

UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA

**Análise comparativa da produção do espaço urbano de Caratinga, Manhuaçu e
Muriaé, em Minas Gerais (1990-2025)**

Camilla Magalhães Carneiro
Doctor Scientiae

**VIÇOSA - MINAS GERAIS
2026**

CAMILLA MAGALHÃES CARNEIRO

Análise comparativa da produção do espaço urbano de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, em Minas Gerais (1990-2025)

Tese apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, para obtenção do título de *Doctor Scientiae*.

Orientador: Italo I. Caixeiro Stephan

**VIÇOSA - MINAS GERAIS
2026**

**Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca Central da Universidade
Federal de Viçosa - Campus Viçosa**

T

C289a
2026 Carneiro, Camilla Magalhães, 1994-
Análise comparativa da produção do espaço urbano de
Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, em Minas Gerais (1990-2025) /
Camilla Magalhães Carneiro. – Viçosa, MG, 2026.
1 tese eletrônica (230 f.): il. (algumas color.).

Inclui apêndices.

Orientador: Ítalo Itamar Caixeiro Stephan.

Tese (doutorado) - Universidade Federal de Viçosa,
Departamento de Arquitetura e Urbanismo, 2026.

Referências bibliográficas: f. 178-184.

DOI: <https://doi.org/10.47328/ufvbbt.2026.094>

Modo de acesso: World Wide Web.

1. Cidades e Vilas - Aspectos sociais. 2. Mobilidade
residencial. 3. Segregação urbana. 4. Caratinga (MG).
5. Manhuaçu (MG). 6. Muriaé (MG). I. Stephan, Ítalo Itamar
Caixeiro, 1957-. II. Universidade Federal de Viçosa.
Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Programa de
Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. III. Título.

CDD 22. ed. 307.76098151

Bibliotecário(a) responsável: Bruna Silva CRB-6/2552

CAMILLA MAGALHÃES CARNEIRO

Análise comparativa da produção do espaço urbano de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, em Minas Gerais (1990-2025)

Tese apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, para obtenção do título de *Doctor Scientiae*.

APROVADA: 26 de fevereiro de 2026.

Assentimento:

Camilla Magalhães Carneiro
Autora

Italo Itamar Caixeiro Stephan
Orientador

Essa tese foi assinada digitalmente pela autora em 06/04/2026 às 10:00:40 e pelo orientador em 06/04/2026 às 16:40:42. As assinaturas têm validade legal, conforme o disposto na Medida Provisória 2.200-2/2001 e na Resolução nº 37/2012 do CONARQ. Para conferir a autenticidade, acesse <https://siadoc.ufv.br/validar-documento>. No campo 'Código de registro', informe o código **938L.8V3V.LGZP** e clique no botão 'Validar documento'.

AGRADECIMENTOS

À Universidade Federal de Viçosa, ao Departamento de Arquitetura e Urbanismo e ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, pelo suporte institucional e acadêmico que possibilitou o desenvolvimento desta pesquisa. Ao professor Ítalo Stephan, orientador deste trabalho, pelas contribuições acadêmicas e pela condução do processo de orientação. Aos professores que fizeram parte da minha trajetória acadêmica, pelas reflexões, ensinamentos e contribuições que marcaram minha formação.

Aos Laboratórios Pupa e Latecae, pelos espaços de pesquisa, trocas acadêmicas, debates e apoio ao longo do desenvolvimento deste trabalho.

Às prefeituras municipais e aos órgãos públicos de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, pela disponibilização de dados e informações. Aos agentes institucionais e moradores das cidades estudadas, que participaram das entrevistas, cujas contribuições foram fundamentais para a realização da pesquisa.

Ao meu marido, João Víctor, pelo companheirismo, compreensão e apoio cotidiano durante todo o desenvolvimento desta tese.

À minha mãe, Edir, e ao meu pai, Humberto, pelo apoio constante, pela confiança e pelo incentivo ao longo de toda a minha trajetória acadêmica.

Aos amigos, pelo apoio, pela escuta e pela presença ao longo do percurso da pesquisa, tornando o processo mais leve e possível.

Este trabalho foi realizado com o apoio das seguintes agências de pesquisa brasileiras: Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001, Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais (FAPEMIG) e Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq).

“Devemos nos preparar para estabelecer os alicerces de um espaço
verdadeiramente humano”.
(Milton Santos)

RESUMO

CARNEIRO, Camilla Magalhães, D.Sc., Universidade Federal de Viçosa, fevereiro de 2026. **Análise comparativa da produção do espaço urbano de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, em Minas Gerais (1990-2025)**. Orientador: Italo Itamar Caixeiro Stephan.

Esta tese investiga a produção do espaço urbano nos municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, localizados na Zona da Mata e no Leste de Minas Gerais, no período compreendido entre 1990 e 2025, com foco na análise de sua relação com a segregação residencial involuntária. Partindo da compreensão de que as cidades médias desempenham papel estratégico na rede urbana brasileira, o estudo busca identificar semelhanças e especificidades nos processos de urbanização desses municípios, considerando seus contextos históricos, econômicos, físicos e institucionais. Metodologicamente, a pesquisa articula diferentes procedimentos analíticos, combinando análise cartográfica e espacial, levantamento e interpretação de indicadores demográficos, socioeconômicos e infraestruturais, leitura da legislação urbanística e da estrutura institucional de gestão urbana, além da realização de entrevistas com moradores e agentes públicos. A comparação entre os três municípios permite identificar padrões recorrentes e particularidades locais na produção do espaço urbano. Os resultados evidenciam que, embora Caratinga, Manhuaçu e Muriaé apresentem trajetórias urbanas distintas, a produção do espaço urbano nos três municípios ocorre de forma associada à reprodução da segregação residencial involuntária. Isso se manifesta, sobretudo, nas áreas periféricas, nas frentes mais recentes de expansão urbana e em setores com menor provisão de infraestrutura e serviços urbanos, sendo condicionada pela atuação seletiva do mercado imobiliário, pela fragilidade da regulação urbanística e por limitações institucionais do planejamento urbano. Há baixa operacionalização dos instrumentos previstos na política urbana, implantação periférica da habitação de interesse social e persistência de padrões de crescimento urbano fragmentado. Conclui-se que a segregação residencial involuntária é um elemento estrutural da urbanização das cidades médias analisadas, resultante da combinação entre condicionantes físicos do território, interesses privados e capacidade limitada de indução pública do crescimento urbano. A tese contribui para o debate sobre a produção do espaço urbano em cidades médias brasileiras e propõe uma abordagem metodológica comparativa passível de aplicação em contextos urbanos semelhantes.

Palavras-chave: produção do espaço urbano; cidades médias; segregação residencial involuntária; Caratinga; Manhuaçu; Muriaé

ABSTRACT

CARNEIRO, Camilla Magalhães, D.Sc., Universidade Federal de Viçosa, February, 2026. **Comparative analysis of the production of urban space in Caratinga, Manhuaçu and Muriaé, in Minas Gerais (1990-2025)**. Adviser: Italo Itamar Caixeiro Stephan.

This dissertation investigates the production of urban space in the municipalities of Caratinga, Manhuaçu, and Muriaé, located in the Zona da Mata and Eastern Minas Gerais, over the period from 1990 to 2025, with a focus on analyzing its relationship with involuntary residential segregation. Based on the understanding that medium-sized cities play a strategic role in the Brazilian urban network, the study seeks to identify similarities and specificities in the urbanization processes of these municipalities, considering their historical, economic, physical, and institutional contexts. Methodologically, the research combines different analytical procedures, integrating cartographic and spatial analysis, the collection and interpretation of demographic, socioeconomic, and infrastructural indicators, an examination of urban planning legislation and the institutional structure of urban management, as well as interviews with residents and public officials. The comparison among the three municipalities makes it possible to identify recurring patterns and local particularities in the production of urban space. The results show that, although Caratinga, Manhuaçu, and Muriaé present distinct urban trajectories, the production of urban space in all three municipalities is associated with the reproduction of involuntary residential segregation. This is manifested mainly in peripheral areas, in the most recent fronts of urban expansion, and in sectors with lower provision of infrastructure and urban services, and is conditioned by the selective action of the real estate market, the fragility of urban regulation, and institutional limitations in urban planning. There is low operationalization of the instruments provided for in urban policy, peripheral implementation of social housing, and the persistence of fragmented patterns of urban growth. It is concluded that involuntary residential segregation is a structural element of the urbanization of the medium-sized cities analyzed, resulting from the combination of physical constraints of the territory, private interests, and the limited capacity of public authorities to steer urban growth. The dissertation contributes to the debate on the production of urban space in Brazilian medium-sized cities and proposes a comparative methodological approach that can be applied to similar urban contexts.

Keywords: production of urban space; medium-sized cities; involuntary residential segregation; Caratinga; Manhuaçu; Muriaé

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Região de influência de Belo Horizonte.	26
Figura 2 - Esquema de comparação entre elementos semelhantes que pertencem a conjuntos diferentes.	30
Figura 3 - Esquema da organização espacial da cidade latino-americana.	32
Figura 4 - Nuvem de palavras, considerando o texto de todo o referencial teórico...44	
Figura 5 - Localização de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé em Minas Gerais.	67
Figura 6 - Municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, suas rodovias federais e suas áreas urbanizadas no distrito sede.	68
Figura 7: vista parcial de Caratinga em 2024	70
Figura 8 - Caratinga e sua região imediata.	71
Figura 9 - Ocupação inicial de Caratinga, no ano de 1890.	72
Figura 10 - Esquema típico de ocupação efetuada nas encostas do bairro Santa Cruz, em Caratinga.	73
Figura 11 - ocupação urbana de Caratinga-MG	74
Figura 12 - hipsometria de Caratinga	75
Figura 13: vista parcial de Manhuaçu em 2024	78
Figura 14 - Manhuaçu e sua região imediata.	79
Figura 15 - vista de Manhuaçu em 1898.	81
Figura 16 - ocupação urbana de Manhuaçu-MG	82
Figura 17 - hipsometria de Manhuaçu	84
Figura 18: vista parcial de Muriaé em 2024.....	87
Figura 19 - Muriaé e sua região imediata.	88
Figura 20 - vista parcial de Muriaé em 1905.	89
Figura 21 - ocupação urbana de Muriaé-MG.....	91
Figura 22 - hipsometria de Muriaé-MG.....	92
Figura 23: mapa evolução urbana de Caratinga-MG entre 1990 e 2025	99
Figura 24 - equipamentos e serviços em Caratinga-MG.	101
Figura 25 - mapa evolução urbana de Manhuaçu-MG	103
Figura 26 - equipamentos e serviços em Manhuaçu-MG	105
Figura 27: mapa evolução urbana de Muriaé-MG	107
Figura 28 - equipamentos e serviços em Muriaé-MG.....	110
Figura 29 - ocupação da área urbana de Caratinga, com base no modelo de organização espacial da América Latina elaborado por Corrêa (1989).....	157
Figura 30 - ocupação da área urbana de Manhuaçu, com base no modelo de organização espacial da América Latina elaborado por Corrêa (1989).....	158
Figura 31: ocupação da área urbana de Muriaé, com base no modelo de organização espacial da América Latina elaborado por Corrêa (1989).....	160

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Análise dos municípios classificados como centros sub-regionais pelo IBGE (2018).	25
Quadro 2 - Tema 01.	28
Quadro 3 – Tema 02.	29
Quadro 4 - Tema 03.	29
Quadro 5 – Plataformas de busca e strings utilizados para a construção do referencial teórico.	39
Quadro 6 – Número de artigos selecionados em cada plataforma de busca e critérios de seleção.	41
Quadro 7 - Processos e formas socioespaciais de acordo com Vasconcelos (2018).	52
Quadro 8 - Urbanização do município de Caratinga-MG ao longo dos anos.	72
Quadro 9 - Indicadores socioeconômicos de Caratinga.	76
Quadro 10 - Urbanização do município de Manhuaçu-MG ao longo dos anos.	81
Quadro 11 - Indicadores socioeconômicos de Manhuaçu.	85
Quadro 12 - Urbanização do município de Muriaé-MG ao longo dos anos.	90
Quadro 13 - Indicadores socioeconômicos de Muriaé.	93
Quadro 14: síntese comparativa da caracterização socioespacial de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé.	95
Quadro 15: estrutura institucional e atuação do poder público na gestão urbana dos municípios estudados.	113
Quadro 16: evidências da atuação dos promotores imobiliários e dinâmicas do mercado da terra nos municípios estudados (1990–2025).	117
Quadro 17: evidências da especulação imobiliária e da atuação de proprietários fundiários nos municípios estudados (1990–2025).	120
Quadro 18: Evidências da produção informal do espaço urbano nos municípios estudados (1990–2025).	122
Quadro 19 – Legislação municipal de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé.	124
Quadro 20 - Órgãos relacionados a planejamento urbano, de acordo com os organogramas das Prefeituras Municipais dos três municípios.	125
Quadro 21: Instrumentos urbanísticos previstos e aplicados em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé.	126
Quadro 22 - Siglas para identificação dos entrevistados.	130
Quadro 23: pontos levantados pelos entrevistados do Grupo 1 de Caratinga-MG.	132
Quadro 24: pontos levantados pelos entrevistados do Grupo 2 de Caratinga-MG.	135
Quadro 25: temas levantados pelos entrevistados e a forma como eles são tratados na legislação municipal de Caratinga-MG.	138
Quadro 26: pontos levantados pelos entrevistados do Grupo 1 (moradores de bairros) de Manhuaçu-MG.	140
Quadro 27: pontos levantados pelos entrevistados do Grupo 2 de Manhuaçu-MG.	142
Quadro 28: temas levantados pelos entrevistados e a forma como eles são tratados na legislação municipal de Manhuaçu-MG.	145
Quadro 29: pontos levantados pelos entrevistados do Grupo 1 de Muriaé-MG.	147
Quadro 30: pontos levantados pelos entrevistados do Grupo 2 de Muriaé-MG.	149
Quadro 31: temas levantados pelos entrevistados e a forma como eles são tratados na legislação municipal de Muriaé-MG.	153
Quadro 32 - Comparação das entrevistas feitas em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé com o Grupo 01 (moradores de bairros).	163

Quadro 33 - Comparação das entrevistas feitas em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé com o Grupo 02 (agentes públicos).	164
Quadro 34: Comparação dos principais elementos relacionados à produção do espaço urbano e à segregação nas três cidades analisadas (1990–2025).....	165
Quadro 35: Especificidades locais e fatores estruturantes da produção do espaço urbano em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé	167

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

Coama	Conselho das Associações de Moradores de Manhuaçu
Fundarte	Fundação de Cultura e Artes de Muriaé
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
LUOS	Lei de Uso e Ocupação do Solo
PD	Plano Diretor
Pupa	Laboratório de Pesquisas em Urbanidades e Patrimônio
REGIC	Regiões de Influência das Cidades.
UFV	Universidade Federal de Viçosa
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	15
1.1 Contextualização do tema.....	15
1.2 Objetivos.....	17
1.3 Pergunta de pesquisa, premissas e hipótese.....	17
1.4 Justificativa e originalidade.....	19
1.5 Estrutura da tese.....	20
2. METODOLOGIA.....	23
2.1. Escolha das cidades e critérios de seleção.....	24
2.2. Matriz metodológica.....	26
2.3. Estudo comparativo e estratégias de análise.....	30
2.4 Fontes de dados e procedimentos de coleta.....	33
2.4.1 Levantamento e análise documental.....	34
2.4.2 Levantamento e observações <i>in loco</i>	35
2.4.3 Entrevistas.....	36
2.4.4 Elaboração de mapas.....	38
2.5 Seleção e sistematização da bibliografia.....	38
2.6 Procedimentos de análise e interpretação dos dados.....	42
3. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NAS CIDADES MÉDIAS.....	44
3.1. Abordagens conceituais sobre cidades médias.....	45
3.2. Produção do espaço urbano.....	48
3.3. Segregação residencial involuntária.....	57
4. CARACTERIZAÇÃO SOCIOESPACIAL DOS MUNICÍPIOS ESTUDADOS.....	67
4.1. Panorama regional e localização geográfica.....	67
4.2 Caratinga-MG.....	69
4.3 Manhuaçu-MG.....	77
4.4 Muriaé-MG.....	87
4.5 Síntese comparativa da caracterização socioespacial.....	94
5. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL INVOLUNTÁRIA.....	98
5.1 Conformação física das cidades e processos de expansão.....	98
5.1.1 Conformação física e processos de expansão de Caratinga-MG.....	98
5.1.2 Conformação física e processos de expansão de Manhuaçu-MG.....	102
5.1.3 Conformação física e processos de expansão de Muriaé-MG.....	106

5.2 Atuação dos agentes produtores do espaço urbano	111
5.2.1 Agentes públicos e estrutura de gestão municipal	112
5.2.2 Promotores imobiliários e mercado da terra	116
5.2.3 Proprietários fundiários e especulação imobiliária	119
5.2.4 Grupos sociais excluídos e produção informal do espaço.....	121
5.3 Planejamento urbano, legislação e gestão territorial	123
5.4 Evidências de segregação residencial involuntária	128
5.4.1 Conteúdo das entrevistas e análise de discursos	128
5.4.1.1 Caratinga-MG	131
5.4.1.2 Manhuaçu-MG.....	140
5.4.1.3 Muriaé-MG	147
5.5 Processos e formas socioespaciais identificados (à luz de Vasconcelos)	156
6. DISCUSSÃO COMPARATIVA.....	162
6.1 Similaridades e padrões comuns entre os municípios	162
6.2 Especificidades locais e fatores estruturantes.....	166
6.3 Relações entre produção do espaço urbano e segregação involuntária	170
6.4 Contribuições do estudo para o planejamento urbano de cidades médias	172
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	175
REFERÊNCIAS	178
APÊNDICE A – Roteiro de entrevistas (Grupo 01).....	185
APÊNDICE B - Roteiro de entrevistas (Grupo 02)	186
APÊNDICE C – <i>Checklist</i> para as observações <i>in loco</i>	187
APÊNDICE D – <i>Checklist</i> sobre a gestão municipal	188
APÊNDICE E – Transcrição das principais falas das entrevistas de Caratinga	189
APÊNDICE F – Transcrição das principais falas das entrevistas de Manhuaçu	204
APÊNDICE G – Transcrição das principais falas das entrevistas de Muriaé	219

1. INTRODUÇÃO

A urbanização brasileira, ao longo do século XX e início do século XXI, produziu transformações na organização do território, redefinindo o papel das cidades na rede urbana brasileira. Nesse contexto, compreender como esses processos se materializam em diferentes escalas urbanas é fundamental para a análise das desigualdades socioespaciais e das formas contemporâneas de produção do espaço. A seguir, apresenta-se a contextualização do tema, com ênfase no processo de urbanização brasileira e na inserção das cidades médias nesse cenário.

1.1 Contextualização do tema

A urbanização no Brasil intensificou-se a partir do final do século XIX, associada às transformações econômicas, sociais e territoriais que marcaram o período de transição para a sociedade urbano-industrial (Santos, 2018, p.21). Esse processo promoveu mudanças significativas na dinâmica das cidades e na organização das redes urbanas, relacionadas aos fluxos demográficos e à ampliação da demanda por espaços de produção e de consumo (Sposito; Whitacker, 2010). Como resultado, determinadas regiões passaram a concentrar população, atividades econômicas e funções urbanas, redefinindo hierarquias no sistema urbano nacional.

Nesse contexto, diversas cidades de Minas Gerais passaram a assumir características associadas às cidades médias, desempenhando funções de centralidade no provimento de serviços, comércio e atividades administrativas para seus entornos regionais (Santoro; Lemos; Bonduki, 2010). Essas cidades passaram a exercer papel estratégico na articulação entre centros menores e áreas mais dinâmicas da economia regional, sem, contudo, integrarem grandes aglomerações metropolitanas.

Apesar do protagonismo crescente das cidades médias no processo de urbanização brasileiro, a produção de seus espaços periféricos permanece pouco explorada pela literatura nacional, sobretudo em contextos não metropolitanos. Essa lacuna limita a compreensão das dinâmicas socioespaciais que estruturam essas cidades e dificulta a formulação de políticas urbanas capazes de enfrentar desigualdades internas, muitas vezes naturalizadas pela escala intermediária desses centros urbanos.

É nesse cenário que se insere o presente estudo, que desenvolve uma análise comparativa do espaço urbano de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, três cidades médias com população próxima de 100.000 habitantes. Os municípios selecionados exercem funções de polo em suas regiões imediatas e são classificados como centros sub-regionais, sem integrar arranjos populacionais, sendo caracterizados como cidades isoladas segundo o IBGE (2016). Esse conjunto de características orientou a escolha do recorte do estudo, ao permitir uma comparação mais precisa das dinâmicas intraurbanas, sem a interferência direta de processos metropolitanos.

O recorte temporal adotado abrange o período de 1990 a 2025, fase marcada por transformações relevantes no padrão de urbanização brasileiro, pela expansão das áreas periféricas, pela ampliação da atuação do mercado imobiliário e pela intensificação de processos de segregação residencial involuntária. Esse intervalo também compreende a institucionalização de novos instrumentos de política urbana no país, com destaque para o Estatuto da Cidade, promulgado em 2001, que introduziu diretrizes e mecanismos voltados à função social da propriedade e à regulação do uso do solo urbano. Ao longo desse período, as cidades analisadas apresentaram crescimento urbano contínuo, acompanhado por limitações nos sistemas de planejamento e gestão territorial, ausência de diretrizes consistentes para o uso e a ocupação do solo e fragilidades nos mecanismos de fiscalização.

Essas condições contribuíram para a fragmentação do tecido urbano, a diferenciação socioespacial e a reprodução de desigualdades, expressas em formas e processos analisados por autores como Vasconcelos (2018), Corrêa (2018), Carlos (2020), Souza (2020) e Sposito (2020), cujas contribuições teóricas fundamentam a interpretação desenvolvida neste trabalho.

A pesquisa adota metodologia de caráter exploratório e descritivo, orientada pelo método indutivo, que parte da observação de fatos e fenômenos empíricos para a identificação de regularidades e relações comparativas. Utiliza-se, ainda, a matriz metodológica como instrumento de organização e sistematização dos dados, permitindo articular entrevistas, análises documentais, leitura cartográfica e interpretação das formas socioespaciais, além de orientar a estruturação dos capítulos e das análises desenvolvidas.

1.2 Objetivos

Definiu-se um objetivo geral e cinco objetivos específicos (OEs), que orientam a investigação e a verificação da hipótese proposta.

- **Objetivo Geral:**

Investigar a produção do espaço urbano nos municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, entre os anos de 1990 e 2025, de modo a analisar de que forma esse processo se relaciona com a segregação residencial involuntária e identificar semelhanças e especificidades entre as três cidades.

- **Objetivos específicos:**

OE 01: Caracterizar o contexto socioespacial dos três municípios, com base em dados demográficos, socioeconômicos e de infraestrutura urbana, articulando esses dados com a literatura sobre planejamento urbano e cidades médias.

OE 02: Analisar os processos de produção do espaço urbano em cada município, considerando a atuação dos agentes produtores, os instrumentos de planejamento e a legislação urbanística municipal, à luz das contribuições teóricas de autores como Corrêa, Vasconcelos, Carlos, Souza e Sposito.

OE 03: Identificar e interpretar evidências de segregação residencial involuntária nas cidades estudadas, com base na sobreposição de indicadores socioespaciais e nos conteúdos das entrevistas realizadas, dialogando com o referencial teórico sobre segregação e desigualdades socioespaciais.

OE 04: Comparar os resultados obtidos para os três municípios, destacando as semelhanças e especificidades de seus processos de produção do espaço urbano e de segregação residencial involuntária, com base nos referenciais teóricos e empíricos trabalhados no estudo.

1.3 Pergunta de pesquisa, premissas e hipótese

A pesquisa é orientada pela seguinte pergunta: de que forma ocorreu a produção do espaço urbano nos municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, entre 1990 e 2025, e como esse processo se relaciona com a segregação residencial involuntária em suas áreas periféricas e de expansão urbana? Esse questionamento decorre da observação de fenômenos urbanos recorrentes nas três cidades, associados à precariedade da infraestrutura, à localização da população de menor renda em áreas vulneráveis do ponto de vista socioambiental e de infraestrutura, e às dificuldades de

acesso a serviços urbanos básicos, que afetam as condições de vida desses grupos sociais.

Com base no referencial teórico adotado e nas análises preliminares do território, a pesquisa partiu das seguintes premissas:

- a) o processo de segregação residencial involuntária, conforme definido por Vasconcelos (2018), manifesta-se nos três municípios analisados, inclusive em áreas ocupadas que não eram reconhecidas como urbanas pela legislação municipal em determinados momentos do período estudado;
- b) os processos e as formas socioespaciais observados em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé estão associados ao aprofundamento das desigualdades sociais, expressas na distribuição desigual da infraestrutura, dos serviços urbanos e das oportunidades;
- c) o planejamento e a gestão urbana nos três municípios apresentam limitações institucionais, técnicas e normativas, que comprometem a capacidade de orientar o crescimento urbano;
- d) a fragilidade dos mecanismos de fiscalização e a inexistência ou baixa aplicação de legislações urbanísticas adequadas contribuem para a ocupação desordenada do território e para a consolidação de áreas urbanas precárias;
- e) as áreas urbanas caracterizadas por maior vulnerabilidade socioambiental e déficit de infraestrutura concentram maior incidência de segregação residencial involuntária, conforme apontam Maricato (2015), Bastos Filho *et al.* (2020), Lopes *et al.* (2023) e Gomes (2005).

Com isso, tem-se como hipótese que a produção do espaço urbano nos municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, entre 1990 e 2025, ocorre de forma associada à reprodução da segregação residencial involuntária, expressa principalmente nas áreas periféricas, nas frentes de expansão urbana e em setores com menor provisão de infraestrutura e serviços. Embora cada município apresente especificidades decorrentes de seus contextos históricos, econômicos e institucionais, observa-se a recorrência de padrões de ocupação fragmentada, crescimento urbano pouco regulado e desigualdade no acesso à cidade.

A abordagem comparativa adotada permite identificar elementos estruturais comuns e particularidades locais na produção do espaço urbano, contribuindo para a compreensão dos mecanismos que sustentam a segregação residencial involuntária em cidades médias. Ao explicitar esses processos, o estudo busca evidenciar dinâmicas e sujeitos pouco considerados no planejamento urbano, oferecendo

subsídios para pesquisas futuras e para a reflexão crítica sobre políticas urbanas em municípios de porte e função regional semelhantes.

1.4 Justificativa e originalidade

Ao analisar a rede urbana brasileira, destaca-se o papel das cidades médias na estruturação do território nacional, especialmente por sua função de intermediação entre pequenas e grandes cidades (Sposito, 2001). Essas cidades concentram serviços, atividades econômicas e equipamentos que extrapolam seus limites administrativos, assumindo centralidade regional. No entanto, apesar de sua relevância crescente, ainda são insuficientes os estudos que abordam, de forma aprofundada, os processos de produção do espaço urbano em cidades médias situadas fora das regiões metropolitanas, sobretudo sob uma perspectiva comparativa.

Conforme argumenta Corrêa (2007), o conceito de cidade média não pode ser definido apenas pelo porte demográfico, devendo considerar aspectos como localização, funções exercidas na rede urbana e relações territoriais estabelecidas. Para Amorim Filho, Rigotti e Campos (2007) reforçam essa compreensão ao indicar que a análise dessas cidades exige atenção às suas dinâmicas específicas, às formas de articulação regional e às condições históricas de sua urbanização. Nesse sentido, o estudo de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé contribui para ampliar o entendimento sobre cidades médias que exercem centralidade regional, mas que não integram arranjos populacionais consolidados.

Os três municípios analisados apresentam população próxima a 100.000 habitantes e são classificados como cidades isoladas, segundo critérios do IBGE (2016), por não apresentarem movimentos pendulares significativos nem continuidade física com municípios vizinhos. Essa condição confere maior autonomia às dinâmicas intraurbanas, tornando esses municípios casos relevantes para a investigação dos processos de produção do espaço urbano e de segregação residencial involuntária. Apesar disso, há escassez de estudos acadêmicos sistemáticos sobre essas cidades, e inexistem pesquisas que as analisem de forma comparativa sob essa abordagem.

A justificativa da pesquisa também se fundamenta na necessidade de compreender a produção do espaço urbano para além da cidade formal. Conforme apontado por Maricato (1996, p.12), a cidade ilegal constitui parte estruturante da urbanização brasileira, exigindo análises que considerem ocupações irregulares,

áreas de risco, déficits de infraestrutura e limitações da ação estatal. Nos municípios estudados, esses elementos se manifestam de forma recorrente e articulada, o que reforça a pertinência de investigá-los à luz das contribuições teóricas sobre segregação, desigualdades socioespaciais e planejamento urbano.

Além da relevância empírica, a originalidade desta tese reside de modo central em sua abordagem metodológica. A pesquisa articula diferentes procedimentos analíticos, combinando análise cartográfica e espacial, leitura sistemática da legislação urbanística, estudo da estrutura institucional de gestão urbana e entrevistas com moradores e agentes públicos. Esses elementos são organizados por meio de uma matriz metodológica comparativa, que permite relacionar dados quantitativos e qualitativos, escalas distintas de análise e múltiplas dimensões da produção do espaço urbano.

A utilização da comparação como estratégia metodológica reforça essa originalidade. Conforme destacam Schneider e Schmitt (1998, p.1), a comparação possibilita identificar regularidades, diferenças e transformações nos fenômenos sociais, contribuindo para a construção de interpretações mais abrangentes. Brandão (2012) ressalta que estudos comparativos permitem reconhecer similitudes e especificidades, evitando generalizações simplificadoras. Ao aplicar essa abordagem a três cidades médias com características comuns e trajetórias distintas, a pesquisa avança na compreensão dos fatores estruturantes da segregação residencial involuntária em contextos urbanos não metropolitanos.

Dessa forma, a tese se justifica por contribuir para o aprofundamento do debate sobre cidades médias, ao mesmo tempo em que propõe uma metodologia analítica passível de aplicação em outros conjuntos urbanos de porte e função semelhantes. Os resultados obtidos podem subsidiar pesquisas futuras e reflexões no campo do planejamento urbano e da gestão territorial, oferecendo referências empíricas e analíticas para a formulação de políticas públicas mais sensíveis às desigualdades socioespaciais.

1.5 Estrutura da tese

Esta tese está organizada em sete capítulos, considerando esta introdução, de modo a articular o referencial teórico, os procedimentos metodológicos e a análise empírica da produção do espaço urbano nos municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, no período de 1990 a 2025.

O Capítulo 1 apresenta a contextualização da pesquisa, explicitando o problema investigado, a hipótese, os objetivos geral e específicos, a justificativa e a delimitação do recorte espacial e temporal adotado. Ainda neste capítulo, são discutidos os conceitos centrais que orientam o estudo e a relevância da análise comparativa para a compreensão das dinâmicas urbanas em cidades médias de Minas Gerais.

O Capítulo 2 descreve a metodologia da pesquisa, detalhando os critérios de escolha dos municípios, a matriz metodológica, as fontes de dados e os procedimentos de coleta e análise. São apresentados os métodos utilizados no levantamento documental, nas observações *in loco*, nas entrevistas com agentes institucionais e moradores, e na elaboração e interpretação dos mapas temáticos, assegurando a reprodutibilidade do estudo.

O Capítulo 3 constitui o referencial teórico da tese, abordando os principais conceitos e debates relacionados às cidades médias, à produção do espaço urbano e à segregação residencial involuntária. Esse capítulo estabelece as bases analíticas que orientam a leitura crítica dos dados empíricos e a interpretação das dinâmicas observadas nos municípios estudados.

O Capítulo 4 dedica-se à caracterização socioespacial dos municípios analisados, abordando aspectos demográficos, socioeconômicos, físicos e infraestruturais. O capítulo estabelece uma leitura inicial do território, a partir de indicadores e representações cartográficas, evidenciando padrões de urbanização, condicionantes físicos e desigualdades intraurbanas.

O Capítulo 5 concentra a análise da produção do espaço urbano nos três municípios, articulando a evolução da mancha urbana, a atuação do poder público, os instrumentos de planejamento, a oferta de infraestrutura e serviços urbanos e as percepções dos agentes públicos e moradores. A análise busca identificar evidências de segregação residencial involuntária e compreender como essas dinâmicas se manifestam de forma semelhante ou distinta em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé.

O Capítulo 6 apresenta a discussão comparativa dos resultados, identificando similaridades, padrões comuns e especificidades locais entre Caratinga, Manhuaçu e Muriaé. O capítulo aprofunda as relações entre produção do espaço urbano e segregação residencial involuntária, além de discutir as contribuições do estudo para o planejamento urbano em cidades médias.

Por fim, o Capítulo 7 apresenta as considerações finais da tese, retomando a hipótese e os objetivos propostos, sistematizando os principais resultados e discutindo

os limites e as dificuldades encontradas ao longo da pesquisa. O capítulo também aponta possíveis desdobramentos para estudos futuros, contribuindo para o debate sobre planejamento urbano, produção do espaço e segregação socioespacial em cidades médias.

Diante do problema de pesquisa, da hipótese formulada e dos objetivos estabelecidos, é necessário explicitar os procedimentos metodológicos que orientaram a investigação. Assim, o capítulo seguinte apresenta a metodologia adotada, detalhando os critérios de seleção dos municípios, as fontes de dados, os procedimentos de coleta e os métodos de análise utilizados para compreender a produção do espaço urbano no período analisado.

2. METODOLOGIA

A definição da metodologia parte da necessidade de compreender a produção do espaço urbano como um processo social, histórico e territorialmente situado, marcado pela atuação de múltiplos agentes e por relações desiguais de acesso à terra, à infraestrutura e aos serviços urbanos. Nesse sentido, a pesquisa adota uma abordagem exploratória e descritiva, orientada pelo método indutivo. A pesquisa exploratória tem como função principal desenvolver, esclarecer e modificar ideias (Gil, 2008, p.27), e a pesquisa descritiva busca a descrição das características de uma população ou fenômeno (Gil, 2008, p.28). Por meio do método indutivo se faz a observação de fatos ou fenômenos, cujas causas se desejam conhecer e, após, realiza-se uma comparação para descobrir as relações existentes entre eles. Então, é possível fazer uma generalização baseada nos fatos ou fenômenos (Gil, 2008, p.10).

Do ponto de vista teórico-metodológico, o estudo se ancora na perspectiva da geografia crítica, vinculada ao materialismo histórico, na qual o espaço urbano é entendido em sua materialidade, com objetivações e subjetivações. Milton Santos, um dos principais autores estudados neste trabalho, foi influenciado por essa corrente e contribuiu muito para a mesma (De Queiroz, 2014, p.154). Essa abordagem orienta a leitura da cidade como resultado da interação entre agentes produtores do espaço, instrumentos de planejamento, condicionantes físico-territoriais e dinâmicas do mercado imobiliário, possibilitando analisar a segregação residencial involuntária como um processo estrutural e historicamente construído.

A metodologia foi estruturada de modo a garantir comparabilidade entre os municípios analisados e coerência entre objetivos, procedimentos e resultados. Para isso, combina análise documental, produção cartográfica, observações de campo e entrevistas semiestruturadas, organizadas a partir de uma matriz metodológica que orienta a coleta, a sistematização e a interpretação dos dados. Essa estratégia permite articular diferentes escalas e fontes de informação, assim como explicitar os critérios adotados em cada etapa da pesquisa.

Definido esse enquadramento metodológico geral, é necessário explicitar os critérios utilizados para a seleção dos municípios que compõem o estudo comparativo, etapa fundamental para assegurar a consistência analítica e a validade das comparações propostas.

2.1. Escolha das cidades e critérios de seleção

A definição dos municípios analisados constitui etapa central da metodologia, uma vez que a comparação proposta exige critérios capazes de garantir coerência analítica e comparabilidade entre os casos. Como o foco do estudo recai sobre a produção do espaço urbano e seus desdobramentos socioespaciais, os critérios de seleção consideraram aspectos que influenciam diretamente esses processos, tais como porte populacional, papel na rede urbana, localização geográfica, estrutura de acessibilidade regional, trajetória histórica de urbanização, características socioeconômicas e condições institucionais de planejamento e gestão urbana.

Inicialmente, foram identificados os municípios classificados como centros sub-regionais pelo IBGE, no âmbito da Região Geográfica Intermediária de Juiz de Fora, conforme a REGIC 2018. A partir disso, buscou-se selecionar cidades com funções urbanas relevantes em suas regiões imediatas, mas que não integrassem arranjos populacionais, de modo a evitar interferências indesejadas para a leitura mais direta dos processos intraurbanos.

O Quadro 1 apresenta os municípios considerados nessa etapa preliminar, com base em informações demográficas, localização regional, inserção na rede urbana, infraestrutura viária, bioma, base econômica inicial, ano de fundação, IDHM e pertencimento ou não a arranjos populacionais. Essa sistematização possibilitou identificar semelhanças e diferenças estruturais entre os municípios analisados.

Quadro 1 - Análise dos municípios classificados como centros sub-regionais pelo IBGE (2018).

Informações	Caratinga	Manhuaçu	Muriaé	Ubá	Viçosa	Ponte Nova	Cataguases
População (estim. 2021)	93.124	92.074	109.997	117.995	79.910	60.003	75.942
Zona da Mata		x	x	x	x	x	x
Centro Sub-regional A		x	x	x			
Centro Sub-regional B	x				x	x	x
Rodovias	BR-116 BR-458 BR-474 MG-329 MG-425	BR-116 BR-262 MG-111	BR-116 BR-356 MG-447	BR-265 MG-447	BR-120 BR-356 BR-482 MG-280	BR-120 MG-262 MG-326 MG-445 MG-329	BR-120 MG-285 MG-447
Bioma	Mata Atlânt.	Mata Atlânt.	Mata Atlânt.	Mata Atlânt.	Mata Atlânt.	Mata Atlânt.	Mata Atlânt.
Economia inicial	Agricult.	Agricult.	Agricult.	Agricult.	Agricult.	Agricult.	Agricult.
Ano de fundação	1890	1877	1855	1857	1871	1770	1877
IDH	0,706	0,689	0,734	0,724	0,775	0,717	0,751
Arranjo populacional	isolado*	isolado*	isolado	x	x	x	-**

Fonte: elaborado pela autora (2022), a partir de dados do IBGE.

*Caratinga e Manhuaçu não são considerados municípios isolados de acordo com a classificação do IBGE de 2016, mas estão próximos disso, pois possuem quase 100.000 habitantes.

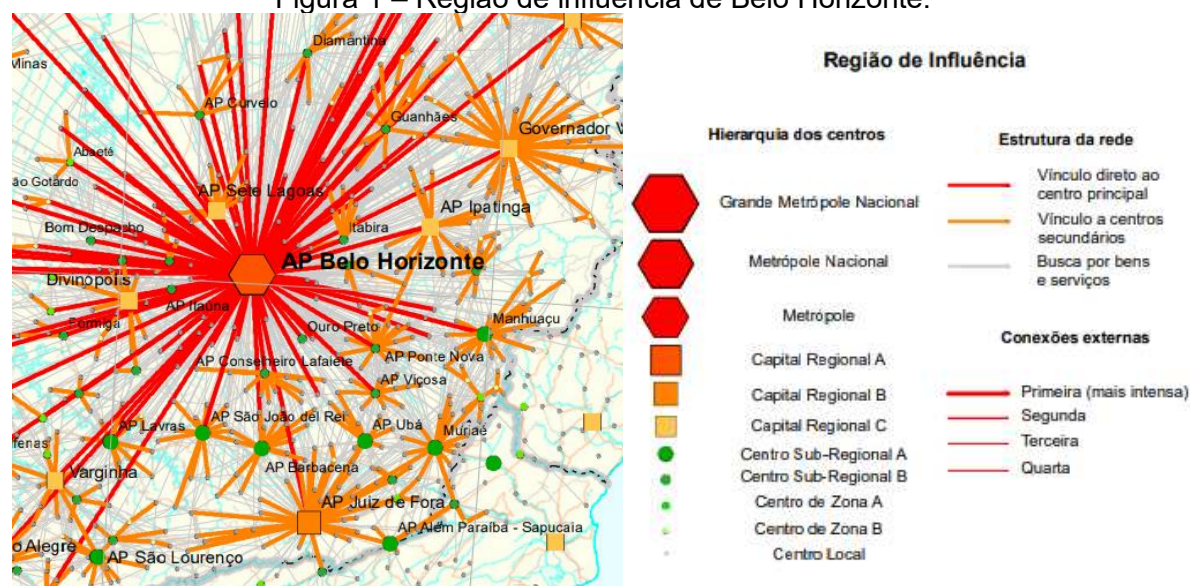
**Cataguases não pertence a nenhum arranjo populacional, e nem é uma cidade isolada (menos de 100.000 habitantes).

A partir dessa análise, Caratinga, Manhuaçu e Muriaé mostraram-se os casos mais adequados ao objetivo da pesquisa. Os três municípios apresentam população próxima a 100.000 habitantes, exercem papel de centralidade regional e desempenham funções de intermediação no acesso a bens e serviços especializados. Além disso, compartilham características físico-territoriais e históricas, como inserção no bioma Mata Atlântica, origem ligada à atividade agrícola e processos de urbanização associados à expansão das redes de transporte rodoviário.

Outro critério decisivo para a seleção foi a condição de não pertencimento a arranjos populacionais. Muriaé é classificada como município isolado segundo o IBGE (2016), enquanto Caratinga e Manhuaçu, embora não sejam formalmente enquadradas nessa categoria, apresentam porte populacional próximo ao limite considerado e não estabelecem fluxos pendulares significativos com cidades vizinhas. Essa condição permite tratar cada município como unidade analítica relativamente autônoma, evitando a necessidade de incorporar, à análise, dinâmicas intermunicipais mais amplas que poderiam comprometer a comparabilidade dos espaços intraurbanos.

A Figura 1 ilustra a inserção regional dos municípios selecionados, evidenciando Manhuaçu e Muriaé como Centros Sub-Regionais A na região de influência de Belo Horizonte, e Caratinga vinculada à região de influência de Ipatinga. Essa diferenciação regional não compromete a comparação proposta, e contribui para identificar como cidades de porte semelhante respondem de forma distinta a contextos regionais e institucionais específicos.

Figura 1 – Região de influência de Belo Horizonte.



Fonte: REGIC 2018 (IBGE), adaptado pela autora (2025).

Assim, a escolha de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé fundamenta-se na combinação entre similaridade estrutural e diversidade contextual, condição considerada essencial para a realização de um estudo comparativo que busca identificar padrões recorrentes e especificidades locais na produção do espaço urbano e na manifestação da segregação residencial involuntária.

2.2. Matriz metodológica

Com o objetivo de estruturar uma metodologia sistemática, comparável e passível de replicação em outros contextos urbanos, optou-se pela utilização da matriz metodológica como eixo organizador da pesquisa. Essa escolha constitui um dos principais elementos de originalidade do trabalho, conforme destacado no processo de qualificação, ao articular referencial teórico, coleta de dados empíricos, análise cartográfica e interpretação qualitativa.

A matriz metodológica tem origem nos estudos desenvolvidos por Denise Elias (UECE) e Renato Pequeno (UFC), sendo amplamente utilizada em pesquisas

que buscam compreender processos socioespaciais complexos em cidades médias e pequenas. Sua principal contribuição reside na capacidade de organizar, de maneira relacional e não linear, os diferentes níveis analíticos envolvidos na produção do espaço urbano, evitando leituras fragmentadas ou exclusivamente setoriais.

Nesta pesquisa, a matriz metodológica foi adotada como instrumento de orientação analítica e estrutural, sendo construída e ajustada ao longo do desenvolvimento do trabalho, conforme a disponibilidade e a natureza dos dados levantados. Trata-se, portanto, de um dispositivo metodológico flexível, que não impõe rigidez às etapas da pesquisa, mas assegura coerência interna entre objetivos, procedimentos e resultados.

A lógica operacional da matriz segue a seguinte estrutura:

Tema	->	Processo	->	Variável	->	Indicador	->	Fonte de consulta
------	----	----------	----	----------	----	-----------	----	-------------------

Os temas correspondem aos grandes eixos analíticos da pesquisa e orientam a organização dos capítulos da tese. Cada tema é desdobrado em processos, entendidos como dinâmicas centrais da produção do espaço urbano que se pretende investigar. Os processos são operacionalizados por meio de variáveis, que permitem a leitura quanti-qualitativa dos fenômenos analisados. Essas variáveis se materializam em indicadores, cuja identificação e mensuração dependem de fontes de consulta específicas, que podem ser documentais, estatísticas, cartográficas ou empíricas.

A adoção dessa matriz possibilita articular diferentes escalas de análise, do nível intraurbano ao institucional, e integrar dados de naturezas distintas, como estatísticas censitárias, legislação urbanística, mapas temáticos, observações de campo e entrevistas. Dessa forma, a matriz metodológica atua como elemento mediador entre teoria e empiria, orientando tanto a coleta quanto a interpretação dos dados.

Além disso, a matriz contribui para a estratégia comparativa da pesquisa, ao assegurar que os mesmos temas, processos, variáveis e indicadores sejam analisados nos três municípios estudados. Essa padronização metodológica permite identificar padrões recorrentes e especificidades locais na produção do espaço urbano e na manifestação da segregação residencial involuntária, sem desconsiderar as particularidades históricas, institucionais e territoriais de cada cidade.

Os Quadros 2, 3 e 4 apresentam a operacionalização inicial da matriz metodológica aplicada a esta pesquisa, organizando os eixos analíticos em três grandes te-

mas: referencial teórico sobre cidades médias, produção do espaço urbano e segregação residencial involuntária; caracterização socioespacial de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé; e análise da produção do espaço urbano e das evidências de segregação residencial involuntária nos municípios estudados. Conforme já mencionado, essa estrutura foi ajustada ao longo da pesquisa, de modo a incorporar novas informações e aprofundar a análise dos processos identificados.

Quadro 2 - Tema 01.

TEMA 01: Referencial teórico - cidades médias, produção do espaço urbano e segregação residencial involuntária.		
Questões principais: As cidades do estudo podem ser classificadas como cidades médias? Como essas cidades se inserem no debate sobre as cidades médias brasileiras? Como os autores explicam a produção do espaço urbano em cidades médias? Quais as causas e consequências da segregação residencial involuntária segundo a literatura?		
Processo: papel das cidades médias na rede urbana brasileira		
VARIÁVEL	INDICADORES	FONTE DE CONSULTA
Cidades médias	Funções das cidades médias; porte demográfico; definições de Amorim Filho e do REGIC.	Livros, teses, dissertações, artigos científicos, dados dos órgãos oficiais de governo; visitas às cidades.
Processo: produção do espaço urbano nas cidades médias brasileiras		
VARIÁVEL	INDICADORES	FONTE DE CONSULTA
Produção do espaço urbano	Agentes produtores do espaço urbano; processos e formas socioespaciais; produção imobiliária; elementos do referencial teórico.	Levantamento de campo, consulta a legislação local, entrevistas com os agentes.
Processo: causas e consequências da segregação residencial involuntária nas cidades médias brasileiras		
VARIÁVEL	INDICADORES	FONTE DE CONSULTA
Segregação residencial involuntária	Distribuição da população no espaço por renda; acesso a infraestrutura; distribuição da população que possui imóvel próprio no espaço.	Levantamento de campo, dados dos órgãos oficiais de governo-setores censitários.

Fonte: elaborado pela autora (2025), a partir dos estudos de Elias e Pequeno (2006) e da organização de Barros (2020).

Quadro 3 – Tema 02.

TEMA 02: Caracterização socioespacial de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé		
Questões principais: Quais as principais características demográficas, socioeconômicas e de infraestrutura urbana dos três municípios? Quais são as semelhanças e diferenças na estruturação do espaço urbano dessas cidades?		
Processo: conformação dos municípios estudados		
VARIÁVEL	INDICADORES	FONTE DE CONSULTA
Demografia	Número de habitantes nos últimos Censos	IBGE, Atlas Brasil
Ocupação inicial e expansão urbana	Vetores do início da ocupação; ano do início da ocupação.	IBGE, sites das Prefeituras Municipais, Museus Municipais, livros, teses, dissertações
Infraestrutura	Sistema de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica; condições das vias públicas; coleta de lixo; equipamentos públicos de lazer, esporte e cultura; indústrias e comércios nas proximidades; cursos d'água	IBGE, Atlas Brasil, Fundação João Pinheiro
Características socioeconômicas	PIB per capita; renda per capita; índice de Gini; IDHM; salário médio mensal dos trabalhadores formais; porcentagem de domicílios com água e coleta de lixo.	IBGE, Atlas Brasil, Fundação João Pinheiro

Fonte: elaborado pela autora (2025), a partir dos estudos de Elias e Pequeno (2006) e da organização de Barros (2020).

Quadro 4 - Tema 03.

TEMA 03: Produção do espaço urbano e segregação residencial involuntária em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé		
Questões principais: Como acontece a produção do espaço urbano nas três cidades? Como atuam os agentes produtores do espaço urbano? Como a legislação urbanística é utilizada? Como a gestão do território influencia os processos de segregação residencial involuntária?		
Processo: processos e formas socioespaciais nas cidades estudadas		
VARIÁVEL	INDICADORES	FONTE DE CONSULTA
Conformação física das cidades	Número de novos loteamentos; localização desses loteamentos; existência de vazios urbanos; vetores de expansão; localização de conjuntos habitacionais; localização de distritos industriais; uso do solo urbano; localização dos núcleos de ocupação humana.	Mapas disponíveis nas prefeituras municipais; Google Earth; visitas aos locais.
Processo: atuação dos agentes produtores do espaço		
VARIÁVEL	INDICADORES	FONTE DE CONSULTA
Influência dos agentes na conformação das cidades	Instrumentos de planejamento e gestão urbana; existência de conselhos; quem constrói novos empreendimentos e onde; organograma das prefeituras.	Entrevistas com gestores municipais e promotores imobiliários; análises de mapas; sites institucionais
Processo: aplicação da legislação urbana		
VARIÁVEL	INDICADORES	FONTE DE CONSULTA
Influência da legislação urbana na conformação das cidades	Existência de leis urbanísticas; aplicação (ou não) de instrumentos da legislação urbana; ano das leis urbanísticas; processo de aprovação de projetos.	Sites institucionais; documentos públicos; entrevistas.

Fonte: elaborado pela autora (2025), a partir dos estudos de Elias e Pequeno (2006) e da organização de Barros (2020).

A organização dos Quadros 2, 3 e 4 consolida a matriz metodológica como eixo estruturante da pesquisa, articulando os objetivos específicos às etapas de coleta, sistematização e análise dos dados. Essa estrutura permite relacionar o referencial

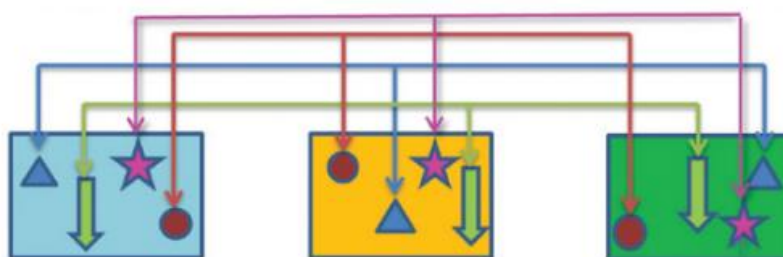
teórico à caracterização socioespacial e à análise da produção do espaço urbano e da segregação residencial involuntária, garantindo coerência interna entre teoria, metodologia e empiria. Ao padronizar temas, processos, variáveis e indicadores para os três municípios, a matriz assegura a comparabilidade dos resultados e orienta a construção dos capítulos analíticos da tese, ao mesmo tempo em que confere transparência e reprodutibilidade ao percurso metodológico adotado.

2.3. Estudo comparativo e estratégias de análise

Para compreender como os processos de produção do espaço urbano e de segregação residencial involuntária se manifestam em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, esta pesquisa adota o estudo comparativo como procedimento central de análise. A comparação permite ir além da descrição isolada dos casos, possibilitando identificar regularidades, diferenças e contradições entre cidades que compartilham características estruturais semelhantes, mas apresentam trajetórias urbanas específicas.

Sposito (2016), ao discutir as oportunidades e os desafios da pesquisa urbana comparada, apresenta diferentes esquemas de comparação e destaca a pertinência da análise entre elementos semelhantes pertencentes a conjuntos distintos. Um desses esquemas é ilustrado na Figura 2, que representa a comparação entre elementos semelhantes inseridos em contextos diferentes. Esse modelo orienta a abordagem adotada neste trabalho, na qual os conjuntos distintos correspondem aos três municípios analisados, permitindo examinar processos urbanos análogos que se materializam de maneira diferenciada em cada cidade.

Figura 2 - Esquema de comparação entre elementos semelhantes que pertencem a conjuntos diferentes.



Fonte: Sposito, 2016, p. 34.

Segundo Sposito (2016, p.42), “a comparação poderá ser útil para qualquer método, como um procedimento intelectual, desde que ela seja adotada com os cuidados necessários para respeitar os caminhos do pensamento atinente a cada um

deles”. Assim, a comparação não é empregada de forma mecânica, mas como um recurso analítico que exige atenção às escalas, aos contextos históricos e às especificidades institucionais de cada município.

