, C. (org.). *Guia da Cidadania e Identidade Metropolitana na RMBH*. Belo Horizonte: Favela é Isso Aí. Prosa e Poesia no Morro, 2018.
- LISBOA, A. M. Socioeconomia solidária: marco conceitual latinoamericano. *Textos para discussão UFSC CNM*, 2004.
- LOURENÇO, Tiago. Ocupações Urbanas em Belo Horizonte: conceitos e evidências das origens de um movimento social urbano. *Cadernos de Arquitetura e Urbanismo* v.24, n.35, 2º sem. 2017.
- MACIEL, M.I.E. *A metodologia da pesquisa-ação sob o prisma das contribuições de Habermas*. Dissertação apresentada ao curso de Mestrado do Departamento de Psicologia da UFMG. Belo Horizonte: UFMG, 1999.
- MAGALHÃES, Felipe. N. Coelho.; TONUCCI FILHO, João. B. Moura.; SILVA, Harley. Valorização imobiliária e produção do espaço: novas frentes na RMBH. In: MENDONÇA, Jupira. G.; COSTA, Heloísa. S. M. *Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro*. Belo Horizonte, C/Arte, 2011.
- MARICATO, Ermínia. *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis: Vozes, 2011.
- MARICATO, Ermínia. *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*. Petrópolis: Vozes, 2001.
- MARICATO, E. *A Política Habitacional do Regime Militar*. Petrópolis: Vozes, 1987.
- MARICATO, E. Autoconstrução, a arquitetura possível. In: MARICATO, Ermínia (org). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo. Editora Alfa-Ômega, 2ª ed., 1982, p. 71-93.
- MELLO, M. *Pesquisa participante e educação popular: da intenção ao gesto*. Porto Alegre: Isis Editora. s/d.
- MONTE-MÓR, R. L. M. Urbanização, sustentabilidade, desenvolvimento: complexidades e diversidades contemporâneas na produção do espaço urbano. In: COSTA, G. M.; COSTA, H. S. M.; MONTE-MÓR, R. L. (Org.). *Teorias e práticas urbanas: condições para a sociedade urbana*. Belo Horizonte: C/ Arte, 2015.
- MONTE-MÓR, R. L. M. Cidade e campo, Urbano e rural: o substantivo e o adjetivo. In: FELDMAN, S.; FERNANDES, A. (Org.). *O urbano e o regional no Brasil contemporâneo: mutações, tensões, desafios*. Salvador: EDUFBA, 2007, p. 93-114.
- MONTE-MÓR, Roberto Luís. O que é o urbano, no mundo contemporâneo. Textos para discussão. Cedeplar. 2006.
- NOGUEIRA, Mara. Displacing Informality: Rights And Legitimacy In Belo Horizonte, Brazil. *International Journal Of Urban And Regional Research* 517, 2019. DOI:10.1111/1468-2427.12808
- OLIVEIRA, Francisco de. *A Economia Brasileira: crítica à razão dualista*. Petrópolis – RJ, Editora Vozes, 1972.

PATRÍCIO, Pedro. *Gentrificação e Redes Sociais: uma análise da dinâmica habitacional no Vetor Norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte*. Universidade Federal de Minas Gerais, 2017.

PLAMBEL. *A estrutura Urbana da RMBH: o processo de formação do espaço urbano 1897-1985*. V. 1. Belo Horizonte: PLAMBEL, 1986.

PLAMBEL. *O mercado da terra na região metropolitana de Belo Horizonte*. 2 ed. Belo Horizonte, 1987.

REIS, Nestor Goulart. *Dispersão urbana e modernização capitalista*. *Revista Cidades*, v. 12, n. 21, p. 91-107, 2015.

ROLNIK, Raquel. *A guerra dos lugares*. São Paulo, Boitempo, 2015.

ROY, Ananya. *What is urban about critical urban theory?* In: *Urban Geography*, Routledge, 2015.

ROY, Ananya. *Cidades Faveladas*. e-metropolis n 31, ano 8. 2017. Originalmente publicado como: *Slumdog cities: Rethinking subaltern urbanism*. In: *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(2), 223-238. 2011.

SANTOS, M. *O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos*. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 2008.

SANTOS, M. *Pobreza Urbana*. São Paulo, 1978.

SOUZA, João Moreira de; TEIXEIRA, João Gabriel. *Espaço e Sociedade na Grande BH*. In: MENDONÇA, J.G. de; GODINHO, M.H. (orgs.). *População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades*. Belo Horizonte: PUC Minas, 2003.

TIRIBA, L. *Economia popular y movimientos populares (y una vez más el trabajo como principio educativo)*. *Contexto & Educação*, v.14, n.54, p. 53-80, 1999.

TONUCCI FILHO, J. B. M.; PATRÍCIO, Pedro; BASTOS, Camila. *Nota Técnica – Desafios e Propostas para Enfrentamento da Covid-19 nas Periferias Urbanas: análise das condições habitacionais e sanitárias dos domicílios urbanos no Brasil e na Região Metropolitana de Belo Horizonte*, 2020.

TONUCCI FILHO, João Bosco Moura. *Dois momentos do planejamento metropolitano em Belo Horizonte: um estudo das experiências do PLAMBEL e do PDDI – RMBH*. 2012. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2012.

UFMG. *Produto 06 - Documentos destinados ao espaço físico e digital do Plano Diretor do município de Nova União. Processo de Revisão do Plano Diretor do Município de Nova União, Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte e Universidade Federal de Minas Gerais*, 2017b.

UFMG. *Produto 04 - Documentos destinados ao espaço físico e digital do Plano Diretor do município de Nova União. Processo de Revisão do Plano Diretor do Município de Nova União, Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte e Universidade Federal de Minas Gerais*, 2017a.