Nesse sentido, a autora ressalta que a comparação não deve reduzir as diferenças observadas à mera expressão de desigualdades, mas reconhecê-las como qualidades que distinguem os objetos analisados, revelando suas particularidades substantivas (Sposito, 2016). A pesquisa adota essa orientação ao reconhecer tanto semelhanças estruturais quanto diferenças qualitativas entre os municípios, evitando interpretações homogeneizadoras. Para Sposito (2016):

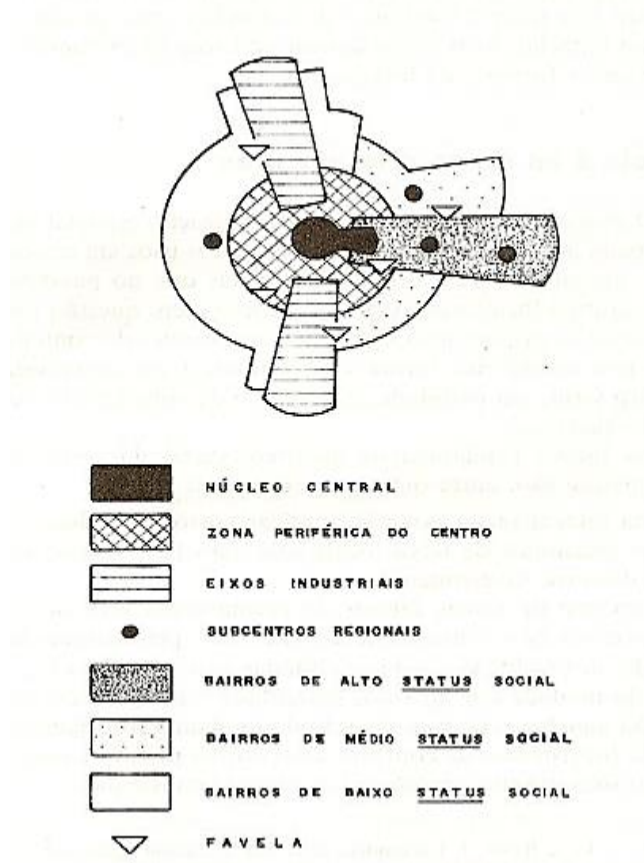
- a) A comparação não deveria nos levar a ver as diferenças apenas como expressão de desigualdades (ou seja, aquilo que não é igual), mas, sobretudo, como qualidades que, na essência, distinguem o que está sendo comparado, revelando, substantivamente, esta distinção.
- b) Na pesquisa, reconhecer diferenças tanto quanto desigualdades, adotando a comparação como procedimento intelectual, é um exercício que induz à apreensão de confrontos que busquem reconhecer contradições.
- c) A comparação pode ser realizada para fazer paralelos entre os elementos de um dado grupo de “coisas” bastante semelhantes entre si, com o intuito de perceber as pequenas distinções.
- d) A comparação também pode ser efetuada com o intuito de cotejar elementos muito diversos entre si, eventualmente, nem pertencentes ao mesmo grupo de “coisas”, com o intuito de verificar grandes distinções.
- e) Parece-me, entretanto, melhor – ainda que a comparação tenha sempre dupla razão de ser – fazer paralelos entre elementos que pertencem ao mesmo grupo e cotejar grupos diferentes, ou elementos que pertençam a grupos diversos, com o intuito de apreender as relações entre estes dois tipos de formas de apreensão da realidade. (SPOSITO, 2016, p. 57)

Considerando o foco desta pesquisa na atuação dos agentes produtores do espaço urbano ao longo do tempo, a comparação assume também um caráter diacrônico. Conforme aponta Corrêa (2020, p.49), “ao se comparar dois ou mais agentes sociais, introduz-se a premissa dos estudos comparativos (que também podem ser feitos considerando-se duas ou mais áreas), assumindo também um caráter diacrônico”. Esse procedimento permite analisar transformações e permanências nos processos urbanos entre 1990 e 2025, período marcado por mudanças institucionais, expansão urbana e reconfiguração dos perímetros urbanos.

Como estratégia complementar de análise comparativa, utiliza-se a elaboração de diagramas interpretativos para cada município. Corrêa (1983; 1989) apresenta um modelo esquemático de organização espacial das cidades latino-americanas (Figura

3), que sintetiza centralidades, eixos de expansão, áreas segregadas e zonas de transição. Inspirada nesse modelo, a pesquisa constrói diagramas analíticos específicos para Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, a partir da leitura dos mapas, dos dados socioespaciais e das entrevistas.

Figura 3 - Esquema da organização espacial da cidade latino-americana.



Fonte: Corrêa (1989, p. 75), adaptado de Mertins e Bahr (1983).

Esses diagramas não são adotados como modelos normativos, mas como instrumentos analíticos de síntese, que auxiliam na compreensão da forma urbana, dos vetores de expansão, da presença de vazios urbanos e da relação entre legislação, mercado imobiliário e desigualdades socioespaciais. Sua utilização contribui para integrar diferentes níveis de análise e reforça o caráter comparativo da pesquisa.

Dessa forma, o estudo comparativo, articulado à matriz metodológica e às estratégias de análise cartográfica, documental e qualitativa, constitui um eixo estruturante da pesquisa. Ele permite identificar o que há de recorrente e o que é singular

nos processos de produção do espaço urbano e de segregação residencial involuntária nos municípios analisados, contribuindo para uma leitura crítica e sistematizada das cidades médias estudadas.

2.4 Fontes de dados e procedimentos de coleta

A pesquisa mobiliza fontes de dados secundárias e primárias, articuladas de forma sistemática aos objetivos específicos do estudo. As fontes secundárias compreendem bases estatísticas, territoriais e documentais, incluindo os Censos Demográficos do IBGE, desenhos das malhas territoriais, setores censitários e indicadores domiciliares, além de dados do Atlas Brasil e da Fundação João Pinheiro. Integram também esse conjunto as legislações urbanísticas e os planos setoriais municipais, como planos diretores, leis de perímetro urbano, leis de uso e ocupação do solo, códigos urbanos e planos de habitação, mobilidade e saneamento, quando disponíveis. Para apoio à análise espacial, foram utilizadas imagens e bases cartográficas auxiliares.

As fontes primárias incluem visitas de campo, com observação direta sistematizada e registro fotográfico, e entrevistas semiestruturadas realizadas com agentes institucionais e moradores de bairros selecionados. Esses procedimentos permitiram complementar os dados secundários, incorporando percepções, práticas e limitações observadas no cotidiano urbano.

Os dados secundários foram coletados, organizados e sistematizados em planilhas, possibilitando a comparação de indicadores entre os municípios. Paralelamente, foram elaborados mapas temáticos no software QGIS, utilizados como instrumento de leitura e interpretação espacial. As entrevistas foram gravadas, quando autorizado, transcritas na íntegra e organizadas por eixos temáticos, preservando o contexto das falas e a identificação dos grupos de pertencimento. Todos os participantes foram informados sobre os objetivos da pesquisa e autorizaram a utilização de suas falas para fins acadêmicos.

O tratamento analítico seguiu a lógica da matriz metodológica apresentada nos Quadros 2, 3 e 4, articulando: a caracterização socioespacial dos municípios (OE 01); a análise da produção do espaço urbano, da atuação dos agentes, dos instrumentos de planejamento e da legislação urbanística (OE 02); a identificação de evidências de segregação residencial involuntária por meio da sobreposição de indicadores socioespaciais e da análise do conteúdo das entrevistas (OE 03); e a comparação entre os

três municípios, com identificação de padrões recorrentes e especificidades locais (OE 04).

2.4.1 Levantamento e análise documental

O levantamento e a análise documental constituíram uma etapa importante da pesquisa, voltada à identificação, sistematização e interpretação dos marcos normativos, dos dados estatísticos e dos documentos técnicos que incidem sobre a produção do espaço urbano nos municípios estudados. Para essa etapa, foram definidos quatro conjuntos documentais principais.

O primeiro conjunto corresponde às bases estatísticas e territoriais, compostas por dados do IBGE e do Atlas Brasil, incluindo Censos Demográficos, malhas territoriais, setores censitários e indicadores domiciliares. Esses materiais subsidiaram a caracterização demográfica, socioeconômica e de infraestrutura urbana, além de fornecerem suporte para a elaboração das análises cartográficas.

O segundo conjunto reúne indicadores e diagnósticos complementares produzidos pela Fundação João Pinheiro, quando pertinentes ao recorte temático e à escala municipal da pesquisa. Esses documentos foram utilizados de forma complementar, sobretudo para contextualizar dados socioeconômicos e informações relacionadas à urbanização e à infraestrutura.

O terceiro conjunto refere-se ao arcabouço normativo e urbanístico municipal, abrangendo planos diretores, leis de perímetro urbano, legislações de uso e ocupação do solo, leis de parcelamento, códigos de obras e de posturas, legislações ambientais e planos setoriais, como habitação, mobilidade e saneamento, quando existentes. Esses documentos foram fundamentais para a análise dos instrumentos de planejamento urbano, da regulação do uso do solo e das diretrizes formais de expansão urbana, conforme previsto no OE 02.

O quarto conjunto compreende documentos técnicos e materiais de apoio cartográfico, como relatórios institucionais, mapas produzidos pelos municípios e imagens utilizadas como base para georreferenciamento e composição cartográfica no QGIS.

A etapa analítica combinou leitura exploratória e leitura dirigida. A leitura exploratória teve como objetivo identificar o conjunto de instrumentos existentes em cada município, sua abrangência temática e seu grau de atualização. A leitura dirigida foi

organizada de acordo com os eixos definidos na matriz metodológica e com os objetivos específicos da pesquisa, com atenção a aspectos como: diretrizes de expansão urbana, parâmetros urbanísticos, dispositivos relacionados à regularização fundiária e à habitação de interesse social, regras de parcelamento do solo, instrumentos de controle e fiscalização, e menções explícitas ou implícitas a desigualdades territoriais e à provisão de infraestrutura urbana.

Os principais conteúdos, trechos normativos e evidências documentais foram sistematizados em quadros-síntese por município, permitindo a comparação entre Caratinga, Manhuaçu e Muriaé. Essa sistematização foi posteriormente articulada aos achados cartográficos e às informações provenientes das entrevistas, possibilitando uma leitura integrada entre o conteúdo formal da legislação, sua aplicação no território e as dinâmicas observadas na prática.

2.4.2 Levantamento e observações *in loco*

As observações *in loco* foram realizadas com o objetivo de complementar os dados secundários, o que permitiu registrar aspectos da paisagem urbana, do uso e ocupação do solo e das condições de infraestrutura que não são plenamente apreendidos por bases estatísticas, documentos normativos ou representações cartográficas. Essa etapa contribuiu para qualificar a análise empírica da produção do espaço urbano e para identificar evidências territoriais associadas à segregação residencial involuntária.

As visitas de campo foram conduzidas por meio de observação direta sistematizada, com registros fotográficos e anotações de campo. O planejamento das observações partiu da análise prévia dos mapas elaborados no QGIS e do contato inicial com pessoas ligadas à gestão municipal, o que permitiu definir áreas prioritárias para observação em cada cidade. Foram priorizados bairros periféricos, áreas de expansão recente, setores com déficits de infraestrutura e zonas onde os mapas indicavam contrastes socioespaciais relevantes.

Para assegurar comparabilidade entre os municípios, foi adotado um roteiro de observação com categorias fixas, organizadas em cinco eixos principais: (a) morfologia urbana, considerando largura e continuidade das vias, presença e condição de calçadas, conectividade do sistema viário e grau de fragmentação do tecido urbano;

- (b) tipologias construtivas e padrão de ocupação, incluindo adensamento, verticalização, presença de autoconstrução aparente e ocupações em áreas ambientalmente sensíveis;
- (c) infraestrutura básica visível, como pavimentação, drenagem, iluminação pública, manejo de resíduos sólidos e presença de redes aparentes;
- (d) presença e acessibilidade de equipamentos e serviços urbanos, como saúde, educação, assistência social, cultura, esporte e lazer, observando distâncias, barreiras físicas e condições de acesso;
- (e) indícios de segregação socioespacial, identificados a partir de contrastes no padrão construtivo, existência de enclaves residenciais, condomínios fechados, barreiras físicas e diferenças perceptíveis na manutenção urbana.

Os registros fotográficos foram realizados de forma sistemática, buscando documentar situações comparáveis entre os municípios, como interfaces entre áreas centrais e periféricas, acessos a bairros, transições abruptas de infraestrutura, ocupações em encostas ou áreas de risco e pontos de referência mencionados nas entrevistas. Esses registros foram posteriormente utilizados como suporte à análise interpretativa, articulando evidências visuais às informações documentais, cartográficas e às falas dos entrevistados.

As observações *in loco* tiveram caráter analítico e interpretativo, contribuindo para a compreensão das dinâmicas socioespaciais observadas no território e para a validação cruzada dos dados levantados nas demais etapas da pesquisa, em consonância com os objetivos específicos OE 02 e OE 03.

2.4.3 Entrevistas

As entrevistas foram adotadas como fonte para compreender a produção do espaço urbano a partir da perspectiva de atores diretamente envolvidos com a gestão, com a mediação comunitária e com a vivência cotidiana dos bairros, compondo um quadro interpretativo complementar às bases estatísticas e cartográficas. O procedimento foi estruturado para permitir replicação e transparência quanto à seleção de participantes, condução, registro e tratamento do material. As entrevistas foram realizadas entre setembro e outubro de 2023, de forma articulada às etapas de levantamento documental, cartográfico e às observações *in loco*.

Foi utilizada a técnica de entrevista semiestruturada, combinando perguntas norteadoras fixas (para assegurar comparabilidade entre municípios) e questões de

aprofundamento (para captar especificidades locais). As entrevistas foram organizadas em dois grupos: agentes públicos municipais (setores ligados ao planejamento urbano, fiscalização, habitação, assistência social, mobilidade e áreas correlatas, conforme disponibilidade local) e moradores/representantes comunitários de bairros selecionados em função dos objetivos do estudo e das evidências cartográficas (por exemplo, áreas periféricas, de expansão recente, ou com contrastes internos relevantes).

A seleção dos participantes seguiu critérios de pertinência temática e diversidade de posições: no grupo dos agentes públicos municipais, buscou-se contemplar diferentes funções e setores que incidem sobre o território; no grupo dos moradores de bairros, buscou-se diversidade de bairros. A abordagem priorizou sujeitos capazes de relatar: a trajetória de expansão urbana; o funcionamento e limites da fiscalização; a presença/ausência de instrumentos urbanísticos e sua efetividade; as condições de infraestrutura e serviços; o mercado imobiliário, valorização e padrões de moradia; e percepções sobre desigualdades socioespaciais.

As entrevistas foram gravadas (quando autorizado), posteriormente transcritas na íntegra e organizadas em arquivo textual, mantendo a identificação por códigos (por exemplo, AP e MB, seguidos do município e número) para preservar o contexto de produção das falas e, ao mesmo tempo, reduzir riscos de identificação pessoal. Na sistematização, as falas foram classificadas por eixos temáticos compatíveis com a matriz metodológica e com a estrutura dos quadros analíticos (por exemplo: capacidade institucional, expansão urbana, fiscalização, instrumentos urbanísticos, habitação/regularização, mobilidade, mercado imobiliário, desigualdades). A categorização foi feita por leitura reiterada e marcação por tema, preservando as falas em sua literalidade quando incorporadas aos quadros e ao texto analítico.

O tratamento analítico das entrevistas ocorreu em duas etapas. Na primeira, foi feita uma síntese por participante e por eixo temático, registrando convergências e tensões entre discursos. Na segunda, o material foi articulado às evidências cartográficas e documentais, permitindo identificar correspondências e contradições. Esse procedimento orientou a redação dos quadros e dos textos corridos com falas inseridas, adotando o cuidado de não fragmentar excessivamente a narrativa e de preservar o sentido contextual das declarações.

2.4.4 Elaboração de mapas

A elaboração dos mapas teve como objetivo produzir uma leitura espacial comparável entre os três municípios, articulando informações como aquelas relacionadas a: forma urbana e condicionantes físico-territoriais; infraestrutura domiciliar e indicadores por setor censitário; distribuição de equipamentos e serviços; e evolução da mancha urbana. Para garantir reprodutibilidade, foram definidos procedimentos padronizados de aquisição, preparação, análise e representação dos dados no QGIS.

A produção cartográfica seguiu quatro etapas principais. A primeira consistiu na aquisição e organização das bases, incluindo: malhas territoriais e setores censitários do IBGE, dados censitários e indicadores domiciliares, e camadas complementares para apoio (rede viária e hidrografia, quando utilizadas como base cartográfica). Na segunda etapa, ocorreu a preparação dos dados, envolvendo: padronização do sistema de referência, conferência de geometrias, recortes pelo perímetro urbano adotado no estudo e construção de tabelas de atributos necessárias às análises. A terceira etapa consistiu na análise espacial e modelagem temática, conforme o tipo de mapa. Para os mapas de equipamentos e serviços, os pontos foram categorizados por tipologia (saúde, educação, assistência social, cultura/esporte/lazer e outros), permitindo relacionar localização, acessibilidade e centralidade. Para os mapas de evolução urbana, foram utilizados recortes temporais e camadas que representam períodos distintos de urbanização, possibilitando interpretar vetores e padrões de expansão. A quarta etapa correspondeu à composição cartográfica e padronização visual, garantindo consistência entre os municípios: mesma projeção, elementos cartográficos, delimitação do perímetro urbano com simbologia consistente e layout padronizado.

Os mapas finais foram inseridos no texto, acompanhados por análise interpretativa que dialoga com as entrevistas e com o levantamento documental. Em todos os casos, o texto analítico descreve o que o mapa evidencia, explicitando relações com centralidade, acessibilidade, expansão urbana e desigualdades socioespaciais, conforme orienta a matriz metodológica da pesquisa.

2.5 Seleção e sistematização da bibliografia

Para a seleção do material utilizado na revisão de literatura, adotou-se um procedimento sistemático de busca, estruturado de modo a garantir coerência

metodológica e possibilidade de replicação. Esse procedimento foi orientado pelos objetivos da pesquisa e pelos eixos teóricos centrais do estudo, relacionados às cidades médias, à produção do espaço urbano e à segregação residencial involuntária.

Inicialmente, foram definidas as plataformas de busca consideradas mais adequadas ao tema e ao campo da Arquitetura e Urbanismo, levando-se em conta a abrangência, a diversidade de periódicos indexados e a relevância acadêmica dos resultados disponibilizados. As plataformas selecionadas foram: Google Acadêmico, Periódicos Capes, Scielo e Scopus.

Em um segundo momento, foram definidos os termos de busca (*strings*) utilizados nessas plataformas. Esses termos resultaram de diversas tentativas, com o objetivo de alcançar um equilíbrio entre volume de resultados e pertinência temática, considerando os principais conceitos abordados no referencial teórico da pesquisa. Os termos que não retornaram resultados relevantes ou que apresentaram baixa aderência ao objeto de estudo foram descartados ao longo do processo. O Quadro 5 mostra as plataformas de busca e strings utilizados para a construção do referencial teórico.

Quadro 5 – Plataformas de busca e strings utilizados para a construção do referencial teórico.

Plataforma de busca	String	Nº de trabalhos encontrados
Google Acadêmico	"expansão urbana" e "cidade média" "produção do espaço urbano"	495
	"urbano" ou "segregação residencial" "cidade média"	163

	"segregação residencial involuntária"	2
	"urbano" e "cidade média" "segregação socioespacial"	523
	"cidade média" e "segregação residencial" "expansão urbana"	107
Periódicos Capes	"análise comparativa" E "cidades médias" E "segregação"	3
	"comparativo" E "cidades médias" E "segregação socioespacial"	4
	"segregação residencial involuntária"	1
	"segregação residencial" E "brasil" E "cidade média"	2
	"produção do espaço urbano" E "segregação residencial"	13
	"habitação" E "segregação"	58
	"cidade média" E "segregação" E "habitação"	9
	"cidade média" E "expansão urbana"	106
	"Manhuaçu" E "habitação"	1
	"Muriaé" E "urbano"	9
Scielo	(análise) AND (espaço urbano) AND (habitação)	5
	(expansão urbana) AND (segregação)	11
	(segregação residencial) AND (urbano)	8
	(produção do espaço urbano) AND (expansão urbana) AND (cidades médias)	2
	(segregação INVOLUNTÁRIA) or (socioespacial) AND (brasil)	26
Scopus	TITLE-ABS-KEY ("produção do espaço urbano" OR "expansão urbana" OR "cidades médias")	48
	TITLE-ABS-KEY-AUTH ("produção do espaço urbano" OR "expansão urbana" AND "cidades médias")	1
	TITLE-ABS-KEY ("segregação residencial")	1
	TITLE ("segregação residencial")	1
	TITLE-ABS-KEY ("análise comparativa" AND urbana)	1
	TITLE-ABS-KEY ("expansão urbana" AND "cidades médias")	1
	TITLE-ABS-KEY ("segregação" OR "socioespacial" OR "involuntária" AND "Brasil")	13
	TITLE-ABS-KEY ("segregação involuntária" OR "socioespacial" AND "Brasil")	5
	TITLE-ABS-KEY ("segregação" AND "habitação")	2
	TITLE-ABS-KEY ("caratinga")	15
	TITLE-ABS-KEY ("manhuaçu")	10
TITLE-ABS-KEY ("muriaé")	24	

Fonte: elaborado pela autora (2025).

Na sequência, foram realizadas as buscas nas plataformas selecionadas, utilizando-se cada *string* previamente definida. Os resultados obtidos foram refinados com base no período de publicação entre 2019 e 2025, de modo a privilegiar produções recentes e alinhadas aos debates contemporâneos. Em alguns casos, entretanto, foram incluídos trabalhos publicados antes de 2019, em razão de sua relevância teórica para a pesquisa e da ausência de produções mais recentes que abordassem de forma

consistente determinados conceitos centrais, como produção do espaço urbano, cidades médias e segregação socioespacial.

Após a etapa de busca, procedeu-se à seleção dos trabalhos a partir de critérios previamente estabelecidos, contemplando aspectos como pertinência temática, recorte territorial, vínculo com a realidade brasileira, relevância institucional das publicações e disponibilidade de textos completos. Os artigos duplicados e aqueles que abordavam o mesmo objeto de estudo em mais de uma publicação foram excluídos, garantindo consistência ao conjunto final de referências. O Quadro 6 mostra o número de artigos selecionados em cada plataforma de busca e critérios de seleção.

Quadro 6 – Número de artigos selecionados em cada plataforma de busca e critérios de seleção.

Plataforma de busca	Nº de artigos selecionados ao fim	Crítérios de seleção
Google Acadêmico	38	<ul style="list-style-type: none"> - Período de busca: 2019 a 2025. - Preferência por trabalhos que aparecem antes nas buscas. - Preferência por trabalhos que tratam da realidade brasileira. - Preferência por trabalhos que têm ligação com o tema da tese. - Preferência por trabalhos de revistas, eventos ou instituições relevantes nacionalmente. - Trabalhos completos. - Exclusão dos artigos que aparecem mais de uma vez. - Exclusão dos artigos que tratam do mesmo tema e objeto de estudo em mais de uma publicação.
Periódicos Capes	22	
Scielo	10	
Scopus	4	

Fonte: elaborado pela autora (2025).

As plataformas de busca apresentadas no Quadro 6 estão organizadas conforme a ordem de realização das pesquisas, o que contribuiu para a redução do número de trabalhos selecionados, uma vez que artigos repetidos foram identificados e eliminados ao longo do processo. Observa-se que o Google Acadêmico apresentou maior volume de resultados, sobretudo em termos quantitativos, enquanto as demais plataformas permitiram um refinamento mais específico do material selecionado.

Além disso, considerou-se relevante a inclusão de trabalhos estrangeiros na revisão bibliográfica, especialmente aqueles que abordam cidades médias em contextos latino-americanos. A seleção dessas publicações foi realizada a partir da leitura

prévia de títulos e resumos, priorizando estudos que dialogassem com realidades urbanas comparáveis à brasileira e que contribuíssem para ampliar o debate teórico e empírico desenvolvido na tese. Essa experiência indica um potencial critério metodológico para pesquisas futuras sobre o tema.

2.6 Procedimentos de análise e interpretação dos dados

A análise dos dados combinou abordagens quantitativas, cartográficas e qualitativas, articuladas aos objetivos da pesquisa e ao referencial teórico adotado. Após a etapa de levantamento e sistematização, os dados foram submetidos a procedimentos de cruzamento, leitura interpretativa e comparação, de modo a evidenciar as dinâmicas socioespaciais observadas nos municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé.

Inicialmente, os dados secundários foram analisados de maneira descritiva e comparativa, a partir de indicadores socioeconômicos e demográficos, com o objetivo de caracterizar as condições gerais de urbanização e infraestrutura dos municípios (OE 01). Esses dados foram confrontados com informações territoriais, como limites municipais, perímetros urbanos vigentes em diferentes períodos, setores censitários e redes de infraestrutura, possibilitando a identificação de padrões espaciais e de desigualdades intraurbanas.

Em seguida, os dados cartográficos elaborados no QGIS foram analisados por meio de sobreposição de mapas e leitura interpretativa. Os mapas de ocupação urbana, hipsometria, evolução da mancha urbana e localização de equipamentos e serviços públicos permitiram identificar relações entre relevo, expansão urbana, oferta de infraestrutura e a localização de populações expostas a maiores vulnerabilidades socioespaciais. Essa análise espacial foi fundamental para evidenciar processos de fragmentação territorial, descontinuidades urbanas e padrões de concentração ou ausência de serviços, contribuindo para a análise da produção do espaço urbano (OE 02).

Somando-se a isso, a análise qualitativa baseou-se no conteúdo das entrevistas semiestruturadas realizadas com agentes públicos municipais e moradores de bairros selecionados. As entrevistas foram transcritas e organizadas por eixos temáticos previamente definidos, relacionados a planejamento urbano, expansão territorial, habitação, infraestrutura, mobilidade, atuação do poder público e condições de vida nos bairros. A interpretação das falas considerou recorrências, convergências e divergências entre os diferentes grupos de entrevistados, buscando compreender como os

processos urbanos são percebidos e vivenciados nos distintos contextos territoriais analisados.

O cruzamento entre os dados cartográficos, os indicadores socioespaciais e o conteúdo das entrevistas permitiu identificar evidências de segregação residencial involuntária, entendida como resultado da articulação entre o mercado imobiliário, fragilidades institucionais, instrumentos urbanísticos insuficientes e desigualdades históricas na provisão de infraestrutura e serviços (OE 03), em consonância com a hipótese formulada para a pesquisa. Essa abordagem possibilitou relacionar os discursos dos agentes e moradores às questões identificadas no território, evidenciando correspondências e contradições entre planejamento, legislação e materialização do espaço urbano.

Por fim, a etapa comparativa entre os três municípios constituiu um procedimento central da análise (OE 04). A comparação buscou identificar padrões recorrentes e especificidades locais, considerando diferenças de porte populacional, papel regional, trajetória de planejamento urbano e capacidade institucional. Essa estratégia permitiu compreender em que medida os processos observados são estruturais às cidades médias da região estudada ou resultam de contextos históricos, institucionais e decisórios específicos, contribuindo para uma leitura crítica e integrada da produção do espaço urbano.

A interpretação final dos resultados foi realizada à luz do referencial teórico desenvolvido ao longo da tese, possibilitando o diálogo crítico entre os achados empíricos e as discussões sobre cidades médias, produção do espaço urbano, segregação socioespacial e atuação dos agentes. Esse procedimento permitiu evidenciar convergências, limites e particularidades do contexto analisado, assim como discutir abordagens teóricas consolidadas a partir da realidade empírica observada.

Definidos os procedimentos metodológicos e as estratégias de análise, o capítulo seguinte apresenta o referencial teórico que sustenta a interpretação dos dados empíricos, discutindo os principais conceitos e abordagens sobre cidades médias, produção do espaço urbano e segregação residencial involuntária, que orientam a leitura dos processos observados nos municípios estudados.

3. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NAS CIDADES MÉDIAS

Considerando a necessidade de aprofundar o entendimento dos conceitos trabalhados nesta pesquisa, foi realizado um estudo teórico baseado em leituras de livros, teses, dissertações e artigos científicos. O referencial teórico foi construído a partir de pesquisas em bases digitais e na literatura clássica e contemporânea do Planejamento Urbano e Regional.

Embora parte das obras utilizadas tenha sido publicada em períodos anteriores, suas discussões permanecem relevantes e atuais frente aos problemas urbanos analisados. Os subitens deste capítulo estão amparados nas abordagens conceituais sobre cidades médias, produção do espaço urbano e segregação residencial involuntária, temas fundamentais para a interpretação dos processos observados.

Este referencial teórico segue uma metodologia de construção contínua, permanecendo aberto a novas leituras e debates, em consonância com a complexidade e os conflitos inerentes à produção do espaço urbano nas cidades médias brasileiras. A Figura 4 apresenta uma nuvem de palavras elaborada a partir do texto integral deste referencial, composta por 25 termos, na qual a palavra “espaço” se destaca como a mais recorrente, com 66 ocorrências, evidenciando sua centralidade. Já o termo “infraestrutura” apresenta menor frequência dentre os termos presentes, com 12 ocorrências, ainda que seja relevante para a pesquisa.

Figura 4 - Nuvem de palavras, considerando o texto de todo o referencial teórico.



Fonte: elaborado pela autora (2026), com a utilização do aplicativo *Voyant Tools*.

3.1. Abordagens conceituais sobre cidades médias

Ao analisar a literatura sobre cidades médias, observa-se que esses centros urbanos vivenciam dinâmicas socioespaciais cada vez mais complexas, o que demanda o aprofundamento dos estudos voltados à sua compreensão. Para entender suas especificidades, é necessário, inicialmente, retomar a noção de cidade enquanto lugar de reprodução da força de trabalho. No contexto da intensa urbanização, é importante pensar em soluções coletivas relacionadas à moradia, à energia, à água, ao transporte, ao abastecimento, à educação, à saúde e ao lazer (Maricato, 2015, p. 22).

No século XXI, as cidades médias e pequenas passaram a se desenvolver em escalas intermediárias entre o local e o global, atuando como elos entre espaços mais e menos conectados aos meios técnico-científico-informacionais. Associadas a amplas cadeias de produção rural, essas cidades participam de uma reorganização da divisão regional do trabalho. Nesse processo, a concentração produtiva conforma conjuntos de especialização territorial, nos quais a produção capitalista se fixa e estabelece redes de interdependência (Valentini; Rego, 2023). No Brasil, essa dinâmica resulta em paisagens marcadas pela fragmentação da produção e do consumo, evidenciando problemáticas sociais e territoriais.

A definição de cidade média não pode ser baseada exclusivamente no tamanho demográfico, sendo necessário considerar, sobretudo, as funções urbanas desempenhadas (Corrêa, 2007). Dependendo dessas funções, essas cidades podem exercer papéis políticos, econômicos e sociais relevantes para o crescimento de suas regiões de influência (Sposito *et al.*, 2007). A literatura dedicada a esse debate aponta, portanto, a inexistência de uma definição única e consensual para o termo.

As cidades médias não constituem entidades ontologicamente definidas, sendo o resultado de uma construção intelectual, da adoção de critérios julgados pertinentes e do conhecimento a respeito da rede urbana. Como construção intelectual a noção ou conceito de cidade média é instável, dependendo dos elementos considerados na sua definição, por exemplo, funções e tamanho demográfico (Corrêa, 2017 p.29).

Nesse sentido, Corrêa (2017, p.29) destaca que as cidades médias não constituem entidades totalmente definidas, mas resultam de uma construção intelectual, baseada na adoção de critérios considerados pertinentes e no conhecimento da rede urbana. Como construção conceitual, a noção de cidade média

varia conforme os elementos utilizados em sua definição, como as funções urbanas e o porte demográfico.

Essa compreensão indica a necessidade de analisar o comportamento de cada cidade em seu contexto específico antes de classificá-la como pequena, média ou grande. Amorim Filho (1976) propõe alguns critérios para essa análise, indicando que a cidade média deve: manter interações constantes e de intensidade razoável com seu espaço regional e com aglomerações urbanas de hierarquia superior; estabelecer relações microrregionais consistentes; apresentar autonomia na criação de parte de seus equipamentos de relações externas; possuir conectividade que facilite relações com o espaço microrregional e com níveis superiores da hierarquia urbana; além de apresentar um centro complexo, subcentros e uma periferia que evolui por saltos.

A esses critérios, Corrêa (2017 p.30) acrescenta a importância de analisar a atuação e a origem das elites locais e regionais na economia e na política urbana, a gênese dos capitais que controlam, os investimentos realizados, sua natureza e suas materializações, assim como as relações institucionais que legitimam o poder dessas elites. O autor ressalta ainda que a intensidade das relações espaciais pode variar no interior da própria hinterlândia de uma cidade média, e não apenas na comparação entre diferentes cidades, evidenciando a heterogeneidade econômica e social desses centros urbanos (Corrêa, 2017, p.35). A combinação desses aspectos resulta em tipologias urbanas complexas e diversificadas.

Do ponto de vista morfológico-funcional, Amorim Filho (2007, p.72) identifica uma tendência recorrente nas cidades médias, que contribui para sua classificação e análise. O autor propõe a divisão do espaço urbano em zonas, a saber: a zona central, caracterizada por um centro principal funcionalmente bem definido, com predomínio de funções terciárias e capacidade de polarização microrregional ou regional; a zona pericentral, extensa e predominantemente residencial, com subcentros especializados ou polifuncionais e diferenciações morfológicas e paisagísticas associadas às desigualdades socioeconômicas; a zona periférica, que pode ser contínua ou descontínua, formada por loteamentos ou vilas e marcada pela presença de subcentros modestos; e a zona periurbana, definida como uma área de transição urbano-rural, com presença pontual de equipamentos terciários, aumento de casas de campo e transformação das propriedades rurais em pequenas unidades produtivas voltadas ao abastecimento da cidade média.

Nesse contexto, é importante qualificar o uso do termo periferia no âmbito das cidades médias. A periferia não deve ser compreendida apenas como uma localização física nas franjas urbanas, associada automaticamente à distância em relação ao centro, mas como uma categoria socioespacial produzida historicamente pelas relações de centralidade, pela divisão territorial do trabalho e pelas desigualdades inerentes ao processo de urbanização contemporâneo (Silva, 2025). Trata-se, portanto, de uma condição relacional e dinâmica, que pode se manifestar tanto em áreas externas quanto em porções internas do tecido urbano, a depender da forma como se organizam o acesso à infraestrutura, aos serviços e às oportunidades urbanas. Nessa perspectiva, centro e periferia constituem posições relativas no espaço urbano, podendo coexistir múltiplas centralidades e periferias no interior das cidades médias, conforme os modos de produção do espaço e as relações sociais que as estruturam (Liao *et al.*, 2024).

Essa divisão espacial evidencia um desenvolvimento geográfico desigual nas cidades médias, resultante de um processo de urbanização acelerado e das transformações associadas ao sistema capitalista. Para Rosa (2020, p.2), esse contexto intensifica os processos de segregação socioespacial. No Brasil, principalmente a partir do século XXI, incentivos governamentais voltados ao desenvolvimento de regiões historicamente menos favorecidas contribuíram para o crescimento demográfico e econômico das cidades médias, impulsionado pela ampliação da oferta de trabalho. Como resultado, esses centros passaram a assumir maior protagonismo comercial e econômico em escala nacional.

Entretanto, a atuação dos diversos agentes econômicos nesse processo viabiliza dinâmicas de fragmentação e segregação socioespacial, direcionando parcelas menos favorecidas da população para áreas periféricas com baixa oferta de infraestrutura urbana. Essa reprodução do espaço urbano evidencia a separação espacial entre áreas ocupadas por diferentes classes sociais, demonstrando que a segregação está associada a fatores econômicos, sociais e históricos. As populações mais vulneráveis, nesse contexto, enfrentam dificuldades de acesso a localizações urbanas dignas (Rosa, 2020, p.3).

Em uma sociedade marcada por desigualdades, o espaço urbano reflete as condições socioeconômicas, e as possibilidades de acesso à vida urbana seguem a lógica da posição ocupada pelos indivíduos na sociedade de classes. Embora esse fenômeno seja mais evidente nas metrópoles, ele também se manifesta nas cidades

médias (De Souza; Cassab, 2020). Essa realidade evidencia a necessidade de políticas públicas voltadas à qualificação dos espaços urbanos, ainda que a atuação dos órgãos de planejamento seja frequentemente limitada pelas forças políticas e econômicas em disputa.

A problemática central decorrente dessa dinâmica é a tendência de desenvolvimento urbano concentrado nas áreas centrais, associado à expansão dos perímetros urbanos e ao espraiamento da cidade. Esse processo acarreta consequências, como o aumento das distâncias a serem percorridas cotidianamente, a intensificação da especulação imobiliária e a formação de vazios urbanos (David; Garrefa, 2021), agravando as desigualdades sociais. Segundo Sposito (2019), essas transformações se expressam por meio do afastamento das populações de menor renda para áreas com menor oferta de meios de consumo coletivo e da concentração espacial das classes de maior poder aquisitivo em áreas afastadas do centro, dotadas de ampla oferta de bens e serviços.

Nos municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, os últimos anos foram marcados por intensa urbanização e por processos associados à reprodução do capital. A compreensão dessas dinâmicas é fundamental para interpretar a produção do espaço urbano nesses contextos, o que constitui a base analítica das discussões desenvolvidas ao longo desta pesquisa.

3.2. Produção do espaço urbano

O Brasil, assim como outros países da América Latina, passou por um processo intenso de urbanização a partir da segunda metade do século XX. Em 1940, a população urbana correspondia a 26,3% do total, enquanto, em 2000, esse percentual já alcançava 81,2% (Maricato, 2015, p.16). Esse processo não se restringiu ao crescimento da população urbana, mas envolveu transformações na organização do território, na forma das cidades e nas relações sociais que nelas se estabelecem. A urbanização brasileira consolidou um padrão de produção do espaço marcado por desigualdades, geralmente estruturado segundo a lógica centro-periferia, com o afastamento das populações de menor renda das áreas dotadas de maior infraestrutura e serviços.

Nesse sentido, a produção do espaço urbano deve ser compreendida como um processo social, histórico e econômico, no qual se articulam diferentes agentes, interesses e escalas.

Desse modo, a noção de produção traz questões importantes: seu sentido revela os conteúdos do processo produtivo, os sujeitos produtores, os agentes da produção material do espaço, as finalidades que orientam essa produção no conjunto de determinada sociedade, bem como as formas como é apropriada. Essa produção distingue-se das outras em seu significado e apresenta novas implicações. Se ela tem por conteúdo as relações sociais, tem também uma localização no espaço, portanto, as atividades humanas se localizam diferencialmente no espaço, criando uma morfologia” (Carlos, 2020b, p.63).

Essa compreensão reforça a centralidade do espaço como dimensão constitutiva das relações sociais. A referida centralidade também é enfatizada por Milton Santos, que o define como “uma instância da sociedade, ao mesmo título que a instância econômica e a instância cultural-ideológica” (Santos, 2020a, p.12), ressaltando seu caráter essencialmente social. Para o autor, espaço e produção são indissociáveis:

O espaço sempre foi o *locus* da produção. A ideia de produção supõe a ideia de lugar. Sem produção não há espaço e vice-versa. Mas, o processo direto da produção é, mais que as outras instâncias produtivas (circulação, repartição, consumo), tributário de um pedaço determinado de território, adredemente organizado por uma fração da sociedade para o exercício de uma forma particular de produção (Santos, 2020a, p. 81).

Corrêa (2003, p.9) reforça essa compreensão ao definir o espaço urbano como “fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas”, evidenciando que ele expressa materialmente as contradições da própria sociedade. Essa leitura é fundamental para compreender a produção do espaço urbano nas cidades médias, foco deste estudo, uma vez que nelas se manifestam, de forma específica, processos associados à expansão urbana, à valorização fundiária e à desigualdade socioespacial.

A noção de produção do espaço urbano, formulada por Lefebvre (2000), fundamenta essa abordagem ao articular o processo de produção material ao processo de produção das relações sociais. Para o autor, a produção do espaço ultrapassa o mundo do trabalho estrito, envolvendo dimensões econômicas, políticas, jurídicas, culturais e simbólicas, inscritas em um tempo e em um território específicos (De Souza; Cassab, 2020, p.143). Assim, compreender a produção do espaço implica reconhecer que as desigualdades sociais se materializam espacialmente, sobretudo por meio do acesso diferenciado à terra, à infraestrutura e aos serviços urbanos.

A distribuição desigual desses serviços pode ser observada na organização interna das cidades. Como aponta Santos (2020b, p. 59), apesar da elevada densidade demográfica nas periferias, equipamentos como hospitais, escolas e serviços públicos são frequentemente ausentes ou insuficientes, deixando o espaço vivido submetido à lógica do mercado e consagrando injustiças. Essa desigualdade não é aleatória, mas resultado de uma “seletividade histórica e geográfica” que orienta a distribuição da sociedade no espaço (Santos, 2013, p. 30).

Na América Latina, esse padrão está associado à formação histórica das cidades, marcada pela concentração fundiária, pela herança patrimonialista e pela atuação de elites que articulam poder econômico e político (Maricato, 2015, p. 78). Ainda que políticas sociais tenham se expandido nas últimas décadas, sua implementação ocorre em um campo de disputas, envolvendo instituições públicas, agentes privados e diferentes interesses (Volochko, 2020). Nesse contexto, a terra urbana assume papel central como mercadoria, possibilitando rendas fundiárias e processos especulativos que reforçam desigualdades (Volochko, 2020, p.100).

A atuação do mercado imobiliário é um elemento-chave na configuração socioespacial das cidades médias (Pereira; Stephan, 2022), mas não atua de forma isolada. Conforme Corrêa (2003, p. 12), a produção do espaço urbano envolve diferentes agentes, entre eles os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. A interação entre esses agentes contribui para a conformação de uma cidade hierarquizada e fragmentada, na qual processos de segregação tendem a ser naturalizados no cotidiano urbano (Mendonça; Costa, 2011, p.7). Nesse contexto, o Estado desempenha papel fundamental, uma vez que detém a prerrogativa de formular instrumentos de planejamento e regulação territorial, operando, por meio desses mecanismos, a reprodução material da cidade e a consolidação de padrões urbanos segregadores (Scatalon, 2019, p.181).

Nesse cenário, a expansão urbana passa a ser orientada por interesses fundiários e imobiliários, com a incorporação progressiva de áreas periféricas ao tecido urbano, muitas vezes sem a devida integração espacial e provisão de infraestrutura. Como destaca Da Silva (2021), a expansão territorial nem sempre se traduz em integração urbana, produzindo enclaves, vazios urbanos e descontinuidades. Esses processos são cada vez mais observados em cidades médias brasileiras, onde a lógica da valorização do solo orienta o crescimento urbano e redefine centralidades, usos e padrões de ocupação.

Destaca-se que alguns proprietários de terras têm interesse na ocupação daquelas localizadas em áreas periféricas em razão de sua maior possibilidade de valorização, mais elevada no uso urbano do que no uso rural (Lima et al., 2021, p. 184). Como resultado, parte significativa dos rendimentos do trabalho do proletariado retorna aos mesmos detentores do capital, reforçando os processos de segregação já mencionados.

Ao se negar a integração efetiva da cidade, é pouco provável que os diferentes segmentos sociais compartilhem o mesmo território. A atuação do poder público, nesse contexto, tende a reforçar a lógica do capital privado, tornando mais visíveis as disparidades socioespaciais. Nas cidades médias, esse processo se expressa de forma clara: as práticas espaciais e os lugares onde a vida cotidiana se desenvolve não são os mesmos para todos os grupos sociais, e a estrutura urbana passa a seguir uma lógica complexa e desigual (Calixto, 2021, p. 13).

Diversos estudos exemplificam essa dinâmica. Da Silva (2022, p.100), ao analisar a cidade de Varginha-MG, identificou que o mercado imobiliário se apropria do espaço urbano de maneira fragmentada, promovendo transformações nas formas de reprodução das regiões periféricas. A cidade passa a crescer em direção oposta ao centro urbano, impulsionada por investimentos imobiliários voltados à especulação, resultando em áreas com menor dinamismo e acesso restrito a comércio e serviços. Em Presidente Prudente-SP, Da Silva (2021) aponta que a implantação de novos loteamentos não decorre da demanda por edificação, mas de estratégias especulativas, o que explica a subutilização de numerosos lotes por décadas. Soma-se a isso a criação de loteamentos residenciais fechados direcionados a segmentos específicos do mercado. Processos semelhantes serão analisados nos municípios investigados nesta pesquisa.

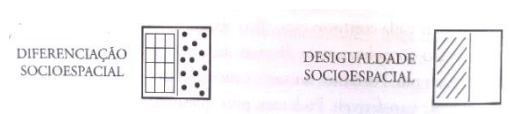






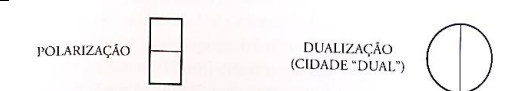
A produção da cidade também ocorre a partir da atuação dos grupos sociais excluídos, conforme apontado por Corrêa. Diante da ausência de alternativas, essas populações ocupam áreas desvalorizadas, geralmente desprovidas de infraestrutura urbana adequada. Como observa Maricato (2015, p. 16), ainda que o crescimento urbano não tenha atendido satisfatoriamente às necessidades sociais, o território foi ocupado e as condições de vida foram construídas nesses espaços. Mautner (2015, p. 252) demonstra que, mesmo fora da legalidade urbanística, esses loteamentos reproduzem um espaço urbano passível de incorporação ao tecido da cidade. Essa

constatação é essencial para a análise que será desenvolvida, principalmente sobre o município de Caratinga.

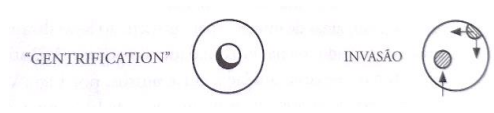


Mesmo não seguindo os requisitos legais para serem postos à venda, os loteamentos clandestinos não deixam, todavia, de seguir a forma tradicional do traçado da cidade. Se seguissem estritamente os requisitos legais para serem vendidos, estariam certamente fora do alcance da população de baixa renda; porém, quanto mais próximos chegam de padrões tradicionais, maior a chance de serem alcançados por serviços urbanos (Mautner, 2015, p. 253).

Nesse processo, antigas periferias são gradualmente incorporadas à cidade, enquanto novas periferias surgem. À medida que essa incorporação ocorre, as áreas anteriormente periféricas passam a sofrer a ação do capital, alterando seus usos e atraindo novos moradores (Mautner, 2015, p. 254). Isso não implica, contudo, melhoria da qualidade de vida das populações de menor renda, mas reforça a tendência de deslocamento dessas populações para áreas ainda mais distantes dos serviços urbanos. O capital, assim, molda o meio urbano de acordo com seus interesses. Maricato (2015, p. 22) ressalta a necessidade de considerar o conjunto dos capitais interessados na produção do espaço urbano, seja para obtenção de lucros, juros ou rendas.

Dessa forma, a cidade torna-se refém de uma lógica orientada prioritariamente pelo lucro associado ao uso da terra. Essa dinâmica resulta em processos e formas socioespaciais descritos por Vasconcelos (2018, p. 18), sistematizados no Quadro 7.

Processos e formas socioespaciais	Ilustrações
Noções ligadas ao espaço	
<p>Diferenciação socioespacial e desigualdade socioespacial: a diferenciação aparece em muitos contextos e se forma a partir de vários processos, como colonização, ou desigualdades advindas do passado escravista. Já a desigualdade social pode ser refletida no espaço ou escondida.</p>	
<p>Justaposição e separação: a justaposição ocorre quando há proximidade espacial com uma grande distância social. A separação é uma forma de dividir o espaço urbano com muros e outros obstáculos, para separar diferentes comunidades.</p>	
<p>Dispersão: forma uma nova fronteira, com a formação de novos núcleos urbanos. É também a fuga dos centros das cidades muito valorizados.</p>	
<p>Divisão em partes e fragmentação: a divisão em partes está ligada à divisão da área urbana em distritos, enquanto a fragmentação acontece de forma heterogênea, com usos desconectados¹ e sem articulação.</p>	
Noções ligadas principalmente aos indivíduos	
<p>Exclusão e inclusão: a exclusão é quando pessoas são rejeitadas fisicamente, geograficamente, materialmente e habitam, sobretudo, conjuntos habitacionais periféricos. Já a inclusão é o processo oposto, e nem sempre é visível nas formas espaciais.</p>	
Noções ligadas aos indivíduos e aos espaços	
<p>Segregação e dessegregação: segregação traz a ideia de cercamento e mostra as desigualdades nas cidades, podendo também ser atribuído à separação das atividades econômicas. Dessegregação é o processo contrário, a eliminação de barreiras para a livre mobilidade das pessoas.</p>	
<p>Autossegregação, agrupamento e fortificação: a autossegregação é resultante da decisão voluntária de reunir grupos socialmente homogêneos. O agrupamento acontece quando alguns grupos sociais preferem se separar dos demais. A fortificação está relacionada à formação de aglomerados com elementos que evitem o deslocamento de parte da população, de forma a assegurar sua contenção.</p>	
(conclusão)	
<p>Polarização e dualização: a polarização se refere às mudanças no espaço, onde as classes médias e altas vivem nas periferias,</p>	

¹ Os usos desconectados se referem aos usos mal articulados pelas infraestruturas de transporte.

<p>enquanto os mais pobres vivem nas áreas centrais. Já a dualização refere-se à oposição entre áreas de classe média branca dos subúrbios e as áreas com minorias em torno do centro; tem a lógica parecida com a da polarização.</p>	
<p>Gentrificação e invasão: a gentrificação está associada a um processo de valorização dos imóveis, expulsando os habitantes originais. A invasão é a invasão de área já ocupada, com apropriação ilegal de terras públicas e privadas.</p>	
<p>Marginalização e periferização: a marginalização corresponde à dualização entre centro e periferia. Já a periferização acontece devido à escassez de investimentos do Estado em habitações sociais e à impossibilidade de parte da população participar de programas, fazendo com que essa parte da população passa a habitar espaços periféricos cujos usos não dependem de licenças municipais.</p>	
<p>Abandono: áreas relegadas, majoritariamente pelo Estado e pode também estar relacionado ao abandono de áreas abandonadas pela classe média. Essas áreas podem estar dentro do tecido urbano ou nas periferias.</p>	

Fonte: elaborado pela autora (2025), a partir da leitura de Vasconcelos (2018).

Almeida (2011, p. 212) demonstra que a atuação do capital imobiliário assume caráter especulativo por meio do que denomina “superlucro de antecipação”, associado à criação de expectativas de valorização futura a partir de investimentos públicos. Em seu estudo sobre a Região Metropolitana de Belo Horizonte, a autora identificou que esse processo foi intenso no vetor norte, onde os anúncios de investimentos estatais relacionados à reestruturação econômica e de serviços impulsionaram a especulação fundiária. Embora se trate de um contexto metropolitano, essa lógica também pode ser observada no espaço intraurbano das cidades médias mineiras.

Para Nascimento (2019), a especulação imobiliária expressa a apropriação da terra urbana como mercadoria, materializando-se, entre outros aspectos, na transformação de áreas rurais em áreas urbanas. A autora destaca consequências desse processo, como alterações na qualidade ambiental urbana e mudanças no uso e ocupação do solo. Da Silva (2021, p. 111), ao analisar a expansão urbana, acrescenta outros efeitos, como a subversão dos usos dos lugares, a elevação de preços em áreas anteriormente desvalorizadas e a degradação de áreas que antes apresentavam alto padrão.

Entretanto, Da Silva (2021), ressalta que a expansão territorial nem sempre é acompanhada de integração espacial. Enquanto a expansão territorial refere-se à produção de novas áreas urbanizadas, a integração espacial diz respeito à incorporação efetiva dessas áreas à aglomeração urbana. Nesse sentido, as práticas dos promotores imobiliários contribuem para a formação de enclaves, muitas vezes cercados por vazios urbanos que não possuem capacidade de estruturar o território. Relacionando esse processo às cidades médias, Sposito (2016a) identifica a intensificação da fragmentação socioespacial, marcada pela constituição de territórios descontínuos e pouco integrados.

Em pesquisa sobre a cidade de Lavras-MG, Silva (2023, p. 72) aponta a existência de uma polarização de tipologias nas áreas de expansão periférica, onde coexistem periferias de classe média, voltadas à valorização imobiliária distante do centro, e condomínios de alto padrão. Soma-se a isso a aquisição de terrenos e a construção de imóveis como forma de investimento, visando ao acúmulo de capital por meio da valorização e da renda de aluguel, evidenciando novamente o uso do solo como estratégia de reprodução do capital.

As tipologias descritas por Silva (2023) são recorrentes em diversas cidades brasileiras. Maricato (2015) observa que, nas periferias, é comum a autoconstrução das moradias, realizada ao longo de anos e à margem da legislação urbanística, em áreas ocupadas informalmente. A qualidade dessas moradias é objeto de debate, uma vez que, conforme destaca Mautner (2015, p. 255), a moradia nunca integrou a “cesta básica” como mercadoria, tendo seu valor incorporado ao salário. Esse aspecto repercute na produção das edificações e do espaço urbano, foco desta pesquisa, orientada pela análise da segregação residencial involuntária.

A localização residencial mantém relação com a dinâmica imobiliária. Mendonça e Costa (2011, p. 169) indicam que a ação do capital imobiliário define a lógica do espaço urbano ao estabelecer os locais mais desejados para a instalação das residências. Curi e Iorio (2021) apontam que os agentes produtores do espaço estruturam a cidade a partir de nichos de mercado, orientados pelo poder aquisitivo dos consumidores. Assim, a organização urbana passa a refletir os interesses dos grupos com maior capacidade econômica, inclusive por meio da não integração de determinadas áreas periféricas ao território urbano.

Nesse contexto, a segregação socioespacial manifesta-se de forma evidente nas cidades médias, assumindo, por vezes, configurações diferentes. Curi e Iorio

(2021) exemplificam essa situação ao analisarem a cidade de Ubá-MG, onde um mesmo espaço é ocupado por segmentos sociais distintos. Contudo, conforme ressaltam os autores, essa proximidade física não indica redução da segregação. Ao contrário, pode evidenciar a intensificação da fragmentação social, marcada por grande distância social apesar da curta distância espacial (Curi; Iorio, 2021, p. 146). Essa interpretação contribui para a compreensão dos processos de segregação residencial observados em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé.

A literatura também aponta semelhanças na produção das cidades latino-americanas. Henao (2019), ao investigar a segregação na América Latina, identifica padrões geográficos recorrentes que permitem discutir a existência de um tipo de cidade latino-americana. Segundo o autor, esses padrões decorrem de transformações na estrutura social associadas às reformas políticas, econômicas e institucionais implementadas desde a década de 1980. No caso colombiano, o sistema urbano apresenta complexidade em função da policentralidade, ainda que tal complexidade seja superada pelos contextos brasileiro e mexicano (Henao, 2019).

Ao revisar a literatura sobre o tema, Henao (2019) destaca estudos que marcaram o início do século XXI em diferentes países latino-americanos, como: os realizados em Santiago, por Sabatini (2000) e Sabatini, Cáseres e Cerda (2001); em Montevidéu, por Kaztman e Retamozo (2005) e Artigas, Chabalgoity, García, Medina e Trinchitella (2002); em Caracas por Cariola e Lacabana (2001); em Buenos Aires por Prevot (2002) e Janoschka (2002) e no México por Aguilar (2002). Em anos mais à frente, pode-se citar outros estudos: na Argentina, por Merengo e Elorza (2014) e por Rodríguez (2013); no Uruguai, por Vázquez (2018); no Chile por Ruiz e López (2014), Rasse (2015) e Sabatini, Rasse, Mora e Brain (2012); e no México por Mier, Velásquez e Zicardi (2012).

Essa dinâmica reforça a compreensão da produção do espaço urbano como um processo no qual se articulam crescimento, desigualdade e fragmentação. Como sintetiza Da Silva (2022, p.288), o espaço urbano é “vivo, dinâmico, social e contraditório”, estando em constante transformação. Analisar a produção do espaço urbano nas cidades médias implica, portanto, compreender como esses processos se materializam territorialmente, produzindo diferenciações espaciais e criando condições propícias à segregação socioespacial.

Diante do exposto neste tópico, compreende-se que o espaço urbano passa por mutações contínuas, expressas por dinâmicas simultâneas de dispersão e

concentração demográfica, econômica e socioespacial, como aponta Costa (2023, p. 165). Essas transformações revelam desafios associados à expansão urbana e ao desenvolvimento das cidades, principalmente no que se refere à desigual distribuição de infraestrutura, serviços e oportunidades no território.

Nesse contexto, é necessário repensar a forma como as cidades são planejadas e geridas. Maricato (2015, p. 69) destaca que esse redirecionamento exige o enfrentamento do caráter predatório que tem orientado a produção do espaço urbano, o que pressupõe a construção de uma consciência da cidade real, a definição de indicadores de qualidade de vida, a ampliação do debate democrático com visibilidade dos conflitos, reformas administrativas e a formulação de políticas articuladas no curto, médio e longo prazos. No entanto, como observa Villaça (2015, p. 239), a classe dominante brasileira, cujos interesses estão vinculados à produção do espaço urbano, apresenta limites estruturais para formular planos que revelem as reais intenções sobre a cidade ou que atendam às necessidades da maioria da população.

Essas contradições evidenciam que as transformações do espaço urbano não se distribuem de forma homogênea, resultando em desigualdades territoriais significativas. É nesse quadro que se insere a discussão sobre a segregação residencial involuntária, entendida como uma das principais expressões da produção desigual do espaço urbano, tema que será aprofundado no item seguinte.

3.3. Segregação residencial involuntária

Este tópico aborda o principal processo discutido nesta pesquisa: a segregação residencial involuntária, com ênfase nas cidades médias. Para isso, retoma-se a discussão dos tópicos anteriores, considerando que a segregação é expressão da produção do espaço urbano no contexto capitalista. Em revisão de literatura, foram identificados trabalhos brasileiros e estudos estrangeiros voltados, em sua maioria, a cidades latino-americanas, o que reforça a possibilidade de discutir padrões recorrentes de urbanização e desigualdade no continente.

No contexto brasileiro, (Peres; Saboya, 2024) destacam que, em cidades médias e áreas periféricas, a segregação socioespacial se estrutura como um processo na produção do espaço urbano, refletindo desigualdades socioeconômicas e padrões territorialmente diferenciados de ocupação. Essa compreensão dialoga com definições que reafirmam a segregação residencial como separação espacial entre

grupos sociais e, ao mesmo tempo, como mecanismo de distribuição desigual de recursos e serviços urbanos (Benassi; De Falco, 2025).

O autor brasileiro encontrado com mais abordagens sobre o tema é Roberto Lobato Corrêa. Em seus estudos, Corrêa indica que o conceito de segregação residencial surgiu com a Escola de Chicago, com Robert Park e, em seguida, com McKenzie, que a define como concentração de tipos de população dentro de um território (Corrêa, 2003, p. 59). Estudos mais recentes retomam esse histórico, mantendo Park como referência. De Moraes (2021) complementa ao mostrar que Park tratou inicialmente a segregação residencial na chave da “competição, dominação e sucessão” da Ecologia Humana, destacando que: “as condições que afetam e controlam os movimentos e o tamanho da população nas sociedades humanas são mais complexas do que nas comunidades vegetais e animais, mas apresentam similaridades extraordinárias.” (Park, 1999). Nesse contexto, Corrêa (2003) também apresenta definições do processo, com foco na realidade brasileira:

Em resumo, a segregação residencial pode ser vista como um meio de produção social, e neste sentido o espaço social age como um elemento condicionador sobre a sociedade. Neste sentido, enquanto o lugar de trabalho, fábricas e escritórios, constitui-se no local de produção, as residências e os bairros, definidos como unidades territoriais e sociais, constituem-se no local de produção. Assim, segregação residencial significa não apenas um meio de privilégios para a classe dominante, mas também um meio de controle e de reprodução social para o futuro (Corrêa, 2003, p. 66).

Segundo Corrêa (2018), a segregação residencial é um dos processos espaciais mais expressivos vinculados à fragmentação do espaço urbano. As áreas sociais são a manifestação espacial desse processo, isto é, a forma resultante de sua dinâmica. Nessa perspectiva, o autor descreve como a segregação e as áreas sociais se articulam à diferenciação de atividades econômicas, como centros comerciais e áreas industriais, e como a concentração industrial pode produzir bairros operários (Corrêa, 2018, p.39). “Admite-se, assim, que quanto mais intensa a fragmentação social, mais complexa será a segregação residencial” (Corrêa, 2018, p.42).

É importante ressaltar que a segregação pode ser voluntária ou involuntária, o que Corrêa (2018, p. 43) denomina, respectivamente, de “segregação imposta” e “segregação induzida”, ambas vinculadas a uma política de classes que as promove. Costa e De França (2019) ilustram esse ponto ao mostrar que a segregação também se materializa pela forma como classes de alto e médio poder aquisitivo ocupam o

espaço, monopolizando-o e tornando-o inacessível às demais. Para Da Silva (2024), observa-se o aceleração do isolamento das classes mais abastadas, com novas formas de diferenciação socioespacial, associadas, por exemplo, a marcos institucionais e políticas setoriais.

Outro autor que se dedica ao tema é Pedro de Almeida Vasconcelos. Para o autor, a segregação involuntária é “o processo que conduz à formação de áreas semelhantes aos guetos, nas quais a população é forçada a residir” (Vasconcelos, 2018, p.24). Além disso, “uma população ou área é segregada devido às coações externas, as quais não devem ser confundidas com outros processos” (Vasconcelos, 2018, p.35). Essa definição é relevante para esta pesquisa, ao enfatizar o caráter coercitivo que marca a segregação residencial involuntária.

Milton Santos, em período anterior, já apontava que a distribuição desigual da sociedade no espaço tem causas históricas e geográficas, e não se configura como fenômeno aleatório: “é por isso que a sociedade não se distribui uniformemente no espaço: essa distribuição não é obra do acaso. Ela é o resultado de uma seletividade histórica e geográfica, que é sinônimo de necessidade” (Santos, 2013, p.61). Ao discutir o problema, o autor afirma:

Nosso problema teórico e prático é o de reconstruir o espaço para que não seja o veículo de desigualdades sociais e, ao mesmo tempo, reconstruir a sociedade para que não crie ou preserve desigualdades sociais. Em outras palavras, trata-se de reestruturar a sociedade e dar uma outra função aos objetos geográficos concebidos com um fim capitalista, ao mesmo tempo em que os novos objetos espaciais já devem nascer com uma finalidade social (Santos, 2013, p.81).

A partir dessa formulação, é possível aprofundar a discussão sobre o direito de morar e suas distorções. Santos (2020b, p.61) aponta que esse direito é frequentemente confundido com o direito à propriedade, o que dificulta a construção de soluções efetivas. Essa carência se evidencia ao observar que grande parte da população pobre reside em periferias com serviços sociais e transportes aquém do necessário (Santos, 2020b, p. 63). Kowarick (1993, p. 59) reforça que o problema habitacional não pode ser analisado de forma isolada, sem considerar processos socioeconômicos e políticos que condicionam o acesso à cidade.

Nesse contexto de exclusão, Corrêa (2003) indica que as classes sociais fragmentadas se expressam no espaço conforme a capacidade de cada grupo de pagar pela habitação, considerando localização e tipo. Assim, as áreas sociais tornam-se expressão das soluções concretas que as classes sociais dão à questão

da moradia (Corrêa, 2003, p. 62). Nessa dinâmica, destaca-se a atuação do Estado: “indiretamente, através do financiamento aos consumidores e às firmas construtoras, ampliando a demanda solvável e viabilizando o processo de acumulação capitalista. Diretamente, através da construção, pelo próprio Estado, de habitações” (Corrêa, 2003, p. 63).

Entretanto, essa atuação não necessariamente favorece os grupos de menor renda. De Souza e Cassab (2020) afirmam que o Estado participa da reprodução social ao lado da classe detentora do capital. Da Silva (2024) mostra que a expansão urbana, orientada por setores imobiliários com aporte estatal, amplia a periferação e contribui para o surgimento de espaços segregados. Isso reforça o caráter estrutural do fenômeno no contexto brasileiro. Nessa linha, Peres e Saboya (2024) apontam que a segregação socioespacial, em cidades médias e periferias, é parte constitutiva da produção do espaço urbano, e não apenas um resultado secundário.

Além disso, o debate contemporâneo amplia a compreensão do que se entende por periferia, o que é relevante para a leitura da segregação involuntária. Silva (2025) argumenta que periferia não deve ser compreendida apenas como localização nas franjas urbanas, mas como categoria socioespacial produzida historicamente pelas relações de centralidade, divisão territorial do trabalho e desigualdades inerentes à urbanização contemporânea, na qual centro e periferia se constituem como posições relativas e dinâmicas. Liao *et al.* (2024) reforçam essa leitura ao enfatizar que múltiplas centralidades e periferias podem coexistir no interior das cidades, segundo formas específicas de produção do espaço e de estruturação das relações sociais.

Essa chave ajuda a interpretar a heterogeneidade das periferias nas cidades médias e as formas de segregação. Silva e Gonçalves (2023) situam essa discussão no que denominam “giro periférico” nos estudos urbanos, no qual a periferia deixa de ser concebida como espaço homogêneo e subordinado para ser entendida como conjunto diverso de territórios. A noção de “poliperiferia” evidencia a coexistência de diferentes tipos de periferias, produzidas por processos recentes de urbanização, reestruturação produtiva e atuação do mercado imobiliário (Silva; Gonçalves, 2023).

Por outro lado, a busca dos mais ricos pelo isolamento e pela distância da vida urbana também redefine espaços públicos e padrões de expansão. De Moraes (2021) aponta que a autosegregação pode propiciar o surgimento de novos centros, com empreendimentos imobiliários nos limites das cidades e expansão orientada pelo mercado. Da Silva (2021, p. 116) define esses empreendimentos como enclaves

fortificados, caracterizados por segurança e exclusividade social, que reforçam o problema habitacional e acentuam a segregação. Freitas (2022, p.170) acrescenta que esses empreendimentos frequentemente oferecem áreas de lazer privadas como estratégia de atração diante das precariedades do restante da cidade, e defende maior integração à malha urbana consolidada para evitar efeitos negativos.

A literatura recente também indica que a segregação residencial contemporânea não pode ser analisada apenas como distribuição estática de grupos sociais no território. Liao *et al.* (2024) argumentam que o fenômeno se manifesta por restrições diferenciadas de mobilidade, acesso desigual a serviços, equipamentos e oportunidades, e distintas possibilidades de uso da cidade. Richmond, Jesus e Legroux (2025) reforçam essa abordagem ao enfatizar que a segregação resulta da articulação entre localização residencial, mobilidade cotidiana e estrutura urbana, o que aprofunda desigualdades. Essa perspectiva dialoga com a discussão de Santos (2020b) sobre periferias com menor oferta de serviços e transporte, e reforça a necessidade de compreender a segregação involuntária também pela visão do acesso ao que a cidade oferece.

Pesquisas em cidades médias europeias também contribuem para esse debate ao evidenciar a necessidade de análises mais refinadas. Rodriguez Domenech e Prada-Trigo (2025) apontam que cidades médias tendem a apresentar níveis gerais mais baixos de segregação do que grandes áreas urbanas, mas com diferenças marcantes entre grupos socioeconômicos, e defendem a análise em escala intramunicipal para compreender a relação entre segregação e desigualdade. Embora o contexto seja distinto, essa contribuição reforça a pertinência de leituras intraurbanas detalhadas nas cidades médias brasileiras.

Como já foi indicado, processos de segregação são recorrentes em cidades da América Latina. Durán e Acuña (2021), ao estudarem Bogotá (Colômbia), identificaram que práticas especulativas de agentes imobiliários são causa de mudanças na configuração urbana: grupos sociais pagam uma espécie de “imposto privado” para acessar localizações exclusivas, cujos preços são elevados pelo mercado, e isso se desdobra até atingir as camadas sociais mais vulneráveis, que sofrem segregação residencial. Ainda sobre Bogotá, Henao Mayorga e Veliz (2020, p.186) reforçam a existência de um modelo urbano segregado, no qual se relacionam baixas classes sociais e dificuldade de acesso a bens e serviços coletivos, consolidando condições espaciais injustas e de difícil reversão.

No caso do Chile, Figueroa et al. (2021, p.226) apontam que a segregação das famílias mais pobres repercute na qualidade dos empregos, na qualidade das instituições de ensino às quais essas populações têm acesso e em processos de estigmatização, além de dificultar a mobilidade social. Na Argentina, Balardi (2021, p.39) mostra que, em La Plata, a segregação residencial se relaciona à lógica do mercado fundiário e às políticas habitacionais, que tendem a implantar novas habitações em terrenos mais baratos e relegados, reforçando desigualdades territoriais.

Retomando a discussão no Brasil, outra expressão do problema habitacional e da insuficiência estatal é a ilegalidade urbana: indicadores apontam que a invasão de terras integra a estrutura de provisão de habitação, e sua permanência se explica por sua funcionalidade para a economia e para o mercado imobiliário (Maricato, 2015, p. 106). Esse problema se agrava quando áreas ilegais ficam fora da fiscalização e do controle do solo. Maricato (2015, p. 87) identifica aí um diferencial em relação a cidades do “primeiro mundo”: o controle se dá apenas sobre parte da cidade e, mesmo onde existe, ocorre de forma flexibilizada, o que mantém o urbanismo distante da realidade e favorece apenas uma parcela do território urbano. Essa crítica é sintetizada pela autora:

Podemos dizer que se trata de ideias fora do lugar porque, pretensamente, a ordem se refere a todos os indivíduos, de acordo com os princípios do modernismo ou da racionalidade burguesa. Mas também podemos dizer que as ideias estão no lugar por isso mesmo: porque elas se aplicam a uma parcela da sociedade reafirmando e reproduzindo desigualdades e privilégios. Para a cidade ilegal não há planos, nem ordem. Aliás ela não é conhecida em suas dimensões e características. Trata-se de um lugar fora das ideias” (Maricato, 2013, p. 122).

Em outro estudo, Maricato (2013) argumenta que as leis são aplicadas conforme circunstâncias e interesses, desvinculando o Plano Diretor da gestão urbana e deixando necessidades reais, como habitação social, transporte público, saneamento e drenagem, em segundo plano (Maricato, 2013, p. 124). Assim, a ilegalidade torna-se alternativa para grande parcela da população. A autora observa que mesmo loteamentos ilegais podem não envolver invasão de terras, mas irregularidades documentais e/ou urbanísticas (Maricato, 2013, p. 154). Essa ilegalidade, por sua vez, se conecta ao processo de segregação (voluntária e involuntária), com raízes na sociedade patrimonialista do Brasil pré-republicano e na formação histórica do trabalho livre no pós-escravismo (Maricato, 2013, p. 155).

As consequências desse processo afetam toda a cidade, incluindo impactos ambientais associados a assentamentos espontâneos e questões relacionadas à violência, dado que homicídios tendem a ser maiores em áreas de pobreza homogênea (Maricato, 2013, p. 162). Embora mais visíveis nas metrópoles, essas consequências se intensificam também nas cidades médias, e os investimentos públicos não são proporcionais à gravidade dos problemas. Como indica Maricato (2013, p. 165), “os investimentos na periferia não contam para a dinâmica do poder político, como os próprios excluídos não contam para o mercado”. Ademais, Rodrigues et al. (2021, p.131) destacam que problemas ambientais não devem ser atribuídos apenas às condições financeiras de quem ocupa esses espaços, mas às fragilidades do meio natural diante do uso e ocupação da terra, o que reitera a segregação como produção desigual do território.

A falta de residências também expressa e reproduz desigualdades. Santos (2018, p. 106) mostra que o déficit habitacional alimenta a especulação e reforça a periferização das populações mais pobres, ampliando o tamanho urbano. Somada à ausência de transportes eficientes, essa dinâmica exclui quem não consegue arcar com deslocamentos ou com moradias em áreas melhor servidas.

Estudos sobre cidades médias indicam agravamentos específicos. De Andrade e Da Cunha (2023) analisaram Itajubá-MG e identificaram que o crescimento disperso penaliza mais os moradores pobres, elevando custos e tempo de deslocamento. Calixto (2021, p.11) também mostra que a ruptura da continuidade do tecido urbano interfere na prática espacial e exemplifica com Dourados-MS, onde conjuntos habitacionais mal localizados dificultam o uso de infraestrutura e equipamentos urbanos e reduzem o contato entre habitantes. Silva e Gonçalves (2023, p.100) estudaram Santa Quitéria-CE e destacaram contrastes de investimentos públicos entre bairros. Souza e Da Silva (2020) estudaram Campos dos Goytacazes-RJ e comprovaram que o Estado auxiliou na consolidação da segregação dos mais pobres a partir do direcionamento de investimentos. Em Viçosa-MG, Bastos Filho et al. (2020) mostram que locais mais segregados são também os que apresentam maior déficit de infraestrutura, maior violência e indicadores socioeconômicos inferiores, restringindo interações sociais e valorizando diferentemente as frações do território.

Kowarick (1993, p. 61) já indicava que investimentos públicos determinam valor de moradias e condicionam a distribuição das classes sociais no território. Por isso, o autor utiliza o conceito de “espoliação urbana” para descrever a exclusão vivenciada:

o somatório de extorsões que se operam através da inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo, apresentados como socialmente necessários em relação aos níveis de subsistência, e que agudizam ainda mais a dilapidação realizada no âmbito das relações de trabalho (Kowarick, 1993, p. 62).

Sobre o ato de morar, De Souza e Cassab (2020) reforçam que ele é vivenciado de maneira desigual: classes mais favorecidas habitam locais mais valorizados, expressando desigualdades. Os autores destacam que esses locais valorizados podem ser centrais ou periféricos, aspecto relevante para esta pesquisa, uma vez que se torna cada vez mais visível a valorização de áreas periféricas conforme interesses do mercado. Treuke (2019, p. 124) observa que interesses particulares reforçam processos de gentrificação em áreas centrais e expansão de condomínios fechados, produzindo proximidade geográfica entre classes socialmente distintas, com maior intensidade em áreas periféricas.

Apesar dessa proximidade, permanecem diferenças na forma de habitar a cidade. Branquinho e Sousa (2023, p.86) indicam que grupos com maior capacidade de pagar por comodidades facilitam sua vida urbana e tendem à autosegregação em relação aos problemas da cidade. De Moraes (2021), a partir de Corrêa (1989) e Corrêa (2013), define autosegregação, segregação imposta e segregação induzida, que estruturam lógicas contemporâneas do fenômeno: a autosegregação ocorre quando grupos de alta renda criam áreas nobres de uso exclusivo, associadas ao alto preço da terra; e a segregação imposta e a induzida recaem sobre grupos menos favorecidos, deslocando-os para áreas menos valorizadas.

A segregação imposta (ou induzida) também é denominada involuntária por Souza (2003). Rodrigues et al. (2021, p. 123) retomam essa definição e exemplificam o processo com projetos de desfavelamento, nos quais famílias são realocadas em áreas mais distantes de locais de trabalho. Esse deslocamento também se dá pela renda, já que as opções de moradia acompanham o preço do solo urbano. Souza e da Silva (2020, p. 10) contribuem ao indicar que a proximidade física com áreas pobres não é necessariamente o problema para os ricos, pois frequentemente há separações materiais (muros e outros dispositivos). O que incomoda, segundo os autores, é a violência associada às vizinhanças, o que repercute no comércio de moradias.

Esse mercado de moradias, por sua vez, incorpora novas camadas ao consumo formal do espaço. Nascimento (2019) observa que a procura por terrenos e habitações se relaciona à melhoria da qualidade de vida, aos investimentos

empresariais do setor e a políticas públicas. Nesse processo, parte da população periférica passa a atuar como consumidora do espaço-mercadoria por meio da compra formal da moradia. Carlos (2020a, p.57) permite ler essa dinâmica como reprodução das relações sociais pela mediação da mercadoria, e não apenas como aumento de poder aquisitivo.

Concretização das diferenças na divisão da riqueza produzida, a desigualdade socioespacial é produto, mas também condição, do capitalismo, revelando um conflito entre a produção do espaço como momento necessário da acumulação e como realização da vida social. É na relação espaço/sociedade, através do uso ou da apropriação, que está o fundamento da desigualdade. Isso porque numa sociedade fundada sobre o valor de troca, a apropriação do espaço liga-se à forma mercadoria servindo às necessidades do capital através das mudanças de usos e funções dos lugares(De Souza; Cassab, 2020, p. 151).

O espaço moldado pelo consumo e pela ação de promotores imobiliários também se altera com o surgimento de novas centralidades e descontinuidades territoriais. Da Silva (2024) aponta que novas centralidades periféricas surgem para atender classes mais abastadas, com shoppings, escritórios, galerias e faculdades, repercutindo de forma crescente nas cidades médias brasileiras. Treuke (2019, p. 123) complementa que a ação do mercado, associada à baixa intervenção estatal no planejamento e na habitação social, pode intensificar divisões sociais também por critérios raciais, articulados a critérios econômicos.

Treuke (2019, p. 128) reforça a importância de estudos que expliquem causas estruturais da segregação residencial. O autor observa que, entre 1940 e 1950, pesquisas sobre aglomerados populares adotaram recorte higienista, influenciando programas de erradicação de favelas em áreas centrais e gerando trabalhos concentrados nas repercussões da segregação no bem-estar e no desempenho socioeconômico. Em Salvador, Treuke (2019, p. 142) aponta o caráter paliativo-emergencial de conjuntos habitacionais, sem melhora substantiva do quadro geral. Teixeira; Pereira; Silva (2022, p.11) destacam que, mesmo quando há produção de habitação social, os empreendimentos frequentemente permanecem mal inseridos no tecido urbano, com menor disponibilidade de comércio, serviços e lazer. De Moraes (2021) acrescenta que investimentos estatais em infraestrutura podem desencadear especulação e expulsar os mais pobres de áreas valorizadas.

Essa dinâmica se conecta ao déficit habitacional e a suas consequências, incluindo ilegalidades já discutidas. Mesmo quando o valor da terra é menor nas

periferias, persiste carência de infraestrutura e serviços (Lopes et al., 2023, p.86). Silva, Konrad e de Moraes (2017) ressaltam a diferenciação residencial nas cidades brasileiras como resultado da má distribuição de renda, e relacionam essas desigualdades à segregação espacial, já que o espaço urbano passa a ser utilizado de formas muito distintas por diferentes agentes, tanto na estrutura física quanto nas relações sociais.

Para a análise das cidades médias, Da Silva (2024) reforça a necessidade de estudá-las em função dos processos de fragmentação socioespacial. Corrêa (2018, p.57) indica a importância de considerar tamanho demográfico, crescimento, funções, antiguidade e sítio urbano. Da Silva (2021) destaca a necessidade de identificar agentes produtores do espaço e a relação da terra com disputas pela expansão urbana, de modo a compreender diferentes tipos de parcelamento do solo para fins residenciais.

Como possibilidade de enfrentamento, Henao Mayorga e Veliz (2020) destacam a importância de equipamentos coletivos para melhoria da qualidade de vida e superação de injustiças, além do fortalecimento de espaços de interação entre membros de diferentes grupos sociais. Isso reforça que o enfrentamento da segregação ultrapassa barreiras físicas, envolvendo também condições efetivas de acesso, uso e permanência no território urbano.

As abordagens teóricas discutidas neste capítulo fornecem bases para compreender a produção do espaço urbano em cidades médias, principalmente no que se refere às relações entre forma urbana, agentes, infraestrutura e desigualdades socioespaciais. Com base nesse referencial, o capítulo seguinte apresenta a caracterização socioespacial de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, oferecendo uma leitura inicial do território a partir de indicadores e representações cartográficas.

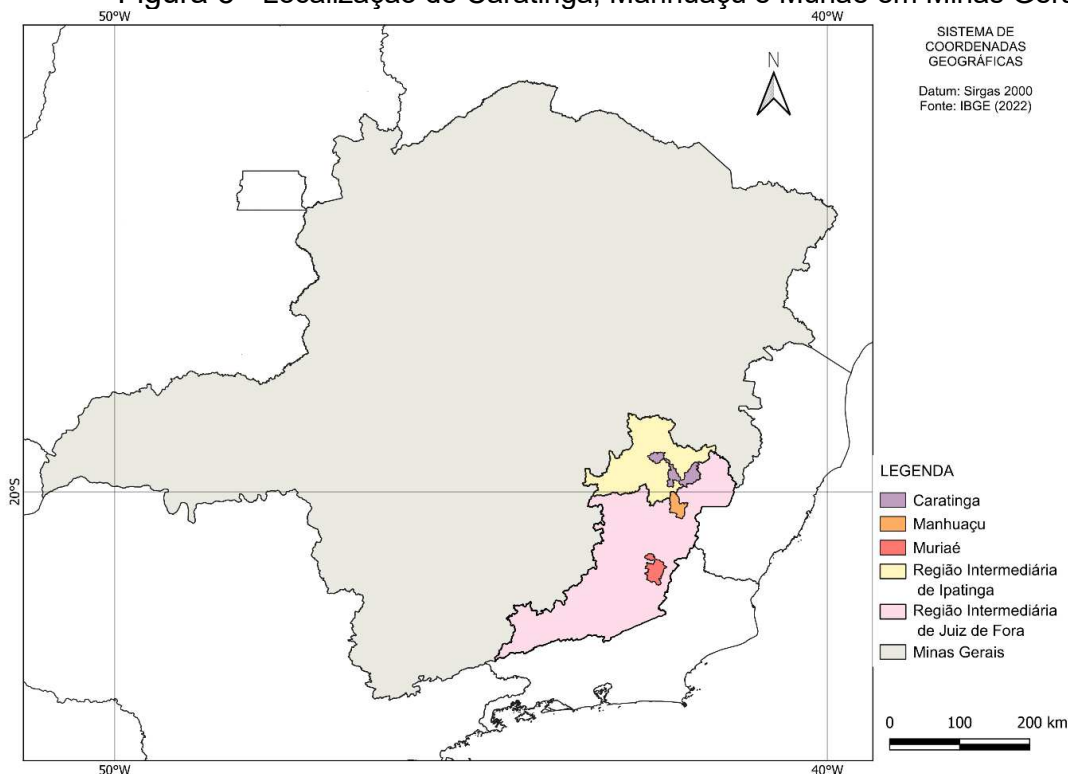
4. CARACTERIZAÇÃO SOCIOESPACIAL DOS MUNICÍPIOS ESTUDADOS

Neste capítulo são apresentados os resultados obtidos a partir de levantamentos sobre o processo de urbanização, características socioeconômicas e aspectos de gestão e planejamento urbanos nos municípios estudados. Para organizar a leitura comparada, foram selecionados indicadores demográficos, econômicos e de infraestrutura, além de informações institucionais e cartográficas, de modo a subsidiar a interpretação dos condicionantes territoriais associados à segregação residencial involuntária em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé.

4.1. Panorama regional e localização geográfica

Os itens 4.1.1, 4.1.2 e 4.1.3 apresentam os municípios analisados nesta pesquisa (Caratinga, Manhuaçu e Muriaé), situando-os no contexto regional de Minas Gerais (Figura 5). Essa localização é mobilizada como base para compreender elementos que incidem sobre o planejamento e a gestão urbana, assim como condicionantes territoriais que contribuem para a produção desigual do espaço e para a segregação residencial involuntária observada nesses locais.

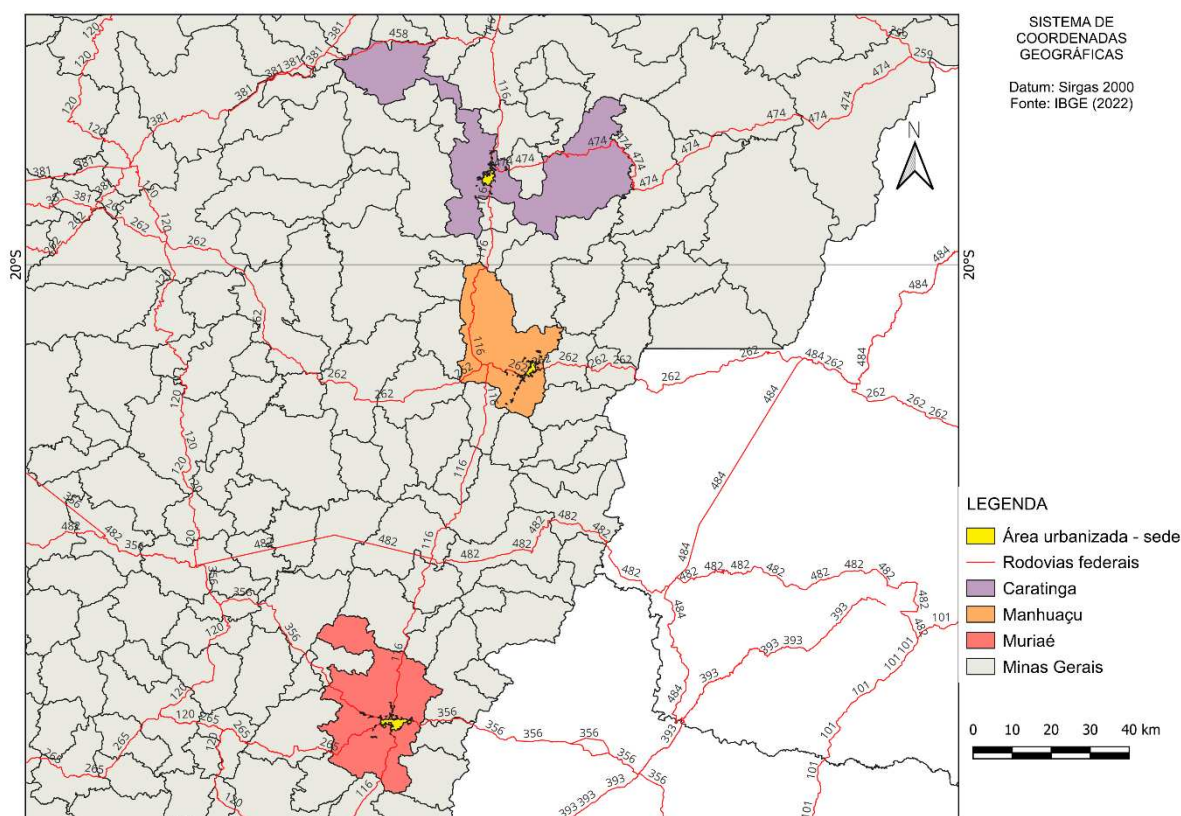
Figura 5 - Localização de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé em Minas Gerais.



Fonte: elaborado pela autora (2024), com base em dados do IBGE (2022), por meio do *software* QGis.

Na sequência, a Figura 6 apresenta os municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, suas rodovias federais e as áreas urbanizadas no distrito sede, o que possibilita visualizar eixos regionais de circulação e a distribuição geral das manchas urbanas.

Figura 6 - Municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, suas rodovias federais e suas áreas urbanizadas no distrito sede.



Fonte: elaborado pela autora (2024), com base em dados do IBGE (2022), por meio do *software* QGis.

Retomando o que aponta Corrêa (2007), e conforme discutido no referencial teórico, a classificação de uma cidade como média não deve apoiar-se apenas no porte demográfico, sendo necessário considerar suas funções urbanas e sua inserção na rede urbana. Nesse sentido, optou-se por caracterizar cada município a partir de um conjunto de informações sobre urbanização, indicadores socioeconômicos e dados de planejamento e gestão urbana, além de elementos qualitativos que evidenciam processos e formas socioespaciais relevantes para a análise.

As informações relacionadas à urbanização contribuem para compreender a conformação do tecido urbano, suas condicionantes territoriais e tendências de expansão, oferecendo subsídios para interpretações sobre a organização interna da cidade e seus padrões de integração e fragmentação. A incorporação de indicadores

sociais dialoga com a compreensão de que o espaço é uma instância social (Santos, 2020a), de modo que a leitura das desigualdades exige observar dimensões que extrapolam a forma urbana. Nessa perspectiva, “um indicador social é uma medida em geral quantitativa dotada de significado social substantivo, usada para substituir, quantificar ou operacionalizar um conceito social abstrato, de interesse teórico (para pesquisa acadêmica) ou programático (para formulação de políticas)” (Lisbôa; Lisbôa, 2020). A esses indicadores somam-se os econômicos, que contribuem para contextualizar o perfil produtivo e a dinâmica de renda dos municípios.

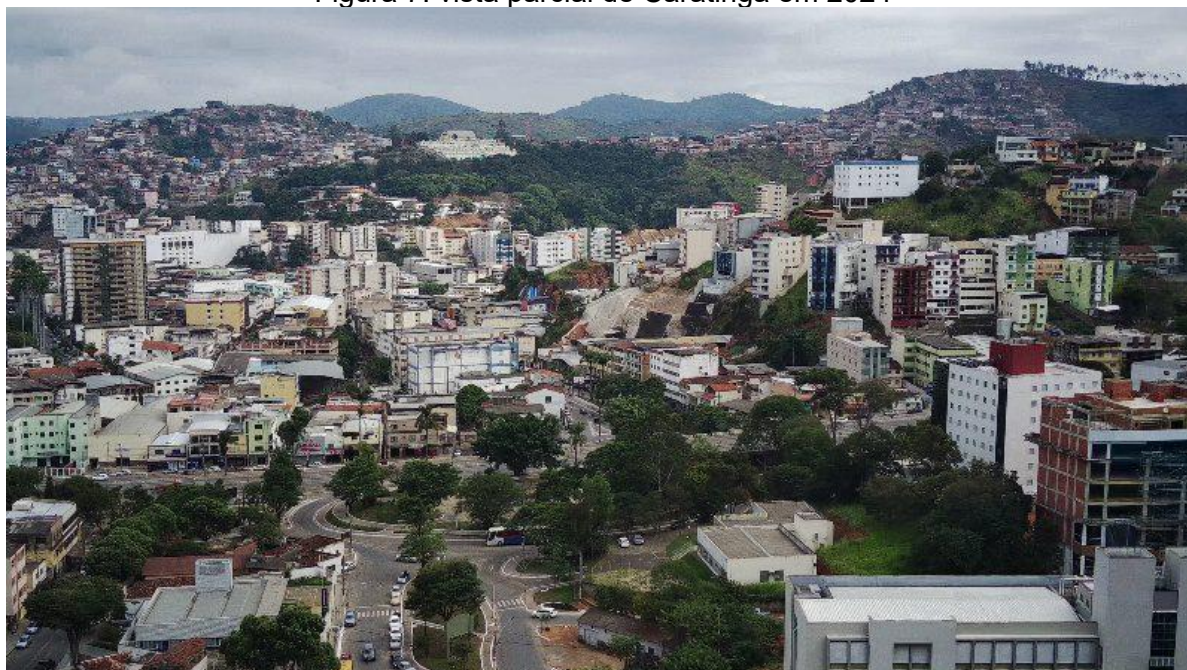
Ressalta-se que, dentre os dados disponíveis no Censo do IBGE, não foram utilizados os referentes à porcentagem de domicílios urbanos atendidos por infraestrutura básica, considerando a possibilidade de distorções associadas aos critérios de delimitação da área urbana adotados em cada município. Ainda assim, foram apontados indicadores de infraestrutura de forma comparativa, com o objetivo de situar desigualdades que atravessam a produção do espaço urbano.

Por fim, as informações de planejamento e gestão urbana permitem observar como o Estado atua na estruturação e na regulação do território, aspecto central na dinâmica urbana, conforme destaca Corrêa (2003). Os processos e formas socioespaciais foram identificados e descritos com base nos autores trabalhados no referencial teórico, com destaque para a sistematização proposta por Vasconcelos (2018), que explicita categorias analíticas úteis à leitura das diferenciações, fragmentações e segregações presentes no espaço urbano.

4.2 Caratinga-MG

A caracterização de Caratinga inicia-se por uma leitura geral de sua implantação territorial e de sua conformação urbana, buscando situar o município no contexto regional e identificar, de forma preliminar, elementos estruturantes da forma urbana. Essa leitura inicial permite identificar relações entre relevo, hidrografia, ocupação do solo e organização do tecido urbano, que serão aprofundadas ao longo do item por meio de análises cartográficas, históricas e socioeconômicas. A Figura 7 introduz o espaço urbano de Caratinga, evidenciando aspectos como a concentração da ocupação no fundo de vale, a presença de encostas urbanizadas e a configuração geral da mancha urbana.

Figura 7: vista parcial de Caratinga em 2024



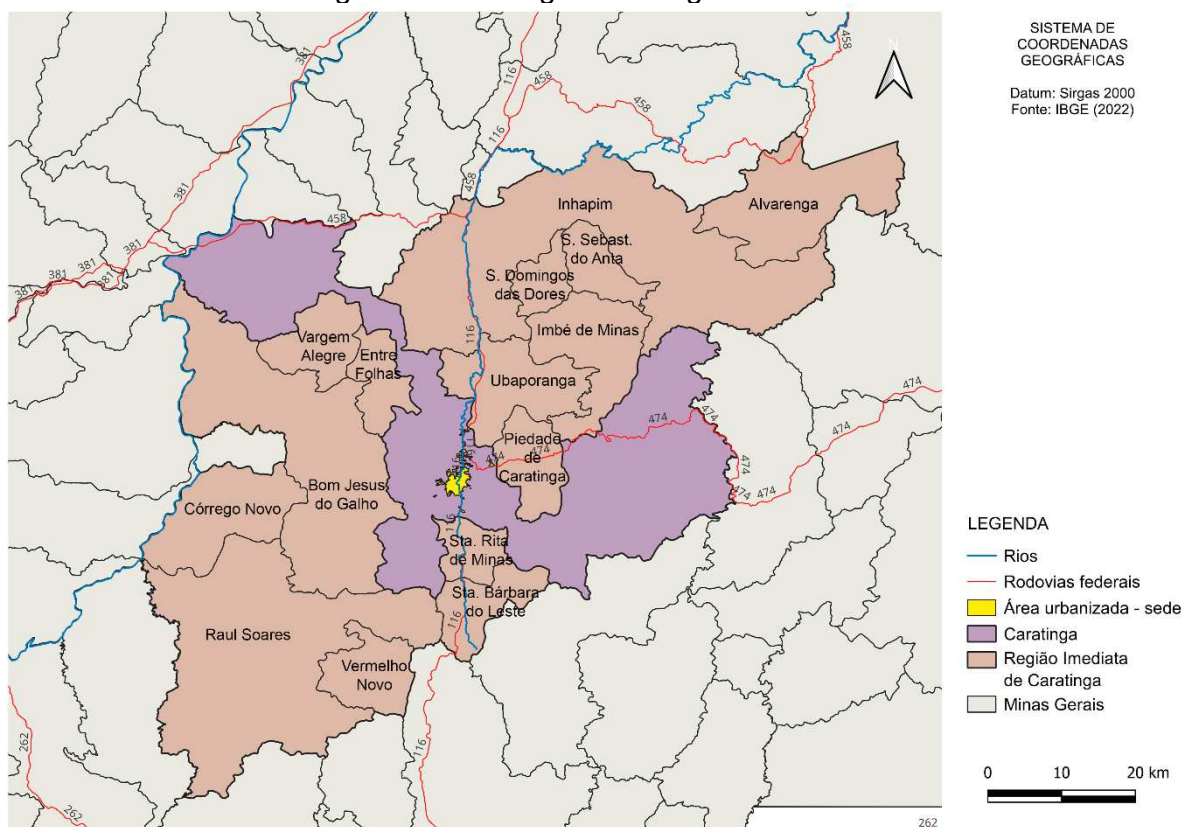
Fonte: Diário de Caratinga (2024).

O município de Caratinga constitui polo de sua região imediata e integra a região intermediária de Ipatinga, conforme a classificação da REGIC (2018). Seus limites territoriais compreendem os municípios de Inhapim, Imbé de Minas, Piedade de Caratinga, Ubaporanga, Iapu e Ipaba ao norte; Santana do Paraíso a noroeste; Ipatinga e Timóteo a oeste; Bom Jesus do Galho, Vargem Alegre e Entre Folhas a sudeste; Raul Soares, Santa Rita de Minas e Santa Bárbara do Leste ao sul; Simonésia a sudeste; e Ipanema a leste.

O território municipal está inserido na Bacia do Rio Caratinga, afluente da Bacia do Rio Doce. O Rio Caratinga atravessa a área urbana, acompanhado por cursos d'água de menor porte, enquanto o Rio Doce constitui o principal curso hídrico do território rural. Essa configuração hidrográfica exerce influência sobre a forma urbana, a localização das áreas centrais e a ocorrência de eventos recorrentes de inundação.

Caratinga é atravessada por importantes eixos viários regionais, entre os quais se destacam a BR-116 (Rodovia Rio-Bahia), que cruza o perímetro urbano; a BR-458, responsável pela conexão com as cidades do Vale do Aço; a BR-474, que liga o município a Ipanema, Aimorés e ao estado do Espírito Santo; além das rodovias estaduais MG-329 e MG-425, que asseguram conexões microrregionais. Essas infraestruturas estruturam historicamente o crescimento urbano e a integração regional do município. A Figura 8 apresenta Caratinga e sua região imediata.

Figura 8 - Caratinga e sua região imediata.



Fonte: elaborado pela autora (2024), com base em dados do IBGE (2022), por meio do *software* QGis.

O processo de povoamento de Caratinga² teve início em 1841, com a chegada dos primeiros colonos, cujo contato com a abundância do tubérculo denominado “caratinga” deu origem ao nome do município. Em 1848, o núcleo foi elevado à condição de Paróquia e Conselho Distrital, permanecendo subordinado à Câmara de Mariana até 1860. A partir do final do século XIX, a inauguração das estações da Estrada de Ferro Leopoldina em Muriaé (1886), Ponte Nova (1886) e Carangola (1887) intensificou os fluxos populacionais e comerciais em direção à região. Em 1930, a chegada da ferrovia a Caratinga consolidou um novo patamar de integração regional, frequentemente interpretado como marco de sua emancipação urbana.

As atividades ferroviárias atingiram seu auge entre as décadas de 1940 e 1950. A partir da dimensão importante na dinâmica territorial, especialmente com a implantação da BR-116. Nesse período inicial, a função residencial predominava no tecido urbano,

² As informações sobre a urbanização de Caratinga-MG foram retiradas do texto de Maria Francisca de Araújo Gomes (2005); do texto de Nelson Sena Filho e Cláudio Soares Barros (2005); do texto de Nelson Sena Filho (2005); do IBGE Cidades.

concentrando-se nas áreas mais acessíveis do vale. A Figura 9 apresenta a ocupação inicial de Caratinga, no ano de 1890.

Figura 9 - Ocupação inicial de Caratinga, no ano de 1890.



Fonte: acervo pessoal de José Brisce.

A urbanização de Caratinga insere-se no contexto nacional em que as cidades médias passaram a desempenhar papel estratégico nas políticas urbanas e de desenvolvimento regional. Durante a década de 1970, o crescimento econômico associado ao chamado “milagre brasileiro” intensificou os fluxos migratórios para os centros urbanos, ampliando a demanda por serviços, equipamentos e habitação. Nesse cenário, as cidades médias assumiram função relevante na tentativa de equilíbrio urbano-regional e de contenção do fluxo migratório para as grandes metrópoles (Amorim Filho; Serra, 2001, p. 8).

Como consequência, a urbanização de Caratinga ocorreu de forma predominantemente expansiva. O Quadro 8 sintetiza a evolução da população urbana e rural ao longo das últimas décadas.

Quadro 8 - Urbanização do município de Caratinga-MG ao longo dos anos.

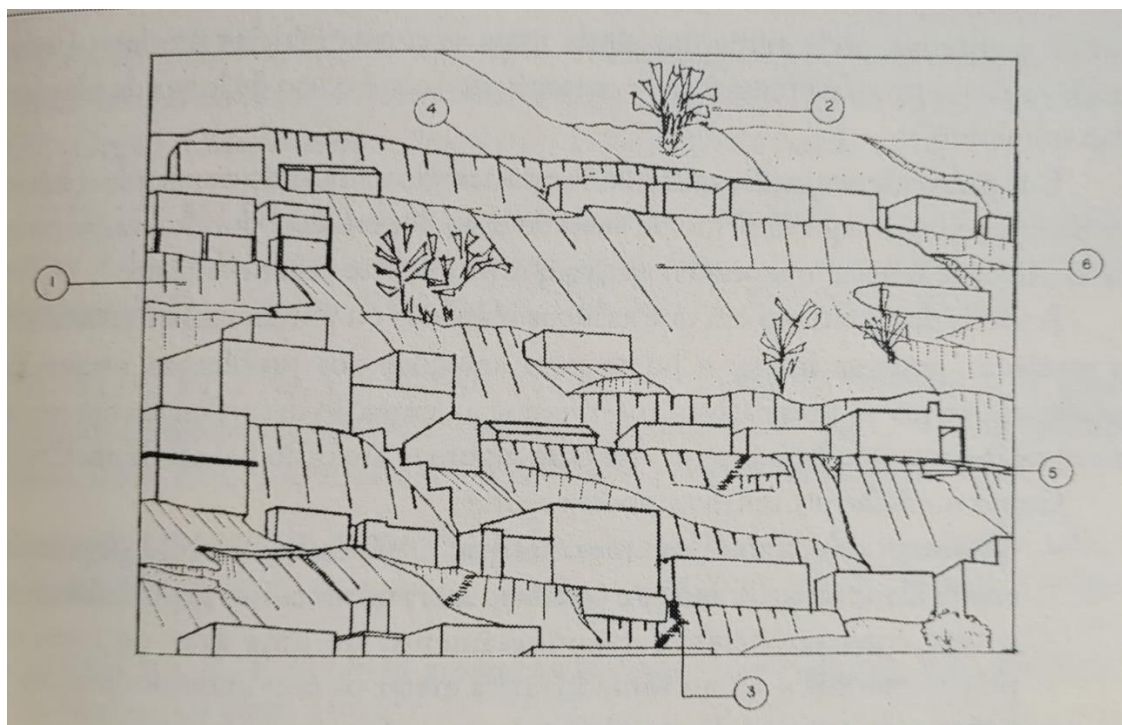
População	1960	1970	1980	1991	2000	2010	2022
Urbana	29.000	41.835	55.235	76.503	62.338	70.474	-
Rural	96.000	68.039	54.800	49.183	15.451	14.765	-
Total	125.000	109.874	110.035	125.686	77.789	85.239	87.360

Fonte: elaborado pela autora (2025), com base em dados do Censos Demográficos de 1970, 1980, 1991, 2000, 2010 e 2022.

A partir da década de 1950, o declínio das atividades agrícolas intensificou a migração campo-cidade, processo que se acentuou a partir de 1964. Embora a população urbana tenha crescido de forma contínua a partir da década de 1970, a população total manteve-se relativamente estável, sendo posteriormente impactada pelos desmembramentos territoriais ocorridos na década de 1990, o que explica a redução populacional observada no Censo de 2000.

A urbanização expansiva, associada à valorização seletiva das áreas planas, resultou na ocupação progressiva das encostas, sobretudo por populações de menor renda. Esse padrão é marcado pela autoconstrução e pela ausência ou precariedade de infraestrutura urbana, ampliando situações de instabilidade ambiental. A Figura 10 ilustra essa situação.

Figura 10 - Esquema típico de ocupação efetuada nas encostas do bairro Santa Cruz, em Caratinga.



Fonte: Gomes, 2005.

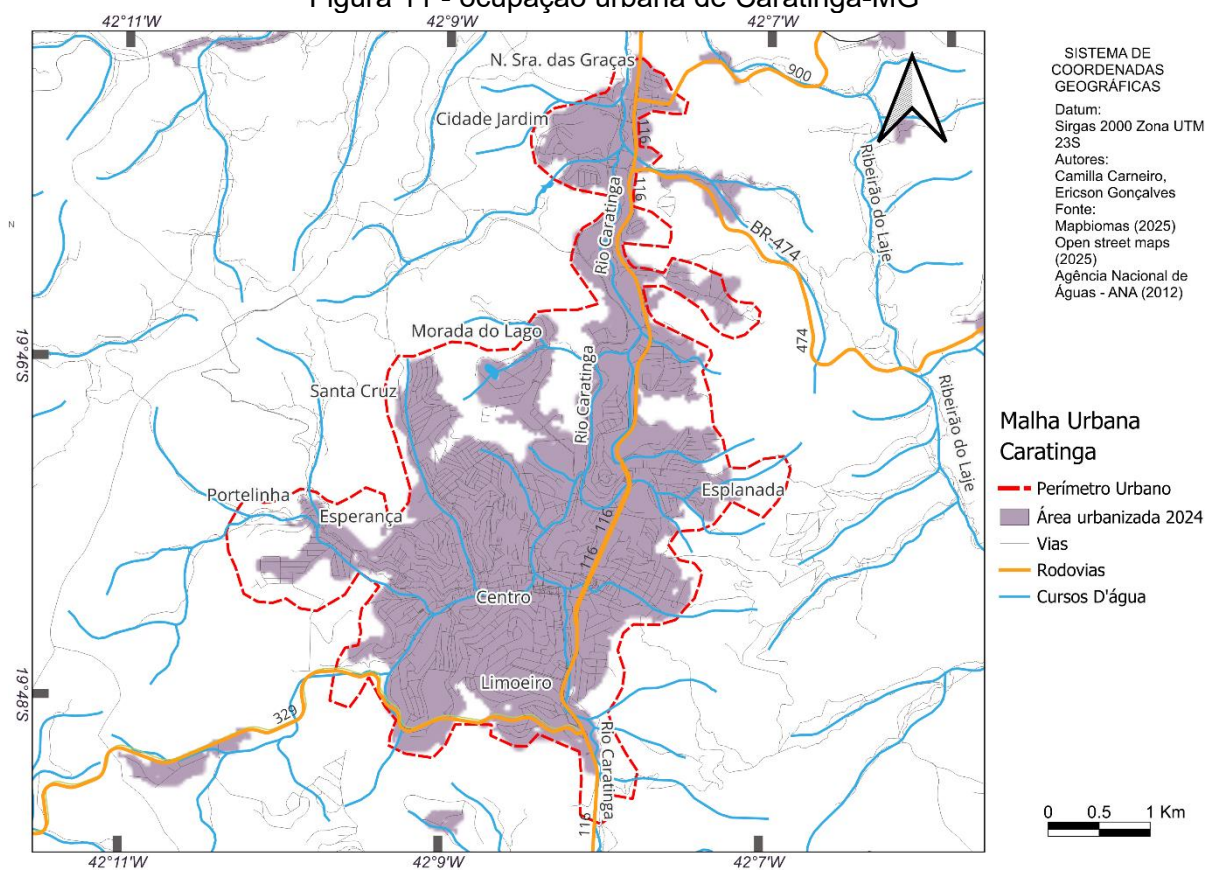
Esse padrão de ocupação em áreas de elevada declividade, associado à retirada da cobertura vegetal e às características geomorfológicas do município, contribui para a ocorrência de processos erosivos e deslizamentos de massa, configurando áreas recorrentes de risco socioambiental.

A região central do município distingue-se pela maior concentração de espaços públicos, comércio e serviços. Inicialmente marcada por função predominantemente

residencial, essa área passou por um processo de adensamento populacional e econômico ao longo do tempo. Implantado em fundo de vale, o centro urbano apresenta limitações físicas à expansão e encontra-se circundado por áreas acidentadas, o que favorece a ocorrência de enxurradas, escorregamentos e enchentes recorrentes, com impactos significativos sobre a dinâmica urbana.

A análise da forma urbana de Caratinga parte da leitura da ocupação consolidada ao longo do tempo. O mapa de ocupação urbana (Figura 11) evidencia a distribuição espacial do tecido construído, os vazios urbanos e as direções predominantes de expansão.

Figura 11 - ocupação urbana de Caratinga-MG

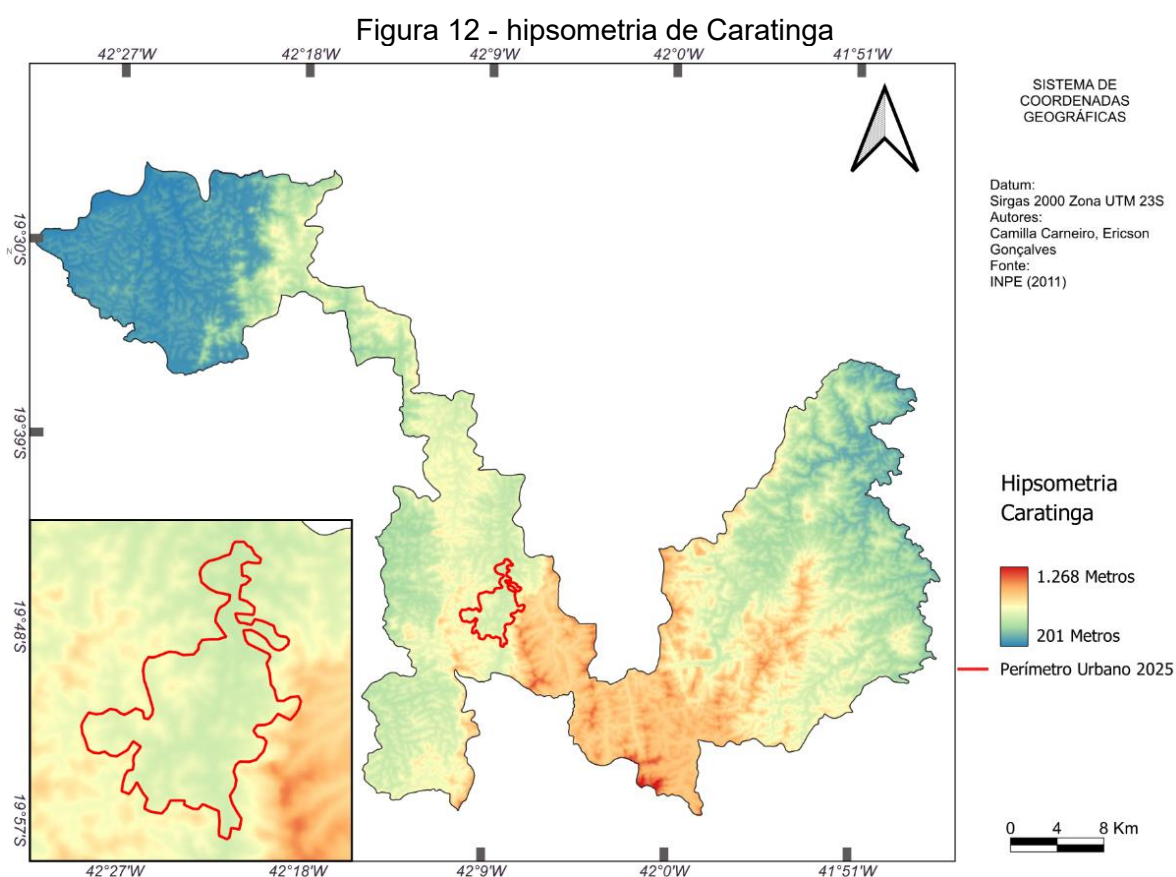


Fonte: elaborado por Camilla Carneiro e por Ericson Gonçalves (2025), por meio do software QGis.

Observa-se concentração da urbanização na porção central e ao longo do eixo da BR-116, que estrutura historicamente o crescimento no sentido norte-sul, acompanhando o vale do Rio Caratinga. Esse setor apresenta maior adensamento construtivo, oferta de infraestrutura e integração viária. Em contraste, o mapa revela a presença de núcleos urbanos desconectados da mancha principal, localizados sobretudo nas periferias, configurando um padrão de expansão descontínua e fragmentada.

O perímetro urbano de Caratinga foi ampliado apenas em 2024, incorporando áreas periféricas já ocupadas. Essa incorporação tardia evidencia o descompasso entre a expansão real da cidade e seu reconhecimento formal pelo poder público, reforçando uma lógica de planejamento reativo. Além disso, a presença de vazios urbanos bem localizados indica retenção fundiária e uso ineficiente do solo, ao mesmo tempo em que a expansão avança para áreas periféricas com menor oferta de infraestrutura.

Para aprofundar a compreensão dessas dinâmicas, a análise hipsométrica (Figura 12) permite observar como a topografia condiciona a distribuição dos bairros, a acessibilidade e a forma urbana.



Fonte: elaborado por Camilla Carneiro e por Ericson Gonçalves (2025), por meio do *software* QGis.

O relevo marcado por morros e vales estreitos concentra infraestrutura, comércio e serviços nas áreas de menor altitude, enquanto as porções elevadas, de maior declividade, favorecem ocupações periféricas e irregulares. A expansão recente ocorre majoritariamente sobre áreas de cota elevada, onde a implantação de infraestrutura e a mobilidade são mais limitadas, reforçando desigualdades socioespaciais e

a exposição a riscos ambientais. Essas dinâmicas espaciais articulam-se às condições socioeconômicas do município. O Quadro 9 apresenta indicadores que permitem contextualizar essas relações.

Quadro 9 - Indicadores socioeconômicos de Caratinga.

Indicador	Caratinga	Ipatinga	Minas Gerais
População total (2022)	87.360 hab.	227.731 hab.	20.539.989 hab.
Diferença populacional total (1991-2022)	- 30,49% ³	+ 26,47%	+ 35,90%
Densidade demográfica (2022)	69,42 hab/km ²	1.381,16 hab/km ²	35,02 hab/km ²
PIB per capita ⁴ (2023)	R\$ 32.870,3	R\$ 74.079,68	-
Salário médio mensal dos trabalhadores formais (2023)	1,9 salários mínimos	2,4 salários mínimos	-
Índice de Gini ⁵ (2010)	0,54	0,52	0,56
IDHM ⁶ (2010)	0,706	0,771	0,731
Razão de dependência ⁷ (2010)	47,02	38,81	44,01
Domicílios conectados à rede de esgoto ⁸ (2022)	77,66%	98,54%	80,74%
Domicílios abastecidos pela rede geral de água ⁹ (2022)	79,37%	90,09%	87,89%
Domicílios com coleta de lixo ¹⁰ (2022)	88,91%	99,82%	92,68%

³ Diminuição de população total ocasionada, principalmente, pelas emancipações ocorridas entre os anos de 1992 e 1995.

⁴ Mede a produção, por habitante, do conjunto dos setores da economia. Indica o nível de riqueza econômica, possibilitando a comparação entre regiões.

⁵ Mede o grau de concentração de renda em determinado grupo. Aponta a diferença entre os rendimentos dos mais pobres e dos mais ricos. Numericamente, varia de 0 a 1. Quanto mais próximo de 1, maior é a desigualdade na distribuição de renda entre a população.

⁶ Medida composta de indicadores de três dimensões do desenvolvimento humano: longevidade, educação e renda. O índice varia de 0 a 1. Quanto mais próximo de 1, maior o desenvolvimento humano.

⁷ Mede a participação relativa do contingente populacional potencialmente inativo, que deveria ser sustentado pela parcela da população potencialmente produtiva. Valores elevados indicam que a população em idade produtiva deve sustentar uma grande proporção de dependentes.

⁸ Os dados se referem apenas aos domicílios particulares permanentes ocupados.

⁹ Os dados se referem apenas aos domicílios particulares permanentes ocupados.

¹⁰ Os dados se referem apenas aos domicílios particulares permanentes ocupados.

Fonte: elaborado pela autora (2025), a partir de dados do IBGE.

A análise da evolução demográfica, da forma urbana, da hipsometria e dos indicadores socioeconômicos evidencia que a produção do espaço em Caratinga ocorreu de forma desigual, condicionada por restrições físicas e pela lógica fundiária. Embora os indicadores médios situem o município em patamar intermediário no contexto estadual, eles ocultam desigualdades internas significativas, expressas na distribuição da infraestrutura urbana, no acesso a serviços e na exposição diferenciada a riscos ambientais. Esses elementos fundamentam a compreensão dos padrões de segregação residencial involuntária analisados nos capítulos seguintes e constituem a base empírica para a discussão sobre a atuação dos agentes urbanos e os instrumentos de planejamento no município.

4.3 Manhuaçu-MG

A caracterização socioespacial de Manhuaçu tem início com uma leitura geral de sua implantação territorial e de sua conformação urbana, buscando situar o município no contexto regional e identificar, de forma preliminar, os elementos estruturantes de sua forma urbana. Essa leitura inicial permite apreender relações entre relevo, hidrografia, sistema viário e ocupação do solo, fundamentais para compreender os padrões de expansão urbana e as condições que favorecem a fragmentação territorial e a segregação residencial involuntária. Nesse sentido, a Figura 13 introduz o espaço urbano de Manhuaçu, evidenciando a ocupação concentrada em fundos de vale, a presença marcante de encostas urbanizadas e a configuração geral da mancha urbana, aspectos que orientam as análises desenvolvidas ao longo deste item.

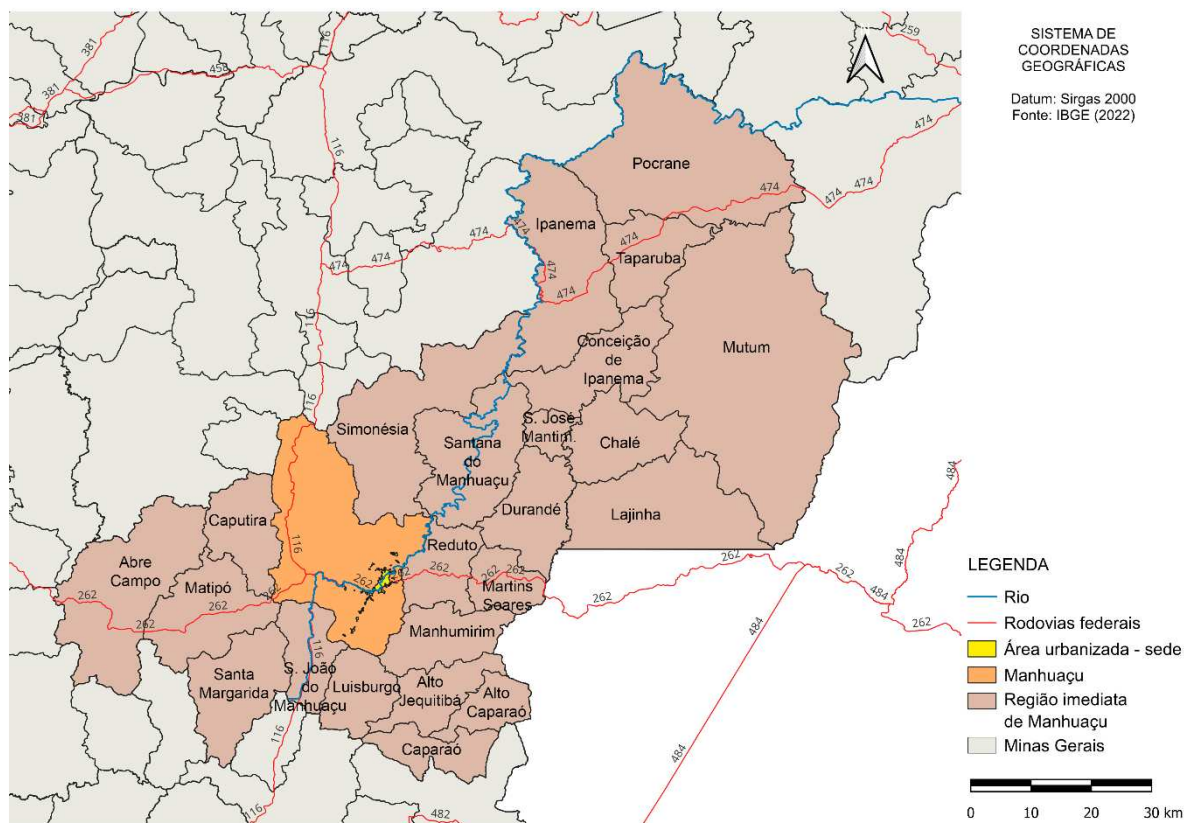
Figura 13: vista parcial de Manhuaçu em 2024.



Fonte: Prefeitura Municipal de Manhuaçu.

O município de Manhuaçu é polo de sua região imediata e está localizado na região intermediária de Juiz de Fora. Seus municípios limítrofes são Divino, Luisburgo, Santa Margarida, Orizânia e Matipó. O território é cortado pelas rodovias BR-116 (Rio-Bahia), que liga Manhuaçu a Caratinga, ao norte, e a Muriaé, ao sul; BR-262, que atravessa o perímetro urbano e conecta o município ao estado do Espírito Santo; e MG-111, que também corta a área urbana, ligando-a a Ipanema. Há, ainda, outras vias vicinais secundárias e rodovias de ligação (Figura 14).

Figura 14 - Manhuaçu e sua região imediata.



Fonte: elaborado pela autora (2024), com base em dados do IBGE (2022), por meio do *software* QGis.

O município de Manhuaçu¹¹ está localizado em uma região historicamente conhecida como “sertões do leste”, área que passou a despertar maior interesse dos colonizadores a partir da segunda metade do século XVIII, em decorrência do declínio da extração de ouro em Minas Gerais. Nesse contexto, os primeiros fluxos de colonização seguiram, principalmente, as margens dos rios Pomba, Muriaé e Manhuaçu, em busca de novas atividades econômicas capazes de mitigar a crise da capitania mineira. Esse processo esteve associado, também, à captura e exploração da mão de obra indígena para atuação em fazendas vinculadas à capitania do Rio de Janeiro.

A atividade econômica relacionada ao comércio da poaia teve papel relevante na consolidação inicial do povoamento, destacando-se a atuação de Domingos Fernandes Lana e de outros agentes que implantaram unidades de exploração

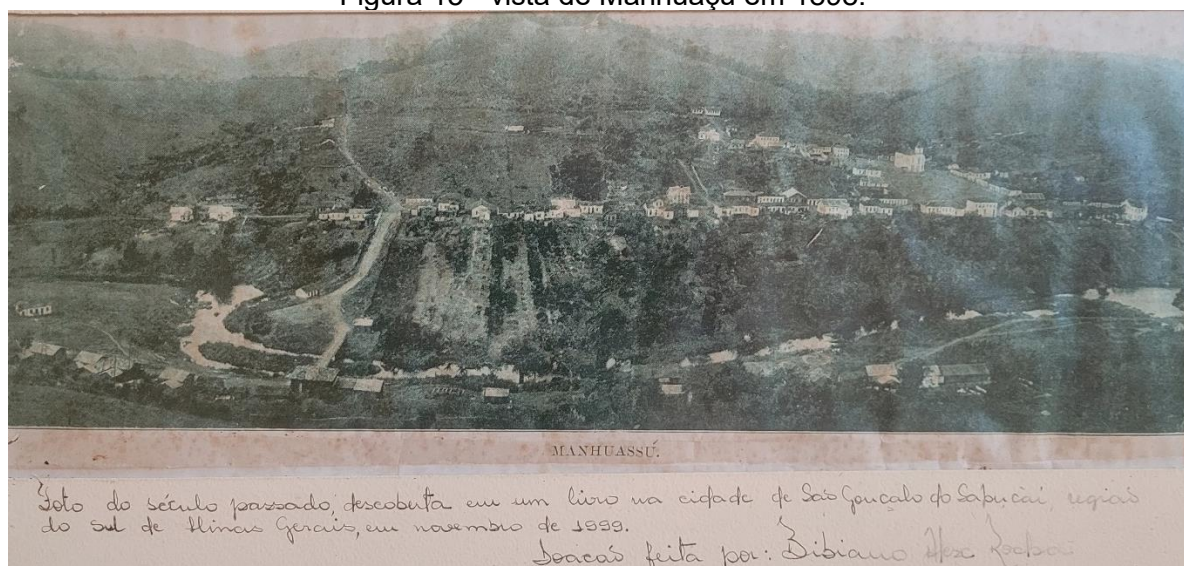
¹¹ As informações sobre a urbanização de Manhuaçu foram retiradas: do Dossiê de Tombamento da Ponte dos Arcos (2018); e da dissertação de mestrado de Luana de Oliveira Gomes (2019), intitulada: Relação Rio-Cidade: reflexões sobre o Rio Manhuaçu.

agrícola no território. Em 1843, foi fundado um aldeamento na área onde atualmente se localiza o bairro Ponte da Aldeia, por iniciativa de Nicácio Brum da Silveira, com o objetivo explícito de expulsar os indígenas que ocupavam a região. Em 1877, Manhuaçu foi elevado à condição de município, sendo desmembrado de Ponte Nova. A sede municipal foi inicialmente estabelecida em São Simão, atual município de Simonésia, sendo transferida, em 1880, para o Arraial de São Lourenço, núcleo que deu origem à atual cidade de Manhuaçu. Destaca-se, nesse período, o expressivo crescimento demográfico ocorrido entre 1822 e 1880, quando a população regional saltou de aproximadamente 20 mil para cerca de 430 mil habitantes.

O início do século XX marca um período de transformações em Manhuaçu, associado à implantação de infraestruturas estratégicas. Em 1915, foi construída a Estrada de Ferro Leopoldina, com um trecho ligando Manhuaçu a Carangola, ampliando a circulação de pessoas e mercadorias. Na sequência, em 1918, foi implantada a Companhia Força e Luz de Manhuaçu, e, em 1920, foi inaugurado o Banco Hipotecário e Agrícola de Minas Gerais, evidenciando a consolidação de funções urbanas e financeiras no município.

Nesse contexto de expansão econômica e social, vinculado ao transporte ferroviário e ao crescimento da produção cafeeira, Manhuaçu desenvolveu-se inicialmente às margens do Rio Manhuaçu (Figura 15). As áreas mais próximas ao leito do rio foram ocupadas primeiro, estruturando uma malha urbana linear, paralela ao curso d'água. À medida que a cidade se expandiu, surgiram formas urbanas de traçado mais ortogonal, ainda que de maneira espontânea e condicionada pelas limitações geográficas do sítio.

Figura 15 - vista de Manhuaçu em 1898.



Fonte: acervo da Casa de Cultura de Manhuaçu.

Com a consolidação da área central, a expansão urbana passou a avançar sobre regiões de maior declividade, resultando em um traçado irregular que se adaptava ao relevo íngreme. Esse processo ocorreu de forma pouco planejada, contribuindo para a formação de lotes, quarteirões e vias irregulares, em geral estreitas e com baixa capacidade de atendimento às demandas de circulação e mobilidade urbana contemporâneas.

A evolução demográfica do município evidencia a intensificação do processo de urbanização ao longo das últimas décadas. O Quadro 10 apresenta a distribuição da população urbana e rural de Manhuaçu, demonstrando o crescimento contínuo da população urbana e a redução relativa da população rural, dinâmica que reforça a pressão sobre o território urbano.

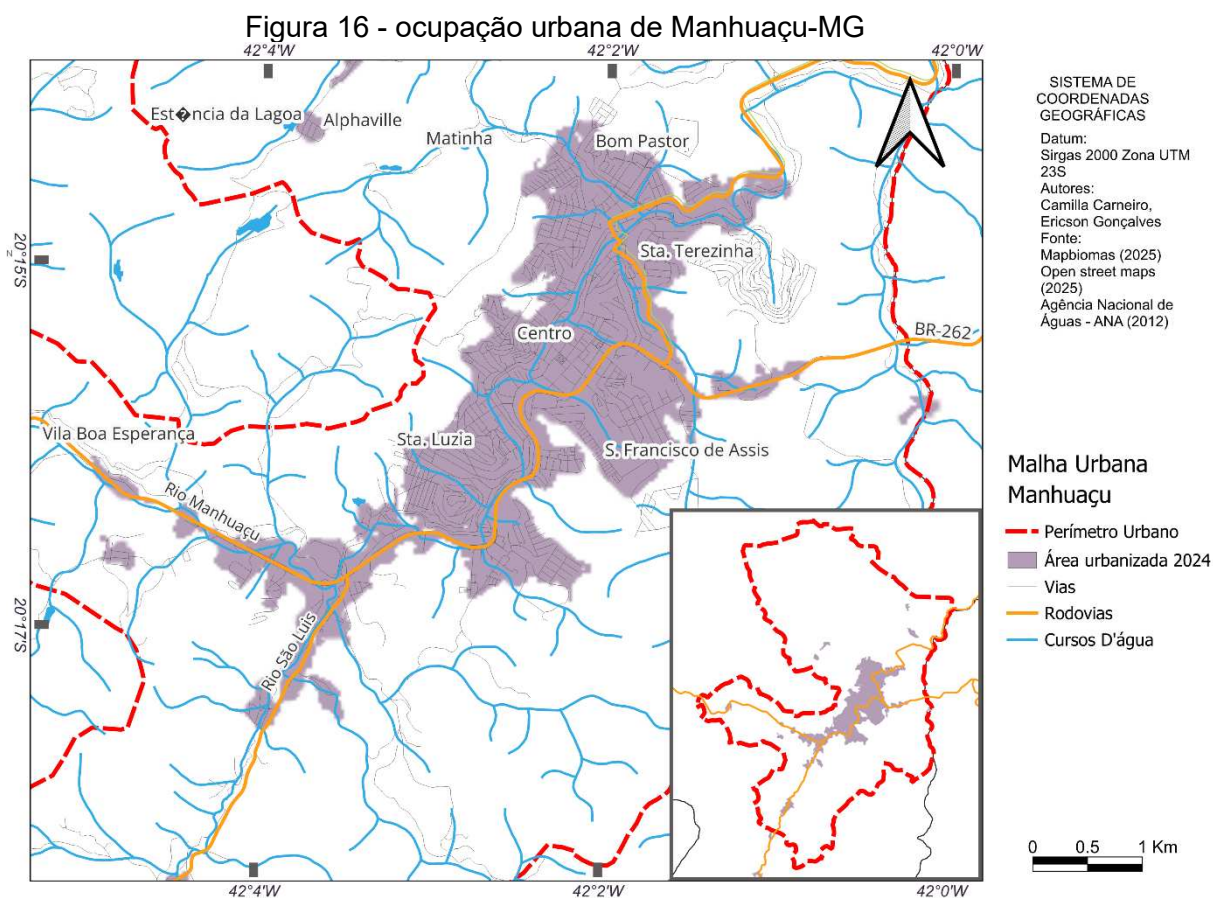
Quadro 10 - Urbanização do município de Manhuaçu-MG ao longo dos anos.

População	1991	2000	2010	2022
Urbana	41.362	52.106	64.839	-
Rural	16.315	15.017	14.735	-
Total	57.677	67.123	79.574	91.886

Fonte: elaborado pela autora (2025), com base em dados do Censos Demográficos de 1907, 1980, 1991, 2000, 2010 e 2022.

A análise da ocupação urbana de Manhuaçu permite compreender como a cidade se expandiu sobre um território marcado por elevada declividade, restrições geomorfológicas e por um processo histórico de crescimento pouco orientado por diretrizes urbanísticas. A Figura 16 apresenta a ocupação urbana em 2024,

evidenciando áreas mais adensadas, setores em expansão, vazios urbanos e padrões de dispersão fundamentais para a compreensão da dinâmica territorial do município.



A forma urbana de Manhuaçu revela um tecido condicionado pelo relevo irregular, com ocupação concentrada ao longo do vale principal e de seus eixos viários estruturantes. Esse padrão resulta em maior adensamento construtivo e concentração de infraestrutura, comércio e serviços nas áreas centrais e nos trechos mais acessíveis do fundo de vale, que historicamente orientaram a consolidação da malha urbana.

Nas áreas periféricas, a expansão ocorre predominantemente sobre encostas e topos de morro, produzindo uma urbanização descontínua e fragmentada. O mapa indica que o crescimento urbano tende a avançar para as extremidades leste e oeste do município, muitas vezes sem continuidade com o tecido urbano consolidado. Esse processo amplia distâncias, eleva os custos de implantação e manutenção da infraestrutura urbana e dificulta a integração funcional entre os diferentes setores da cidade.

Um elemento evidenciado pela Figura 16 é a dimensão do perímetro urbano vigente, aprovado em 2019. O traçado do perímetro abrange áreas extensas, muito superiores à mancha urbanizada efetivamente consolidada, incorporando grandes porções de território ainda não ocupadas ou com ocupação incipiente. Essa configuração revela um ponto de questionamento entre o limite legal urbano e a dinâmica real de expansão da cidade, criando condições favoráveis à retenção de terras e à especulação fundiária.

As entrevistas com agentes públicos indicaram que a definição desse perímetro ampliado esteve associada a interesses econômicos privados, especialmente à expectativa de parcelamento e loteamento de áreas próximas à cidade. A Figura 16 reforça essa interpretação ao evidenciar extensas áreas incluídas no perímetro urbano sem infraestrutura instalada e sem conexão direta com a malha existente, sugerindo a antecipação da incorporação legal de terras à espera de valorização futura.

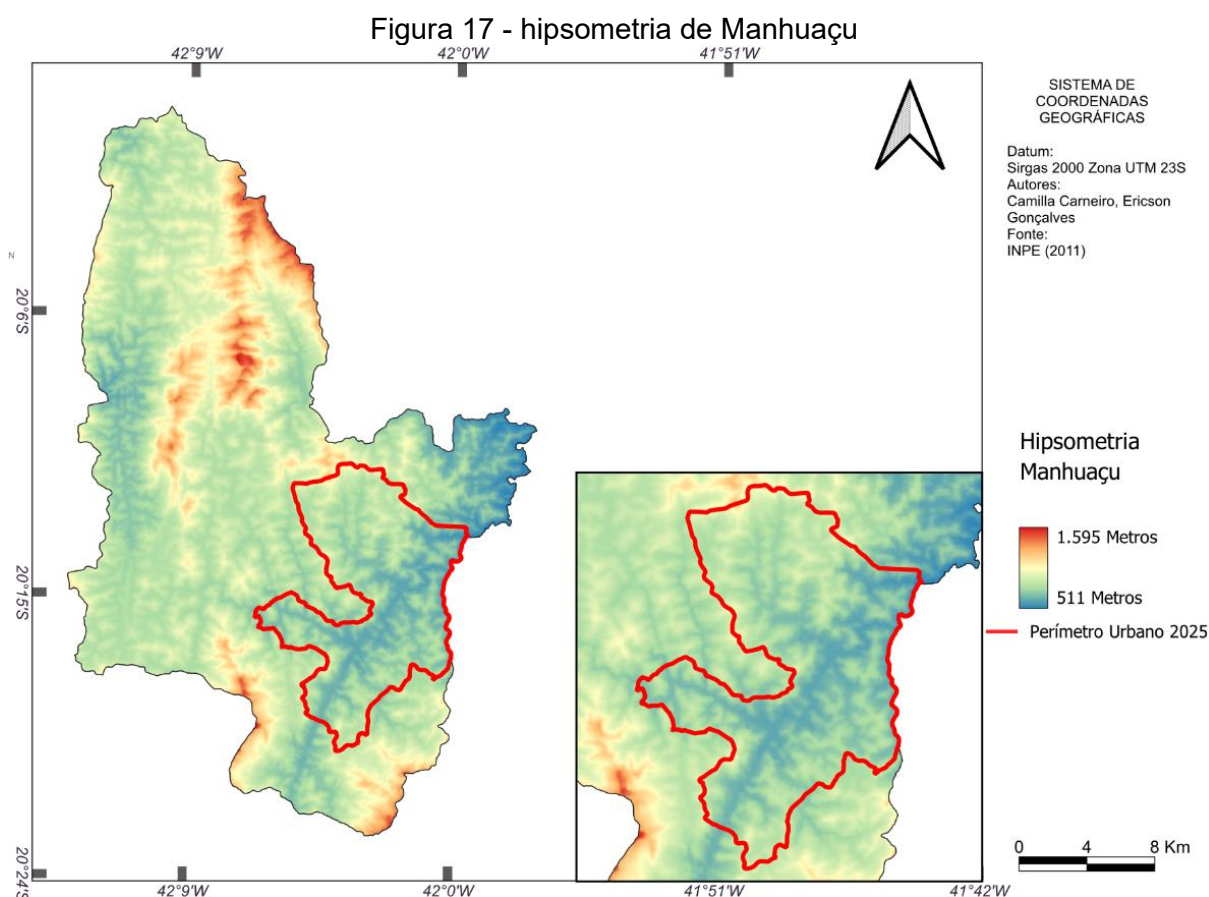
No período de realização das entrevistas, foi informado que o município se encontrava em processo de revisão do perímetro urbano, motivado pelo reconhecimento de sua dimensão excessiva e dos impactos negativos associados à expansão dispersa. Contudo, esse processo ainda não havia sido concluído, mantendo vigente um marco legal que favorece a ampliação do território urbano sem critérios claros de adensamento, prioridade de ocupação ou racionalização do uso do solo.

A presença de vazios urbanos no interior do perímetro consolidado reforça a baixa eficiência no uso do solo urbano. Enquanto áreas centrais e bem localizadas permanecem subutilizadas, novos empreendimentos, loteamentos e condomínios avançam sobre áreas periféricas e ambientalmente sensíveis. Esse padrão evidencia a atuação do mercado imobiliário como agente na produção do espaço urbano, direcionando a expansão para setores onde a terra apresenta menor custo inicial, ainda que isso implique maior ônus coletivo em termos de infraestrutura e mobilidade.

Outro aspecto relevante é a proximidade espacial entre áreas consolidadas, ocupadas por segmentos de maior renda, e áreas marcadas por precariedade urbana, sobretudo em encostas. Essa justaposição territorial não se traduz em integração socioespacial. Ao contrário, o relevo, a infraestrutura desigual e a forma fragmentada da malha urbana funcionam como barreiras práticas à mobilidade e ao acesso equitativo aos serviços urbanos.

Assim, a leitura da ocupação urbana de Manhuaçu evidencia que a combinação entre condicionantes físicos do território, um perímetro urbano excessivamente ampliado e a atuação de interesses privados na definição dos limites urbanos contribui para a dispersão da malha, a fragmentação territorial e a reprodução de desigualdades socioespaciais. Esse quadro reforça a importância da revisão do perímetro urbano como instrumento para reorientar o crescimento da cidade e enfrentar os processos de segregação residencial involuntária discutidos ao longo do trabalho.

Para compreender de forma mais detalhada como o relevo condiciona a expansão territorial e a distribuição das desigualdades socioespaciais, a hipsometria de Manhuaçu (Figura 17) oferece uma leitura da relação entre topografia e forma urbana. A cidade se desenvolve em meio a um conjunto de morros, vales estreitos e variações altimétricas significativas, que influenciam a ocupação do solo.



Fonte: elaborado por Camilla Carneiro e por Ericson Gonçalves (2025), por meio do *software* QGis.

A hipsometria evidencia uma cidade implantada em terreno acidentado, na qual as áreas mais planas concentram o núcleo central e parte do tecido urbano

consolidado, enquanto as áreas mais elevadas foram progressivamente ocupadas, sobretudo por populações de menor renda. Essas condições geomorfológicas resultam em ocupações sobre encostas instáveis, áreas de difícil acesso e setores com elevado custo de implantação de infraestrutura urbana.

A topografia impacta, ainda, a mobilidade urbana, uma vez que ruas estreitas, curvas acentuadas e a ausência de alternativas viárias tornam o trânsito congestionado e a caminhabilidade limitada. A dificuldade de acesso a serviços essenciais, como saúde e educação, é agravada pela distância e pela inclinação do terreno, encarecendo e limitando a oferta de transporte público.

Além disso, o relevo contribui para a segregação socioespacial. Enquanto áreas de menor declividade e mais próximas ao centro são mais disputadas e valorizadas, as porções periféricas em cotas elevadas concentram ocupações precárias e loteamentos irregulares, reforçando um padrão histórico de distribuição desigual da população no território.

Essas condicionantes físicas articulam-se às condições socioeconômicas do município, influenciando a forma como a população acessa infraestrutura, serviços urbanos e oportunidades. O Quadro 11 apresenta alguns indicadores socioeconômicos de Manhuaçu, contribuindo para contextualizar os padrões espaciais discutidos e relacionar os condicionantes do relevo às desigualdades socioeconômicas observadas no município.

Quadro 11 - Indicadores socioeconômicos de Manhuaçu.

Indicador	Manhuaçu	Juiz de Fora	Minas Gerais
População total (2022)	91.886 hab.	540.756 hab.	20.539.989 hab.

Diferença populacional total (1991-2022)	59,31%	39,54%	+ 30,47%
Densidade demográfica (2022)	146,24 hab/km ²	376,64 hab/km ²	35,02 hab/km ²
PIB per capita ¹² (2023)	R\$ 40.383,06	R\$ 43.035,36	-
Salário médio mensal dos trabalhadores formais (2023)	1,7 salários mínimos	2,3 salários mínimos	-
Índice de Gini ¹³ (2010)	0,50	0,56	0,56
IDHM ¹⁴ (2010)	0,689	0,778	0,731
Razão de dependência ¹⁵ (2010)	47,85	39,54	44,01
Domicílios conectados à rede de esgoto ¹⁶ (2022)	79,49%	94,33%	80,74%
Domicílios abastecidos pela rede geral de água ¹⁷ (2022)	82,75%	96,42%	87,89%
Domicílios com coleta de lixo ¹⁸ (2022)	94,58%	99,45%	92,68%

Fonte: elaborado pela autora (2025), a partir de dados do IBGE.

A análise socioespacial de Manhauçu evidencia que a produção do espaço urbano no município resulta da articulação entre condicionantes físicos do território, decisões institucionais e a atuação do mercado imobiliário, configurando um processo de urbanização marcado pela dispersão, fragmentação e uso desigual do solo. A combinação entre relevo acidentado, perímetro urbano excessivamente ampliado e expansão orientada por interesses privados tem direcionado a ocupação das áreas

¹² Mede a produção, por habitante, do conjunto dos setores da economia. Indica o nível de riqueza econômica, possibilitando a comparação entre regiões.

¹³ Mede o grau de concentração de renda em determinado grupo. Aponta a diferença entre os rendimentos dos mais pobres e dos mais ricos. Numericamente, varia de 0 a 1. Quanto mais próximo de 1, maior é a desigualdade na distribuição de renda entre a população.

¹⁴ Medida composta de indicadores de três dimensões do desenvolvimento humano: longevidade, educação e renda. O índice varia de 0 a 1. Quanto mais próximo de 1, maior o desenvolvimento humano.

¹⁵ Mede a participação relativa do contingente populacional potencialmente inativo, que deveria ser sustentado pela parcela da população potencialmente produtiva. Valores elevados indicam que a população em idade produtiva deve sustentar uma grande proporção de dependentes.

¹⁶ Os dados se referem apenas aos domicílios particulares permanentes ocupados.

¹⁷ Os dados se referem apenas aos domicílios particulares permanentes ocupados.

¹⁸ Os dados se referem apenas aos domicílios particulares permanentes ocupados.

periféricas, especialmente encostas e setores com menor oferta de infraestrutura, para as populações de menor renda. Esse padrão reforça a segregação residencial involuntária, uma vez que o acesso à moradia, aos serviços urbanos e às oportunidades permanece condicionado à localização no território. Assim, Manhuaçu apresenta dinâmicas recorrentes nas cidades médias brasileiras, nas quais a expansão urbana antecede o planejamento, o Estado atua de forma reativa e as desigualdades socioespaciais se materializam de maneira persistente. Esses elementos oferecem subsídios para a análise comparativa com Muriaé, apresentada no item seguinte, permitindo identificar convergências e especificidades nos processos de produção do espaço urbano entre os municípios estudados.

4.4 Muriaé-MG

Antes de aprofundar a caracterização socioespacial de Muriaé, apresenta-se uma imagem da cidade, com o objetivo de oferecer uma leitura inicial da forma urbana, da relação entre o tecido construído e o Rio Muriaé e da inserção da cidade em seu contexto territorial imediato. A Figura 18 contribui para a compreensão preliminar dos padrões de ocupação, da topografia e dos principais eixos estruturantes que serão analisados ao longo deste item.

Figura 18: vista parcial de Muriaé em 2024

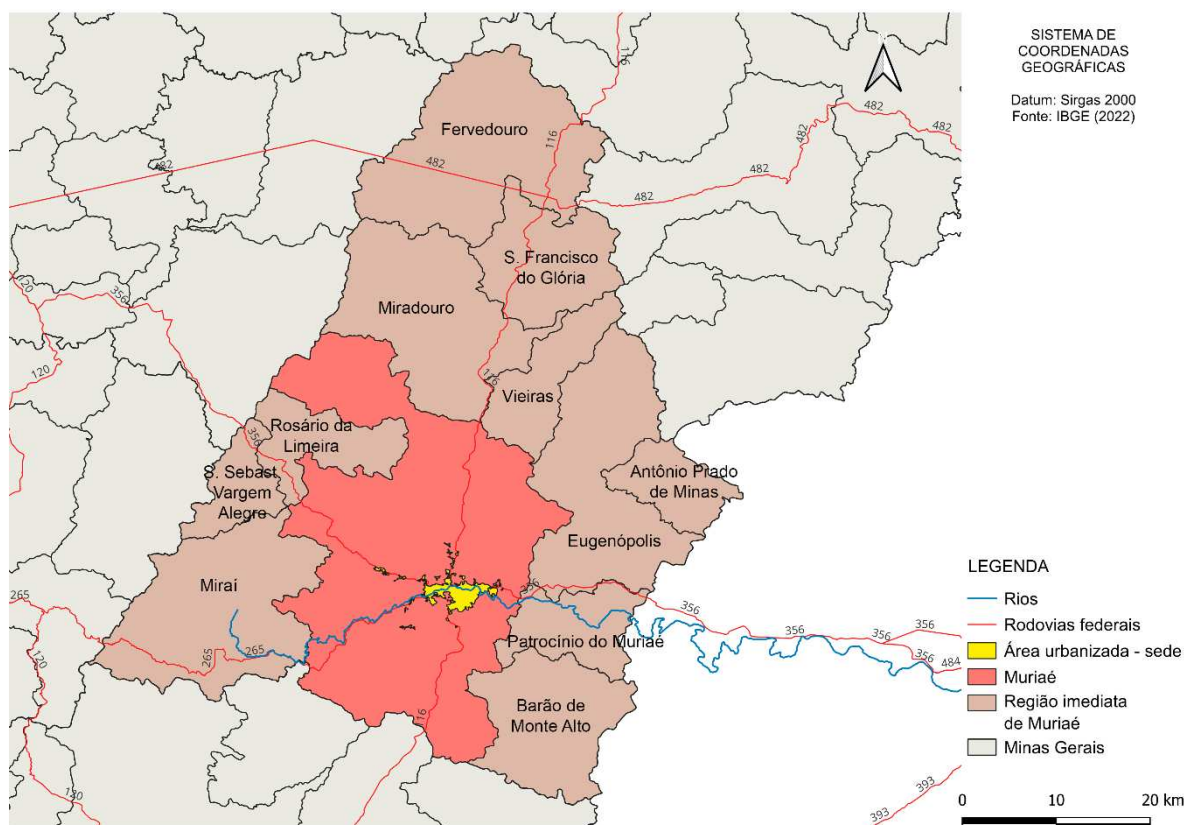


Fonte: globo.com

O município de Muriaé é polo de sua região imediata e está localizado na região intermediária de Juiz de Fora, conforme a REGIC (2018). Faz divisa com os

municípios de Barão do Monte Alto, Ervália, Eugenópolis, Laranjal, Miradouro, Miraí, Palma, Patrocínio do Muriaé, Rosário da Limeira, Santana de Cataguases, São Sebastião da Vargem Alegre e Vieiras. Seu território é estruturado por importantes eixos rodoviários regionais, com destaque para as rodovias BR-116, BR-356, MG-265 e MG-482, que exercem papel central na articulação econômica e territorial do município. A Figura 19 ilustra Muriaé e sua região imediata.

Figura 19 - Muriaé e sua região imediata.



Fonte: elaborado pela autora (2024), com base em dados do IBGE (2022), por meio do *software* QGis.

O povoamento de Muriaé¹⁹ teve início com a presença dos indígenas Puris, que ocupavam a região de forma dispersa até o início do século XIX. Em 1819, Guido Tomás Marlière, então diretor geral dos indígenas da região, fundou o aldeamento de São Paulo do Manuel Burgo, enviando Constantino Pinto e soldados para consolidar a ocupação do território. A chegada desses grupos ocorreu principalmente por meio

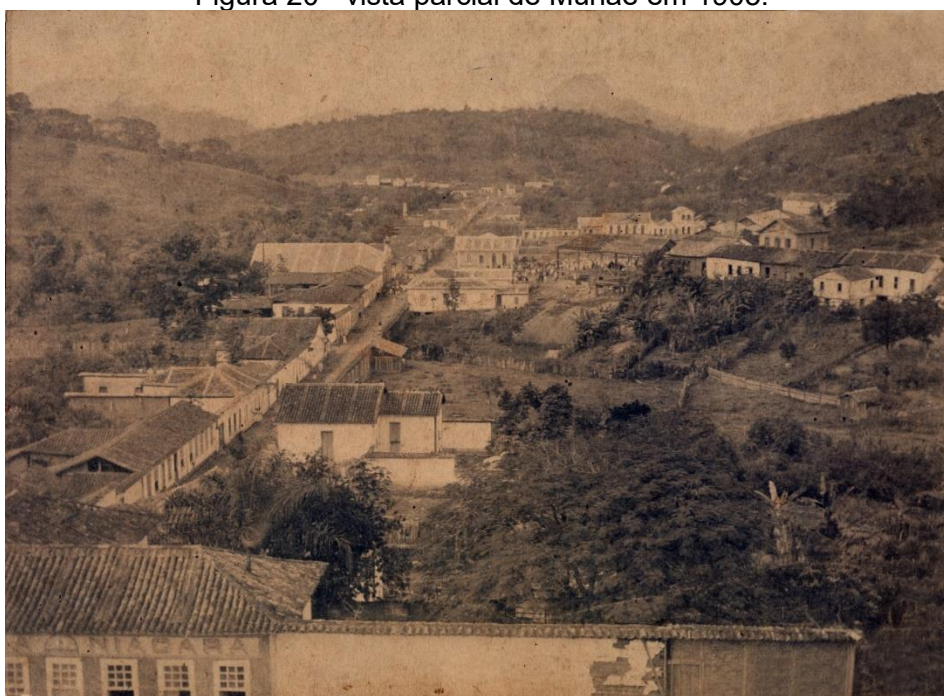
¹⁹ Os dados sobre a urbanização de Muriaé foram retirados: do texto de Marge (2005); do texto de Peixoto Manoel (2015); do texto de Vargas (2013);

do Rio Muriaé, curso d'água que desempenhou papel fundamental na conformação territorial e urbana do município.

As primeiras atividades econômicas estiveram associadas ao extrativismo, com destaque para a exploração da poaia, da madeira de lei e de produtos de origem animal. Esse ciclo inicial foi sucedido pela consolidação da atividade cafeeira, que impulsionou a economia local a partir da criação do distrito de São Paulo do Manoel Burgo, em 1841, então vinculado ao município de São João Batista do Presídio (atual Visconde do Rio Branco). Em 1855, foi criado o município de São Paulo do Muriaé, abrangendo, à época, extensos territórios que hoje correspondem a municípios vizinhos. Em 1865, Muriaé foi elevada à categoria de cidade, consolidando-se como centro regional.

A expansão econômica promovida pela cafeicultura viabilizou a implantação da Estrada de Ferro Leopoldina, inaugurada em 1886, marco fundamental para o crescimento urbano e para a integração regional. A partir do final do século XIX e início do século XX, os traços urbanos passaram a se definir de forma mais clara, com investimentos em infraestrutura, como o calçamento de vias, instalação de energia elétrica, telefonia, sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e a construção de equipamentos públicos. A Figura 20 mostra uma vista parcial de Muriaé em 1905.

Figura 20 - vista parcial de Muriaé em 1905.



Fonte: Memorial Municipal de Muriaé.

No decorrer do século XX, Muriaé passou por sucessivos ciclos econômicos. A agropecuária ganhou destaque a partir da década de 1920, enquanto a inauguração da Rodovia Rio-Bahia, em 1939, e seu asfaltamento em 1961 impulsionaram a consolidação de um novo ciclo baseado no comércio e na indústria associados à circulação rodoviária. Esse processo resultou na abertura de fábricas, postos de serviços e empreendimentos voltados ao setor automotivo, ampliando o papel regional do município.

Outros marcos urbanos relevantes incluem a construção da nova rodoviária e do Edifício Alice Goulart, ambos em 1982, que sinalizam o início do processo de verticalização; a criação da FAMINAS, em 2002; a inauguração do Hospital do Câncer de Muriaé, em 2003; a implantação da Penitenciária Manoel Lisboa Júnior, em 2005; a instalação do Pelotão do Corpo de Bombeiros, em 2006; a nova sede da Prefeitura Municipal, em 2007; o Centro de Desenvolvimento da Moda Carlos Alberto Pereira Feres, em 2009; e o Instituto Federal de Muriaé, inaugurado em 2010.

A evolução demográfica de Muriaé reflete esse processo de consolidação urbana e econômica, com crescimento contínuo da população urbana ao longo das últimas décadas, conforme apresentado no Quadro 12.

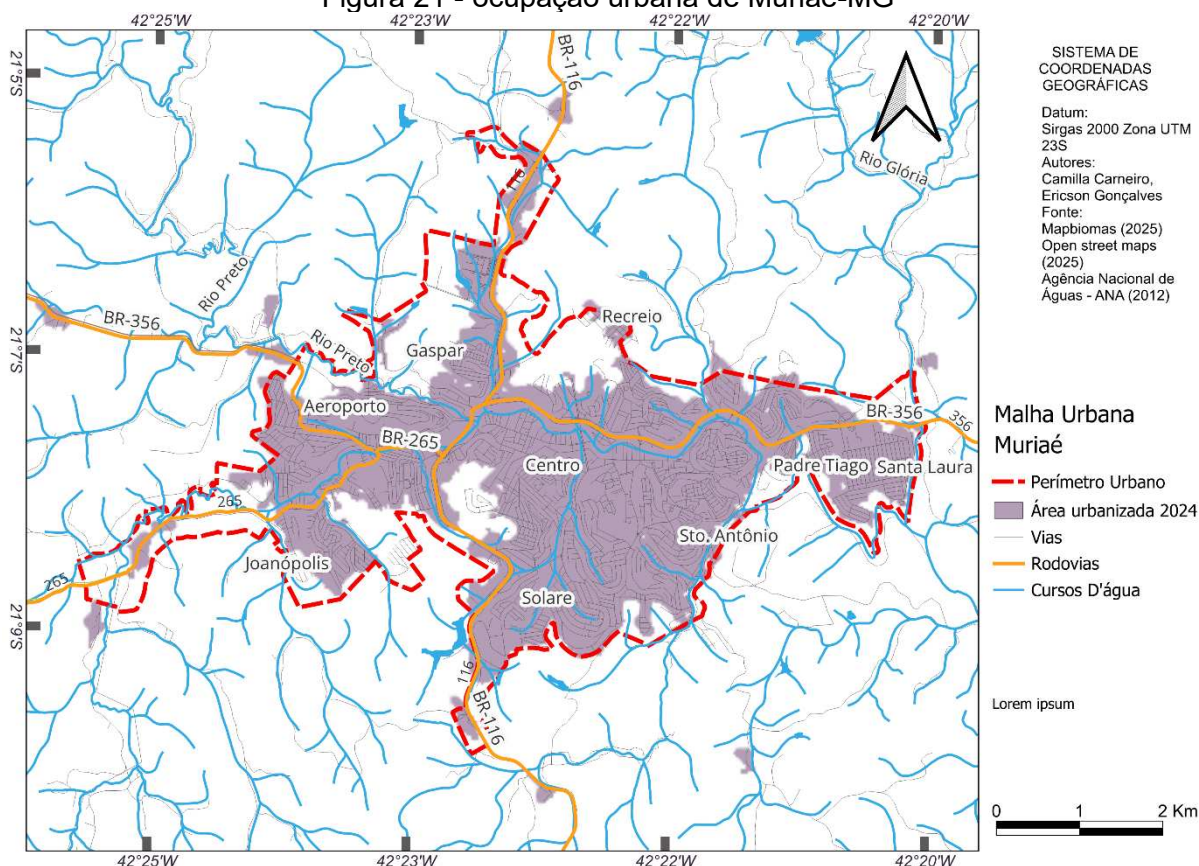
Quadro 12 - Urbanização do município de Muriaé-MG ao longo dos anos.

População	1991	2000	2010	2022
Urbana	70.388	83.923	93.225	97.858
Rural	10.743	8.178	7.540	6.250
Total	81.131	92.101	100.765	104.108

Fonte: elaborado pela autora (2025), com base em dados do Censos Demográficos de 1970, 1980, 1991, 2000, 2010 e 2022 (2025).

A análise da ocupação urbana de Muriaé revela uma configuração espacial condicionada pela presença do Rio Muriaé, que atravessa o município e exerce papel estruturador na organização do tecido urbano. A Figura 21 evidencia os padrões de adensamento, expansão, vazios urbanos e áreas de risco que caracterizam a forma urbana muriaeense.

Figura 21 - ocupação urbana de Muriaé-MG



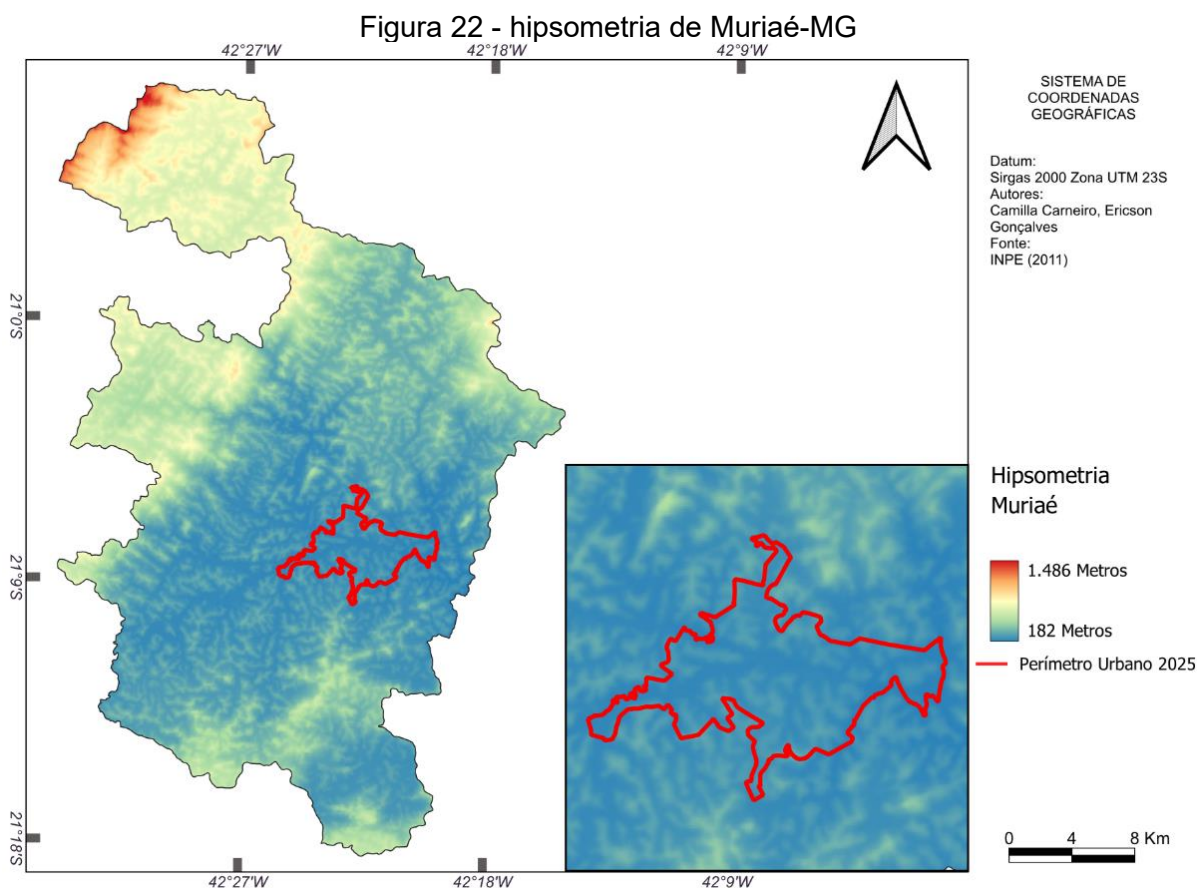
Fonte: elaborado pela autora (2025), por meio do *software* QGis.

O núcleo central consolidado, implantado junto ao rio e ao entroncamento das rodovias BR-356 e BR-116, concentra comércio, serviços e equipamentos urbanos. A expansão inicial ocorreu de forma linear ao longo desses eixos, estruturando um crescimento radial que se manteve ao longo do tempo. Nas últimas décadas, observa-se forte adensamento ao sul do centro, associado à implantação de loteamentos, condomínios residenciais e à regularização de parcelamentos antigos, enquanto a expansão ao norte ocorre de forma mais descontínua, condicionada pelo relevo e pela infraestrutura viária.

A Figura 21 também evidencia a expansão periférica por meio de chacreamentos, condomínios e empreendimentos implantados em áreas de transição rural-urbana e em cotas mais elevadas, o que contribui para o espraiamento urbano, a fragmentação da malha e o aumento da dependência do transporte individual. Esse processo foi acompanhado por sucessivas revisões do perímetro urbano, sendo a mais recente realizada em 2022. Coura (2022) destaca que tais revisões ocorreram de forma pontual, ajustadas a interesses específicos, como no caso do distrito de

Vermelho, cuja alteração legal viabilizou a implantação do Condomínio Residencial Nova Muriaé em área originalmente rural.

A topografia do município constitui elemento central para a compreensão da sua forma urbana e dos padrões de segregação socioespacial. A Figura 22 apresenta a hipsometria de Muriaé, evidenciando variações altimétricas que condicionam a ocupação do solo, a mobilidade urbana e a exposição a riscos ambientais.



Fonte: elaborado por Camilla Carneiro e por Ericson Gonçalves (2025), por meio do *software* QGis.

As áreas de menor altitude, associadas aos vales e ao curso do Rio Muriaé, concentram infraestrutura urbana, serviços e atividades econômicas, mas também estão sujeitas a inundações recorrentes. Em contrapartida, as áreas de maior altitude, localizadas nas bordas da mancha urbana, concentram ocupações mais recentes, muitas vezes associadas a empreendimentos privados, com altos custos de urbanização e riscos geotécnicos.

Essas condicionantes físicas, articuladas à lógica de expansão orientada pelo mercado imobiliário, contribuem para a reprodução de desigualdades socioespaciais, uma vez que populações de menor renda permanecem

concentradas em áreas mais vulneráveis, enquanto grupos de maior renda tendem a se localizar em setores com menor exposição a riscos ambientais.

Para contextualizar essas dinâmicas, o Quadro 13 apresenta indicadores socioeconômicos de Muriaé, permitindo relacionar os padrões espaciais observados às condições sociais e econômicas da população.

Quadro 13 - Indicadores socioeconômicos de Muriaé.

Indicador	Muriaé	Juiz de Fora	Minas Gerais
População total (2022)	104.108 hab.	540.756 hab.	20.539.989 hab.
Diferença populacional total (1991-2022)	+ 28,32%	+ 39,54%	+ 35,90%
Densidade demográfica (2022)	123,69 hab/km ²	376,64 hab/km ²	35,02 hab/km ²
PIB per capita ²⁰ (2021)	R\$ 24.137,53	R\$ 43.035,36	-
Salário médio mensal dos trabalhadores formais (2023)	1,8 salários mínimos	2,3 salários mínimos	-
Índice de Gini ²¹ (2010)	0,52	0,56	0,56
IDHM ²² (2010)	0,734	0,778	0,731
Razão de dependência ²³ (2010)	42,13	39,54	44,01
Domicílios conectados à rede de esgoto ²⁴ (2022)	92,05%	94,33%	80,74%
Domicílios abastecidos pela rede geral de água ²⁵ (2022)	93,67%	96,42%	87,89%
Domicílios com coleta de lixo ²⁶ (2022)	96,73%	99,45%	92,68%

Fonte: elaborado pela autora (2025), a partir de dados do IBGE.

²⁰ Mede a produção, por habitante, do conjunto dos setores da economia. Indica o nível de riqueza econômica, possibilitando a comparação entre regiões.

²¹ Mede o grau de concentração de renda em determinado grupo. Aponta a diferença entre os rendimentos dos mais pobres e dos mais ricos. Numericamente, varia de 0 a 1. Quanto mais próximo de 1, maior é a desigualdade na distribuição de renda entre a população.

²² Medida composta de indicadores de três dimensões do desenvolvimento humano: longevidade, educação e renda. O índice varia de 0 a 1. Quanto mais próximo de 1, maior o desenvolvimento humano.

²³ Mede a participação relativa do contingente populacional potencialmente inativo, que deveria ser sustentado pela parcela da população potencialmente produtiva. Valores elevados indicam que a população em idade produtiva deve sustentar uma grande proporção de dependentes.

²⁴ Os dados se referem apenas aos domicílios particulares permanentes ocupados.

²⁵ Os dados se referem apenas aos domicílios particulares permanentes ocupados.

²⁶ Os dados se referem apenas aos domicílios particulares permanentes ocupados.

A leitura da evolução histórica, da ocupação urbana, da hipsometria e dos indicadores socioeconômicos evidencia que Muriaé apresenta uma forma particular de produção do espaço urbano. Embora possua maior continuidade da malha urbana em relação a Caratinga e Manhuaçu, persistem padrões de expansão periférica, fragmentação territorial e desigualdade no acesso à infraestrutura e aos serviços urbanos. Esses elementos confirmam a presença de processos de segregação residencial involuntária, que se manifestam de maneira diferenciada no território, constituindo base empírica fundamental para a síntese comparativa desenvolvida no item seguinte.

4.5 Síntese comparativa da caracterização socioespacial

A caracterização socioespacial desenvolvida nos itens anteriores possibilitou compreender as condições demográficas, socioeconômicas e de infraestrutura urbana dos municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, assim como os vetores recentes de expansão urbana e a inserção territorial da habitação de interesse social em cada contexto. A partir desse conjunto de informações, é necessária a realização de uma síntese comparativa que evidencie convergências e diferenças entre as três cidades, considerando indicadores quantitativos e elementos qualitativos da organização do espaço urbano.

Essa síntese cumpre papel metodológico central na pesquisa, ao permitir uma leitura comparada das condições que influenciam a produção do espaço urbano e a reprodução das desigualdades socioespaciais. Os indicadores selecionados dialogam com os objetivos do estudo, na medida em que articulam dinâmica demográfica, perfil socioeconômico, acesso à infraestrutura urbana e padrões territoriais de expansão, aspectos fundamentais para a análise da segregação residencial involuntária nas cidades médias investigadas. O Quadro 14 apresenta a síntese comparativa dos três municípios.

Quadro 14: síntese comparativa da caracterização socioespacial de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé

Indicadores	Caratinga	Manhuaçu	Muriaé
População total (2022)	87.360 hab.	91.886 hab.	104.108 hab.
Crescimento populacional (1991–2022)	-30,49% ²⁷	+59,31%	+28,32%
Densidade demográfica (2022)	69,42 hab/km ²	146,24 hab/km ²	123,69 hab/km ²
PIB per capita (2023)	R\$ 32.870,3	R\$ 40.383,06	R\$ 30.846,73
Salário médio mensal dos trabalhadores formais (2023)	1,9 salários mínimos	1,7 salários mínimos	1,8 salários mínimos
Índice de Gini (2010)	0,54	0,50	0,52
IDHM (2010)	0,706	0,689	0,734
Razão de dependência (2010)	47,02	47,85	42,13
Domicílios abastecidos pela rede geral de água (2022)	79,37%	82,75%	93,67%
Domicílios conectados à rede de esgoto (2022)	77,66%	79,49%	92,05%
Domicílios com coleta de lixo (2022)	88,91%	94,58%	96,73%
Principais vetores de expansão urbana	Sul e sudeste, com expansão periférica e presença de vazios urbanos próximos à malha consolidada	Crescimento por eixos descontínuos, condicionado pelo relevo e pela hidrografia, com avanço sobre encostas	Expansão predominante ao sul; formação de subcentros ao norte e oeste; BR-116 como eixo estruturante e barreira
Principais conjuntos habitacionais implantados	Conjuntos periféricos, distantes da malha consolidada e com acesso limitado a serviços urbanos.	Empreendimentos habitacionais em áreas afastadas, associados a infraestrutura incompleta.	Conjuntos em áreas periféricas, com dificuldades de integração urbana e recorrência de regularização fundiária.

Fonte: elaborado pela autora (2025), a partir de dados do IBGE, mapas temáticos, legislação municipal e trabalho de campo.

A síntese comparativa apresentada no Quadro 14 evidencia que Caratinga, Manhuaçu e Muriaé compartilham características típicas de cidades médias brasileiras, como a centralidade regional, a diversificação de funções urbanas e a presença de processos de expansão periférica. No entanto, os municípios apresentam trajetórias demográficas, econômicas e territoriais distintas, com implicações para a produção do

²⁷ Diminuição de população total ocasionada, principalmente, pelas emancipações ocorridas entre os anos de 1992 e 1995.

espaço urbano e para a configuração das desigualdades socioespaciais analisadas nesta pesquisa.

Os indicadores populacionais revelam dinâmicas contrastantes. Caratinga apresenta perda populacional expressiva no período analisado, associada, em grande parte, aos processos de desmembramento territorial ocorridos ao longo das últimas décadas. Em contrapartida, Manhuaçu e Muriaé registram crescimento populacional contínuo, relacionado à atração regional exercida por suas funções econômicas, de serviços e de articulação territorial. Essas diferenças impactam a pressão sobre o solo urbano, a demanda por infraestrutura e a forma como o crescimento da cidade se materializa no território.

Do ponto de vista socioeconômico, os três municípios apresentam níveis relativamente próximos de renda média formal e desigualdade de renda, expressos pelos valores semelhantes do Índice de Gini. Essa proximidade indica a permanência de estruturas sociais desiguais nos três contextos urbanos, ainda que com intensidades distintas. Embora Muriaé apresente valor mais elevado de IDHM, os indicadores de infraestrutura urbana demonstram que o acesso aos serviços básicos não ocorre de forma homogênea no território, sobretudo quando se considera a distribuição espacial desses serviços em relação às áreas periféricas e aos assentamentos populares, conforme discutido nos itens anteriores.

A análise dos vetores de expansão urbana aponta que o crescimento das três cidades ocorreu de forma periférica e seletiva, condicionado tanto por fatores físicos quanto pela atuação do mercado imobiliário. Em Caratinga, a expansão recente ao sul e sudeste convive com a presença de vazios urbanos próximos à malha consolidada, evidenciando retenção fundiária e baixa indução ao adensamento. Em Manhuaçu, o relevo acidentado e a hidrografia limitam a ocupação contínua, resultando em uma urbanização fragmentada, com avanço sobre encostas e áreas ambientalmente sensíveis. Em Muriaé, a expansão predominante ao sul, articulada à BR-116, contribui para a formação de novos subcentros e para a diferenciação socioespacial, sem eliminar déficits estruturais em setores consolidados da cidade.

A localização dos conjuntos habitacionais nos três municípios confirma a tendência de implantação em áreas periféricas, afastadas da malha urbana consolidada e com acesso restrito a serviços, equipamentos e oportunidades urbanas. Esse padrão reforça processos de segregação residencial involuntária, ao transferir para a população de menor renda os custos associados à distância, à precariedade da infraestrutura

e à maior exposição a riscos socioambientais. Assim, a síntese comparativa evidencia que, apesar das especificidades locais, os três municípios compartilham mecanismos semelhantes de produção desigual do espaço urbano, aspecto que fundamenta as análises desenvolvidas nos capítulos seguintes.

5. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL INVOLUNTÁRIA

O presente capítulo reúne e analisa resultados da pesquisa realizada nos municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé. A partir da articulação entre dados espaciais, levantamentos cartográficos, análise documental e entrevistas com moradores e agentes públicos, buscou-se compreender como diferentes dinâmicas socioespaciais estruturam a produção do espaço urbano nessas cidades médias mineiras. O capítulo está organizado em três eixos (cartografias, entrevistas e articulação analítica), que permitem observar padrões comuns e especificidades locais, evidenciando formas de expansão urbana, desigualdades territoriais, estratégias de gestão pública e percepções de seus habitantes sobre o cotidiano urbano.

5.1 Conformação física das cidades e processos de expansão

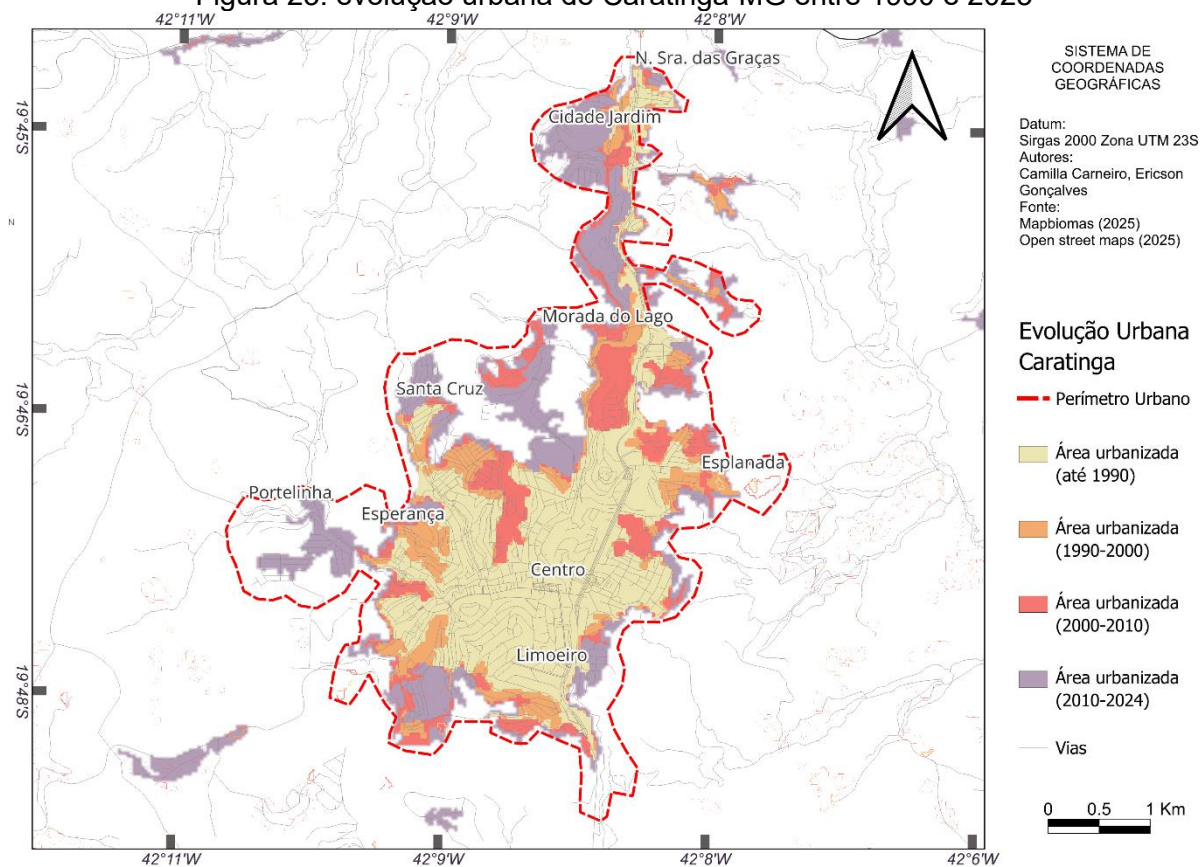
A primeira etapa da análise consistiu na elaboração e leitura de mapas produzidos a partir de dados oficiais, bases georreferenciadas e levantamento em campo. Esses mapas, apresentados nas subseções seguintes, permitiram identificar a configuração socioespacial de cada município, destacando padrões de expansão urbana, distribuição da infraestrutura, localização de áreas de risco, parcelamentos formais e informais, e a distribuição de equipamentos urbanos. A análise cartográfica serviu como base para a interpretação dos dados qualitativos e para a compreensão das dinâmicas que estruturam o espaço urbano em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé.

5.1.1 Conformação física e processos de expansão de Caratinga-MG

A análise da dinâmica de crescimento urbano de Caratinga pode ser aprofundada a partir da leitura de sua evolução espacial ao longo do tempo. A Figura 23 apresenta a evolução urbana de Caratinga-MG entre 1990 e 2025, o que permite identificar a forma do crescimento da cidade e a distribuição temporal das novas ocupações. O mapa destaca quatro períodos de expansão: áreas consolidadas até 1990, áreas urbanizadas entre 1990 e 2000, áreas acrescidas entre 2000 e 2010 e, por fim, ocupações mais recentes, entre 2010 e 2024. Essa distribuição espacial evidencia a direção predominante e o ritmo da expansão urbana. Isso possibilita

relacionar tais informações com o relevo, o sistema viário e as dinâmicas socioespaciais já discutidas em capítulos anteriores.

Figura 23: evolução urbana de Caratinga-MG entre 1990 e 2025



Fonte: elaborado por Camilla Carneiro e por Ericson Gonçalves (2025), por meio do *software* QGis.

A análise da Figura 23 mostra que a área urbana consolidada até 1990 concentrou-se principalmente na porção central de Caratinga, seguindo o eixo mais plano do vale e conectando-se às vias estruturantes que organizam a malha urbana. Esse núcleo inicial, representado em tonalidade amarela, coincide com a área mais adensada e onde se concentram equipamentos urbanos, serviços e comércios, formando a base sobre a qual se desenvolveram as expansões posteriores.

O período entre 1990 e 2000 foi marcado por uma expansão significativa em direção às bordas sul e oeste, com ocupações em áreas de maior declividade e em zonas periféricas que, à época, ainda apresentavam infraestrutura urbana incompleta. Essa tendência confirma o início de processos de adensamento periférico e de ocupação de encostas, fenômeno recorrente em cidades médias de Minas Gerais.

Entre 2000 e 2010, observa-se um processo de crescimento mais disperso, com manchas em diversas direções, especialmente a norte, acompanhando vias de

circulação e áreas suscetíveis à especulação imobiliária. O padrão desse período indica uma combinação entre parcelamentos formais e ocupações irregulares, ampliando a fragmentação urbana e pressionando a capacidade de atendimento por infraestrutura.

O período mais recente, de 2010 a 2024, revela uma expansão ainda mais dispersa, com ocupações que avançam para além dos limites iniciais da malha urbana e se projetam ao longo das vias de acesso ao município. Essa etapa evidencia o aprofundamento da dispersão urbana, caracterizada por áreas descontínuas, baixa densidade e presença de assentamentos em zonas ambientalmente sensíveis, principalmente ao norte do município, onde o crescimento ocorre em setores de maior distância do centro.

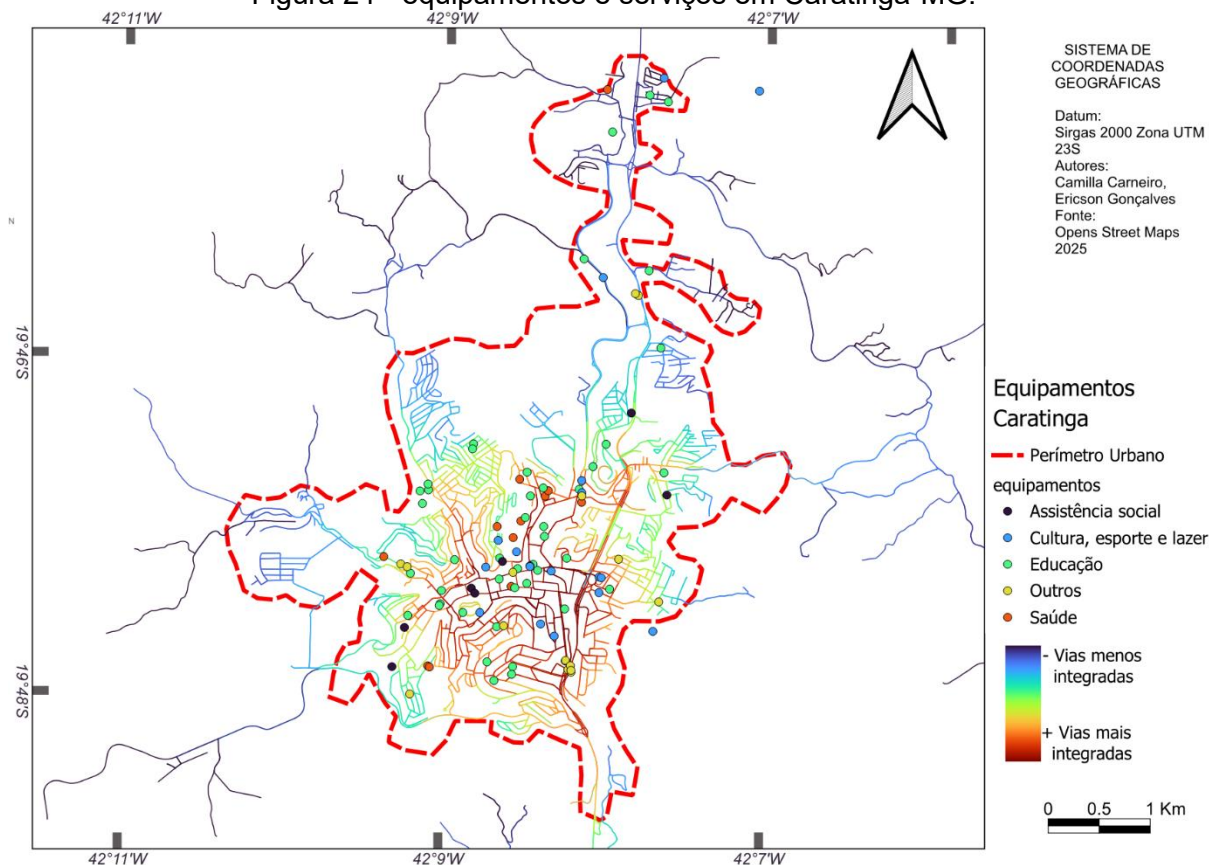
Parte do crescimento recente se localiza em áreas que passaram a integrar o perímetro urbano posteriormente, apesar de já apresentarem ocupação consolidada. A incorporação tardia dessas áreas não foi acompanhada pela ampliação e qualificação da infraestrutura urbana, o que resultou na permanência de déficits em serviços básicos e equipamentos públicos. Essa defasagem entre a consolidação da ocupação e o reconhecimento formal pelo planejamento urbano contribui para a manutenção de áreas vulneráveis e evidencia a necessidade de ações de ordenamento territorial, de dotação de infraestrutura e de regularização fundiária, capazes de enfrentar os efeitos da expansão urbana conduzida de forma reativa.

Dessa forma, há evidências que Caratinga passou por um processo de expansão urbana contínua, porém heterogênea e fragmentada, marcada por ocupações predominantemente residenciais unifamiliares, ocupação de áreas topograficamente complexas e crescente pressão sobre setores com menor capacidade de suporte ambiental e urbano.

Com o objetivo de aprofundar a compreensão sobre a relação entre a estrutura urbana e a oferta de serviços públicos, foi elaborado o mapa de distribuição dos equipamentos urbanos no município de Caratinga (Figura 24), articulado à análise da integração do sistema viário. A leitura desses elementos permite avaliar a localização dos equipamentos, assim como seu grau de acessibilidade espacial, considerando a configuração da malha urbana e os principais eixos de circulação. Os equipamentos foram classificados por tipologia (assistência social, cultura, esporte e lazer, educação, saúde e outros) e sobrepostos ao mapa sintático de vias, no qual as cores mais quentes indicam vias mais integradas e as cores mais frias representam

vias menos integradas. Essa abordagem possibilita identificar padrões de concentração, dispersão e possíveis assimetrias no acesso aos serviços urbanos, principalmente quando comparada às áreas centrais, aos vetores de expansão urbana e às periferias do município.

Figura 24 - equipamentos e serviços em Caratinga-MG.



Fonte: elaborado por Camilla Carneiro e por Ericson Gonçalves (2025), por meio do *software* QGis.

A análise da Figura 24 evidencia a concentração dos equipamentos urbanos nas áreas mais centrais de Caratinga, coincidindo com os trechos da malha viária que apresentam maior grau de integração. Nessas áreas, observa-se a localização da maior parte dos equipamentos de saúde, educação e assistência social, indicando que a lógica histórica de centralização dos serviços continua estruturando as dinâmicas urbanas do município.

Os equipamentos de saúde e educação, em especial, tendem a se localizar ao longo dos eixos mais integrados do sistema viário, o que favorece a acessibilidade a partir de diferentes bairros. Essa configuração reforça o papel do centro urbano como principal polo de atendimento, mas, ao mesmo tempo, amplia a dependência

das áreas periféricas em relação aos deslocamentos cotidianos, sobretudo para populações com menor acesso a transporte individual.

Nas áreas mais afastadas do núcleo central, principalmente nas porções associadas a expansões mais recentes e bairros periféricos, observa-se uma escassez de equipamentos urbanos, assim como sua inserção em vias com menor nível de integração. Esse padrão sugere uma relação entre a expansão urbana acelerada e a defasagem na implantação de serviços públicos, corroborando os relatos obtidos nas entrevistas, que apontam para dificuldades de acesso a equipamentos de saúde, educação, lazer e assistência social fora do centro consolidado.

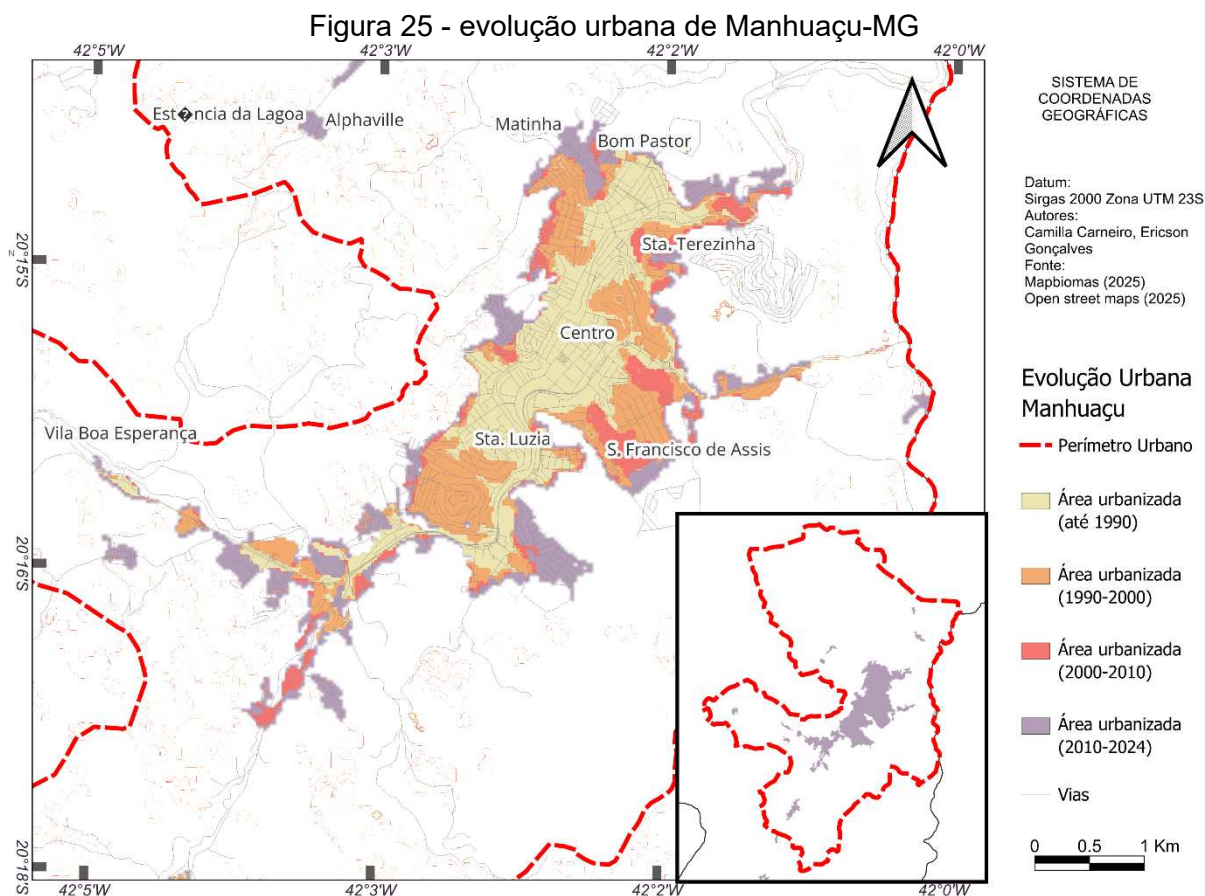
Os equipamentos de cultura, esporte e lazer apresentam distribuição ainda mais concentrada, reforçando desigualdades socioespaciais no acesso a espaços de convivência e atividades recreativas. Esse cenário contribui para a intensificação do uso do centro como espaço multifuncional, ao mesmo tempo que limita a autonomia das pessoas que moram nos bairros periféricos, que permanecem predominantemente residenciais e dependentes.

De forma geral, o mapa mostra que a estrutura urbana de Caratinga reproduz um modelo centralizado e hierarquizado de oferta de serviços, no qual a integração viária atua como fator decisivo para a localização dos equipamentos. Essa configuração dialoga com os processos de crescimento urbano discutidos anteriormente, evidenciando que a expansão territorial do município não é acompanhada por uma distribuição equilibrada dos serviços urbanos, aprofundando desigualdades e sobrecarregando os sistemas de mobilidade e infraestrutura existentes.

5.1.2 Conformação física e processos de expansão de Manhuaçu-MG

No caso de Manhuaçu, a leitura do crescimento urbano ao longo do tempo permite compreender como o relevo e os eixos de circulação estruturaram a expansão da cidade. A Figura 25 apresenta a evolução urbana de Manhuaçu-MG entre 1990 e 2025, evidenciando como o crescimento do município ocorreu de forma linearizada ao longo dos principais eixos viários e condicionado pela topografia acidentada que caracteriza o território. A organização espacial do crescimento urbano se distribui em quatro períodos: áreas consolidadas até 1990, expansões entre 1990 e 2000, acréscimos de 2000 a 2010 e novas ocupações entre 2010 e 2024. Essa periodização

permite observar tanto a direção do espalhamento urbano quanto a intensificação de ocupações periféricas e descontínuas, especialmente ao longo dos vales que estruturam a malha urbana.



A análise da Figura 25 demonstra que as áreas urbanizadas até 1990 concentram-se no vale central de Manhuaçu, onde o relevo menos acidentado favoreceu a implantação inicial e a consolidação da malha urbana. Esse núcleo consolidado corresponde ao setor mais adensado, melhor servido por equipamentos e serviços urbanos, funcionando como ponto de convergência da dinâmica urbana regional.

Entre 1990 e 2000, houve uma expansão significativa em direção ao sudoeste, acompanhando a principal via de acesso ao município e avançando para áreas de maior declividade. Esse período marca o início de um crescimento linear, guiado pela morfologia do relevo e pela infraestrutura viária existente. Ao mesmo tempo, a

expansão para nordeste ocorre de forma mais limitada, refletindo as restrições topográficas dessa porção do território.

O período de 2000 a 2010 apresenta um padrão de crescimento mais expressivo e heterogêneo, com consolidação das áreas previamente ocupadas e surgimento de loteamentos e parcelamentos em encostas e setores periféricos. A predominância desse padrão indica uma maior pressão por habitação e intensificação de ocupações irregulares, muitas vezes desconectadas da malha urbana formal e com limitações de acesso a serviços essenciais, conforme identificado na análise dos mapas de saneamento.

A fase mais recente, entre 2010 e 2024, revela um processo disperso, com ocupações descontínuas que avançam sobre áreas afastadas e sobre zonas de relevo acidentado, ampliando a fragmentação urbana. Expansões mais expressivas ocorrem ao sul e ao sudeste, formando prolongamentos lineares do tecido urbano ao longo das rodovias, assim como ao norte, onde o crescimento se dispersa em torno do perímetro urbano expandido. Esse padrão reforça a tendência de urbanização difusa caracterizada por baixa densidade, irregularidade no parcelamento e na ocupação do solo, além da elevação da demanda por infraestrutura e serviços públicos.

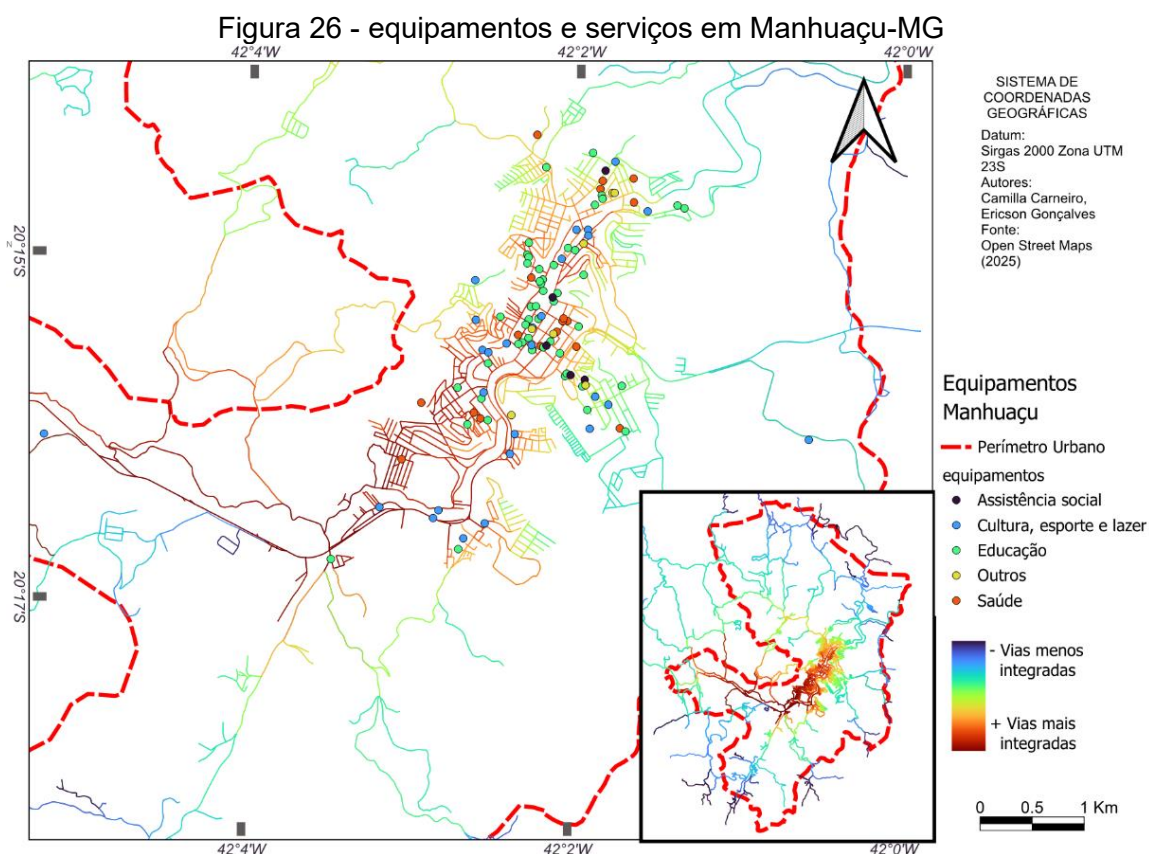
Outro aspecto distinguível no mapa é a formação de uma estrutura urbana policêntrica incipiente, com núcleos periféricos que surgem conectados por eixos rodoviários e não por continuidade da malha urbana. Tal configuração aprofunda desigualdades socioespaciais, pois amplia distâncias, dificulta a mobilidade e pressiona a gestão municipal a estender infraestrutura para áreas distantes e pouco consolidadas.

A evolução urbana de Manhuaçu reflete um processo de expansão condicionado pelo relevo, marcado pela ocupação de encostas e pela linearidade do crescimento ao longo dos vales e rodovias. Essa dinâmica resulta em um território fragmentado, com grandes desafios para o planejamento urbano, para a oferta de serviços e para a redução de desigualdades sociais e territoriais.

A análise da distribuição dos equipamentos e serviços urbanos em Manhuaçu permite compreender como a oferta de infraestrutura coletiva se articula com a estrutura viária, com a configuração do território urbano e com os processos de expansão do tecido urbano. Considerando a centralidade histórica do município e sua conformação linear, marcada pelo vale da microbacia e pelas principais vias de circulação, o mapeamento dos equipamentos evidencia padrões de concentração,

dispersão e dependência territorial que contribuem para a leitura das desigualdades socioespaciais presentes na cidade.

Nesse sentido, a Figura 26 apresenta a localização dos equipamentos e serviços urbanos em Manhuaçu, relacionados às categorias de saúde, educação, assistência social, cultura, esporte e lazer, e sua relação com o nível de integração das vias, permitindo uma leitura integrada entre forma urbana, acessibilidade e oferta de serviços.



Fonte: elaborado por Camilla Carneiro e por Ericson Gonçalves (2025), por meio do software QGIS.

A Figura 26 evidencia que os equipamentos e serviços urbanos em Manhuaçu apresentam concentração ao longo do eixo central da cidade, acompanhando as vias mais integradas da malha urbana. Essa configuração reflete a lógica de formação do município, cuja urbanização se desenvolveu de maneira linear, condicionada pelo relevo, pelo traçado viário e pela presença do vale como elemento estruturador do espaço urbano.

Os equipamentos de saúde, educação e assistência social tendem a se localizar nas áreas com maior acessibilidade viária, reforçando a centralidade funcional do núcleo urbano consolidado. Essa concentração confirma que a

integração espacial desempenha um importante papel na localização dos serviços coletivos, favorecendo áreas já dotadas de infraestrutura e maior fluxo de circulação, em detrimento dos bairros periféricos e das áreas de expansão mais recente.

Nos setores mais afastados do centro, como nas áreas de expansão urbana identificadas nas entrevistas e visíveis nos mapas, verifica-se menor diversidade e menor proximidade de equipamentos, o que contribui para a dependência da população em relação às áreas centrais. Esse padrão dialoga com as falas dos moradores e agentes públicos de Manhuaçu, que apontam dificuldades de acesso a serviços básicos, necessidade de deslocamentos frequentes e limitações na oferta de equipamentos nos bairros periféricos, sobretudo em relação à saúde, ao lazer e à assistência social.

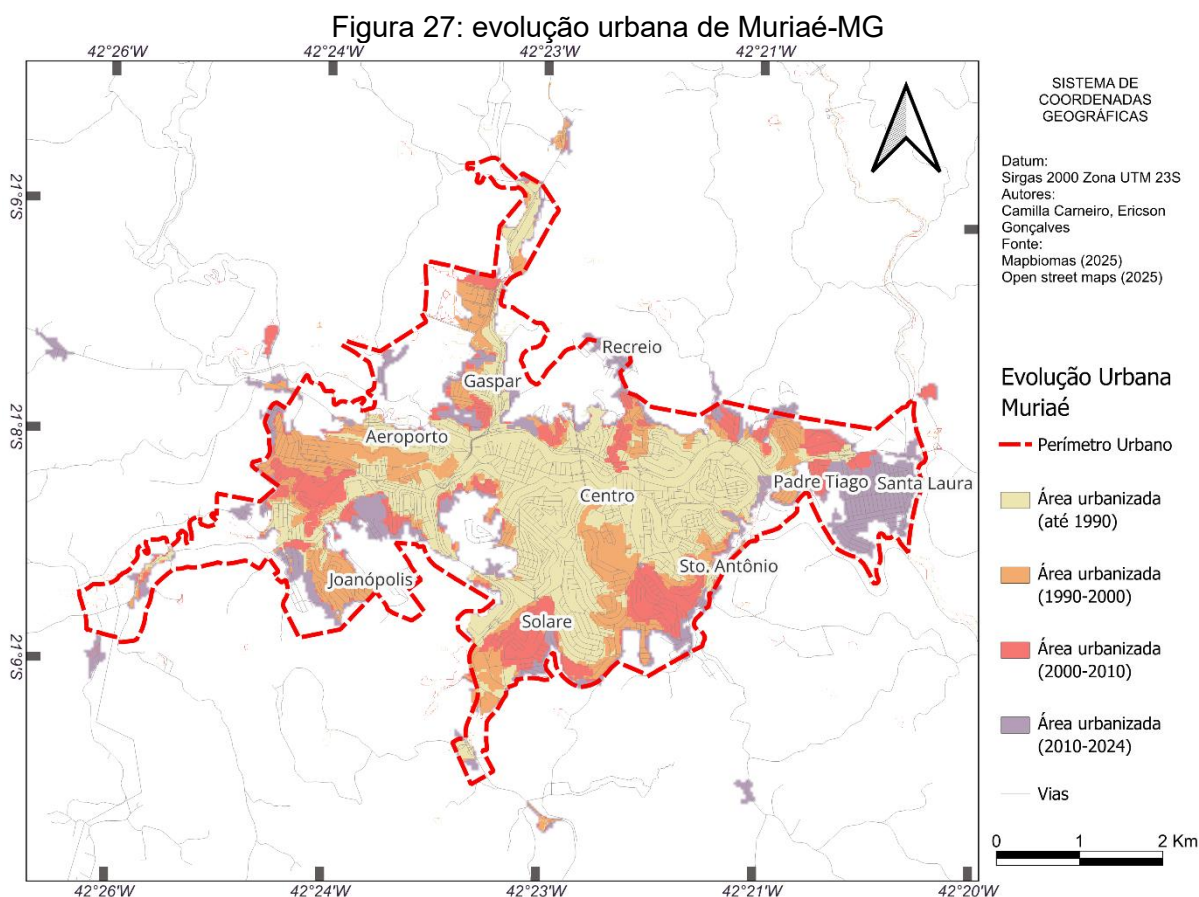
Além disso, a Figura 26 evidencia que, mesmo quando há equipamentos localizados fora do núcleo central, estes tendem a se apoiar em eixos viários mais integrados, reforçando a relação entre acessibilidade e localização dos serviços. Essa configuração contribui para a intensificação dos fluxos em determinadas áreas da cidade, ao mesmo tempo em que amplia as desigualdades de acesso para populações residentes em setores menos integrados da malha urbana.

Essa leitura reforça o que é discutido no referencial teórico deste trabalho, que aponta que a distribuição dos equipamentos urbanos está associada à estrutura espacial da cidade, às decisões históricas de planejamento e às dinâmicas de valorização do solo urbano. Em Manhuaçu, a permanência de um modelo centralizado de oferta de serviços evidencia os limites do processo de expansão urbana, que não é acompanhado por uma distribuição equilibrada dos equipamentos, contribuindo para a reprodução de desigualdades socioespaciais no interior do perímetro urbano.

5.1.3 Conformação física e processos de expansão de Muriaé-MG

Em Muriaé, a análise da expansão urbana ao longo das últimas décadas evidencia a articulação entre condicionantes físicos, infraestrutura viária e estratégias de ocupação do território. A Figura 27 apresenta a evolução urbana de Muriaé-MG entre 1990 e 2025, permitindo observar como o crescimento da cidade se estruturou ao longo dos principais vales, rodovias e frentes de expansão conectadas ao rio Muriaé e ao sistema viário regional. A periodização adotada diferencia as áreas urbanizadas até 1990, as expansões ocorridas entre 1990 e 2000, os acréscimos entre 2000 e 2010 e as novas ocupações mais recentes, de 2010 a 2024. Esse recorte

temporal possibilita identificar tendências de continuidade da malha urbana, de adensamento em áreas pré-existentes e de surgimento de ocupações periféricas, muitas delas associadas a loteamentos formais e informais que margeiam as rodovias de acesso ao município.



Fonte: elaborado por Camilla Carneiro e por Ericson Gonçalves (2025), por meio do *software* QGis.

A análise da Figura 27 mostra que as áreas urbanizadas até 1990 se concentram, em sua maioria, ao longo do eixo central de Muriaé, acompanhando o vale do rio Muriaé, onde a topografia menos acidentada favoreceu a implantação original da cidade e a consolidação de um núcleo urbano contínuo. Esse núcleo corresponde à área mais adensada e estruturada do município, reunindo funções residenciais, comerciais e institucionais e funcionando como polo articulador da dinâmica urbana regional.

Entre 1990 e 2000, o crescimento urbano se expande principalmente em direção às porções oeste e leste da cidade, avançando por áreas de declividade moderada e seguindo o traçado das rodovias que conectam o município (como a BR-356 e a BR-116). Nesse período, há uma tendência de fortalecimento de frentes de

expansão ao longo dos corredores viários, fazendo com que aconteça o alongamento horizontal da malha urbana e a ocupação de áreas anteriormente rurais ou pouco consolidadas.

Entre 2000 e 2010, o processo de expansão foi marcado por adensamento interno e por abertura de novos loteamentos em setores periféricos. Destacam-se os acréscimos nas porções sul e sudeste, onde surgem áreas de urbanização mais intensa, associadas à valorização imobiliária e à proximidade de equipamentos. Nesse período também ocorrem ocupações em encostas e áreas ambientalmente sensíveis, ampliando os desafios para o planejamento urbano, especialmente no que se refere ao controle do uso do solo, à drenagem urbana e à prevenção de riscos.

A expansão posterior, entre 2010 e 2024, aponta um padrão mais fragmentado e disperso, visível nas áreas indicadas em tons de roxo no mapa. Observa-se o surgimento de manchas urbanas descontínuas nas bordas norte, leste e sul, reforçando a tendência de um crescimento urbano de baixa densidade, muitas vezes desconectado da malha consolidada. Estas expansões estão relacionadas à dinâmica do mercado imobiliário (condomínios fechados, loteamentos privados e chacreamentos) e à pressão por moradia em áreas economicamente mais acessíveis, frequentemente distantes do centro e com infraestrutura urbana insuficiente.

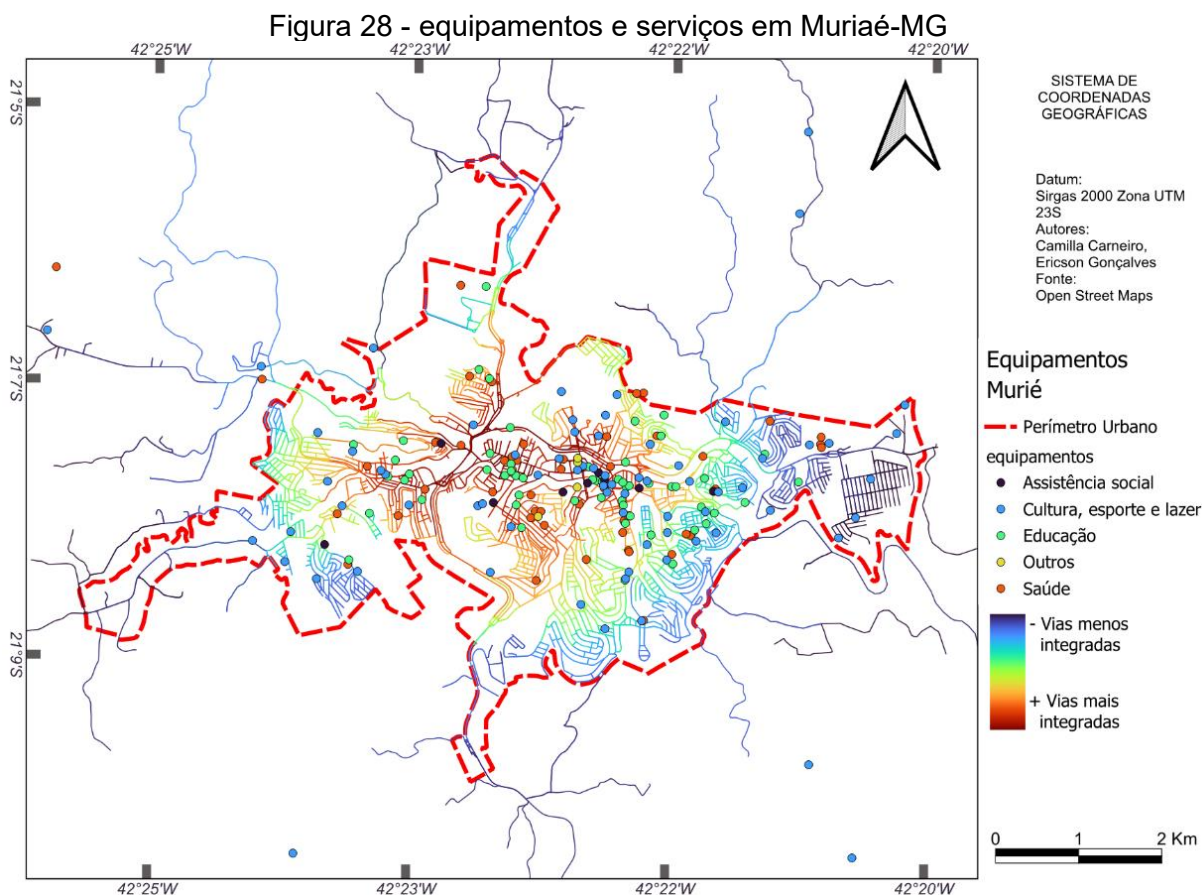
Outro aspecto possível de observar no mapa é a conformação concêntrica do crescimento urbano de Muriaé, orientada pelos vales e barreiras naturais existentes. A cidade se expande ao longo das principais vias de circulação, configurando um território longitudinal, suscetível a alongar distâncias, dificultando a mobilidade e gerando grande dependência do transporte coletivo (aspecto que também aparece nas entrevistas com moradores e agentes públicos).

Embora Muriaé apresente especificidades que a diferenciam das demais cidades analisadas, com uma distribuição mais equilibrada dos equipamentos urbanos e um padrão de crescimento relativamente mais concêntrico, a combinação entre expansão urbana descontínua, ocupação de áreas de risco, como margens de cursos d'água e encostas, e o fortalecimento das frentes de urbanização ao longo das rodovias ainda contribui para a reprodução de desigualdades socioespaciais no município. Mesmo com maior capilaridade da infraestrutura nas áreas consolidadas, os setores de expansão mais recente seguem apresentando déficits de serviços básicos, limitações de acessibilidade e fragilidades urbanísticas e ambientais.

No conjunto, a evolução urbana de Muriaé evidencia um processo marcado por influência topográfica, pressões do mercado imobiliário e um crescimento por adição de novas frentes periféricas. Esse padrão gera desafios em termos de infraestrutura, mobilidade, gestão territorial e prevenção de riscos, além de intensificar a fragmentação urbana e as desigualdades existentes.

A análise da distribuição dos equipamentos e serviços urbanos em Muriaé permite aprofundar a compreensão sobre como a oferta de infraestrutura urbana se articula com a estrutura viária, com a centralidade urbana e com os processos de expansão territorial do município. Considerando o papel de Muriaé como polo regional de serviços, especialmente nas áreas de saúde, educação e comércio, o mapeamento dos equipamentos revela padrões de concentração e hierarquização espacial que ajudam a explicar as dinâmicas de deslocamento cotidiano e as desigualdades de acesso vivenciadas pela população.

Nesse contexto, a Figura 28 apresenta a localização dos principais equipamentos e serviços urbanos em Muriaé, classificados por tipologia, e sua relação com o nível de integração das vias. Essa leitura possibilita analisar de que forma a centralidade urbana, a acessibilidade e a morfologia da malha viária influenciam a organização espacial dos serviços e a estruturação do território municipal.



Fonte: elaborado pela autora (2025), por meio do software QGis.

A Figura 28 evidencia que, embora os equipamentos e serviços urbanos em Muriaé apresentem maior concentração nas áreas centrais da cidade, acompanhando as vias mais integradas da malha urbana, também se observa a presença desses equipamentos em setores periféricos. Essa configuração está associada ao processo histórico de consolidação do núcleo urbano e ao papel desempenhado pelo município como centro regional de serviços, o que intensifica os fluxos populacionais a partir de bairros periféricos, distritos e municípios vizinhos, ao mesmo tempo em que revela uma estrutura urbana relativamente mais distribuída em comparação a outros contextos analisados neste trabalho.

Os equipamentos de saúde, educação e assistência social estão localizados em áreas de alta integração viária em sua maioria, o que reforça a centralidade funcional do centro urbano e de alguns eixos estruturantes. Esse padrão contribui para a intensificação dos deslocamentos diários em direção às áreas centrais, aspecto mencionado nas entrevistas com moradores e agentes públicos, que destacam a dependência do transporte coletivo e as dificuldades de acesso aos serviços para populações residentes em bairros mais afastados do centro.

Nas áreas periféricas e nos setores de expansão urbana, a presença de equipamentos é mais esparsa, o que reforça uma lógica de centralização dos serviços e limita o atendimento local das demandas cotidianas. Esse cenário dialoga com as percepções de desigualdade socioespacial apontadas nas entrevistas, nas quais se evidencia a diferença de acesso entre bairros consolidados e áreas mais recentes de ocupação, especialmente em relação à saúde, ao lazer e aos equipamentos de uso coletivo.

A Figura 28 também indica que, mesmo quando equipamentos são implantados fora do núcleo central, sua localização tende a ocorrer ao longo de eixos viários com maior integração, o que confirma a importância da acessibilidade na definição dos pontos de oferta de serviços urbanos. Essa dinâmica reforça o papel estruturador da malha viária na organização do território, assim como contribui para a concentração funcional e para a sobrecarga das áreas centrais.

Em consonância com o referencial teórico adotado na tese, a análise evidencia que a distribuição dos equipamentos urbanos em Muriaé não acompanha o crescimento territorial do município de forma equilibrada. A permanência de um modelo centralizado de oferta de serviços revela os limites das políticas urbanas em promover uma estrutura capaz de reduzir deslocamentos, ampliar o acesso e enfrentar de maneira mais efetiva as desigualdades socioespaciais que caracterizam a produção do espaço urbano local.

5.2 Atuação dos agentes produtores do espaço urbano

A produção do espaço urbano resulta da ação articulada de diferentes agentes sociais, econômicos e institucionais, cujas estratégias e interesses moldam a configuração e o funcionamento das cidades. Como apontam Corrêa (1989, 2018) e Vasconcelos (2018), esses agentes atuam em constante interação e conflito, influenciando a forma urbana, a estrutura fundiária, a distribuição de infraestrutura e os padrões de desigualdade socioespacial. O Estado, os promotores imobiliários, os proprietários fundiários e os grupos sociais excluídos operam segundo lógicas distintas, que vão desde a regulação e a normatização do uso do solo até a apropriação privada da renda fundiária e a produção informal de moradias. Compreender o papel desempenhado por cada um deles é essencial para interpretar a dinâmica urbana das cidades médias e explicar os processos de segregação

residencial involuntária, fenômeno amplamente discutido por Carlos (2020) e Souza (2020) no contexto da urbanização brasileira. Este capítulo analisa a atuação desses agentes nos municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, destacando suas estratégias, instrumentos e impactos no processo de produção do espaço urbano entre 1990 e 2025.

5.2.1 Agentes públicos e estrutura de gestão municipal

O Estado, em suas diferentes esferas, desempenha papel importante na produção do espaço urbano, seja por meio da formulação e implementação de políticas públicas, por meio da regulação do uso e ocupação do solo, provisão de infraestrutura e pela indução, ou omissão, frente aos processos de expansão urbana. Conforme destaca Vasconcelos (2018), a atuação estatal não é neutra: pode mitigar ou aprofundar processos de fragmentação e segregação socioespacial, a depender da coerência entre planejamento, instrumentos urbanísticos e capacidade institucional de implementação, criando condições mais ou menos favoráveis à atuação dos agentes privados na produção do espaço urbano.

No âmbito municipal, essa atuação é condicionada pela estrutura administrativa existente, pela capacidade técnica das equipes, pela forma como as competências urbanas estão distribuídas entre secretarias e pela efetividade dos instrumentos previstos na legislação local. Como apontam Carlos (2020) e Souza (2020), a ausência de articulação entre planejamento urbano, política habitacional, mobilidade e gestão ambiental tende a produzir intervenções setoriais e reativas, que respondem a demandas imediatas sem enfrentar as causas estruturais da desigualdade socioespacial.

Nos municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, a análise da estrutura institucional e da atuação do poder público revela arranjos administrativos distintos, mas marcados por fragilidades comuns. A gestão urbana se organiza de forma desarticulada, com diferentes graus de centralização institucional, o que repercute a capacidade de planejamento, fiscalização e indução do uso socialmente justo do solo urbano. Além disso, as entrevistas com agentes públicos indicam limitações recorrentes relacionadas à escassez de equipes técnicas, à rotatividade de cargos e à dificuldade de aplicar os instrumentos previstos na legislação urbanística.

Nesse contexto, o Quadro 15 sintetiza, de forma comparativa, os principais elementos relacionados à estrutura institucional, aos instrumentos urbanísticos, à capacidade técnica, à fiscalização das ocupações e à política de habitação de interesse

social nos três municípios estudados, articulando informações provenientes de documentos oficiais, legislações municipais, entrevistas e observações de campo.

Quadro 15: estrutura institucional e atuação do poder público na gestão urbana dos municípios estudados

(continua)

Evidência	Fonte	Município	Descrição/observações
Estrutura institucional	Organograma da Prefeitura	Caratinga	A gestão urbana está distribuída entre diferentes superintendências. O Planejamento Urbano encontra-se vinculado à Superintendência de Obras Públicas; a política habitacional está subordinada à Superintendência de Defesa Social; e as atribuições ambientais concentram-se na Superintendência de Meio Ambiente. A estrutura revela fragmentação institucional e ausência de uma secretaria específica de planejamento urbano.
		Manhuaçu	A estrutura institucional é composta por múltiplas secretarias com atribuições relacionadas à gestão urbana. O Planejamento Urbano está organizado como divisão vinculada à Secretaria de Obras; as atribuições de trânsito e mobilidade integram a Secretaria de Planejamento; e os temas ambientais, comerciais e industriais concentram-se na Secretaria de Agricultura, Comércio, Indústria e Meio Ambiente, indicando dispersão das funções urbanas.
		Muriaé	O município possui uma Secretaria específica de Urbanismo e Meio Ambiente, com departamentos próprios para Urbanismo e Meio Ambiente. Essa configuração confere maior centralização institucional das políticas urbanas, ainda que as funções estejam organizadas em departamentos distintos dentro da mesma secretaria.
Instrumentos urbanísticos	Leis municipais	Caratinga	O Plano Diretor estabelece diretrizes gerais de ordenamento territorial, porém não detalha instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, como ZEIS, IPTU progressivo no tempo ou parcelamento, edificação e utilização compulsórios. A legislação urbanística apresenta baixo poder indutor sobre a ocupação do solo e a política habitacional.
		Manhuaçu	A Lei nº 3.995/2019 delimita os perímetros urbanos da sede e dos distritos, estabelecendo a divisão formal entre zona urbana e zona rural. A definição do perímetro ocorre por meio de anexos cartográficos e descrições técnicas detalhadas, sem articulação explícita com instrumentos de política urbana, como ZEIS, IPTU progressivo ou condicionantes de infraestrutura. A legislação possui caráter predominantemente técnico-cartográfico, dissociado da política habitacional e da função social da propriedade.

(continuação)

		Muriaé	O município dispõe de um conjunto mais amplo de instrumentos urbanísticos, incluindo Plano Diretor (Lei nº 5.915/2019), Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 5.441/2017) e legislação específica sobre parcelamento do solo e habitação de interesse social. Ainda assim, a aplicação prática dos instrumentos enfrenta limitações, especialmente no controle da expansão urbana e na indução do uso socialmente justo do solo.
Capacidade técnica	Entrevistas com agentes públicos municipais	Caratinga	Reduzida, com alta rotatividade de cargos e ausência de profissionais concursados específicos para planejamento urbano, o que compromete a continuidade das ações e o acompanhamento sistemático da expansão urbana.
		Manhuaçu	Limitada, com planejamento urbano inserido em estruturas administrativas mais amplas. As entrevistas indicam dificuldade de fiscalização e de articulação entre planejamento, mobilidade e política habitacional.
		Muriaé	Estrutura técnica relativamente mais consolidada, com presença de setores específicos para urbanismo e meio ambiente, embora ainda insuficiente frente à complexidade dos processos de expansão e às demandas de fiscalização.
Fiscalização de ocupações	Entrevistas + observações de campo	Caratinga	Frágil, ocorrendo majoritariamente de forma reativa, a partir de denúncias, com baixa capacidade de prevenção de ocupações irregulares.
		Manhuaçu	Apresenta caráter pontual e reativo, com dificuldades operacionais e institucionais para acompanhar a expansão urbana em áreas periféricas e de encosta.
		Muriaé	Mais estruturada, porém ainda insuficiente para conter ocupações irregulares em áreas de expansão recente e em zonas ambientalmente sensíveis.
Conjuntos de HIS	Entrevistas + documentos municipais	Caratinga	Implantação dos Residenciais Esperança III e IV, vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida, localizados na região a oeste. Os empreendimentos constituem a principal iniciativa formal recente de habitação de interesse social no município, associada à realocação de famílias provenientes de áreas de risco e ocupações irregulares, e atuam como vetor de expansão urbana periférica.
		Manhuaçu	Implantação do Residencial Clube do Sol, vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida, localizado em área de expansão urbana, a leste. O conjunto representa a principal ação formal de habitação de interesse social no município, apresentando inserção periférica e relação limitada com a oferta de infraestrutura urbana e equipamentos públicos.
		Muriaé	Implantação do Condomínio Residencial Nova Muriaé, do Residencial Vermelho II (conclusão)

			(localizados a oeste) e do Conjunto Habitacional Dornelas II (localizado na região central), vinculados a programas habitacionais. Embora o Dornelas II se localize relativamente próximo a áreas consolidadas quando observados no plano horizontal, sua inserção territorial é marcada por condicionantes topográficos, como a implantação em cotas elevadas, o que produz um isolamento em relação à malha urbana. Esses conjuntos configuram a política habitacional formal do município e reforçam a produção de habitação de interesse social em áreas que apresentam barreiras à integração urbana, principalmente em relação à mobilidade, acessibilidade e acesso cotidiano a serviços e equipamentos.
--	--	--	---

Fonte: elaborado pela autora (2026), com base em entrevistas, documentos municipais, legislações urbanísticas e observações de campo.

A leitura comparativa do Quadro 15 evidencia que, em Caratinga, a gestão urbana encontra-se dispersa entre diferentes superintendências, sem a existência de uma secretaria específica de planejamento urbano. Essa fragmentação institucional dificulta a coordenação entre planejamento, habitação e meio ambiente, situação agravada pela ausência de instrumentos urbanísticos indutores, como a definição de ZEIS. As entrevistas reforçam que a atuação municipal tende a ser reativa, com fiscalização predominantemente baseada em denúncias e baixa capacidade de antecipação dos processos de ocupação irregular.

Em Manhuaçu, embora haja uma estrutura administrativa formalmente mais diversificada, as funções urbanas também se encontram dispersas entre distintas secretarias e divisões. O planejamento urbano aparece subordinado a estruturas mais amplas, como a Secretaria de Obras, enquanto mobilidade e meio ambiente são tratados de forma setorial. A Lei nº 3.995/2019, ao delimitar os perímetros urbanos, cumpre um papel técnico importante, mas não se articula a uma política urbana mais ampla, nem a instrumentos de indução da função social da propriedade. As entrevistas indicam dificuldades de fiscalização e de integração entre planejamento territorial, habitação e infraestrutura.

Já em Muriaé, a existência de uma secretaria específica de Urbanismo e Meio Ambiente confere maior centralização institucional ao planejamento e à gestão urbana, além de um arcabouço legal mais abrangente, que inclui Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo e legislação específica sobre habitação de interesse social. Ainda assim, a análise mostra que essa estrutura não se traduz totalmente em maior

capacidade de controle da expansão urbana. Persistem limitações na fiscalização, especialmente em áreas de expansão recente e em setores condicionados pela topografia, o que contribui para a consolidação de ocupações periféricas e socialmente segregadas. Essas limitações estão relacionadas, dentre outras coisas, à limitação do corpo técnico.

De modo geral, nos três municípios a atuação dos agentes públicos é marcada por restrições técnicas e institucionais. A existência formal de planos e leis não garante sua efetividade, principalmente em contextos marcados pela pressão do mercado imobiliário, pela expansão urbana acelerada e pela carência de equipes técnicas permanentes. A política habitacional, quando presente, tende a ser operada de forma pontual, por meio da implantação de conjuntos de habitação de interesse social em áreas periféricas ou topograficamente isoladas, reforçando padrões de segregação residencial involuntária.

Assim, a análise da estrutura de gestão municipal evidencia que a produção do espaço urbano entre 1990 e 2025 resulta de uma combinação entre omissões institucionais, atuação reativa do Estado e protagonismo de interesses privados, em maior ou menor escala. Esse quadro contribui para a reprodução de desigualdades socioespaciais e para a consolidação de formas urbanas fragmentadas, tema que será aprofundado nos itens seguintes, ao analisar a atuação dos demais agentes produtores do espaço urbano.

5.2.2 Promotores imobiliários e mercado da terra

Os promotores imobiliários exercem papel decisivo na produção do espaço urbano, sobretudo por meio da implantação de loteamentos, condomínios e outros empreendimentos residenciais que definem frentes de expansão e condicionam a organização territorial das cidades. Conforme discutem Maricato (2015) e Souza (2020), as decisões relativas à localização, ao padrão construtivo e ao público-alvo desses empreendimentos tendem a ser orientadas pelo aumento da valorização fundiária e do retorno financeiro, geralmente dissociadas das diretrizes de planejamento urbano e da função social da propriedade.

Nas cidades médias, essa lógica se intensifica diante da ampliação do mercado imobiliário e da fragilidade dos mecanismos regulatórios municipais. A atuação dos

promotores imobiliários, quando pouco mediada pelo Estado, contribui para a produção de espaços fragmentados, para a expansão descontínua da mancha urbana e para a consolidação de padrões seletivos de ocupação do solo. Como destacam Carlos (2020) e Vasconcelos (2018), a combinação entre interesses privados, permissividade institucional e ausência de contrapartidas urbanísticas adequadas (como exigências legais e instrumentos de compensação impostos aos empreendimentos privados, voltados à provisão de infraestrutura urbana) tende a reforçar processos de segregação residencial involuntária, especialmente nas áreas periféricas e de expansão recente.

A seguir, o Quadro 16 sistematiza evidências da atuação dos promotores imobiliários e das dinâmicas do mercado da terra nos municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, considerando informações provenientes de entrevistas, observações de campo, documentos municipais e análise cartográfica.

Quadro 16: evidências da atuação dos promotores imobiliários e dinâmicas do mercado da terra nos municípios estudados (1990–2025).

(continua)

Evidência	Fonte	Município	Descrição/observações
Número e localização de novos loteamentos	Secretaria de Obras / observação de campo	Caratinga	Expansão concentrada no setor sul da cidade a partir de 2010, associada à implantação de loteamentos formais e conjuntos habitacionais em áreas periféricas e de transição urbano-rural.
		Manhuaçu	Expansão urbana com frentes formais e informais, incluindo loteamentos, condomínios e chacreamentos, geralmente associados à fragmentação do perímetro urbano e à ocupação de áreas periféricas e de encosta.
		Muriaé	Expansão radial com frentes de crescimento orientadas pelo mercado imobiliário, principalmente em direção às bordas da mancha urbana, com presença de loteamentos e condomínios residenciais em áreas de expansão.
Forma de atuação do mercado imobiliário	Entrevistas com agentes públicos	Caratinga	Predomínio das decisões de empreendedores na implantação de novos loteamentos e conjuntos habitacionais, com baixa diversidade de tipologias e dependência de decisões privadas sobre localização e padrão dos empreendimentos.
		Manhuaçu	Atuação marcada pela pressão imobiliária, com empreendedores se beneficiando de lacunas regulatórias e da flexibilização do perímetro urbano para viabilizar novos empreendimentos.
		Muriaé	Atuação marcada pela pressão imobiliária, com empreendedores se beneficiando de lacunas regulatórias e da flexibilização do perímetro urbano para viabilizar novos empreendimentos.

Relação com o poder público e a legislação urbanística	Entrevistas	Caratinga	Aprovação de empreendimentos com baixa exigência de contrapartidas urbanísticas, transferindo ao município a responsabilidade posterior pela provisão de infraestrutura e serviços. (conclusão)
		Manhuaçu	Permissividade institucional e legislação que delimita o perímetro urbano de forma técnica, sem articulação com instrumentos de política urbana indutores da função social da propriedade.
		Muriaé	Existência de arcabouço legal mais amplo, porém com dificuldades na aplicação dos instrumentos, o que limita a capacidade do poder público de induzir padrões mais integrados de ocupação do solo.
Perfil dos empreendimentos e público-alvo	Entrevistas + análise territorial	Caratinga	Produção imobiliária voltada para habitação popular e de média renda em áreas periféricas, associada à realocação de famílias e à expansão urbana descontínua.
		Manhuaçu	Empreendimentos voltados a diferentes segmentos de renda, incluindo conjuntos habitacionais e condomínios, com pouca integração à malha urbana consolidada.
		Muriaé	Produção de empreendimentos segmentados por renda, incluindo conjuntos habitacionais e condomínios em áreas elevadas ou afastadas, reforçando padrões seletivos de localização residencial.

Fonte: elaborado pela autora (2025), com base em entrevistas, documentos municipais, legislações urbanísticas e observações de campo.

A análise dessas condições apresentadas revela que, nos três municípios estudados, os promotores imobiliários se consolidaram como agentes centrais da expansão urbana entre 1990 e 2025. A localização dos empreendimentos, a forma de atuação do mercado e a relação estabelecida com o poder público indicam que a lógica de valorização fundiária prevalece sobre critérios de integração urbana e acessibilidade.

Embora existam diferenças institucionais entre os municípios, a aprovação de loteamentos e condomínios ocorre, em geral, sem a exigência de contrapartidas proporcionais aos impactos urbanos gerados. Essa dinâmica transfere ao Estado a responsabilidade posterior e os custos relacionados à implantação de infraestrutura e serviços, ao mesmo tempo em que reforça padrões de crescimento periférico, fragmentação territorial e segregação residencial involuntária.

Assim, a atuação do mercado da terra, combinada à fragilidade regulatória e de fiscalização e à limitada capacidade de indução do poder público, constitui um dos principais vetores da produção desigual do espaço urbano em Caratinga, Manhuaçu

e Muriaé, aspecto que será aprofundado nas análises seguintes sobre segregação residencial e desigualdades socioespaciais.

5.2.3 Proprietários fundiários e especulação imobiliária

Os proprietários fundiários ocupam posição decisiva na dinâmica urbana, principalmente por meio da retenção de glebas e terrenos em áreas dotadas de infraestrutura ou com elevado potencial de valorização, com o objetivo de maximizar ganhos futuros decorrentes da venda, do parcelamento ou da incorporação imobiliária. Como destacam Corrêa (2018) e Sposito (2020), essa prática constitui um dos fundamentos da especulação imobiliária e se expressa na produção de vazios urbanos, na valorização seletiva do solo e na ampliação das barreiras ao acesso à terra urbanizada.

Nas cidades médias, esse comportamento adquire centralidade na medida em que a expansão urbana ocorre de forma descontínua, muitas vezes contornando áreas ociosas bem localizadas, ao mesmo tempo em que avança sobre setores periféricos ou ambientalmente mais frágeis. A retenção de terrenos, associada à expectativa de valorização futura, pressiona o poder público a estender perímetros urbanos, implantar infraestrutura em novas frentes de expansão e flexibilizar normas urbanísticas, repassando o custo da urbanização para a sociedade como um todo.

Nos municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, a análise da morfologia urbana, da evolução da mancha urbana e das entrevistas evidencia a presença recorrente de glebas vazias inseridas ou adjacentes a áreas consolidadas, coexistindo com processos de expansão periférica. Essa dinâmica sugere a atuação de proprietários fundiários como agentes indutores da dispersão urbana, considerando que a retenção de áreas centrais ou intermediárias contribui para a valorização seletiva do solo e para o encarecimento do acesso à terra bem localizada.

O Quadro 17 sintetiza evidências da atuação de proprietários fundiários e de práticas associadas à especulação imobiliária nos três municípios estudados, a partir da análise cartográfica, de imagens de satélite, de entrevistas e de observações de campo.

Quadro 17: evidências da especulação imobiliária e da atuação de proprietários fundiários nos municípios estudados (1990–2025).

Evidência	Fonte	Município	Descrição/observações
Existência de glebas urbanas vazias	Comportamento especulativo	Caratinga	Presença de áreas ociosas inseridas ou adjacentes ao tecido urbano consolidado, especialmente em setores intermediários, coexistindo com a expansão periférica da cidade.
		Manhuaçu	Identificação de glebas não edificadas próximas a áreas consolidadas, enquanto a expansão urbana avança sobre encostas e áreas de maior declividade.
		Muriaé	Existência de terrenos vazios em áreas dotadas de infraestrutura, associados a processos de valorização seletiva do solo e à expansão urbana em frentes periféricas.
Comportamento especulativo	Entrevistas, análise territorial	Caratinga	Retenção de terrenos urbanos à espera de valorização futura, contribuindo para a dispersão da expansão urbana e para o encarecimento do solo bem localizado.
		Manhuaçu	Expectativa de valorização associada à ampliação do perímetro urbano e à implantação posterior de infraestrutura, conforme indicado em entrevistas e análise da expansão.
		Muriaé	Retenção de glebas em áreas estratégicas, articulada à pressão por novos parcelamentos e à conversão de áreas ainda pouco ocupadas em frentes de expansão urbana.

Fonte: elaborado pela autora (2026), com base em entrevistas, observações de campo, análise de imagens de satélite e levantamento de dados municipais.

A análise do Quadro 17 indica que a especulação fundiária constitui um elemento da produção do espaço urbano nos três municípios entre 1990 e 2025, embora com intensidades diferentes. A presença de vazios urbanos bem localizados, associada à ausência ou à baixa efetividade de instrumentos de indução da função social da propriedade, contribui para a expansão urbana fragmentada e para a reprodução de desigualdades socioespaciais e para o custo de gestão.

Em Caratinga e Manhuaçu, a retenção de terrenos próximos às áreas centrais e aos principais eixos viários coexiste com a expansão da mancha urbana em direção a áreas periféricas e de maior declividade, indicando que a lógica especulativa atua de forma articulada às limitações do planejamento urbano. Em Muriaé, apesar de um arcabouço legal mais robusto, a permanência de glebas ociosas e a expansão por áreas limitadas pela topografia mostram que a regulação fundiária não é suficiente para conter práticas especulativas.

Assim, a atuação dos proprietários fundiários, combinada à fragilidade dos mecanismos de controle urbano e à pressão do mercado imobiliário, reforça padrões de crescimento disperso, amplia custos de urbanização e contribui para a consolidação da segregação residencial involuntária. Esse processo se articula à atuação dos promotores imobiliários, analisada no item anterior, e à forma como acontece a atuação do poder público, discutida no item 5.2.1, conformando um quadro no qual a produção do espaço urbano resulta da combinação entre interesses privados e limitações institucionais.

5.2.4 Grupos sociais excluídos e produção informal do espaço

A produção informal do espaço urbano é uma das formas mais evidentes da desigualdade socioespacial nas cidades médias brasileiras. Em contextos marcados pela insuficiência de políticas habitacionais, pela valorização seletiva do solo urbano e pela limitação do acesso à terra bem localizada, grupos sociais economicamente excluídos recorrem à autoconstrução e à ocupação de áreas irregulares como possibilidade de acesso à moradia. Conforme apontam Maricato (2015) e Vasconcelos (2018), essa produção, embora situada à margem da legalidade urbanística, desempenha papel importante na expansão das cidades, respondendo a demandas habitacionais não atendidas pelo mercado formal ou pelo Estado.

Nos municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, a produção informal do espaço urbano se manifesta em áreas periféricas, encostas de alta declividade, fundos de vale e setores ambientalmente frágeis (como aquelas com suscetibilidade a inundações, erosão, deslizamentos, instabilidade do solo ou presença de cursos d'água e áreas de preservação). A análise dos mapas, das imagens de satélite, das observações de campo e das entrevistas indica que essas ocupações acompanham os vetores de expansão urbana.

A informalidade urbana, nesses casos, não se configura como fenômeno isolado, mas como resultado da combinação entre exclusão social, fragilidades institucionais e limites das políticas urbanas. A ausência de programas contínuos de habitação de interesse social e a localização periférica dos empreendimentos formais reforçam a reprodução de ocupações irregulares como solução possível para grande parte da população de baixa renda.

Nesse sentido, o Quadro 18 sintetiza evidências da produção informal do espaço urbano nos três municípios estudados, destacando padrões de ocupação, condições de risco, acesso à infraestrutura e a forma de atuação do poder público frente a esses processos.

Quadro 18: Evidências da produção informal do espaço urbano nos municípios estudados (1990–2025).

Evidência	Fonte	Município	Descrição/observações
Ocupações irregulares identificadas	Base cartográfica, trabalho de campo, imagens de satélite	Caratinga	Presença de ocupações informais em encostas e áreas de risco geotécnico, principalmente em setores periféricos associados à expansão urbana recente.
		Manhuaçu	Ocupações informais em áreas de elevada declividade e difícil acessibilidade, com expansão associada à pressão por moradia e à limitação de alternativas formais.
		Muriaé	Identificação de ocupações em encostas e fundos de vale, algumas próximas a áreas consolidadas, mas condicionadas por barreiras topográficas e ambientais.
Relação com o mercado formal	Entrevistas, IBGE	Caratinga	População residente em áreas informais apresenta dificuldade de acesso ao mercado formal de moradia, crédito habitacional e programas públicos regulares, condição que se expressa também na elevada população exposta a riscos socioambientais, estimada em 42.843 pessoas segundo o IBGE (2010), o que coloca o município na 5ª posição no ranking estadual.
		Manhuaçu	Baixo acesso ao mercado formal de habitação, com predominância de autoconstrução como possibilidade de permanência na cidade, o que se reflete na expressiva população exposta a riscos socioambientais, estimada em 29.706 pessoas segundo dados do IBGE (2010).
		Muriaé	Inserção limitada no mercado formal, especialmente para famílias de baixa renda, mesmo em áreas relativamente próximas à malha urbana consolidada, o que se expressa na população exposta a riscos socioambientais, estimada em 18.952 pessoas em 2010.
Presença de áreas de risco habitadas	Mapas, observações de campo	Caratinga	Ocupações em áreas suscetíveis a deslizamentos e processos erosivos, com infraestrutura urbana insuficiente.
		Manhuaçu	Assentamentos informais implantados em encostas íngremes, com riscos geotécnicos e limitações à implantação de infraestrutura.
		Muriaé	Áreas ocupadas em cotas elevadas ou fundos de vale, sujeitas a riscos ambientais e dificuldades de acesso.
Participação do poder público na regularização fundiária	Entrevistas, documentos municipais	Caratinga	Atuação pontual, voltada à regularização posterior ou à remoção de famílias em áreas de risco, sem política estruturada contínua.
		Manhuaçu	Ações pontuais de intervenção e regularização, com ausência de programa sistemático de regularização fundiária.
		Muriaé	Existência de iniciativas pontuais de regularização e reassentamento, sem abrangência suficiente para conter a informalidade urbana.

Acesso a infraestrutura básica	IBGE, campo, entrevistas	Caratinga	Acesso parcial e desigual à rede de água, esgoto e coleta de lixo em áreas informais.
		Manhuaçu	Infraestrutura básica implantada de forma incompleta ou posterior à ocupação das áreas.
		Muriae	Melhores índices médios municipais, mas com déficits persistentes em assentamentos informais e áreas periféricas.

Fonte: elaborado pela autora (2025), com base em entrevistas, observações de campo, imagens de satélite, dados do IBGE e documentos municipais.

A análise do Quadro 18 evidencia que, apesar das especificidades locais, a produção informal do espaço urbano apresenta padrões semelhantes nos três municípios. As ocupações irregulares tendem a se concentrar em áreas de menor valor fundiário, condicionadas pela topografia ou por restrições ambientais, reforçando a segregação residencial involuntária. O acesso à infraestrutura básica ocorre de forma desigual e incompleta, sendo muitas vezes resultado de ações posteriores à consolidação das ocupações.

A atuação do poder público, por sua vez, revela caráter predominantemente reativo, voltado à mitigação de riscos imediatos, remoções pontuais ou regularizações parciais, sem que se configure uma política estruturada de prevenção da informalidade urbana. Essa lógica contribui para a perpetuação do ciclo de ocupação irregular, precariedade habitacional e vulnerabilidade socioambiental, articulando-se à atuação dos demais agentes produtores do espaço urbano analisados nos itens anteriores.

Assim, a produção informal do espaço, protagonizada por grupos sociais excluídos, não pode ser compreendida de forma dissociada da ação, ou omissão, do Estado, da lógica do mercado imobiliário e da especulação fundiária. Trata-se de um componente central da produção do espaço urbano entre 1990 e 2025, cuja compreensão é fundamental para analisar os processos de segregação socioespacial e as limitações do planejamento urbano nas cidades médias estudadas.

5.3 Planejamento urbano, legislação e gestão territorial

O planejamento urbano constitui um eixo importante da produção do espaço, ao orientar o uso e a ocupação do solo, estabelecer parâmetros construtivos e definir diretrizes para a provisão de infraestrutura e serviços. Sua efetividade, entretanto, depende da articulação entre instrumentos legais, capacidade administrativa e práticas de gestão. Como argumenta Corrêa (2003; 2017), a organização territorial resulta da interação entre agentes sociais e arcabouços normativos, enquanto

Maricato (1996; 2015) destaca que a seletividade das políticas urbanas tende a reforçar desigualdades e favorecer a produção informal da cidade. Carlos (2020) enfatiza que o espaço urbano é continuamente produzido pelas relações sociais, e Souza (2020) ressalta que a regulação urbanística constitui um campo de disputas no qual se definem possibilidades de justiça espacial. Nas cidades médias, essas dinâmicas se expressam por meio de processos de fragmentação, descontinuidade territorial e diferenciação socioespacial, conforme apontado por Sposito (2016; 2019). À luz desse referencial, a análise desenvolvida neste tópico examina, de forma comparativa, a legislação urbanística, os instrumentos de planejamento e a estrutura de gestão dos três municípios estudados, buscando compreender em que medida esses elementos contribuem para a conformação do espaço urbano e para a reprodução de padrões de segregação residencial involuntária ao longo do período de 1990 a 2025.

A compreensão dessas dinâmicas exige examinar como cada município estrutura seu arcabouço normativo, uma vez que a legislação constitui o principal instrumento formal de ordenamento territorial. Nos três casos analisados, as leis urbanísticas revelam diferentes graus de atualização e capacidade de orientar a expansão e a conformação do espaço urbano. Para evidenciar essas variações, o Quadro 24 sistematiza os principais instrumentos legais vigentes em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, tais como Plano Diretor, legislações de parcelamento, códigos urbanos e normativas complementares, destacando seus anos de aprovação e revisão, além de lacunas que condicionam a efetividade do planejamento urbano e a atuação do poder público na regulação do uso do solo.

Quadro 19 – Legislação municipal de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé

Legislação municipal	Caratinga	Manhuaçu	Muriaé
	Ano de aprovação/ ano de revisão	Ano de aprovação/ ano de revisão	Ano de aprovação/ ano de revisão
Lei orgânica	1990/Não há	1990/ Não há	1992/2022
Plano Diretor	2007/2018	2006/2017	2006/2019
Plano de Mobilidade Urbana	Não há/ Não há	2017/ Não há	2016/ Não há
Plano de Habitação de Interesse Social	2007/Não há	Não há/	2010/ Não há
Plano de Saneamento	2016/Não há	2017/ Não há	2012/ Não há
Parcelamento do Solo	2016/ Não há	1999/ Não há	1999/2019
Lei de Uso e Ocupação do Solo	Não há/ Não há	Não há/ Não há	1987/2022
Código Ambiental	Não há/ Não há	Não há/ Não há	Não há/ Não há
Código de Obras	1987/ Não há	1999/2019	1987/2021
Código de Posturas	1985/ Não há	1948/2017	1999/2022

Fonte: Elaborado pela autora (2025), a partir da legislação municipal de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé.

A efetividade desse conjunto normativo, contudo, não depende apenas da existência formal das leis, mas da capacidade institucional do município de operacionalizá-las. A estrutura administrativa, os arranjos organizacionais e a distribuição de competências entre secretarias e departamentos são elementos fundamentais para entender como as diretrizes urbanísticas são implementadas no cotidiano da gestão. Em cidades médias, conforme destacam Maricato (2015) e Souza (2020), limitações técnicas, fragmentação institucional e sobreposição de funções tendem a comprometer a aplicação dos instrumentos previstos na legislação. Nesse sentido, o Quadro 20 apresenta a configuração dos órgãos relacionados ao planejamento urbano, obras, habitação e meio ambiente nos três municípios estudados, permitindo identificar fragilidades, assimetrias e potencialidades da gestão local.

Quadro 20 - Órgãos relacionados a planejamento urbano, de acordo com os organogramas das Prefeituras Municipais dos três municípios.

Município	Secretaria/ Superintendência	Departamento	Divisão
Caratinga	Sup. Obras Públicas	Planejamento Urbano	-
	Sup. Defesa Social	Habitação	-
	Sup. Meio Ambiente	-	-
Manhuaçu	Secr. Obras	-	Planejamento Urbano
	Secr. Planejamento	Trânsito e Mobilidade	-
	Secr. Agricultura, Comércio, Indústria, Meio Ambiente	-	-
Muriaé	Secr. Urbanismo e Meio Ambiente	Urbanismo	-
	-	Meio Ambiente	-
	-	-	-

Fonte: elaborado pela autora (2025), a partir de informações disponíveis no site das Prefeituras Municipais de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé.

A análise do Quadro 20 evidencia diferenças relevantes na hierarquização institucional do planejamento urbano entre os municípios analisados. Em Caratinga e Muriaé, observa-se a existência de estruturas administrativas mais diretamente associadas ao planejamento e ao urbanismo, ainda que com limitações operacionais. Em Manhuaçu, por outro lado, o planejamento urbano aparece apenas como divisão administrativa, subordinada à Secretaria de Obras, sem autonomia técnica ou política própria. Essa posição hierárquica reduzida indica que o planejamento urbano não se constitui como eixo estruturador da gestão municipal, mas como função acessória,

frequentemente sobreposta a demandas imediatas de execução de obras, o que tende a fragilizar a formulação de diretrizes de longo prazo e a aplicação integrada dos instrumentos urbanísticos.

Essa organização administrativa mostra como as competências ligadas ao planejamento, às obras públicas, ao meio ambiente e à habitação estão distribuídas em cada município, o que influencia a operacionalização da política urbana. Entretanto, como apontam Corrêa (2017) e Sposito (2019), a existência de setores formais responsáveis pelo ordenamento territorial não garante, por si só, a eficácia da regulação urbana, especialmente quando há limitações técnicas, baixa integração intersetorial ou fragilidades no processo decisório. Assim, é necessário examinar quem é responsável pela gestão urbana, assim como quais instrumentos urbanísticos estão previstos, quais foram regulamentados e quais são efetivamente aplicados no cotidiano municipal. O Quadro 21 sintetiza essas informações, permitindo avaliar a aderência dos três municípios às diretrizes do Estatuto da Cidade e identificar lacunas que contribuem para a produção de espaços fragmentados e para a reprodução da segregação residencial involuntária.

Quadro 21: Instrumentos urbanísticos previstos e aplicados em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé.

(continua)

Instrumento urbanístico	Município	Previsto em lei municipal?	Regulamentado?	Aplicado na prática?	Observações
ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social)	Caratinga	Sim	Não	Não	Previstas como diretriz no Plano Diretor, sem delimitação territorial nem lei específica de regulamentação
	Manhuaçu	Não	Não	Não	O Plano Diretor não institui ZEIS nem menciona o instrumento de forma explícita.
	Muriaé	Sim	Parcial	Limitada	Previstas no Plano Diretor, voltadas principalmente à regularização de áreas consolidadas, conforme entrevistas com APMs; não utilizadas para produção de novas HIS.
IPTU progressivo no tempo	Caratinga	Sim	Não	Não	Instrumento previsto como diretriz no Plano Diretor, sem lei específica de regulamentação
	Manhuaçu	Não	Não	Não	Não há previsão explícita do instrumento no Plano Diretor, nem em legislação complementar.

	Muriaé	Sim	Não	Não	Previsto no Plano Diretor, sem evidências de regulamentação ou aplicação prática identificadas na pesquisa documental ou nas entrevistas.
					(conclusão)
Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	Caratinga	Não	Não	Não	Não foram localizados dispositivos específicos sobre EIV no Plano Diretor nem em legislação urbanística complementar analisada.
	Manhuaçu	Não	Não	Não	O Plano Diretor não estabelece EIV como exigência para empreendimentos urbanos.
	Muriaé	Sim	Parcial	Limitada	Previsto no Plano Diretor como instrumento de avaliação, porém sem evidências consistentes de aplicação sistemática segundo entrevistas com agentes públicos.
Transferência de potencial construtivo	Caratinga	Não	Não	Não	Instrumento não localizado no Plano Diretor, nem em legislação complementar.
	Manhuaçu	Não	Não	Não	Não há previsão do instrumento no Plano Diretor
	Muriaé	Não	Não	Não	Não foram identificados dispositivos sobre transferência do potencial construtivo nas leis urbanísticas analisadas.

Fonte: elaborado pela autora (2025), a partir da análise dos Planos Diretores, legislações urbanísticas municipais e entrevistas realizadas nos municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé.

A leitura do Quadro 21 mostra que, nos três municípios analisados, há um distanciamento entre a previsão formal de instrumentos urbanísticos e sua regulamentação e aplicação. Em Caratinga, embora o Plano Diretor reconheça instrumentos do Estatuto da Cidade, como ZEIS e IPTU progressivo no tempo, a ausência de leis específicas e de ações adequadas impede sua aplicação, limitando a capacidade do poder público de intervir sobre a retenção fundiária e de induzir a produção de habitação de interesse social em áreas adequadas. Em Manhuaçu, a situação é ainda mais restritiva, uma vez que o Plano Diretor não incorpora de forma explícita os instrumentos, o que reforça uma lógica de crescimento urbano pouco regulada e dependente da atuação do mercado imobiliário. Muriaé apresenta um

arcabouço normativo mais amplo, com previsão de instrumentos como ZEIS, IPTU progressivo e Estudo de Impacto de Vizinhança. Entretanto, as entrevistas e a análise documental indicam aplicação seletiva e limitada, concentrada em processos de regularização de áreas já consolidadas. Esse quadro confirma a leitura proposta por Maricato (2015) e Souza (2020), segundo a qual a existência formal da legislação não assegura justiça espacial quando não há capacidade institucional, integração administrativa e vontade política para sua implementação. Assim, a não aplicação recorrente dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação municipal atua na produção do espaço urbano nos três municípios, ao viabilizar a expansão urbana dispersa, deslocar a população de baixa renda para áreas periféricas e reproduzir a segregação residencial involuntária ao longo do período analisado.

5.4 Evidências de segregação residencial involuntária

A compreensão da dinâmica socioespacial dos três municípios exige examinar como os processos de expansão urbana, os padrões de ocupação do solo e as transformações morfológicas se articularam ao longo das últimas décadas. A análise espacial permite observar os efeitos da atuação dos agentes produtores do espaço (Estado, mercado imobiliário, proprietários fundiários e grupos sociais excluídos), além das consequências da fragilidade regulatória e da seletividade na aplicação da legislação urbanística. Como apontam Corrêa (2003; 2017) e Sposito (2016; 2019), a cidade é resultado de processos históricos e socioterritoriais que se expressam na forma urbana, revelando tendências de fragmentação, descontinuidade e diferenciação socioespacial. Nesse sentido, o item 5.4 busca identificar, por meio de mapas, quadros comparativos e análises descritivas, os principais vetores de crescimento, os padrões morfológicos dominantes e a evolução da configuração urbana de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé entre 1990 e 2025, destacando como esses fatores contribuem para a reprodução da segregação residencial involuntária.

5.4.1 Conteúdo das entrevistas e análise de discursos

A análise das entrevistas constitui uma etapa essencial para compreender como diferentes grupos sociais percebem a produção do espaço urbano, os problemas cotidianos e as formas de segregação presentes nas três cidades estudadas. Foram realizadas entrevistas nas três cidades estudadas, organizadas em dois grupos de interlocutores: Grupo 01, composto por moradores de bairros

periféricos, e Grupo 02, formado por agentes públicos ligados à gestão urbana. As perguntas destinadas ao Grupo 01 (Apêndice A) buscavam identificar condições de moradia, dificuldades cotidianas, percepções sobre infraestrutura e acesso a serviços urbanos; enquanto aquelas dirigidas ao Grupo 02 (Apêndice B) tinham como objetivo compreender práticas de gestão, desafios institucionais e a atuação do poder público em áreas periféricas.

Para garantir uma amostra que refletisse a realidade local, foram selecionados bairros periféricos em cada município, caracterizados por menor oferta de infraestrutura urbana e menor renda. Essa seleção foi orientada por pesquisas preliminares em mapas e pelo diálogo com técnicos municipais. Durante as visitas, além das entrevistas com moradores, foram observados elementos da infraestrutura física dos bairros, registrados por meio de um checklist (Apêndice C).

No caso do Grupo 01, a estratégia inicial consistiu em entrevistar líderes comunitários. Em Manhuaçu e Muriaé essa abordagem foi possível, resultando em entrevistas com representantes de diferentes bairros. Em Caratinga, entretanto, constatou-se a inexistência de lideranças comunitárias formalmente constituídas ou representações coletivas, o que inviabilizou a estratégia inicial. Após tentativas sem sucesso de contato com membros de instituições religiosas, definiu-se que seriam entrevistados moradores selecionados conforme a acessibilidade e indicação de outros moradores.

Os entrevistados do Grupo 02 abrangem profissionais envolvidos em temas essenciais à política urbana, como planejamento, habitação, assistência social, meio ambiente, defesa civil e desenvolvimento econômico. A previsão inicial era entrevistar cinco agentes por município, conforme organogramas disponíveis nos sites oficiais. Porém, as visitas revelaram que esses organogramas estavam desatualizados e que outras pessoas, não listadas formalmente, exerciam funções relevantes para este estudo. Assim, o número final de entrevistados superou a estimativa inicial, contemplando profissionais cuja atuação efetiva está ligada à gestão territorial. Durante as entrevistas, foi utilizado um checklist (Apêndice D), para levantar informações disponíveis nas prefeituras municipais. Para fins de identificação, foram criados códigos para cada entrevistado, conforme apresentado no Quadro 22.

Quadro 22 - Siglas para identificação dos entrevistados.

Cidade	Sigla	Significado
Caratinga	APCA1	Agente Público de Caratinga 1
	APCA2	Agente Público de Caratinga 2
	APCA3	Agente Público de Caratinga 3
	APCA4	Agente Público de Caratinga 4
	APCA5	Agente Público de Caratinga 5
	APCA6	Agente Público de Caratinga 6
	MBCA1	Morador de Bairro de Caratinga 1
	MBCA2	Morador de Bairro de Caratinga 2
	MBCA3	Morador de Bairro de Caratinga 3
	MBCA4	Morador de Bairro de Caratinga 4
Manhuaçu	APMA1	Agente Público de Manhuaçu 1
	APMA2	Agente Público de Manhuaçu 2
	APMA3	Agente Público de Manhuaçu 3
	APMA4	Agente Público de Manhuaçu 4
	APMA5	Agente Público de Manhuaçu 5
	APMA6	Agente Público de Manhuaçu 6
	APMA7	Agente Público de Manhuaçu 7
	MBMA1	Morador de Bairro de Manhuaçu 1
	MBMA2	Morador de Bairro de Manhuaçu 2
	MBMA3	Morador de Bairro de Manhuaçu 3
MBMA4	Morador de Bairro de Manhuaçu 4	
Muriaé	APMU1	Agente Público de Muriaé 1
	APMU2	Agente Público de Muriaé 2
	APMU3	Agente Público de Muriaé 3
	APMU4	Agente Público de Muriaé 4
	APMU5	Agente Público de Muriaé 5
	APMU6	Agente Público de Muriaé 6
	MBMU1	Morador de Bairro de Muriaé 1
	MBMU2	Morador de Bairro de Muriaé 2
	MBMU3	Morador de Bairro de Muriaé 3
	MBMU4	Morador de Bairro de Muriaé 4
MBMU5	Morador de Bairro de Muriaé 5	

Fonte: elaborado pela autora (2025).

Além de sistematizar as informações levantadas, a análise dos discursos foi orientada por aportes teóricos que auxiliam na interpretação das dinâmicas socioespaciais vivenciadas pelos entrevistados. Estudos como o de Figueroa et al., (2021) evidenciam que moradores de periferias frequentemente relatam estratégias de adaptação ao cotidiano marcado por insegurança e pela presença de economias ilícitas, elementos que transformam profundamente a vida urbana nas bordas da cidade. Santos (2020a) destaca que, em contextos periféricos, a imobilidade física e social resulta tanto da ausência de infraestrutura e transporte quanto da limitação de recursos, reforçando desigualdades socioespaciais persistentes.

A literatura também demonstra que a violência e a sensação de insegurança afetam a valorização e a escolha de áreas de moradia. Para Souza e Silva (2020), a violência funciona como elemento estruturador do mercado imobiliário, atraindo ou repelindo investimentos e moldando padrões de segregação: espaços violentos são desvalorizados, enquanto o discurso da segurança é mobilizado como estratégia de venda em áreas de maior renda. De forma complementar, Costa e França (2019) apontam que a lógica do mercado imobiliário valoriza ou desvaloriza localidades conforme infraestrutura, perfil social e proximidade a serviços, contribuindo para a produção de desigualdades urbanas.

A escolha dos locais de moradia, por sua vez, relaciona-se ao poder aquisitivo. Como afirma Carlos (2008), o indivíduo reside onde consegue arcar com os custos, o que reforça desigualdades estruturais e limita as possibilidades de mobilidade residencial. Outros estudos discutem ainda os efeitos de novos empreendimentos e polos geradores de tráfego nas periferias, frequentemente aumentando deslocamentos, custos e barreiras ao acesso, como indicam Tischer e González (2022).

Os tópicos a seguir apresentam os principais resultados obtidos nas entrevistas. As falas foram analisadas à luz das dinâmicas socioespaciais identificadas em cada município, permitindo compreender como moradores e agentes públicos percebem processos urbanos como expansão urbana, desigualdade socioespacial, oferta de serviços e atuação do Estado. A articulação entre esses discursos, as evidências empíricas e o referencial teórico adotado contribuem para a interpretação da produção do espaço urbano em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, evidenciando tanto padrões recorrentes quanto especificidades locais que serão aprofundados posteriormente.

5.4.1.1 Caratinga-MG

Em Caratinga houve grande dificuldade para estabelecer contato com lideranças comunitárias de bairros periféricos. Diante dessa limitação, optou-se por entrevistar outros moradores desses territórios, selecionados segundo critérios definidos pela pesquisadora. Ao todo, foram entrevistadas seis pessoas ligadas à gestão municipal e quatro moradores.

As entrevistas com os moradores abrangeram bairros situados em diferentes porções da malha urbana (Santa Cruz, Limoeiro, Esplanada e Esperança). As falas

evidenciam percepções sobre condições de moradia, disponibilidade de infraestrutura, dificuldades de mobilidade e relação com o poder público, o que permitiu identificar contrastes entre áreas mais consolidadas e parcelamentos mais recentes, ainda em processo de estruturação. O Quadro 23 sistematiza esses conteúdos por temas, sintetizando os principais pontos levantados pelos entrevistados do Grupo 1.

Quadro 23: pontos levantados pelos entrevistados do Grupo 1 de Caratinga-MG

Tema	Pontos levantados pelos entrevistados
Condições de moradia e ocupação do local	Bairros com diferentes trajetórias de ocupação: alguns surgiram de loteamentos recentes (ex.: Silva Araújo – MBCA1), outros são tradicionais e consolidados (ex.: Santa Cruz – MBCA4); presença de moradias antigas, ampliações informais e casas alugadas/puxadinhos (MBCA3); sentimento de perda de características familiares devido à chegada de novos moradores (MBCA3).
Infraestrutura urbana disponível	Serviços de água e energia são estáveis na maioria dos bairros (MBCA3 e MBCA4); coleta de lixo funciona, mas com problemas de horários e falta de lixeiras (MBCA1 e MBCA3); praças e quadras inexistentes ou abandonadas (MBCA2 e MBCA4); problemas ambientais localizados, como poeira e explosões da pedreira (MBCA2).
Acessibilidade e mobilidade cotidiana	Bairros dependem de deslocamento ao centro para acessar serviços básicos (MBCA1 e MBCA3); transporte público irregular, com horários reduzidos e mudanças após a pandemia (MBCA3 e MBCA4); uso intenso de aplicativos e mototáxi (MBCA3); ruas estreitas e insegurança viária, especialmente após aumento do fluxo de veículos (MBCA3).
Segurança pública e percepções de risco	Sensação geral de segurança, com poucos relatos de assaltos (MBCA3); patrulhamento policial frequente em áreas com pontos de tráfico (MBCA4); preocupação com trânsito perigoso e acidentes envolvendo crianças (MBCA3).
Inserção socioeconômica	Comércio local limitado a mercearias e pequenas vendas (MBCA3); oferta de empregos é baixa dentro dos bairros, exigindo deslocamento diário (MBCA1 e MBCA3); presença de pequenas empresas e galpões em bairros próximos à BR-116 (MBCA1); atividades industriais prejudicam a qualidade de vida (MBCA2).
Relação com o poder público	Percepção de abandono histórico em bairros populosos (MBCA4); obras pontuais da prefeitura, mas ausência de políticas integradas (MBCA3); problemas de regularização fundiária persistem, com moradores tendo apenas contratos de compra e venda (MBCA3); melhorias recentes em iluminação e asfalto, mas ausência de intervenções estruturais (MBCA3).
Dinâmicas sociais internas do bairro	Fraca organização comunitária e associações de moradores pouco ativas (MBCA2 e MBCA3); ausência de representação política eficaz (MBCA4); presença de espaços de convivência (praças) pouco equipados ou subutilizados (MBCA3 e MBCA4).
Desigualdades percebidas na cidade	Comparação entre bairros com boa infraestrutura e outros que permanecem negligenciados (MBCA4); percepção de que bairros periféricos recebem menos atenção do poder público; serviços públicos e lazer concentrados em áreas centrais (MBCA1 e MBCA2).
Estratégias de enfrentamento às dificuldades	Busca por serviços em bairros vizinhos (MBCA1); apoio comunitário informal e redes familiares (MBCA3);

	reivindicações pontuais por melhorias (MBCA4); adaptação ao transporte irregular, utilizando aplicativos (MBCA3).
--	---

Fonte: elaborado pela autora (2025).

As falas dos moradores evidenciam que a expansão urbana de Caratinga produziu bairros com padrões distintos de inserção urbana. No loteamento Silva Araújo, por exemplo, MBCA1 destaca que se trata de um bairro com “boas edificações e infraestrutura básica”, mas que, apesar da proximidade com a BR-116 e com o centro, “acaba ficando isolado em relação a serviços e lazer”, predominantemente residencial e com atividades comerciais voltadas para galpões, mecânicas e pequenas empresas. Já no complexo Santa Cruz, MBCA4 observa que se trata de um dos bairros mais antigos e populosos do município, cuja história acompanha o desenvolvimento urbano local, mas que, apesar da centralidade demográfica, permanece “esquecido pelo Poder Administrativo e pelo Poder Legislativo”.

Em termos de infraestrutura urbana, os moradores relatam relativa estabilidade no abastecimento de água e energia, mas apontam problemas associados à coleta de lixo e à oferta de equipamentos de lazer. MBCA1 ressalta que, embora os serviços sejam “no geral, bons”, a coleta de lixo “poderia ser melhor organizada”, com falta de pontos de lixeiras; MBCA3 complementa indicando que “o lixo passa uma vez por dia”, mas o descarte fora de horário deixa “a rua suja com as sacolas espalhadas”. Nos bairros Esplanada e Santa Cruz, MBCA2 e MBCA4 chamam atenção para a ausência ou abandono de praças e quadras, ressaltando que a infraestrutura para lazer é “bem deficitária”, com equipamentos “jogados às traças” e projetos não concluídos.

A mobilidade cotidiana aparece como um dos principais condicionantes da vida nos bairros. MBCA1 relata que, para acessar serviços de saúde, educação e assistência social, é necessário deslocar-se para bairros vizinhos, como Santa Zita, Rodoviários e Limoeiro, ou para o centro, reforçando a dependência da área central. MBCA3 descreve a descontinuidade e a irregularidade do transporte coletivo após a pandemia: a antiga linha regular entre Esperança e Graças foi substituída por um trajeto com horários incertos, o que tem levado os moradores a utilizar com maior frequência mototáxis e aplicativos. Além disso, o aumento do fluxo de veículos transformou ruas antes locais de brincadeira infantil em corredores de passagem, ampliando o risco de acidentes.

As dinâmicas sociais internas dos bairros são marcadas por formas frágeis de organização comunitária. MBCA2 admite não participar da associação de moradores

do Esplanada e não conhecer de perto sua atuação. MBCA3 afirma que “não há organização da representação da comunidade” em seu bairro, e MBCA4 lamenta que “não temos representante na nossa comunidade” e que as demandas acabam ficando condicionadas a “promessas dos políticos”. Ao mesmo tempo, os relatos indicam forte permanência de famílias antigas, sobretudo no Santa Cruz, onde “a maioria dos moradores [...] moram há mais de 60 anos”, o que convive com a chegada de novos moradores em casas de aluguel e puxadinhos, alterando gradualmente a configuração social e a sensação de pertencimento.

Por fim, as desigualdades socioespaciais são percebidas na escala intraurbana e na escala municipal. MBCA4 aponta que, embora o Santa Cruz tenha população suficiente para “eleger três vereadores e o prefeito”, o bairro continua com infraestrutura e equipamentos “poucos pela longa demanda da população” e com atendimento precário da assistência social. MBCA1 e MBCA2, por sua vez, reforçam que serviços públicos e oportunidades de lazer permanecem concentrados em outras áreas da cidade, exigindo deslocamentos constantes. As estratégias de enfrentamento descritas pelos moradores combinam o uso intensivo de redes familiares, o apoio de comércio de bairro (mercearias e vendas) e reivindicações pontuais ao poder público, que ainda não se traduzem em políticas urbanísticas consistentes.

Do ponto de vista da gestão municipal, foram entrevistados seis agentes públicos com atuação em áreas relacionadas ao planejamento urbano, fiscalização, assistência social e gestão de políticas habitacionais. Suas falas revelam um quadro de forte expansão imobiliária em Caratinga, combinado à fragilidade institucional da prefeitura para planejar, regular e fiscalizar o uso do solo. O Quadro 29 sintetiza esses conteúdos por temas, evidenciando como os desafios da legislação, da fiscalização e da relação com o mercado imobiliário condicionam a produção do espaço urbano no município.

Quadro 24: pontos levantados pelos entrevistados do Grupo 2 de Caratinga-MG

Tema	Pontos levantados pelos entrevistados
Organização institucional e capacidade técnica	Corpo técnico insuficiente, ausência de cargos de arquitetos e engenheiros no planejamento (APCA2 e APCA5); fiscalização frágil e baseada em denúncias (APCA2 e APCA3); dificuldade de acompanhar construções rápidas e clandestinas (APCA3 e APCA6).
Atuação da gestão urbana	Reconhecimento de crescimento urbano e econômico acelerado nos últimos anos (APCA1 e APCA4); ausência de planejamento estruturado para lidar com o aumento populacional e expansão imobiliária (APCA4); limitações políticas e administrativas dificultam ações continuadas (APCA4).
Expansão urbana e ordenamento territorial	Expansão recente marcada por invasões, loteamentos irregulares e crescimento em direção à BR-116 (APCA1 e APCA2); existência de áreas grandes e problemáticas como a Portelinha (APCA1 e APCA2); forte pressão por abertura de novos condomínios fechados e chacreamentos (APCA4 e APCA6); ocupações em áreas de risco e falta de mecanismos legais eficazes para controle (APCA1, APCA2, APCA5).
Fiscalização e controle do uso do solo	Construções irregulares generalizadas (APCA1 e APCA6); proprietários e loteadores se aproveitam da fragilidade legal para vender lotes antes da aprovação (APCA2); fiscalização insuficiente e sem poder de polícia efetivo (APCA2); ocupações consolidadas de difícil manejo (APCA1).
Instrumentos urbanísticos	Código de Obras antigo e desatualizado (1987), inadequado à realidade atual (APCA2); Lei de Uso e Ocupação do Solo existe, mas nunca foi implementada (APCA2); ausência de zoneamento impede distribuição racional de atividades urbanas (APCA2); expansão depende de leis novas e revisões estruturais (APCA4).
Habitação de interesse social e regularização fundiária	Déficit habitacional relevante, com novos empreendimentos MCMV em andamento (APCA1); dificuldades de regularização de loteamentos recentes, como Nova Esperança (APCA1); ocupações antigas e invasões geram demandas sociais e jurídicas complexas (APCA1 e APCA2).
Mobilidade urbana e infraestrutura básica	Transporte público reduzido após pandemia; concorrência com aplicativos (APCA1 e APCA5); vias estreitas e cidade historicamente desordenada dificultam reorganização da mobilidade (APCA1 e APCA4); dependência do centro para comércio e serviços (APCA2).
Atuação do mercado imobiliário e relação com o poder público	Forte interesse de empreendedores em condomínios fechados e expansão periférica (APCA4 e APCA6); loteadores resistem a entregar áreas bem localizadas ao município (APCA2); ausência de zoneamento incentiva empresas a se espalharem sem lógica territorial (APCA2).
Desigualdades socioespaciais observadas pela gestão	Áreas de risco concentram moradias precárias (APCA1 e APCA5); regiões periféricas carecem de infraestrutura e serviços (APCA2); desigualdade na distribuição de oportunidades de emprego devido à localização das empresas (APCA2).
Principais desafios enfrentados pela administração municipal	Fragilidade institucional para fiscalizar, planejar e regular o crescimento (APCA2 e APCA3); dificuldade de conter irregularidades históricas (APCA1 e APCA5); necessidade de legislação moderna para orientar expansão (APCA4); falta de mão de obra qualificada e problemas de transporte interferem no desenvolvimento econômico (APCA1 e APCA2).

Fonte: elaborado pela autora (2025).

As entrevistas com os agentes públicos reforçam a percepção de que a expansão urbana de Caratinga é conduzida por uma combinação de dinamismo econômico e fragilidade regulatória. APCA1 ressalta que “a cidade teve uma expansão muito grande nos últimos 5 anos, não só urbana, mas também econômica”, ao mesmo tempo em que identifica “construções irregulares, sem acompanhamento técnico e sem as autorizações devidas” como um dos principais problemas enfrentados pela gestão. APCA6 sintetiza essa sensação ao afirmar que a expansão está “muito maior que o município consegue fiscalizar”, com cidadãos que “constroem em 30 dias um barracão de qualquer jeito”, antes que a prefeitura tome conhecimento.

A baixa capacidade institucional é apontada de forma recorrente. APCA2 enfatiza que Caratinga possui “um sério problema [...] com legislação” e que o poder público “peca muito em fiscalização”, pois “não embarga, não tem poder de polícia”. O setor de fiscalização não integra o planejamento urbano e “o corpo técnico do setor é praticamente inexistente”, sem cargos estruturados de engenheiros e arquitetos. APCA5 relembra período em que “ficou um bom tempo sem ninguém, porque foi todo mundo mandado embora, em massa”, e que ainda hoje “precisamos de mais técnicos para fazer um serviço mais ativo”. Essa carência de quadros técnicos e de instrumentos atualizados limita a capacidade de controlar a expansão urbana e de responder de forma preventiva às situações de risco.

A dimensão normativa aparece como eixo central das dificuldades. Segundo APCA2, o município conta basicamente com um Código de Obras de 1987, “antigo e engessado”, que “nem pra época era condizente com a realidade de Caratinga”, enquanto a Lei de Uso e Ocupação do Solo “nunca foi aplicada no município” e permaneceu durante anos restrita a uma cópia em xerox. A inexistência de zoneamento e de parâmetros claros de ocupação permite que empreendedores “se aproveitem disso, visando apenas o retorno financeiro”, levando à aprovação de projetos que o corpo técnico considera inadequados, mas que “não podemos negar [...] sem embasamento legal”.

No campo da habitação de interesse social, APCA1 relata a execução de empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, com entrega de 400 unidades e previsão de novas 800 moradias, ressaltando, contudo, que “a gente ainda tem um déficit habitacional muito grande”. Ao mesmo tempo, regularizações complexas, como no loteamento Nova Esperança, exigem desmembramentos internos para permitir ligações de água e luz antes da formalização da entrega ao

município. A Portelinha, mencionada por APCA1 e APCA2, ilustra a combinação de invasões, vendas irregulares de lotes e ausência de infraestrutura, produzindo uma “área de problema para o município”, com forte vulnerabilidade social e insegurança jurídica.

A expansão urbana de Caratinga também é marcada pela proliferação de condomínios fechados e chacreamentos em áreas rurais. APCA4 identifica um “êxodo rural ao contrário”, em que propriedades inicialmente voltadas ao lazer tendem a se transformar, com o tempo, em áreas urbanizadas demandando serviços essenciais. APCA2 critica o desenho da legislação local de condomínios fechados, que permite empreendimentos com centenas de lotes e “sem doar nada para o município”, enquanto APCA6, em perspectiva distinta, considera que esses condomínios podem induzir padrões construtivos mais qualificados, na medida em que os proprietários tendem a seguir regras comuns. Em ambos os casos, contudo, permanece o risco de que o município “deixe crescer sem organização” e enfrente, no futuro, demandas de infraestrutura e serviços em áreas não previstas.

A mobilidade aparece articulada à estrutura econômica local. APCA1 e APCA5 ressaltam que o transporte coletivo teve horários reduzidos após a pandemia e compete com o crescimento dos aplicativos, o que, para APCA4, indica que “o transporte público está com os dias contados”, num contexto de forte motorização da população e concentração de atividades no centro e ao longo da BR. Ao mesmo tempo, agentes públicos reconhecem que a oferta de empregos é elevada – “só trabalha quem não quer”, nas palavras de APCA1 – mas que há falta de mão de obra qualificada e dificuldades de deslocamento cotidiano da população de baixa renda até os polos de trabalho, o que reforça desigualdades.

De modo geral, os depoimentos convergem para a leitura de que Caratinga se encontra em um momento de forte dinamismo econômico e imobiliário, mas sem um aparato institucional capaz de orientar a expansão em direção a um padrão mais equilibrado. A ausência de um arcabouço legal atualizado, a fragilidade da fiscalização, a proliferação de loteamentos e condomínios em áreas periféricas e a permanência de moradias em áreas de risco compõem um quadro em que o poder público é chamado a responder a situações já consolidadas, em vez de construir uma estratégia de planejamento para o território.

Para tornar explícita a articulação entre as falas dos entrevistados e o arcabouço legal disponível, o Quadro 25 sistematiza como temas recorrentes nas entrevistas aparecem (ou não) na legislação municipal.

Quadro 25: temas levantados pelos entrevistados e a forma como eles são tratados na legislação municipal de Caratinga-MG

(continua)

Temas levantados pelos entrevistados	Como os temas aparecem na legislação municipal ²⁸	
Expansão urbana	Lei nº 3.759/2019	<ul style="list-style-type: none"> – Estabelece diretrizes para o ordenamento territorial e explicita a necessidade de controle e fiscalização do desenvolvimento urbano, incluindo o objetivo de “evitar a expansão desordenada de loteamentos e construções”. – Prevê instrumentos do Estatuto da Cidade para indução ao aproveitamento do solo urbano e enfrentamento da ociosidade fundiária, como parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos. – A aplicação desses instrumentos depende de regulamentação específica e de capacidade administrativa, não identificada de forma efetiva na prática municipal.
	Lei nº 2.755/2003	<ul style="list-style-type: none"> – A aplicação desses instrumentos depende de regulamentação específica e de capacidade administrativa, não identificada de forma efetiva na prática municipal.
Ocupação de áreas de risco	Lei nº 2.755/2003	<ul style="list-style-type: none"> – Veda a regularização e o parcelamento do solo em áreas consideradas inadequadas à urbanização, incluindo áreas sujeitas a alagamentos, instabilidade geológica, elevada declividade e áreas de preservação ambiental.
	Lei nº 3.759/2019	<ul style="list-style-type: none"> – Incorpora diretrizes relacionadas à atuação da Defesa Civil, prevendo o mapeamento, monitoramento e mitigação de riscos geotécnicos e de inundação. – Reconhece a necessidade de realocação de famílias em áreas de risco, mas não detalha instrumentos operacionais ou programas específicos para tal finalidade.
Aprovação de projetos	Lei nº 3.171/2009	<ul style="list-style-type: none"> – Estabelece os procedimentos e exigências técnicas para análise e aprovação de projetos arquitetônicos e urbanísticos. – Define a obrigatoriedade de apresentação de projeto em meio digital (CAD), memorial descritivo, ART, planta de situação e localização, limites da área e demais documentos técnicos.
	Lei nº 1.232/1987	<ul style="list-style-type: none"> – Define parâmetros construtivos básicos e procedimentos de licenciamento de obras. – Trata-se de legislação antiga e pouco aderente à realidade atual de expansão urbana e diversificação tipológica do município, conforme apontado pelos agentes públicos entrevistados.
Loteamentos de acesso restrito	Lei nº 3.606/2016	<ul style="list-style-type: none"> – Disciplina o parcelamento do solo para loteamentos fechados e condomínios horizontais de lotes. – Define responsabilidades do empreendedor quanto à implantação e manutenção da infraestrutura interna e do controle de acesso. – Estabelece restrições ao fechamento de vias estruturais ou coletoras que integrem o sistema viário municipal.

²⁸ Foi considerada a parte da legislação relevante para este trabalho.

(conclusão)

	Lei nº 3.920/2023	– Altera dispositivos da Lei nº 3.606/2016, ampliando sua aplicação para áreas classificadas como “Zona de Urbanização Específica”, o que flexibiliza a possibilidade de implantação de empreendimentos fechados em áreas não plenamente urbanizadas.
Regularização fundiária	Lei nº 2.755/2003	– Organiza critérios para regularização de parcelamentos irregulares, estabelecendo condicionantes técnicas e restrições, especialmente em áreas de risco.
	Lei nº 3.759/2019	– Prevê a utilização de ZEIS como instrumento para regularização fundiária e integração urbana, condicionando sua aplicação à delimitação por legislação específica, não identificada no período analisado.
Assistência técnica	Lei nº 3.759/2019	– Incorpora a assistência técnica como diretriz associada à política urbana e habitacional, vinculando-a à inclusão socioespacial, à qualificação de assentamentos e à melhoria das condições de moradia. – Não foi localizada legislação municipal específica que regulamente a Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) nos moldes da Lei Federal nº 11.888/2008, o que limita sua operacionalização prática.
Habitação de interesse social	Lei nº 3.759/2019	– Reconhece a habitação de interesse social como componente da política urbana. – Prevê a criação de ZEIS como instrumento para viabilizar a produção habitacional e a regularização de assentamentos, condicionando sua efetivação à edição de leis específicas de delimitação.
	Lei nº 2.755/2003	– Autoriza, de forma genérica, a adoção de parâmetros diferenciados para parcelamentos vinculados a programas habitacionais, sem detalhamento de critérios socioespaciais ou de inserção urbana.

Fonte: elaborado pela autora (2025).

Em síntese, o caso de Caratinga evidencia uma dissociação entre o reconhecimento formal, no plano normativo, de temas centrais da política urbana e a capacidade efetiva de ordenamento territorial. O Plano Diretor e as legislações específicas incorporam diretrizes relacionadas ao controle da expansão urbana, à ocupação de áreas de risco e à adoção de instrumentos urbanísticos, além de estabelecerem normas relativamente operacionais para o parcelamento do solo e para a implantação de loteamentos fechados, com definição de responsabilidades ao empreendedor. Contudo, conforme apontam as entrevistas com agentes públicos, a aplicação desses dispositivos é limitada por fragilidades institucionais, pela ausência ou baixa operacionalização de instrumentos previstos em lei e por dificuldades de fiscalização preventiva. Isso contribui para a permanência de irregularidades, para a consolidação de ocupações em áreas inadequadas e para a expansão urbana periférica orientada predominantemente por interesses privados, em detrimento de uma lógica de planejamento voltada para questões técnicas.

5.4.1.2 Manhuaçu-MG

Em Manhuaçu, as entrevistas realizadas com moradores dos bairros Santa Luzia, São Francisco de Assis, Matinha e Santa Terezinha permitiram identificar padrões recorrentes nas percepções sobre moradia, infraestrutura, mobilidade, segurança e relação com o poder público. As falas apontam condições estruturais que caracterizam a vida nesses territórios e estratégias adotadas pelos residentes para enfrentar certas limitações. O Quadro 26 organiza esses conteúdos por temas, sintetizando os principais pontos levantados pelos entrevistados do Grupo 1.

Quadro 26: pontos levantados pelos entrevistados do Grupo 1 (moradores de bairros) de Manhuaçu-MG

Tema	Pontos levantados pelos entrevistados
Condições de moradia e ocupação do local	Bairros em morros; presença de habitações precárias; regiões populosas com problemas recorrentes; ocupações antigas e consolidadas.
Infraestrutura urbana disponível	Infraestrutura limitada; obras pontuais atendem reivindicações; pautas frequentes: pavimentação, iluminação, drenagem; problemas relacionados ao lixo no Bairro Santa Terezinha.
Acessibilidade e mobilidade cotidiana	Ruas estreitas; inexistência de transporte público em algumas áreas; calçadas irregulares; topografia que dificulta circulação; ônibus retirados por baixa demanda.
Segurança pública e percepções de risco	Relatos de violência, tráfico e mortes recentes; sensação de risco em áreas específicas do bairro; preocupação com vulnerabilidades.
Inserção socioeconômica	Predomínio de ocupações informais e empregos de baixa renda; parte dos moradores depende de oportunidades esporádicas (trabalho doméstico, comércio, etc.).
Relação com o poder público	Diálogo considerado razoavelmente bom; reivindicações normalmente atendidas; participação do Coama (Conselho das Associações de Moradores de Manhuaçu) como mediador das demandas; presença de políticas pontuais de assistência.
Dinâmicas sociais internas do bairro	Atuação das associações de moradores variou no tempo (redução na pandemia); esforços de retomada de atividades comunitárias (cursos, eventos, ações sociais); capacitação de lideranças; rede comunitária ativa em alguns bairros.
Desigualdades percebidas na cidade	Percepção clara de desigualdade entre áreas centrais e periféricas; locais de risco e infraestrutura precária concentrados nas áreas de menor renda.
Estratégias de enfrentamento às dificuldades	Organização comunitária por meio do Coama; mobilização por infraestrutura; campanhas socioambientais; ações próprias quando o poder público não atende; reivindicações formais junto à prefeitura e Câmara.

Fonte: elaborado pela autora (2025).

As falas dos entrevistados ilustram aspectos identificados no Quadro 26, principalmente em relação à infraestrutura urbana limitada, problemas de mobilidade, dinâmicas comunitárias e desigualdades percebidas no território. Os entrevistados ressaltaram a importância das associações de bairro e das iniciativas comunitárias para suprir lacunas deixadas pelo poder público, destacando também o impacto da pandemia na interrupção de atividades coletivas e culturais. Nesse sentido, um dos moradores relata: “A associação tinha aulas de música, pintura... Mas com a

pandemia parou, e agora estamos voltando” (MBMA1), evidenciando o papel central dessas iniciativas no cotidiano dos bairros. Ao abordar as condições estruturais e os desafios enfrentados pelos moradores, surgem relatos sobre violência e ausência de investimentos, como expresso em: “Não há grandes investimentos no bairro... Temos problemas de tráfico e mortes” (MBMA1). A precariedade da mobilidade urbana também é destacada, especialmente em áreas com ruas estreitas ou onde o transporte coletivo deixou de operar: “Não tem transporte público. As ruas são muito estreitas. Não deu certo” (MBMA1).

As falas também destacam a relevância do Coama como articulador comunitário e mediador junto ao poder público, funcionando como espaço de capacitação, organização e reivindicação: “O Coama orienta as associações, leva demandas ao poder público e promove cursos” (MBMA4). Entre as principais demandas apresentadas pelos moradores, predominam solicitações relacionadas à infraestrutura básica: “Normalmente as reivindicações são obras de infraestrutura” (MBMA4).

Problemas de mobilidade aparecem novamente como tema central: “Temos um grave problema de mobilidade urbana: postes no meio da calçada, ruas estreitas, horários de ônibus cortados” (MBMA4). Além disso, questões fundiárias e a dificuldade de regularizar propriedades são apontadas como barreiras significativas para a segurança jurídica e melhoria habitacional dos moradores: “As pessoas só têm contrato de compra e venda; regularizar é caro” (MBMA4).

Por fim, problemas ambientais também são destacados, como a presença de um lixão em área de risco geotécnico, que gera grande preocupação entre os entrevistados: “O lixão está num topo de morro. É uma tragédia anunciada” (MBMA4). Esses relatos reforçam as desigualdades socioespaciais e os desafios enfrentados pelos moradores na busca por melhores condições de vida em seus bairros.

Já as entrevistas realizadas com agentes públicos de Manhuaçu, que incluem profissionais atuantes nas áreas de planejamento urbano, habitação, meio ambiente, fiscalização, desenvolvimento social e defesa civil, permitiram compreender como diferentes setores da administração municipal percebem os desafios associados ao crescimento urbano, ao ordenamento territorial e à oferta de infraestrutura. As falas revelam limitações institucionais, dificuldades na aplicação da legislação, pressões exercidas pelo mercado imobiliário e contradições entre expansão urbana acelerada e capacidade de gestão. O Quadro 27 organiza esses conteúdos por temas,

sintetizando os principais pontos levantados pelos entrevistados do Grupo 2 e mostrando como a atuação do poder público influencia e é influenciada pelas dinâmicas socioespaciais do município.

Quadro 27: pontos levantados pelos entrevistados do Grupo 2 de Manhuaçu-MG

Tema	Pontos levantados pelos entrevistados
Organização institucional e capacidade técnica	Estrutura administrativa limitada; falta de integração entre setores; necessidade de maior corpo técnico; fiscalização recente e ainda insuficiente; organogramas desatualizados; dificuldade em implementar políticas devido a recursos escassos.
Atuação da gestão urbana	Crescimento urbano sem planejamento; ausência histórica de cultura de planejamento; ações recentes de fiscalização e notificações; contradições entre reconhecer irregularidade e fornecer serviços (iluminação, IPTU).
Expansão urbana e ordenamento territorial	Expansão acelerada, desordenada e com múltiplas frentes; crescimento vertical e horizontal; loteamentos fechados e chacreamentos proliferando; expansão orientada pela BR-262; ausência de diretrizes claras; perímetro urbano “picotado”; ocupações distantes da malha consolidada.
Fiscalização e controle do uso do solo	Fiscalização insuficiente por décadas; irregularidades recorrentes; ocupações em APP e áreas de risco; necessidade de embargos em parcelamentos irregulares; fiscalização melhorou recentemente, mas ainda incapaz de atender toda a demanda.
Instrumentos urbanísticos	Plano Diretor incompleto; leis não regulamentadas (uso e ocupação do solo, perímetro, obras, zoneamento); Código de Obras antigo e inadequado; dificuldade de aplicar instrumentos do Estatuto da Cidade (ZEIS, outorga onerosa, etc.); Reurb utilizado de forma limitada.
Habitação de interesse social e regularização fundiária	Falta de política habitacional efetiva; déficit habitacional persistente; MCMV atende parcialmente; habitações precárias concentradas em morros e áreas de risco; demanda reprimida; alto custo para regularizar áreas; Reurb iniciado, mas lento; ausência de Plano Municipal de Habitação.
Mobilidade urbana e infraestrutura básica	Trânsito congestionado; ruas estreitas; topografia dificulta circulação; transporte público deficitário, horários reduzidos; calçadas irregulares e inacessíveis; bairros sem acesso a ônibus; falta de obras estruturantes; infraestrutura insuficiente nas áreas de expansão irregular.
Atuação do mercado imobiliário e relação com o poder público	Especulação imobiliária intensa; imóveis valorizados; interesse crescente em condomínios e chácaras; empreendimentos de alto padrão avançando; pressão para alterações legais; contrapartidas insuficientes; mercado influencia expansão dispersa.
Desigualdades socioespaciais observadas pela gestão	Bairros periféricos concentram problemas sociais, violência e precariedade; contraste entre áreas valorizadas (ex.: Alfa Sul) e bairros em risco; condomínios reforçam separações socioespaciais; estoque imobiliário de qualidade insuficiente.
Principais desafios enfrentados pela administração municipal	Falta de estudos técnicos detalhados; expansão desigual; ocupação de risco; ausência de políticas habitacionais robustas; demanda reprimida por infraestrutura; influência do ciclo econômico do café; necessidade de diretrizes claras; descontinuidade entre gestões.

Fonte: elaborado pela autora (2025).

As falas dos agentes públicos de Manhuaçu evidenciam um conjunto de desafios da gestão urbana, marcados por limitações institucionais, fragilidades de planejamento, forte pressão do mercado imobiliário e desigualdades socioespaciais.

No que se refere à organização institucional e à capacidade técnica, os entrevistados ressaltam a insuficiência de equipe técnica e a dificuldade de estruturar uma fiscalização contínua e efetiva. Como afirmam: “a prefeitura tinha muitos poucos fiscais, e hoje tem um departamento de fiscalização, mas ainda não faz face ao enfrentamento necessário” (APMA2); “há uma estrutura administrativa limitada, um corpo técnico pequeno e dificuldade em implementar aquilo que é necessário” (APMA4); e “durante muitos anos, o corpo técnico foi pequeno. Hoje é maior, mas nunca foi suficiente” (APMA6).

A atuação da gestão urbana também é marcada pela ausência de planejamento e pela consolidação de ocupações irregulares. Os entrevistados sintetizam esse cenário ao afirmar que “Manhuaçu cresceu sem planejamento adequado. Vias estreitas, passeios estreitos e ocupações em APP mostram a ausência histórica de uma cultura de planejamento” (APMA2); que “A expansão urbana acontece de maneira desordenada a princípio, com parcelamentos aprovados e não aprovados” (APMA4); e que “As construções são feitas sem aprovação, e apenas com denúncia é que se faz alguma coisa” (APMA6).

Em relação ao ordenamento territorial, observa-se uma expansão pouco controlada, influenciada pelo mercado. Os agentes destacam que “O número de novos loteamentos e condomínios está crescendo de forma assustadora” (APMA3), que “A Lei de Perímetro Urbano está sendo ‘picotada’, e não há um sentido de crescimento” (APMA7) e que “Há expansão urbana formal e informal, com grande demanda por habitação de classe média e baixa” (APMA4).

As fragilidades na fiscalização e no controle do uso do solo reforçam esse processo. Os entrevistados afirmam que “Existem muitos parcelamentos irregulares que precisam ser embargados, e a fiscalização age em conjunto com outros órgãos” (APMA4); que “Tem muita coisa irregular; sempre haverá quem queira o caminho mais curto” (APMA3); e que “Diminuiu muito as ocupações irregulares, mas ainda existe” (APMA6).

Quanto aos instrumentos urbanísticos, os relatos revelam descontinuidade, desatualização normativa e ausência de regulamentação, o que limita a capacidade de intervenção do município. Entre as falas, destacam-se: “Não há uma política efetiva de habitação; tudo está no papel” (APMA2); “A Lei de Uso e Ocupação do Solo foi engavetada, e o Código de Obras é uma cópia de Curitiba” (APMA4); e “O Plano Diretor vigente não é conclusivo; fica sendo um plano de gaveta” (APMA6).

A questão habitacional também aparece como ponto de destaque, especialmente diante da precariedade das moradias e da lentidão dos processos de regularização. Os agentes relatam que “As habitações precárias estão mais nas periferias e nos morros” (APMA1); que “Temos quase 300 famílias no MCMV, mas não há uma política efetiva de habitação” (APMA2); que “O Reurb começou, mas ainda está em andamento e avança lentamente” (APMA4); e que “A regularização depende de investimento alto; fazemos dentro das nossas condições” (APMA3).

As condições de mobilidade urbana e infraestrutura básica reforçam desigualdades territoriais. São recorrentes observações como: “Os maiores problemas estão relacionados à acessibilidade e aos congestionamentos” (APMA1); “A cidade é hostil para pedestres e PCDs; há calçadas íngremes e uso privado do espaço público” (APMA4); e “Os horários de ônibus são péssimos, e a empresa opera no limite” (APMA4).

Outro ponto recorrente diz respeito à atuação do mercado imobiliário e sua influência sobre a configuração urbana. Os entrevistados destacam que “Há especulação imobiliária; os valores dos imóveis são elevados, e o custo de vida é alto” (APMA2); que “A valorização imobiliária aqui é altíssima” (APMA3); e que “Condomínios fechados e chácaras têm impacto grande na cidade” (APMA7).

As desigualdades socioespaciais aparecem como uma marca do território. Segundo os agentes, “Os bairros periféricos concentram os maiores problemas de segurança e infraestrutura” (APMA4); “A desigualdade social sempre vai existir, e muitas vezes está próxima geograficamente” (APMA3); e “O centro fica vazio à noite, enquanto os condomínios reforçam separações” (APMA4).

Por fim, os entrevistados também apontam os principais desafios que a administração municipal enfrenta, destacando a necessidade de continuidade administrativa, diretrizes mais claras e maior qualificação da base técnica. Entre os relatos, sobressaem: “É preciso ter diretrizes claras e continuidade entre gestões” (APMA7); “Há demandas de infraestrutura nas áreas de expansão irregular, mas não é um problema crônico” (APMA4); e “O município tem dificuldade de entender suas vocações econômicas e explorar mercados que agreguem valor” (APMA4).

Com o objetivo de articular as percepções dos agentes públicos entrevistados com o arcabouço normativo vigente, o Quadro 28 sintetiza os principais temas levantados nas entrevistas do Grupo 2 e a forma como esses temas são tratados na legislação municipal de Manhuaçu. A leitura comparativa entre discurso técnico e

dispositivos legais permite avaliar a existência formal de instrumentos urbanísticos, e também seus limites operacionais e a capacidade do município de utilizá-los como indutores do ordenamento territorial, do controle da expansão urbana e da redução das desigualdades socioespaciais.

Quadro 28: temas levantados pelos entrevistados e a forma como eles são tratados na legislação municipal de Manhuaçu-MG

(continua)

Temas levantados pelos entrevistados	Como os temas aparecem na legislação municipal ²⁹	
Expansão urbana	Lei nº 3.995/2019	<ul style="list-style-type: none"> – Delimita os perímetros urbanos da sede e dos distritos, estabelecendo a separação formal entre zona urbana e zona rural. – Define o perímetro por meio de anexos cartográficos e descrições técnicas detalhadas, sem estabelecer diretrizes urbanísticas qualitativas para orientar o crescimento.
	Lei complementar nº 001/2017	<ul style="list-style-type: none"> – Estabelece diretrizes gerais para o ordenamento territorial e o crescimento urbano. – Reconhece a necessidade de conter a expansão urbana desordenada e de compatibilizar o crescimento com infraestrutura, mobilidade e meio ambiente. – Prevê instrumentos do Estatuto da Cidade para indução do uso do solo, condicionados à regulamentação posterior, o que limita sua efetividade prática.
Ocupação de áreas de risco	Lei complementar nº 001/2017	<ul style="list-style-type: none"> – Veda a ocupação de áreas ambientalmente frágeis, encostas, APPs e áreas sujeitas a risco geotécnico ou hidrológico. – Prevê diretrizes para mapeamento de áreas de risco e atuação articulada com a Defesa Civil. – Não estabelece instrumentos operacionais claros para prevenção sistemática de novas ocupações nem programas estruturados de reassentamento da população vulnerável.
Aprovação de projetos	Lei complementar nº 11/2019	<ul style="list-style-type: none"> – Define procedimentos para aprovação de edificações e obras, com exigências técnicas e documentais (projetos, ART/RRT, parâmetros construtivos e condições de segurança). – Estabelece regras para regularização posterior de edificações existentes. – Apesar do detalhamento técnico, sua aplicação depende da articulação com leis de uso e ocupação do solo e diretrizes urbanísticas mais claras, apontadas como insuficientes nas entrevistas. <p style="text-align: right;">(conclusão)</p>
	Lei complementar nº 001/2017	<ul style="list-style-type: none"> – Prevê a necessidade de compatibilização entre projetos, infraestrutura e sistema viário, sem regulamentação específica.

²⁹ Foi considerada a parte da legislação relevante para este trabalho.

Loteamentos de acesso restrito	Lei complementar nº 001/2017	<ul style="list-style-type: none"> – Reconhece a existência de loteamentos fechados, condomínios e formas especiais de parcelamento do solo. – Não apresenta regulamentação específica e detalhada para loteamentos de acesso restrito, condomínios horizontais ou chacreamentos. – A ausência de parâmetros claros contribui para a proliferação desses empreendimentos, conforme relatado pelos agentes públicos.
Regularização fundiária	Lei complementar nº 001/2017	<ul style="list-style-type: none"> – Reconhece a regularização fundiária como diretriz da política urbana e instrumento de inclusão socioespacial. – Condiciona a regularização à inexistência de risco ambiental ou geotécnico. – Não institui uma legislação municipal específica e plenamente estruturada para a Reurb, o que limita a escala, a velocidade e a abrangência dos processos de regularização fundiária.
Assistência técnica	Lei complementar nº 001/2017	<ul style="list-style-type: none"> – Menciona a assistência técnica como diretriz vinculada à política urbana e habitacional. – Não foram identificados dispositivos que instituem política municipal específica de Assistência Técnica Pública e Gratuita em Habitação de Interesse Social, nos moldes da Lei Federal nº 11.888/2008. – A ausência de regulamentação própria limita a implementação sistemática da assistência técnica às famílias de baixa renda.
Habitação de interesse social	Lei complementar nº 001/2017	<ul style="list-style-type: none"> – Reconhece a habitação de interesse social como componente da política urbana. – Prevê ZEIS como instrumento para viabilizar políticas habitacionais, condicionadas à delimitação por lei específica. – Não institui programas municipais estruturados nem define áreas previamente destinadas à produção de HIS, o que reduz a capacidade de enfrentamento do déficit habitacional.

Fonte: elaborado pela autora (2025).

A leitura do Quadro 28 evidencia que, em Manhuaçu, há um distanciamento entre os problemas urbanos identificados pelos agentes públicos e a capacidade da legislação municipal de enfrentá-los de forma estruturada e operacional. A Lei nº 3.995/2019 desempenha um papel técnico relevante ao delimitar os perímetros urbanos da sede e dos distritos. Entretanto, seu caráter predominantemente cartográfico e descritivo não se articula a diretrizes urbanísticas capazes de induzir um padrão de crescimento urbano mais compacto e integrado, o que contribui para a expansão dispersa e para o “perímetro urbano fragmentado” mencionado nas entrevistas. O Plano Diretor reconhece temas centrais, como ocupação de áreas de risco, habitação de interesse social e regularização fundiária, porém o faz de forma genérica, sem a regulamentação de instrumentos que permitam sua efetiva aplicação no cotidiano da gestão municipal. A ausência de legislação específica para ZEIS, de política municipal de assistência técnica em habitação de interesse social e de normas claras para loteamentos de acesso restrito, associada às limitações do Código de Obras frente à dinâmica recente de expansão urbana, reforça uma atuação

predominantemente reativa do poder público. Esse arcabouço normativo fragilizado amplia a dependência de programas federais e de intervenções pontuais, dificultando o controle da expansão urbana, a prevenção de ocupações em áreas inadequadas e contribui para a reprodução das desigualdades socioespaciais observadas no território manhuaçuense.

5.4.1.3 Muriaé-MG

Em Muriaé, os bairros selecionados para a pesquisa de campo foram: Joanópolis, Gaspar, Padre Thiago e Santo Antônio. Foram entrevistadas seis pessoas ligadas à gestão municipal e cinco moradores dos bairros selecionados. As entrevistas realizadas com esses residentes permitiram identificar percepções detalhadas sobre infraestrutura urbana, mobilidade, regularização fundiária, segurança e dinâmicas sociais internas. As falas apontam avanços e desafios, especialmente em bairros mais distantes do centro ou em processo de urbanização. O Quadro 29 sintetiza, por tema, os principais pontos levantados pelos entrevistados do Grupo 1.

Quadro 29: pontos levantados pelos entrevistados do Grupo 1 de Muriaé-MG

Tema	Pontos levantados pelos entrevistados
Condições de moradia e ocupação do local	Alguns bairros são antigos (ex.: bairro fundado em 1949), com ocupação que começou pelas casas e só depois recebeu infraestrutura. Crescimento contínuo dos bairros e surgimento de novos loteamentos próximos à área rural. Projetos comunitários de moradia organizados por pastorais e entidades religiosas, com entrega de casas por mutirão e regras de convivência e uso.
Infraestrutura urbana disponível	Em geral, os bairros contam com infraestrutura mínima (água, esgoto, energia, iluminação pública), mas alguns foram “esquecidos” por longo tempo e só recentemente receberam investimentos. Há bairros com ruas abertas por antigas

	gestões que não constam no sistema da prefeitura, o que dificulta manutenção e obras. Em alguns locais, equipamentos básicos (como mercado ou áreas de lazer) são escassos e precisam ser conquistados por reivindicação (ex.: instalação recente de parquinho infantil), de acordo com entrevista realizada com moradores dos bairros.
Acessibilidade e mobilidade cotidiana	Forte dependência do transporte coletivo e grande insatisfação com o serviço: poucos horários, especialmente à noite e nos fins de semana; demora e dificuldade de acesso a áreas centrais, serviços e locais de trabalho. Bairros distantes do centro (cerca de 10 km) sentem-se isolados pela pouca oferta de ônibus. Crescente uso de aplicativos de transporte devido à precariedade do transporte público.
Segurança pública e percepções de risco	Moradores percebem aumento da criminalidade em áreas que eram rurais e estão se urbanizando, com sensação de insegurança nas estradas e relutância em dar caronas. Enchentes recorrentes nas margens do rio geram deslocamentos forçados e mudanças de valorização das áreas, o que também é percebido como um fator de vulnerabilidade.
Inserção socioeconômica	Economia local baseada no setor de serviços (saúde, comércio, educação), com Muriaé funcionando como polo regional. Muitas famílias dependem de deslocamentos diários para trabalhar e estudar em áreas centrais. Há também ações de capacitação profissional e cursos gratuitos, como no centro de treinamento Fundarte (Fundação de Cultura e Artes de Muriaé) que buscam ampliar autonomia econômica da população.
Relação com o poder público	As associações de bairro e a Federação das Associações de Muriaé e Adjacências (Feama) são canais importantes de interlocução com o poder público, inclusive em conselhos municipais e ações como “Prefeitura no Bairro” ou “gabinete itinerante”. Alguns bairros relatam que só recentemente passaram a ser atendidos com obras, após longos períodos de esquecimento. Há percepção de que a participação popular ainda é insuficiente e que políticas mais abertas à comunidade precisam ser fortalecidas.
Dinâmicas sociais internas do bairro	Há organização comunitária por meio de associações de moradores, pastorais e projetos pró-moradia, com mutirões, redes de ajuda e formação de lideranças. As associações ajudam a articular demandas, organizar reuniões nas casas, promover cultura e fortalecer o conhecimento de direitos. A Federação funciona como apoio técnico e político às lideranças, ampliando a capacidade de atuação dos bairros.
Desigualdades percebidas na cidade	Moradores percebem desigualdades entre bairros melhor atendidos e aqueles mais distantes ou recém-urbanizados, especialmente em termos de transporte público, acesso a serviços, segurança e reconhecimento institucional (ruas não cadastradas, por exemplo). Áreas sujeitas a enchentes têm menor valor de aluguel, evidenciando desvalorização de territórios de risco.
Estratégias de enfrentamento às dificuldades	Mobilização por meio de associações e da Federação, participação em conselhos e ações coletivas para reivindicar melhorias (transporte, infraestrutura, segurança viária, equipamentos de lazer). Projetos comunitários de moradia e parcerias com prefeitura, igrejas e entidades (como Lions) para viabilizar casas e infraestrutura. Uso de mecanismos participativos quando disponíveis (orçamento participativo, atendimento itinerante da prefeitura).

Fonte: elaborado pela autora (2025).

As percepções apresentadas no Quadro 29 se destacam nas falas dos moradores, que evidenciam as condições vivenciadas nos bairros. Em relação à infraestrutura disponível, moradores mencionam que “alguns bairros ficaram esquecidos por muito tempo, e só recentemente passaram a ser atendidos” (MBMU2) e que “há ruas abertas por antigas gestões que nem constam no sistema da prefeitura” (MBMU2). Sobre o tema mobilidade, os entrevistados relatam algumas dificuldades:

“o transporte público é muito precário, com poucos horários, especialmente à noite e nos fins de semana” (MBMU4) e “os trabalhadores perdem horário porque o primeiro ônibus só passa às 06h” (MBMU2). Em relação à segurança, moradores percebem que “a criminalidade tem chegado às áreas rurais que estão virando urbanas” (MBMU5). As dinâmicas comunitárias também aparecem de forma marcante: “depois das associações, as pessoas passaram a participar mais e conhecer melhor seus direitos” (MBMU1) e “os projetos de moradia são feitos em mutirão, com ajuda da prefeitura e entidades locais” (MBMU4). Tais relatos ilustram as desigualdades do território e as estratégias coletivas para enfrentar dificuldades.

As entrevistas realizadas com os agentes públicos de Muriaé, vinculados às áreas de planejamento urbano, fiscalização, regularização fundiária, assistência social e infraestrutura, apontam a visão técnica sobre a expansão da cidade, os desafios de gestão e os limites institucionais enfrentados pelo município. As falas evidenciam conflitos entre interesses privados, capacidade administrativa, déficit habitacional e dificuldades na aplicação dos instrumentos urbanísticos. O Quadro 30 organiza, por tema, os principais pontos levantados pelos entrevistados do Grupo 2, permitindo compreender como os profissionais da gestão municipal percebem as dinâmicas de produção do espaço urbano e os fatores que condicionam a oferta de infraestrutura, habitação, mobilidade e controle do uso do solo.

Quadro 30: pontos levantados pelos entrevistados do Grupo 2 de Muriaé-MG

Tema	Pontos levantados pelos entrevistados
Organização institucional e capacidade técnica	Existência de setores específicos (fiscalização de obras, aprovação de loteamentos, defesa civil, assistência social), mas com equipes técnicas reduzidas e dificuldade de fiscalização ativa em todo o território. Parte das respostas às situações de risco e à regularização fundiária é limitada por falta de pessoal e pela morosidade administrativa.
Atuação da gestão urbana	Reconhecimento de que a cidade cresceu de forma desordenada, com herança de permissividade histórica (época de coronéis). Houve mudanças recentes em critérios de avaliação para novos loteamentos, tornando-os mais rígidos. Ainda assim, decisões importantes (como alterações de perímetro e zonas de expansão) foram tomadas com pouca escuta técnica e sob influência de interesses específicos.

Expansão urbana e ordenamento territorial	Expansão urbana conduzida majoritariamente por mercado imobiliário, construtoras e loteadoras, com muitos vazios urbanos ainda não ocupados (ex.: Boa Vista, Dr. Rubens). Crescimento radial, sobretudo para o sul, em direção a terras mais baratas e distantes do centro; áreas ao norte menos favorecidas pela barreira física da BR-356. Zonas de Expansão Urbana redefinidas em 2019 e 2022, mas com manobras equivocadas para tentar resolver problemas pontuais (como transporte para distritos).
Fiscalização e controle do uso do solo	Fiscalização considerada intensa, mas limitada por lacunas legais e dificuldades de efetivar sanções: notificações que não avançam, processos que não andam no Ministério Público, loteamentos em execução há anos sem aprovação formal. Prática recorrente de iniciar obras com licença de movimentação de terra, antes da aprovação urbanística. Fiscalização reage tardiamente, quando o sistema viário já está implantado.
Instrumentos urbanísticos	Plano Diretor de 2019 e revisão do perímetro urbano em 2022; ZEIS voltadas principalmente à regularização de áreas consolidadas, e não à produção de novas moradias. Lei de chacreamento de 2016 considerada inconstitucional (lotes de 1.000 m ² abaixo do módulo rural), tornando-se “letra morta”. Reurb utilizado em situações controversas (ex.: condomínio Solare, citado como mau exemplo) e em regularizações de parcelamentos antigos.
Habitação de interesse social e regularização fundiária	Ocupação de áreas de risco é problema antigo e difuso; retirada de famílias dessas áreas muitas vezes apenas desloca o problema, pois novas famílias ocupam as casas desocupadas. Programas habitacionais (como MCMV, Nova Muriaé, Dornelas) apresentam dificuldades: famílias não permanecem nas unidades, há rotatividade, uso para comércio e vazios. Regularização fundiária nos distritos é menos complexa; na área urbana, há múltiplas reivindicações sobre o mesmo lote. Falta fiscalização sistemática sobre beneficiários e imóveis interditados.
Mobilidade urbana e infraestrutura básica	Mobilidade marcada por congestionamentos e forte cultura do automóvel; transporte coletivo sofreu descontinuidade na pandemia e ainda não se reestruturou de forma satisfatória. Bairros e distritos têm poucos horários de ônibus, gerando atrasos para trabalho e estudo. Coleta de lixo é mais frequente nas áreas centrais e menos frequente nas periferias. Alguns equipamentos públicos (como unidades de saúde) vêm sendo ampliados, mas a distribuição da infraestrutura ainda é desigual.
Atuação do mercado imobiliário e relação com o poder público	Mercado imobiliário exerce grande influência na expansão, com retenção de glebas por proprietários (ex.: exigência de padrão construtivo em Boa Vista) e forte presença de loteamentos e chacreamentos, inclusive em áreas rurais próximas à cidade. Condomínios fechados e condomínios rurais (como Solare, Vales e Montanhas, Aldeia do Lago) aparecem como produtos para classes médias e altas, frequentemente com problemas de regularização, infraestrutura hídrica e dependência total da cidade para serviços.
Desigualdades socioespaciais observadas pela gestão	Famílias mais pobres, idosos e pessoas com deficiência concentram-se em áreas de risco, com pouca visibilidade nas estatísticas gerais (apesar de bons indicadores médios de IDH e Gini). Áreas sujeitas a enchentes, taludes e situações de vulnerabilidade apresentam menor valor de aluguel e menor qualidade de moradia. Há tendência de consolidar populações vulneráveis em locais inadequados, em vez de enfrentar a raiz do problema.
Principais desafios enfrentados pela administração municipal	Superar heranças de crescimento desordenado e permissivo; lidar com a pressão do mercado imobiliário e dos chacreamentos; equilibrar expansão urbana, mobilidade, infraestrutura e proteção de áreas de risco; estruturar políticas habitacionais eficazes; fortalecer a fiscalização e a assistência técnica às famílias de baixa renda; aprimorar a regulação do solo diante da fragmentação e dos múltiplos interesses privados.

Fonte: elaborado pela autora (2025).

As falas dos agentes públicos entrevistados em Muriaé evidenciam a como limitações institucionais, pressões do mercado imobiliário e questões históricas repercutem a produção do espaço. Um ponto recorrente entre os entrevistados diz respeito à capacidade técnica e à fiscalização, descritas como insuficientes para acompanhar a dinâmica de expansão e as irregularidades existentes. Conforme relatado, “a fiscalização é bem intensa, mas limitada... Notificações ficam arquivadas, não avançam. Não conseguimos efetivar as sanções” (APMU1), o que se agrava pela falta de pessoal: “temos equipes pequenas para dar conta da cidade inteira. Falta gente para fiscalização ativa e também para assistência técnica às famílias” (APMU5).

A percepção sobre a atuação da gestão urbana destaca que o município passa por desafios em relação ao controle do uso do solo, associada a decisões tomadas sem embasamento técnico adequado. Isso se reflete no reconhecimento de que “a cidade cresceu desordenada, resultado de uma época de coronéis em que muita coisa era permitida” (APMU2). Em algumas situações, decisões sobre alterações territoriais também foram influenciadas por interesses específicos, conforme exemplificado pelo relato de que “mudanças importantes, como alteração do perímetro urbano, foram feitas com pouca escuta técnica e atendendo interesses específicos” (APMU1).

A expansão urbana aparece como um processo orientado pelo mercado imobiliário, em grande parte. Segundo um dos entrevistados, “a expansão é conduzida pelo mercado imobiliário; ainda temos muitos vazios urbanos que poderiam ter sido ocupados primeiro” (APMU1). Essa expansão faz com que o crescimento da cidade aconteça em áreas cada vez mais distantes do centro: “o crescimento tem sido radial, principalmente para o sul, onde a terra é mais barata” (APMU1).

As limitações da fiscalização urbanística também foram amplamente reconhecidas. Muitos empreendimentos são iniciados com mecanismos que contornam o processo legal, como relatado: “há loteamentos sendo executados há dez anos sem aprovação formal” (APMU1). Em diversos casos, as obras começam com licenças simplificadas: “muitos empreendedores iniciam obras com licença de movimentação de terra para evitar a aprovação do projeto urbanístico” (APMU1). Mesmo quando há tentativa de responsabilização, os processos enfrentam entraves: “quando acionamos o MP, muitas vezes o processo não avança” (APMU1).

No que se refere aos instrumentos urbanísticos, os agentes destacam limitações e contradições. Um deles observa que “as ZEIS foram criadas para áreas consolidadas, não para construir novas moradias” (APMU1). Em relação à legislação urbanística complementar, destaca-se que “a lei de chacreamento de 2016 virou letra morta; é inconstitucional” (APMU1), enquanto alguns processos de regularização são tratados como exemplos negativos: “o condomínio Solare é sempre citado como exemplo de mau uso do Reurb” (APMU1).

A política habitacional e a regularização fundiária também são vistos como grandes desafios. As ocupações em áreas de risco são históricas e difíceis de reverter: “a ocupação de áreas de risco é muito antiga; tiramos famílias de um lugar e outras ocupam as casas abandonadas” (APMU2). Os programas habitacionais apresentam problemas de continuidade e permanência: “os beneficiários do MCMV muitas vezes

não permanecem; há comércio, rotatividade e vazios” (APMU6). Ao mesmo tempo, a regularização fundiária enfrenta disputas e sobreposições: “na área urbana, temos até três pessoas reivindicando o mesmo lote” (APMU6).

As entrevistas também destacam dificuldades ligadas à mobilidade urbana e aos serviços básicos, com impactos diretos na vida cotidiana. A desorganização do transporte público é enfatizada ao se afirmar que “durante a pandemia, o transporte público praticamente deixou de existir” (APMU1). Além disso, a cidade enfrenta congestionamentos e apresenta forte dependência do automóvel: “temos congestionamentos constantes, apenas duas vias arteriais, e forte cultura do automóvel” (APMU1). Outros serviços urbanos também revelam desigualdade territorial, como a coleta de lixo, “mais frequente no centro e menos nas periferias” (APMU1).

O mercado imobiliário é percebido como agente central na dinâmica urbana, influenciando desde o padrão construtivo até a localização dos empreendimentos. Um dos técnicos descreve que “o mercado retém glebas e só vende para quem seguir padrão construtivo específico; isso trava a densidade urbana” (APMU1). A proliferação de chacreamentos e condomínios rurais ganhou força, especialmente após a pandemia: “os chacreamentos aumentaram muito na pandemia; a demanda continuou” (APMU3). Em muitos casos, são empreendimentos que dependem integralmente da cidade: “há condomínios inteiros dependentes da cidade para tudo, sem estrutura interna adequada” (APMU1).

Por fim, os entrevistados apontam as desigualdades socioespaciais e os desafios da gestão como problemas persistentes. A concentração de vulnerabilidade é ressaltada na afirmação de que “as áreas de risco concentram idosos, pessoas com deficiência e famílias muito pobres, invisíveis nos indicadores gerais” (APMU1). A desvalorização de áreas sujeitas a enchentes também é percebida no mercado de aluguel: “as enchentes desvalorizam as áreas, e isso aparece no valor do aluguel” (APMU5). Em síntese, as falas reforçam que os principais desafios da administração municipal envolvem equilibrar expansão urbana, mobilidade, habitação e infraestrutura, sempre enfrentando limitações institucionais e pressões do mercado imobiliário, como sintetizado pela observação de que “o mercado pressiona muito; os chacreamentos avançam sem estrutura e geram problemas depois” (APMU3).

Considerando o exposto na entrevista, aliado às demais informações obtidas na pesquisa de campo e ao apontado com a pesquisa bibliográfica, é possível chegar

a algumas considerações, apontadas no Quadro 31. Nele, estão destacados os principais temas abordados pelos entrevistados e a forma como esses temas são tratados nas leis municipais. A comparação entre as percepções dos agentes públicos e a legislação vigente revela as fragilidades e os avanços na política urbana do município.

Quadro 31: temas levantados pelos entrevistados e a forma como eles são tratados na legislação municipal de Muriaé-MG

(continua)

Temas levantados pelos entrevistados	Como os temas aparecem na legislação municipal ³⁰	
Expansão urbana	Lei nº 2.334/1999	<ul style="list-style-type: none"> - Define parcelamento do solo apenas em zona de expansão urbana; - Delimita as zonas de expansão urbana e os padrões mínimos a serem executados nos parcelamentos do solo urbano.

³⁰ Foi considerada a parte da legislação relevante para este trabalho.

	Lei nº 3.195/2005	<ul style="list-style-type: none"> - Considera como zona urbana as áreas onde existem pelo menos dois dos seguintes itens: I) meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; II) abastecimento de água; III) sistema de esgotos sanitários; IV) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; V) escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado. - Considera que qualquer área que enquadrar na definição de área urbana citada estará passível de ser cobrado o Imposto Predial Urbano. A lei ainda determina que essa área será considerada área urbana.
	Lei nº 5.915/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Cita o objetivo de adotar o perfil de cidade planejada e compacta. - Prevê revisão das leis de uso e ocupação do solo e de parcelamento do solo. - Prevê a consolidação da área urbana de maneira controlada e planejada, em respeito à legislação existente. - Cita a Macrozona Ambiental de Uso Sustentável (MAS), que tem como um dos objetivos controlar a expansão de localidades rurais. - Cita a Macrozona de Expansão Urbana Controlada (MEU), que é composta por áreas desocupadas e contíguas à MCU e destinadas à expansão controlada, composta por áreas de usos rurais intermeadas por atividades urbanas pontuais, com ausência de infraestrutura urbana instalada. - Cita integração viária nas áreas de expansão urbana. - Prevê o instrumento denominado Outorga Onerosa de Alteração de uso de Solo (OOAUS), que permite o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas rurais.
Ocupação de áreas de risco	Lei nº 6.326/2022	<ul style="list-style-type: none"> - Prevê a elaboração de ações que reduzam a vulnerabilidade da infraestrutura de ocupações em áreas de risco, a fim de minimizar a incidência de desastres.
	Lei nº 5.915/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Cria o Sistema de Informações Municipais (SIM), que reúne um banco de dados em ambiente virtual com as informações cartográficas e os indicadores municipais; dentre eles, as relativas às áreas de risco. - Prevê a realocação de pessoas em condições de vulnerabilidade social localizadas em áreas de risco. - Proíbe a regularização fundiária nos loteamentos onde há risco geotécnico. - Prevê a criação do Plano Municipal de Redução de Risco (PMRR).
(conclusão)		
Aprovação de projetos	Lei nº 1.232/1987	<ul style="list-style-type: none"> - Aponta os elementos que o projeto arquitetônico deve conter; - Aponta penalidades em caso de descumprimento da lei, mas não as tipifica.
	Lei nº 4.411/2012	<ul style="list-style-type: none"> - Aponta as licenças que o poder público expedirá para empreendimentos ou atividades em suas diferentes fases
	Lei nº 5.441/2017	<ul style="list-style-type: none"> - Prevê a ampliação do percentual de taxa de ocupação em até 10% do limite legal estipulado, de forma fundamentada, pela Secretaria Municipal de Obras Públicas e Urbanismo. - Define casos onde a ocupação e o uso de lote com área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a respectiva Zona, será permitida.
	Lei nº 5.915/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Delimita o prazo máximo de 2 anos para o início de parcelamentos e edificações a partir da aprovação de projetos.

Loteamentos de acesso restrito	Lei nº 5.317/2016	- Aponta os chaceamentos rurais como Zona de Urbanização Específica para Chaceamento (ZUEC), após aprovação do projeto de parcelamento;
Regularização fundiária	Lei nº 6.326/2022	- Assegura o direito à Assistência Técnica Pública Habitacional, incluindo regularização fundiária, para famílias de baixa renda.
	Lei nº 5.915/2019	- Impede a regularização fundiária nos loteamentos localizados em áreas: impróprias à urbanização; onde o nível de poluição impeça as condições sanitárias satisfatórias, até a eliminação dos agentes poluentes; risco geotécnico; ou em Área de Preservação Permanente (APP).
Assistência técnica	Lei nº 6.326/2022	- Assegura o direito à Assistência Técnica Pública Habitacional para projeto e construção, reforma, ampliação e regularização fundiária e edificação de habitação de interesse social para famílias de baixa renda. - A assistência técnica poderá ser utilizada por meio de subsídio ou de financiamento; - Aponta que os entes do Órgão Executivo Municipal envolvidos na implementação da Assistência Técnica Habitacional são: a Secretaria de Desenvolvimento Social; a Defesa Civil integrante da Secretaria do Governo; a Secretaria de Meio Ambiente. - A assistência técnica poderá ser oferecida diretamente às famílias ou cooperativas, associações de moradores ou outros grupos organizados que as representem. - Condiciona que os serviços de assistência técnica deverão ser prestados por profissionais das áreas de Arquitetura e Urbanismo, das Engenharias e do Serviço Social, cabendo ainda a participação de Técnicos Industriais de Edificações, de Geografia e de Direito;
Habitação de interesse social	Lei nº 2.334/1999	- Aponta que o poder público poderá expedir normas especiais de parcelamento nos planos de habitação.
	Lei nº 3.792/2009	- Isenta ou reduz impostos em imóveis integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida.
	Lei nº 6.326/2022	- Cita a Política de Habitação de Interesse Social e aponta que ela deve ser compatibilizada com a Política de Desenvolvimento Urbano e Territorial.
	Lei nº 5.915/2019	- Prevê a finalização do projeto habitacional do distrito de Vermelho. - Prevê assistência técnica gratuita para habitação de interesse social. - Prevê a reestruturação da Política Habitacional do Município.

Fonte: elaborado pela autora (2025).

A análise do Quadro 31 evidencia que, em Muriaé, existe um arcabouço normativo relativamente amplo e diversificado para tratar de temas centrais da produção do espaço urbano, como expansão territorial, ocupação de áreas de risco, habitação de interesse social e assistência técnica. Entretanto, as entrevistas com agentes públicos revelam que a existência formal dessas leis não é suficiente para garantir sua aplicação. Há uma distância entre intenção normativa, expressa em diretrizes de controle da expansão e proteção de áreas ambientalmente sensíveis, e a prática administrativa, marcada por pressões do mercado imobiliário, limitações institucionais, fragilidades na fiscalização e uso seletivo dos instrumentos

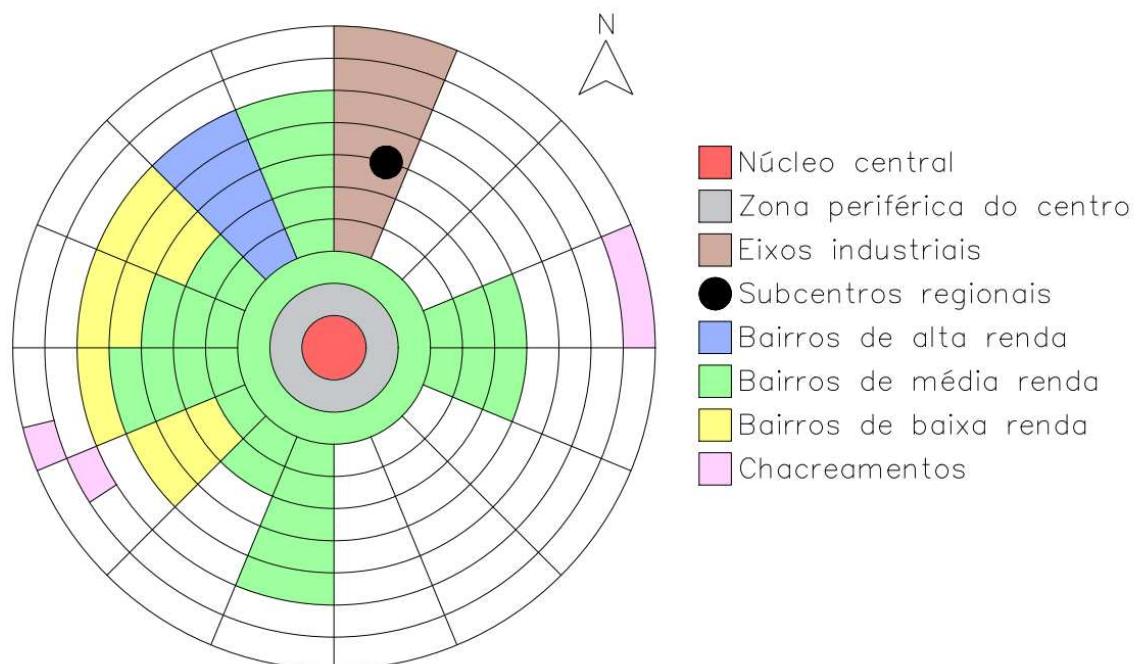
urbanísticos. Isso contribui para a permanência de vazios urbanos, para a expansão periférica orientada por interesses privados, para a consolidação de ocupações em áreas de risco e para a reprodução de desigualdades socioespaciais, reforçando padrões de segregação residencial involuntária no município ao longo do período analisado (1990–2025).

5.5 Processos e formas socioespaciais identificados em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé (à luz de Vasconcelos)

A análise dos processos e formas socioespaciais identificados em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé é desenvolvida à luz da abordagem proposta por Vasconcelos (2018; 2020), que compreende o espaço urbano como produto da ação de múltiplos agentes sociais, cujas estratégias, interesses e assimetrias de poder se materializam em formas espaciais desiguais. Essa leitura dialoga com o modelo de organização espacial da cidade latino-americana sistematizado por Corrêa (1989), já apresentado anteriormente neste trabalho, e permite interpretar a segregação socioespacial não apenas como um fenômeno de localização residencial, mas como expressão concreta das desigualdades estruturais que orientam a produção do espaço urbano nas cidades médias.

Com base nesse referencial, foram elaboradas representações esquemáticas da ocupação urbana dos três municípios estudados, adaptando o modelo de Corrêa (1989) às realidades locais observadas a partir da pesquisa empírica, da análise cartográfica e das entrevistas. Essas representações não têm caráter cartográfico estrito, mas analítico, buscando evidenciar padrões espaciais recorrentes, vetores de expansão, hierarquias territoriais, formas de segregação e processos de diferenciação socioespacial. A Figura 29 apresenta a ocupação da área urbana de Caratinga.

Figura 29 - ocupação da área urbana de Caratinga, com base no modelo de organização espacial da América Latina elaborado por Corrêa (1989).



Fonte: elaborado pela autora (2025).

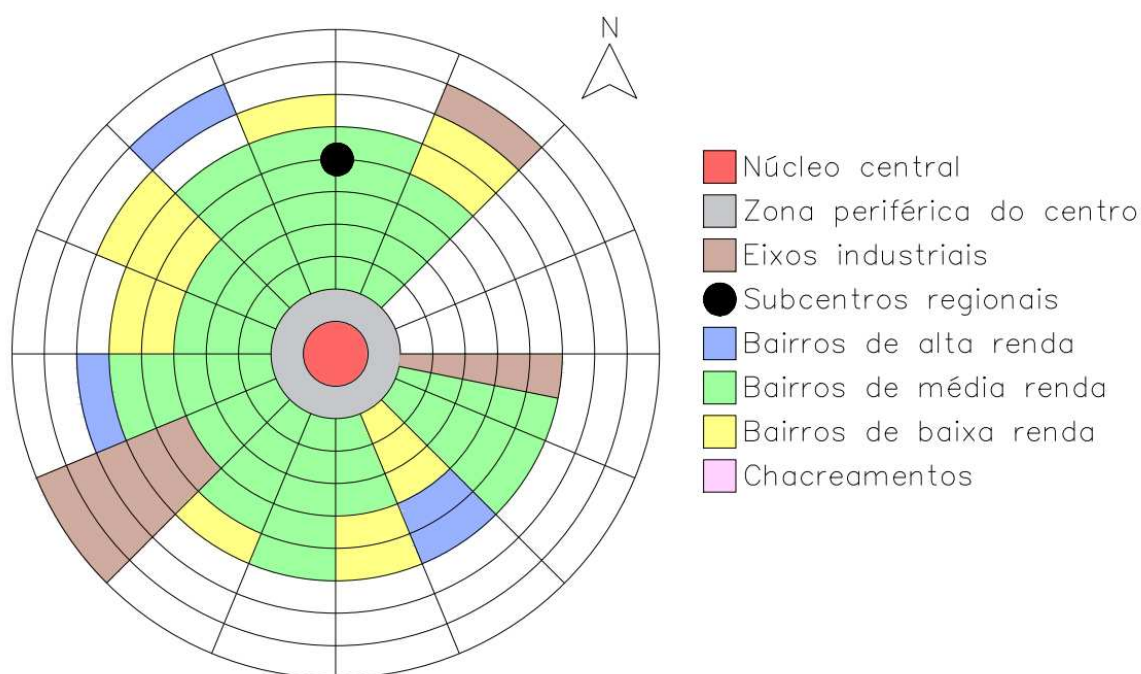
A Figura 29 sintetiza os principais processos de organização socioespacial observados em Caratinga. Nota-se a presença de um núcleo central relativamente compacto, circundado por uma zona periférica imediata que concentra usos mistos e serviços, a partir da qual se irradiam vetores de expansão urbana marcados por forte diferenciação socioespacial. À luz de Vasconcelos (2018), observa-se que a segregação residencial em Caratinga se estrutura de forma intensamente condicionada pela topografia, que atua como fator seletivo de localização. As áreas ocupadas por populações de menor renda tendem a se concentrar em encostas, setores de maior declividade e áreas ambientalmente frágeis, enquanto os bairros de média renda se distribuem de maneira mais contínua ao redor do centro, ainda que com déficits de infraestrutura e serviços urbanos.

Os bairros de alta renda aparecem de forma pontual e descontínua, associados a localizações específicas, melhor acessibilidade viária ou afastamento de áreas marcadas por conflitos socioambientais. Destaca-se também a presença de eixos industriais vinculados à BR-116, que funcionam simultaneamente como vetores de expansão urbana e como barreiras físicas e funcionais, reforçando a fragmentação do tecido urbano. Conforme discutido por Corrêa (2017), esses eixos contribuem para a sepa-

ração entre áreas residenciais, induzem ocupações periféricas e ampliam a dependência de deslocamentos cotidianos. A leitura da Figura 29 e dos dados empíricos confirma que, em Caratinga, a segregação assume caráter predominantemente involuntário, associado às restrições de escolha locacional impostas à população de baixa renda, em consonância com a análise de Maricato (2015) sobre a urbanização periférica brasileira.

A Figura 30 mostra a ocupação da área urbana de Manhuaçu, com base no mesmo modelo de organização espacial elaborado por Corrêa (1989).

Figura 30 - ocupação da área urbana de Manhuaçu, com base no modelo de organização espacial da América Latina elaborado por Corrêa (1989).



Fonte: elaborado pela autora (2025).

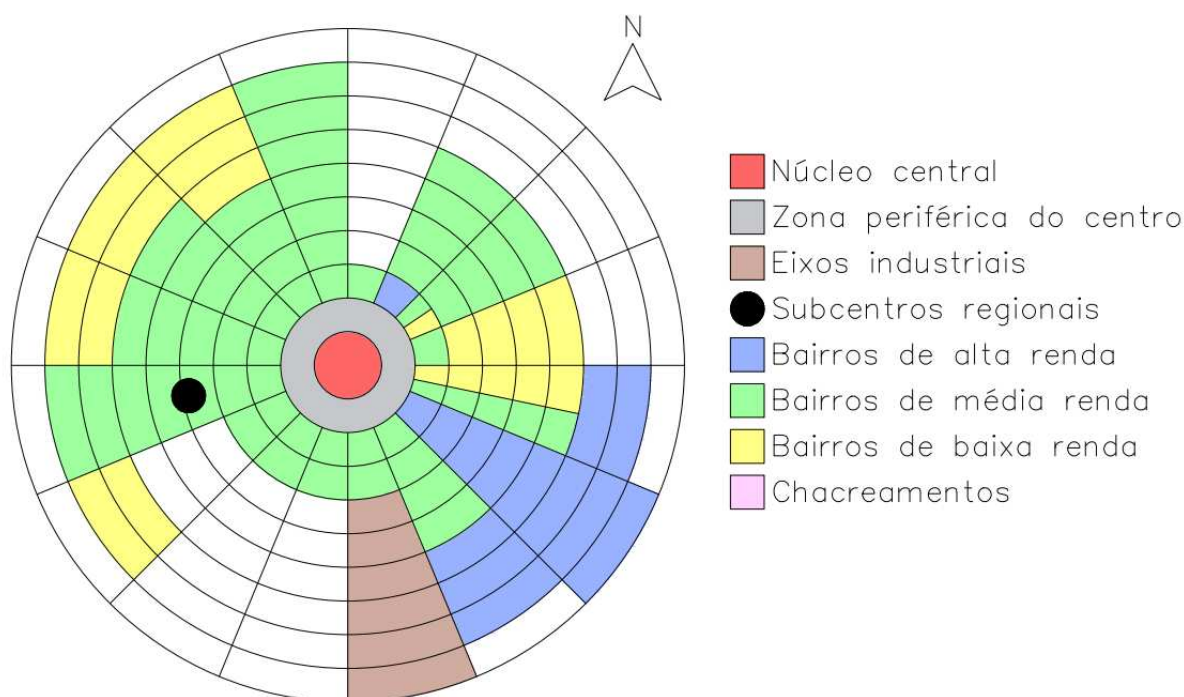
A Figura 30 evidencia um padrão de organização socioespacial em Manhuaçu marcado por expansão urbana desordenada, forte ocupação de morros e encostas e baixa diferenciação funcional entre áreas centrais e periféricas. Diferentemente de Caratinga, Manhuaçu apresenta um núcleo central menos estruturado como polo organizador da expansão, o que contribui para a dispersão e a fragmentação da mancha urbana. Segundo Vasconcelos (2020), esse tipo de configuração está associado à fragilidade dos mecanismos de regulação urbana e à atuação predominante de agentes privados em contextos de baixa capacidade institucional.

Na figura, observa-se que as áreas de menor renda se expandem extensivamente sobre terrenos de difícil acessibilidade e alto risco geotécnico, enquanto os bairros de média renda se distribuem de forma relativamente contínua, porém com carências persistentes de infraestrutura, mobilidade e equipamentos urbanos. A presença de subcentros regionais incipientes indica tentativas de descentralização funcional, mas esses polos não dispõem de infraestrutura suficiente para reduzir a dependência em relação ao centro principal, reforçando deslocamentos longos e desigualdades no acesso a serviços.

Os chacreamentos aparecem como formas espaciais recentes, associadas a demandas de grupos de renda média e alta, implantados de maneira pouco integrada à malha urbana consolidada. Essa dinâmica expressa, conforme Corrêa (2018), processos iniciais de autosegregação, ainda que coexistam com uma segregação majoritariamente involuntária das populações de baixa renda. A leitura da Figura 30, articulada às entrevistas, evidencia que a segregação em Manhuaçu se manifesta tanto pela localização periférica quanto pela precariedade estrutural dos territórios ocupados.

Por fim, a Figura 31 mostra a ocupação da área urbana de Muriaé, com base no modelo de organização espacial da América Latina elaborado por Corrêa (1989).

Figura 31: ocupação da área urbana de Muriaé, com base no modelo de organização espacial da América Latina elaborado por Corrêa (1989).



Fonte: elaborado por Camilla Magalhães Carneiro (2025).

A Figura 31 revela uma configuração socioespacial mais complexa em Muriaé, refletindo seu papel como cidade média com funções regionais consolidadas. Observa-se um processo de reconfiguração das periferias, no qual a população de baixa renda não se concentra exclusivamente nas bordas geográficas da cidade. À luz de Vasconcelos (2018), essa configuração evidencia a coexistência de dois processos distintos: de um lado, a autossegregação das camadas de maior renda, que se deslocam para áreas mais afastadas, ambientalmente mais seguras e com melhor padrão construtivo; de outro, a permanência e até a concentração de populações vulneráveis em áreas centrais ou semi-centrais, frequentemente associadas a riscos ambientais, como enchentes.

Os condomínios fechados e empreendimentos de alto padrão expandem-se sobretudo no vetor sudeste, caracterizando um padrão típico de segregação voluntária, conforme definido por Corrêa (2018). Essa expansão é favorecida por melhores condições topográficas e pela menor presença de cursos d'água, enquanto áreas como o centro histórico e o distrito de Vermelho permanecem mais sujeitas a alagamentos, reduzindo sua atratividade para grupos de maior poder aquisitivo. A BR-116 exerce

papel relevante como eixo estruturador e, simultaneamente, como barreira física, direcionando a localização de atividades industriais e influenciando a expansão urbana.

A Figura 31 também evidencia subcentros em consolidação nos vetores norte e oeste, associados à universidade e a eixos de serviços. Contudo, tais subcentralidades ainda apresentam defasagens de infraestrutura, o que limita sua capacidade de reequilibrar o território urbano. Em Muriaé, portanto, a segregação socioespacial não se expressa apenas pela distância física ao centro, mas por diferenças qualitativas no acesso à infraestrutura, aos serviços e à segurança ambiental, confirmando a leitura de Maricato (2015) sobre o desenvolvimento geográfico desigual.

De forma integrada, a análise das três figuras, articulada às contribuições de Vasconcelos, Corrêa e Maricato, permite identificar processos socioespaciais comuns, como a expansão urbana orientada por interesses privados, a fragilidade da regulação urbanística e a persistência da segregação residencial involuntária. Ao mesmo tempo, evidencia especificidades locais relacionadas à topografia, ao papel regional de cada município e à capacidade institucional de gestão. Observa-se que, em Caratinga e Muriaé, há vetores territorialmente mais definidos de ocupação por grupos de maior renda, sobretudo nos setores noroeste e sudeste, associados a áreas mais valorizadas, melhor infraestrutura e maior atratividade imobiliária. Em Manhuaçu, por sua vez, a expansão residencial de maior renda ocorre de forma mais dispersa e frequentemente mais afastada do núcleo central, condicionada pelo relevo acidentado e pela fragmentação da malha urbana, o que dificulta a formação de eixos contínuos de valorização. Esses resultados reforçam a compreensão de que a segregação socioespacial em cidades médias assume diversas formas, condicionadas por processos históricos, econômicos e institucionais específicos.

6. DISCUSSÃO COMPARATIVA

Este capítulo tem como objetivo desenvolver uma discussão comparativa entre os municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, a partir dos resultados apresentados nos capítulos anteriores. A análise considera as evidências obtidas por meio das entrevistas com moradores e agentes públicos, a leitura da legislação urbanística municipal e a interpretação das formas e processos socioespaciais identificados. Busca-se ir além da descrição individual de cada caso, estabelecendo relações, aproximações e contrastes que permitam compreender padrões recorrentes, especificidades locais e fatores estruturantes da produção do espaço urbano nas cidades do estudo. A comparação proposta parte do pressuposto de que os municípios compartilham dinâmicas semelhantes de expansão urbana, atuação do mercado imobiliário, fragilidade institucional e reprodução de desigualdades socioespaciais, o que possibilita uma leitura dos processos de segregação residencial involuntária analisados neste estudo.

6.1 Similaridades e padrões comuns entre os municípios

A comparação entre Caratinga, Manhuaçu e Muriaé evidencia padrões recorrentes na produção do espaço urbano, independentemente das diferenças de porte, base econômica ou posição regional de cada município. A análise das entrevistas com moradores (Grupo 1), das entrevistas com agentes públicos (Grupo 2), dos mapas de expansão urbana, da legislação municipal e das formas socioespaciais identificadas no capítulo anterior permite identificar elementos comuns que estruturam os processos de segregação residencial involuntária nas três cidades.

Para sistematizar essa comparação, foram elaborados quadros síntese que colocam lado a lado as percepções dos moradores e dos agentes públicos, permitindo observar convergências, recorrências e contradições entre discurso, prática e arcabouço normativo.

Quadro 32 - Comparação das entrevistas feitas em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé com o Grupo 01 (moradores de bairros).

Tema	Caratinga	Manhuaçu	Muriaé
Representação da comunidade	Organização comunitária frágil; associações pouco ativas; baixa representação política percebida.	Atuação mais estruturada de associações e do Coama como mediador; participação comunitária variável.	Forte atuação de associações e da Federação (Feama); participação em conselhos e ações coletivas.
Ocupação do solo	Bairros com trajetórias distintas: loteamentos recentes e bairros antigos consolidados; ampliações informais e aluguel de cômodos.	Ocupações antigas e consolidadas, majoritariamente em morros e áreas de relevo acidentado.	Bairros antigos com ocupação anterior à infraestrutura; novos loteamentos próximos à área rural.
Maiores problemas	Mobilidade, ausência de equipamentos de lazer, regularização fundiária e abandono histórico.	Violência, precariedade da infraestrutura, risco ambiental (lixão) e mobilidade.	Transporte público precário, enchentes, insegurança e isolamento de bairros distantes.
Infraestrutura urbana	Água e energia estáveis; problemas na coleta de lixo e carência de espaços públicos.	Infraestrutura limitada; obras pontuais; drenagem, pavimentação e iluminação como demandas centrais	Infraestrutura mínima presente, mas com bairros “esquecidos” e dificuldades de manutenção.
Equipamentos e serviços públicos	Escassos e concentrados em áreas centrais; praças e quadras abandonadas.	Insuficientes nos bairros periféricos; necessidade de deslocamento para acesso a serviços.	Conquistados por reivindicação comunitária; distribuição desigual no território.
Atividades de comércio	Pequeno comércio local (mercearias, oficinas); galpões próximos à BR-116.	Comércio informal e de pequena escala nos bairros.	Dependência do centro e subcentros; comércio de bairro limitado.
Oferta de trabalho	Baixa oferta local; deslocamento diário para outras áreas da cidade.	Predomínio de ocupações informais e de baixa renda.	Forte setor de serviços; necessidade de deslocamento diário ao centro.
Mobilidade	Transporte público irregular; uso de aplicativos e mototáxi.	Ruas estreitas; ausência ou retirada de linhas de ônibus; dificuldades para pedestres.	Forte dependência do transporte coletivo, com horários insuficientes; uso crescente de aplicativos
Segurança	Sensação geral de segurança, com preocupação maior com trânsito.	Relatos de violência e tráfico em áreas específicas.	Aumento da criminalidade em áreas de expansão e insegurança associada a enchentes.
Atuação da prefeitura	Obras pontuais e reativas; ausência de políticas integradas.	Diálogo considerado razoável; atendimento por demandas específicas.	Atendimento desigual; bairros só recentemente contemplados após longos períodos de abandono.

Fonte: elaborado pela autora (2025).

A análise do Quadro 32 evidencia que, nas três cidades, os moradores percebem a desigualdade territorial como elemento da vida urbana. Apesar de

diferenças na intensidade da organização comunitária, há convergência na identificação de infraestrutura insuficiente nos bairros periféricos, dependência do centro para acesso a serviços e dificuldades de mobilidade cotidiana, especialmente para a população de menor renda. A segregação não se manifesta apenas pela distância física, mas também por barreiras simbólicas e funcionais que limitam o acesso a oportunidades urbanas.

Essas percepções dialogam com as formas socioespaciais identificadas no capítulo 5, nas quais áreas de baixa renda se concentram em setores menos estruturados, frequentemente associados a riscos ambientais, relevo acidentado ou expansão urbana recente.

Quadro 33 - Comparação das entrevistas feitas em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé com o Grupo 02 (agentes públicos).

Tema	Caratinga	Manhuaçu	Muriaé
Expansão urbana	Crescimento acelerado, com loteamentos irregulares e invasões; expansão em direção à BR-116.	Expansão desordenada e “picotada”; crescimento por eixos e frentes múltiplas.	Expansão radial ao sul, orientada pelo mercado; redefinições recentes de zonas de expansão.
Fiscalização	Frágil, baseada em denúncias; ausência de poder de polícia efetivo.	Fiscalização historicamente insuficiente; melhora recente, ainda limitada.	Fiscalização existente, porém com dificuldade de efetivar sanções.
ZEIS	Previstas no Plano Diretor, mas não delimitadas nem aplicadas.	Previstas de forma genérica; não regulamentadas.	ZEIS aplicadas sobretudo para regularização de áreas consolidadas.
Infraestrutura urbana	Insuficiente nas áreas de expansão; resposta reativa.	Déficit nas periferias; dificuldade de acompanhar o crescimento urbano.	Distribuição desigual; periferias com menor frequência de serviços.
Equipamentos e serviços públicos	Concentração no centro; dificuldade de atendimento nas periferias.	Insuficiência em bairros periféricos e áreas de risco.	Distribuição um pouco mais homogênea, mas com maior concentração na área central.
Mobilidade urbana	Transporte público com poucas linhas disponíveis; forte motorização.	Mobilidade crítica devido ao relevo; transporte coletivo deficitário.	Congestionamentos, cultura do automóvel e transporte público fragilizado.
Oferta de emprego	Oferta elevada, mas com dificuldades de acesso e qualificação.	Dependência do ciclo do café e empregos informais.	Polo regional de serviços, com forte atração de fluxos diários.
Busca por habitações em condomínios fechados	Forte pressão por novos empreendimentos fechados e chacreamentos.	Crescimento de condomínios e chácaras, especialmente após a pandemia.	Proliferação de condomínios fechados e rurais como produto imobiliário.
Desigualdade social	Concentração de vulnerabilidade em áreas periféricas e de risco.	Periferias concentram precariedade, violência e déficit de serviços.	Coexistência de segregação voluntária e involuntária no território.

Fonte: elaborado pela autora (2025).

O Quadro 33 aponta convergência entre os municípios no que se refere à fragilidade institucional, à baixa aplicação efetiva dos instrumentos urbanísticos e à hegemonia do mercado imobiliário na definição dos vetores de expansão urbana. Em todos os casos, os agentes públicos reconhecem a existência formal de planos e leis, mas apontam dificuldades técnicas, administrativas e políticas para sua implementação, o que resulta em uma gestão urbana predominantemente reativa.

Essa leitura é reforçada pela comparação entre legislação e prática apontada no Capítulo 5, na qual se observou que a simples existência de Planos Diretores, códigos urbanos ou leis complementares não tem sido suficiente para conter a expansão dispersa, regular o mercado imobiliário ou promover a integração socioespacial.

Quadro 34: Comparação dos principais elementos relacionados à produção do espaço urbano e à segregação nas três cidades analisadas (1990–2025).

(continua)

Elemento de análise	Caratinga-MG	Manhuaçu-MG	Muriaé-MG
Histórico da expansão urbana	Início mais intenso a partir de 2000, com ocupações irregulares e ausência de planejamento; expansão acelerada em direção ao sul e sudeste.	Crescimento por eixos radiais condicionados pelo relevo e pela hidrografia; adensamento recente em áreas periféricas com pouca infraestrutura.	Expansão histórica ao sul por pressão do mercado; surgimento de subcentros a oeste e norte; barreiras físicas e naturais moldam o crescimento.
Questões legais e instrumentos urbanísticos	Plano Diretor (2007, rev. 2018); ausência de LUOS; aplicação limitada de instrumentos.	Plano Diretor (2006, rev. 2017); Plano de Mobilidade (2017); ausência de LUOS e instrumentos aplicados.	Plano Diretor (2006, rev. 2019); LUOS atualizada (2022); contradições normativas e fraca aplicação de instrumentos.
Atuação dos agentes públicos	Estrutura institucional frágil e com baixa capacidade técnica; fiscalização pontual.	Falhas na integração entre planejamento e execução; fiscalização insuficiente.	Aplicação normativa irregular e seletiva; ausência de controle sobre expansão urbana.
Atuação do mercado imobiliário e promotores privados	Forte influência na localização de novos loteamentos; ocupação periférica sem contrapartidas urbanísticas.	Atuação concentrada em frentes de expansão específicas; pouca exigência de mitigação.	Hegemonia do mercado imobiliário define vetores de expansão; proliferação de loteamentos de acesso restrito e chacreamentos.
Proprietários fundiários e especulação	Grandes áreas ociosas próximas ao centro aguardam valorização.	Retenção fundiária significativa nas áreas centrais e consolidadas.	Especulação impulsiona valorização seletiva e ocupação desigual.
Grupos sociais excluídos e produção informal	Ocupações irregulares em encostas e áreas periféricas; acesso limitado a programas habitacionais.	Produção informal em áreas de risco e infraestrutura urbana incompleta	Ocupações informais em áreas vulneráveis e de risco; expansão de moradias precárias.
Localização das HIS e conjuntos habitacionais	Conjuntos em áreas periféricas distantes da malha consolidada.	HIS localizadas em regiões afastadas e com serviços precários.	HIS em áreas periféricas e pouco integradas à cidade; regularização fundiária concentrada em áreas consolidadas.

(conclusão)

Padrões de segregação	Segregação involuntária nas áreas irregulares; barreiras físicas e simbólicas.	Concentração de baixa renda nas periferias; ausência de infraestrutura acentua desigualdades.	Segregação voluntária (autossegregação) e involuntária coexistem nas mesmas regiões; infraestrutura precária reforça distâncias sociais.
Particularidades locais	Ocupação ilegal consolidada (Portelinha) e ausência de legislação específica.	Expansão condicionada pelo relevo e ausência de LUOS.	Conflitos normativos e expansão orientada pelo mercado.
Principais desafios urbanos	Atualização legal, fiscalização e integração de HIS à malha urbana.	Implementação efetiva de instrumentos urbanísticos e controle de expansão.	Redução da influência do mercado, regularização fundiária ampla e controle da expansão em áreas vulneráveis.

Fonte: Elaborado pela autora (2025), a partir de dados da pesquisa, entrevistas, mapas e legislações municipais.

A análise comparativa sintetizada no Quadro 34 confirma que Caratinga, Manhuaçu e Muriaé compartilham processos estruturais semelhantes, ainda que se manifestem de forma diferenciada no território. Entre esses processos, destacam-se: a expansão urbana orientada pelo valor de troca da terra; a localização periférica dos empreendimentos habitacionais de interesse social; a coexistência de produção formal e informal do espaço; e a reprodução de desigualdades socioespaciais associadas à oferta desigual de infraestrutura e serviços urbanos.

Esses padrões indicam que a segregação residencial involuntária não é resultado de decisões individuais isoladas, mas de um conjunto articulado de fatores institucionais, econômicos e territoriais que operam de maneira recorrente nas cidades médias analisadas. A identificação dessas similaridades fornece a base analítica para o aprofundamento das especificidades locais e fatores estruturantes, desenvolvidos no item 6.2, assim como para a discussão das relações entre produção do espaço urbano e segregação involuntária no item 6.3.

6.2 Especificidades locais e fatores estruturantes

Embora a análise comparativa tenha evidenciado padrões comuns na produção do espaço urbano e na reprodução da segregação residencial involuntária em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, cada município apresenta especificidades associadas à sua base territorial, ao arcabouço institucional, à atuação do mercado imobiliário e às formas de inserção da habitação de interesse social. Esses fatores estruturantes contribuem para a configuração de dinâmicas socioespaciais particulares que, embora

dialoguem com processos mais amplos observados nas cidades médias brasileiras, assumem expressões diferenciadas em cada território analisado.

Quadro 35: Especificidades locais e fatores estruturantes da produção do espaço urbano em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé

Fator estruturante	Caratinga	Manhuaçu	Muriaé
Base territorial	Vetores definidos; vazios próximos à malha	Crescimento condicionado por relevo e hidrografia	BR-116 como eixo/barreira; expansão ao sul
Arcabouço normativo	PD sem LUOS; instrumentos não aplicados	PD sem LUOS; regulação fragmentada	PD e LUOS atualizados, mas contraditórios
Capacidade institucional	Estrutura técnica frágil	Integração limitada entre setores	Fiscalização seletiva e morosa
Atuação do mercado imobiliário	Loteamentos periféricos sem contrapartida	Expansão por frentes específicas	Loteamentos fechados e chacreamentos
HIS e regularização	HIS periféricas e pouco integradas	Baixa renda em áreas precárias	Regularização lenta; HIS periféricas
Risco socioambiental	Ocupações em encostas	Encostas e áreas frágeis	Áreas sujeitas a alagamentos

Fonte: elaborado pela autora (2025).

Em Caratinga, a fragilidade institucional e normativa constitui um elemento importante na conformação do espaço urbano. O município dispõe de Plano Diretor aprovado em 2007 e revisado em 2018, além de um Código de Obras datado de 1987, porém não conta com uma Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente nem com a aplicação efetiva de instrumentos urbanísticos indutivos previstos no Estatuto da Cidade, como ZEIS, IPTU progressivo no tempo ou outorga onerosa. Essa lacuna normativa limita significativamente a capacidade do poder público de orientar o crescimento urbano e de regular a atuação do mercado imobiliário, conforme evidenciado nas entrevistas com agentes públicos e na análise da legislação municipal apresentada no item 5.3.

Do ponto de vista territorial, Caratinga apresenta vetores de expansão bem definidos, com crescimento recente direcionado sobretudo ao sul e sudeste, além da presença de vazios urbanos próximos à malha consolidada. Esses vazios, geralmente retidos por proprietários fundiários à espera de valorização imobiliária, reforçam a fragmentação do tecido urbano e contribuem para a expansão periférica em detrimento do adensamento de áreas já dotadas de infraestrutura. A atuação do mercado imobiliário, concentrada na abertura de novos loteamentos sem contrapartidas urbanísticas significativas, intensifica esse processo, conforme discutido nos itens 5.1 e 5.2.2.

No campo da habitação de interesse social, os conjuntos implantados em Caratinga localizam-se majoritariamente em áreas periféricas, distantes da malha urbana

consolidada e com acesso limitado a serviços e equipamentos públicos. Essa localização reforça padrões de segregação residencial involuntária, ao afastar a população de baixa renda das oportunidades urbanas e ampliar a dependência de deslocamentos cotidianos para trabalho, educação e acesso a políticas públicas, conforme evidenciado nos mapas e nas entrevistas com moradores analisadas no item 5.4.1.

Em Manhuaçu, as especificidades locais estão associadas às condições físicas do território e à ausência de instrumentos normativos capazes de enfrentar essas restrições. O município possui Plano Diretor aprovado em 2006 e revisado em 2017, além de um Plano de Mobilidade Urbana de 2017, porém não dispõe de Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, o que compromete a regulação do uso do solo e a definição de parâmetros claros para o adensamento e a expansão urbana. Embora alguns códigos tenham sido atualizados de forma pontual, a ausência de um arcabouço urbanístico articulado limita a efetividade do planejamento, conforme demonstrado no item 5.3.

A base territorial de Manhuaçu exerce papel importante na conformação da forma urbana. O município apresenta um perímetro urbano excessivamente extenso em relação ao seu padrão de ocupação consolidada, resultado de sucessivas ampliações orientadas por interesses fundiários e imobiliários. Nesse contexto, o crescimento urbano ocorre de maneira descontínua e por eixos, condicionado pelo relevo acidentado e pela presença de cursos d'água, que restringem as áreas passíveis de adensamento e empurram a ocupação para encostas e setores ambientalmente frágeis. Essa dinâmica resulta na sobreposição entre baixa renda, precariedade habitacional e risco socioambiental, padrão recorrente identificado nos mapas de expansão urbana e nas análises das formas socioespaciais apresentadas no item 5.5.

A atuação do mercado imobiliário em Manhuaçu concentra-se em frentes específicas de expansão, induzindo a dispersão da malha urbana sem a exigência de medidas mitigadoras ou de integração à infraestrutura existente. Esse processo contribui para a ampliação das desigualdades socioespaciais, uma vez que os setores periféricos, onde se concentra a população de menor renda, permanecem com infraestrutura insuficiente e acesso limitado a serviços urbanos. As entrevistas com moradores e agentes públicos evidenciam que a produção informal do espaço urbano e a ocupação de áreas de risco constituem respostas à insuficiência das políticas habitacionais e à ausência de alternativas formais de moradia bem localizadas.

Em Muriaé, as especificidades locais decorrem da combinação entre uma base territorial marcada por fortes condicionantes físicos e um arcabouço normativo mais amplo, porém permeado por contradições. A BR-116 funciona como eixo estruturante e barreira física, influenciando os vetores de expansão urbana e reforçando a diferenciação entre setores da cidade. A expansão recente concentra-se principalmente ao sul, onde a ausência de hidrografia expressiva torna o território mais atrativo ao mercado imobiliário, enquanto áreas centrais e outros vetores permanecem limitados por cursos d'água e por recorrentes episódios de inundação, conforme evidenciado nos mapas e nas análises do item 5.5.

No campo institucional, Muriaé revisou seus marcos legais, com Plano Diretor atualizado em 2019 e Lei de Uso e Ocupação do Solo revisada em 2022. Apesar disso, persistem contradições normativas, como aquelas relacionadas à lei de chaceamento rural de 2016 em confronto com a legislação de parcelamento do solo urbano, além de dificuldades na aplicação efetiva dos instrumentos urbanísticos. As entrevistas com agentes públicos revelam que, mesmo com um arcabouço legal mais robusto, a regulação do crescimento urbano permanece fragilizada pela pressão do mercado imobiliário e pela limitada capacidade de fiscalização e controle.

A atuação do mercado imobiliário em Muriaé se destaca pela proliferação de loteamentos de acesso restrito e chaceamentos, muitas vezes implantados em áreas de expansão urbana ou em zonas rurais próximas à cidade, sem diretrizes claras de integração territorial. Esse movimento reforça processos de autossegregação das camadas de maior renda e amplia a fragmentação do espaço urbano. Paralelamente, a regularização fundiária ocorre de forma lenta e concentrada em áreas já consolidadas, enquanto novas moradias de interesse social tendem a surgir em localizações periféricas, com baixa integração à cidade e infraestrutura limitada, conforme discutido nos itens 5.3 e 5.4.1.

Além disso, em Muriaé observa-se uma coincidência entre setores de baixa renda, déficits de infraestrutura urbana e áreas sujeitas a riscos ambientais, como alagamentos e deslizamentos. Essa sobreposição reforça a vulnerabilidade socioespacial e evidencia a insuficiência de uma abordagem integrada entre políticas de habitação, regularização fundiária, proteção ambiental e planejamento urbano, conforme apontado tanto nas entrevistas quanto nos mapas temáticos analisados.

De forma geral, as especificidades locais de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé revelam que, embora os municípios compartilhem processos estruturais semelhantes,

como a expansão urbana orientada pelo mercado e a fragilidade institucional, esses processos são mediados por condições territoriais, normativas e históricas distintas. A compreensão dessas particularidades é necessária para evitar generalizações simplificadoras sobre as cidades médias e para fundamentar propostas de planejamento urbano mais sensíveis às dinâmicas locais, discussão que será aprofundada no item 6.3 ao tratar das relações entre produção do espaço urbano e segregação residencial involuntária.

6.3 Relações entre produção do espaço urbano e segregação involuntária

A análise comparativa desenvolvida neste trabalho permite compreender que a segregação residencial involuntária observada em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé não é um efeito colateral fortuito do crescimento urbano, mas o resultado de relações estruturais entre produção do espaço, atuação dos agentes urbanos e fragilidades institucionais. Conforme argumenta Vasconcelos (2018), a segregação deve ser entendida como um processo histórico e relacional, produzido pela articulação entre mercado, Estado e grupos sociais, e não apenas como um padrão espacial estático. Nesse sentido, os casos analisados evidenciam como determinadas escolhas no planejamento territorial contribuem para a reprodução das desigualdades socioespaciais.

Um primeiro eixo refere-se à ausência ou fragilidade dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade. Nos três municípios, embora existam Planos Diretores formalmente instituídos, observa-se baixa regulamentação e aplicação de instrumentos indutivos do uso social da terra, como ZEIS, parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e IPTU progressivo no tempo. Essa lacuna favorece a abertura de loteamentos periféricos e a expansão dispersa da malha urbana, sem que haja mecanismos capazes de induzir o aproveitamento de áreas centrais ou infraestruturadas. Como resultado, a população de menor renda é direcionada para áreas distantes, ambientalmente frágeis ou com infraestrutura precária, configurando processos de segregação residencial involuntária, conforme identificado nos mapas de expansão urbana e nas entrevistas com moradores e agentes públicos (capítulos 5.1, 5.3 e 5.4).

Esse quadro é agravado pela atuação do mercado imobiliário e da especulação fundiária, que emerge como agente central na produção do espaço urbano nas três cidades. A lógica de valorização do solo como mercadoria, destacada por Corrêa (2018) e Carlos (2020), orienta a retenção de glebas bem localizadas, a abertura se-

letiva de novas frentes de expansão e a proliferação de condomínios fechados e loteamentos de acesso restrito. Em Muriaé, esse processo se expressa de forma mais evidente na expansão ao sul e na disseminação de chacreamentos e condomínios rurais; em Caratinga e Manhuaçu, observa-se a abertura de loteamentos periféricos sem contrapartidas urbanísticas. Essa dinâmica reforça a segregação voluntária, associada às escolhas residenciais das camadas de maior renda, e a segregação involuntária, ao restringir as opções de moradia digna e bem localizada para a população de baixa renda.

Outro aspecto fundamental diz respeito à localização dos conjuntos habitacionais de interesse social. Nos três municípios analisados, a maioria dos empreendimentos habitacionais voltados à população de menor renda encontram-se em áreas periféricas, distantes da malha urbana consolidada e com oferta limitada de equipamentos públicos, comércio e oportunidades de trabalho. Essa localização, que inviabiliza a inclusão urbana, aprofunda desigualdades de acesso à cidade, conforme já apontado por Maricato (2015). As entrevistas com moradores nos três municípios mostram que essa condição amplia a dependência do transporte coletivo precário ou de deslocamentos longos e onerosos, restringindo o acesso cotidiano a direitos urbanos básicos e reforçando a segregação residencial involuntária como experiência vivida.

A distribuição desigual da infraestrutura urbana constitui outro elemento dessa relação. A análise comparativa evidencia que investimentos públicos em pavimentação, saneamento, iluminação, transporte e equipamentos urbanos tendem a se concentrar em áreas valorizadas ou destinadas às camadas de maior renda, enquanto os setores periféricos permanecem com déficits históricos de infraestrutura. Essa coincidência entre baixa renda, precariedade urbana e maior exposição a riscos socioambientais, como encostas instáveis, áreas sujeitas a alagamentos e ausência de drenagem, foi identificada de forma recorrente nos mapas socioespaciais e nas falas dos entrevistados. Esse padrão confirma a leitura de Souza (2020), segundo a qual a regulação urbana seletiva atua como mecanismo de produção de injustiças espaciais.

Cabe destacar que esses processos não ocorrem de forma isolada, mas se reforçam mutuamente. A ausência de instrumentos eficazes de controle do uso do solo facilita a atuação especulativa. A lógica do mercado imobiliário orienta a expansão urbana dispersa, a localização periférica da habitação de interesse social amplia

desigualdades de acesso, e a infraestrutura desigual consolida padrões de segregação já estabelecidos. O resultado é um espaço urbano fragmentado, no qual diferentes grupos sociais compartilham o território de forma desigual, mesmo quando fisicamente próximos, como evidenciado especialmente no caso de Muriaé.

Assim, a segregação residencial involuntária identificada nos três municípios analisados deve ser compreendida como expressão espacial de um modelo de produção do espaço urbano marcado pela sobreposição do valor de troca sobre em relação ao valor de uso da terra, pela fragilidade da ação reguladora do Estado e pela articulação limitada entre políticas urbanas, habitacionais e ambientais. Essa leitura reforça a importância de compreender a segregação como problema habitacional, territorial, e também como fenômeno da urbanização contemporânea nas cidades médias brasileiras, o que fornece subsídios fundamentais para a discussão das contribuições do estudo ao planejamento urbano, desenvolvida no item 6.4.

6.4 Contribuições do estudo para o planejamento urbano de cidades médias

A principal contribuição desta tese para o planejamento urbano em cidades médias consiste em demonstrar, a partir de uma leitura comparativa e multiescalar, que a segregação residencial involuntária não decorre apenas da falta de moradia adequada, mas também da forma como a produção do espaço urbano é conduzida: por um lado, pela prioridade do valor de troca da terra, pela atuação seletiva do mercado imobiliário e pela expansão dispersa; por outro, pela fragilidade (ou baixa efetividade) da regulação municipal e pela articulação limitada entre políticas urbanas, habitacionais e ambientais. Essa síntese, construída com base na consideração de entrevistas, legislação e cartografias temáticas, reforça que a segregação deve ser tratada como problema estrutural do planejamento urbano contemporâneo em cidades médias brasileiras, e não apenas como efeito colateral pontual do crescimento urbano.

Do ponto de vista metodológico, o estudo oferece um procedimento replicável de análise comparativa entre municípios, articulando: (i) leitura e sistematização do arcabouço normativo urbanístico; (ii) análise cartográfica da expansão da mancha urbana, infraestrutura e condicionantes físicos; (iii) entrevistas com moradores e agentes públicos; e (iv) sínteses comparativas orientadas por objetivos específicos. Essa estratégia comparativa é parte importante do desenho analítico e foi assumida como procedimento de leitura crítica dos resultados, permitindo distinguir aquilo que é recorrente às cidades médias do recorte (dinâmicas estruturais) daquilo que decorre

de decisões locais, capacidades institucionais e condicionantes territoriais específicos. Além disso, ao explicitar que a pesquisa busca desenvolver uma metodologia aplicável a outros conjuntos de cidades e capaz de subsidiar políticas públicas, a tese deixa como legado um método que pode ser apropriado por novos estudos e por equipes técnicas municipais em diagnósticos territoriais.

A comparação entre Caratinga, Manhuaçu e Muriaé fornece subsídios para o planejamento ao evidenciar padrões de seletividade socioespacial que tendem a permanecer invisíveis quando se observa apenas indicadores do IBGE. A tese mostra que a infraestrutura urbana, os serviços e os investimentos públicos não se distribuem de forma neutra no território, mas tendem a reforçar áreas valorizadas, enquanto setores periféricos e/ou de baixa renda permanecem com déficits históricos e maior exposição a riscos socioambientais, padrão identificado nos mapas socioespaciais e reiterado nas entrevistas. Essa constatação tem implicação prática imediata: políticas de infraestrutura e mobilidade em cidades médias precisam ser planejadas como instrumentos de redução de desigualdades (e não apenas como “obras”), com prioridades territorializadas e critérios transparentes.

Ainda no campo das implicações para a ação pública, o estudo consolida evidências de que a localização periférica da habitação de interesse social e de conjuntos habitacionais opera como mecanismo de produção de desigualdades de acesso à cidade, ampliando custos cotidianos e dependência de transporte precário, e reforçando a segregação como experiência vivida. Ao associar esse padrão à capacidade limitada de regulação do uso do solo e à expansão urbana dispersa, a tese contribui para recolocar a HIS no centro do planejamento urbano: não como política setorial isolada, mas como componente que deveria orientar decisões sobre perímetro urbano, oferta de infraestrutura, equipamentos e conectividade.

A existência formal de instrumentos e leis não garante sua efetividade, e que a fragilidade de fiscalização e controle preventivo, combinada com lacunas normativas e com pressões do mercado, tende a produzir um espaço urbano fragmentado e pouco integrado. Nesse sentido, a contribuição não é normativa no sentido de propor uma lista abstrata de instrumentos, mas analítica: explicita como a ausência de instrumentos eficazes, a atuação especulativa, a localização periférica da HIS e a infraestrutura desigual se reforçam mutuamente, formando um circuito de reprodução de desigualdades que o planejamento urbano precisa interromper por meio de políticas coordenadas.

Por fim, o estudo contribui para o debate sobre cidades médias ao sustentar que essas dinâmicas não são exclusivas de metrópoles e que, mesmo em municípios com escala intermediária, podem coexistir processos de autossegregação e segregação involuntária, com distâncias socioeconômicas expressivas entre áreas fisicamente próximas. Essa constatação reforça a relevância de aprofundar diagnósticos socioespaciais em cidades médias e de articular conhecimento acadêmico, políticas públicas e participação social para viabilizar intervenções urbanas mais equilibradas, como já indicado no texto-base da tese.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta tese teve como objetivo investigar a produção do espaço urbano nos municípios de Caratinga, Manhuaçu e Muriaé, entre os anos de 1990 e 2025, de modo a analisar de que forma esse processo se relaciona com a segregação residencial involuntária e identificar semelhanças e especificidades entre as três cidades. A escolha desse recorte temporal permitiu acompanhar transformações no padrão de urbanização desses municípios, marcadas pela intensificação da expansão periférica, pela consolidação de frentes recentes de ocupação e pela institucionalização, ainda que parcial, dos instrumentos da política urbana no contexto pós-Constituição de 1988 e Estatuto da Cidade.

A análise desenvolvida ao longo da tese evidencia que o objetivo geral foi cumprido. A partir da articulação entre leitura histórica da urbanização, análise cartográfica e espacial, levantamento de indicadores socioeconômicos e infraestruturais, estudo da legislação urbanística e da estrutura institucional de gestão urbana, além das entrevistas com moradores e agentes públicos, foi possível compreender como se deu a produção do espaço urbano nos três municípios e de que maneira ela se associa à reprodução de desigualdades socioespaciais, especialmente sob a forma da segregação residencial involuntária.

Nesse sentido, a hipótese de pesquisa - de que a produção do espaço urbano em Caratinga, Manhuaçu e Muriaé ocorre de forma associada à reprodução da segregação residencial involuntária, expressa principalmente nas áreas periféricas, nas frentes de expansão urbana e em setores com menor provisão de infraestrutura e serviços - foi confirmada. Os resultados empíricos demonstram que, apesar das especificidades históricas, econômicas e institucionais de cada município, há recorrência de padrões de ocupação fragmentada, crescimento urbano pouco regulado e desigualdade no acesso à cidade, características discutidas no referencial teórico.

A articulação entre teoria e empiria revelou convergência com os aportes de autores como Santos (2020), Corrêa (2003), Maricato (2015), Villaça (2015) e Vasconcelos (2018). A compreensão do espaço urbano como instância social e dinâmica conforme proposto por Santos (2020), mostrou-se fundamental para interpretar as transformações observadas. A atuação dos diferentes agentes produtores do espaço, conforme sistematizado por Corrêa (2003), evidenciou-se de forma clara nos três municípios, com destaque para o papel do Estado, que, longe de ser apenas ausente,

atua de maneira seletiva, fragmentada e reativa às dinâmicas de mercado. As análises de Maricato sobre a urbanização periférica brasileira e a fragilidade da regulação urbana também se confirmam, principalmente no que diz respeito à localização da habitação popular e à expansão urbana orientada por interesses privados. Do mesmo modo, as contribuições de Villaça (2015) e Vasconcelos (2018) permitem compreender como a seletividade das localizações e a segregação residencial involuntária se manifestam nas cidades médias.

A leitura comparativa dos três municípios revelou padrões comuns, como a expansão urbana periférica, a presença de vazios urbanos próximos à malha consolidada, a implantação de conjuntos habitacionais em áreas afastadas e a baixa efetividade dos instrumentos urbanísticos. Em Caratinga, a produção do espaço urbano é condicionada pela topografia, pela ocupação de encostas e pela coexistência entre expansão periférica recente e retenção de glebas bem localizadas. Em Manhuaçu, o relevo acidentado e a hidrografia contribuem para uma urbanização mais dispersa e fragmentada, com ocupações afastadas do núcleo central e maior dificuldade de integração territorial. Muriaé, por sua vez, apresenta uma configuração urbana relativamente mais contínua e integrada, embora marcada pela coexistência de vulnerabilidade socioambiental em áreas de fundo de vale e encostas e processos de autosegregação associados a empreendimentos de maior renda em áreas mais afastadas.

A análise da gestão urbana e da estrutura institucional dos municípios foi essencial para compreender a persistência desses padrões. Os organogramas das prefeituras evidenciam fragilidades na hierarquização do planejamento urbano, limitações das equipes técnicas, sobreposição de funções e dificuldades na fiscalização e aprovação de projetos. Em Manhuaçu, o planejamento urbano aparece apenas como divisão administrativa subordinada à Secretaria de Obras, sem autonomia técnica ou política própria, o que compromete a formulação de diretrizes de longo prazo e a aplicação dos instrumentos urbanísticos. Em Caratinga, embora existam setores associados ao planejamento, observam-se limitações operacionais semelhantes. Muriaé apresenta uma situação relativamente mais estruturada, com secretaria específica e maior organização institucional, além de melhor articulação com representações comunitárias; ainda assim, persistem problemas relacionados à seletividade na aplicação dos instrumentos e à fragilidade da indução pública do crescimento urbano.

Os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, como ZEIS, IPTU progressivo no tempo e Estudo de Impacto de Vizinhança, mostram-se pouco

regulamentados ou aplicados de forma limitada nos três municípios. Quando utilizados, tendem a responder a situações pontuais ou a interesses específicos, sem constituir uma estratégia efetiva de enfrentamento da segregação residencial involuntária. Assim, a produção do espaço urbano observada ao longo do período analisado resulta não apenas da atuação do mercado imobiliário, mas também da combinação entre interesses privados, permissividade institucional e baixa capacidade operacional do planejamento urbano.

Além da relevância empírica, a originalidade desta tese reside em sua abordagem metodológica. A pesquisa articulou diferentes procedimentos analíticos, combinando análise cartográfica e espacial, leitura sistemática da legislação urbanística, estudo da estrutura institucional de gestão urbana e entrevistas com moradores e agentes públicos. A utilização da comparação como estratégia metodológica reforça essa originalidade, ao permitir identificar padrões recorrentes e evidenciar especificidades locais. Dessa forma, a tese contribui para o aprofundamento do debate sobre cidades médias brasileiras e propõe uma metodologia analítica passível de aplicação em outros conjuntos urbanos de porte e função semelhantes.

O desenvolvimento da pesquisa também evidenciou limitações importantes, sobretudo no acesso a dados atualizados, à documentação sistematizada nas prefeituras e à realização de entrevistas com agentes públicos. Essas dificuldades condicionaram o andamento da pesquisa e também revelaram fragilidades estruturais da gestão urbana local, reforçando a pertinência do tema investigado. A metodologia adotada foi fundamental para enfrentar essas lacunas e garantir a consistência das análises.

Por fim, os resultados desta tese indicam caminhos para pesquisas futuras e para a prática do planejamento urbano. O aprofundamento de análises em escala intraurbana, o acompanhamento da aplicação dos instrumentos urbanísticos e o estudo das políticas habitacionais podem contribuir para ampliar a compreensão dos processos aqui identificados. A pesquisa também evidencia a necessidade de fortalecimento institucional do planejamento urbano nas cidades médias, com equipes técnicas capacitadas, maior integração intersetorial e efetiva aplicação dos instrumentos de política urbana, como condição indispensável para enfrentar a segregação residencial involuntária e promover maior equidade no acesso à cidade.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, L. K. A recente produção empresarial de casas geminadas na região de Venda Nova, Belo Horizonte. *In: ESTADO E CAPITAL IMOBILIÁRIO: CONVERGÊNCIAS ATUAIS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO BRASILEIRO*. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2011. p. 189–214.
- AMORIM FILHO, O. B. Um esquema metodológico para o estudo das cidades médias. **Anais do II Encontro Nacional de Geógrafos**, Belo Horizonte, p. 6–15, 1976.
- AMORIM FILHO, O. B.; RIGOTTI, J. I. R.; CAMPOS, J. Os níveis hierárquicos das cidades médias de Minas Gerais. **Raega-O Espaço Geográfico em Análise**, [s. l.], vol. 13, 2007.
- AMORIM FILHO, O. B.; SENA FILHO, N. de. **A Morfologia das Cidades Médias**. 2. ed. Goiânia: Editora Vieira, 2007.
- AMORIM FILHO, O.; SERRA, R. V. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. [s. l.], 2001.
- BALERDI, S. Gestión estatal del hábitat y segregación residencial. Incertidumbre, participación y reclamo en un conflicto habitacional. **Cuaderno urbano**, [s. l.], vol. 30, nº 30, p. 35, 2021.
- BASTOS FILHO, R. A. *et al.* Efeito da atuação do poder público municipal sobre as condições de vida das famílias em regiões periféricas e central da cidade de Viçosa (MG). **HOLOS**, [s. l.], vol. 1, p. 1–15, 2020.
- BENASSI, F.; DE FALCO, A. Residential Segregation and Accessibility: Exploring Inequalities in Urban Resources Access Among Social Groups. **Land**, [s. l.], vol. 14, nº 2, 2025.
- BRANDÃO, P. R. B. Velhas aplicações e novas possibilidades para o emprego do método comparativo nos estudos geográficos. [s. l.], 2012.
- BRANQUINHO, E. S.; SOUSA, F. O PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA DE LIMEIRA-SP:: O ORDENAMENTO TERRITORIAL E A MOBILIDADE NO PERÍODO ENTRE 1970-2020. **Estudos Geográficos: Revista Eletrônica de Geografia**, [s. l.], vol. 23, nº 3, p. 66–90, 2023.
- CALIXTO, M. J. M. S. Da lógica centro-periferia à lógica socioespacial fragmentária em uma cidade média. **Mercator (Fortaleza)**, [s. l.], vol. 20, p. e20028, 2021.
- CARLOS, A. F. A. **A (Re)produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Edusp, 2008.
- CARLOS, A. F. A. A tragédia urbana. *In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (orgs.). A cidade como negócio*. São Paulo: Contexto, 2020a.
- CARLOS, A. F. A. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. *In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B.*

(orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2020b.

CORRÊA, R. L. Cidades médias e rede urbana. *In*: SILVA, W. R. da; SPOSITO, M. E. B. (orgs.). **Perspectivas da urbanização: reestruturação urbana e das cidades**. 1. ed. Rio de Janeiro: Consequência, 2017.

CORRÊA, R. L. Construindo o conceito de cidade média. **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão popular, [s. l.], vol. 1, p. 23–33, 2007.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2003.

CORRÊA, R. L. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. *In*: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2018.

CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. *In*: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2020.

COSTA, A. L. Desigualdades socioespaciais na produção do espaço urbano na cidade de Pouso Alegre-MG. [s. l.], 2023.

COSTA, V. A. M.; DE FRANÇA, I. S. Produção do espaço e valorização do solo urbano: um estudo acerca da valorização do solo no Ibituruna, zona Oeste da cidade de Montes Claros/MG. **Revista Cerrados (Unimontes)**, [s. l.], vol. 17, nº 1, p. 164–191, 2019.

COURA, L. M. de S. A. **A Política de Habitação Social em Muriaé-MG: avaliação da inserção urbana da moradia popular no distrito do Vermelho a partir de 2010**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, 2022.

CURI, S. J.; IORIO, G. S. Reestruturação urbana em Ubá-MG: Um estudo sobre a formação de uma nova centralidade urbana na zona oeste da cidade. **Revista Geográfica Acadêmica**, [s. l.], vol. 15, nº 1, p. 130–151, 2021.

DA SILVA, C. F. A FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL EM CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS: TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS DA NOVA CONDIÇÃO URBANA. **Geo UERJ**, [s. l.], nº 44, p. e72496–e72496, 2024.

DA SILVA, C. P. A Produção do Espaço e Morfologia Urbana em Presidente Prudente-SP. **Caminhos de Geografia**, [s. l.], vol. 22, p. 200–218, 2021.

DA SILVA, I. E. E. A segregação socioespacial sob a égide do discurso do direito à habitação O Complexo Aluizio Campos em Campina Grande-PB. **Geotextos**, [s. l.], vol. 18, p. 101–129, 2022.

- DA SILVA, O. T. Segregação sócioespacial e produção de empreendimentos imobiliários na cidade de Macaé-RJ. **Cadernos do Desenvolvimento Fluminense**, [s. l.], nº 20, p. 103–124, 2021.
- DAVID, D. C.; GARREFA, F. Ocupação do território e expansão urbana da cidade de Franca, São Paulo: uma análise crítica. **Observatorium: Revista Eletrônica de Geografia**, [s. l.], vol. 12, nº 01, p. 54–81, 2021.
- DE ANDRADE, A. C.; DA CUNHA, R. C. AS FORMAS DE CRESCIMENTO E O ZONEAMENTO MORFOLÓGICO-FUNCIONAL DA CIDADE MÉDIA DE ITAJUBÁ (MINAS GERAIS). **Geo Uerj**, [s. l.], nº 43, p. e55439–e55439, 2023.
- DE MORAIS, M. L. A Questão da Moradia e o Processo de Segregação Residencial: Algumas Notas Críticas. **Continents**, [s. l.], vol. 18, p. 96–111, 2021.
- DE QUEIROZ, T. A. N. Espaço geográfico, território usado e lugar: ensaio sobre o pensamento de Milton Santos. **Para Onde!?**, [s. l.], vol. 8, nº 2, p. 154–161, 2014.
- DE SOUZA, L. A.; CASSAB, C. EXPANSÃO URBANA E DESIGUALDADE SOCIOESPACIAL EM JUIZ DE FORA–MG: O CASO DA OCUPAÇÃO VILA BARROSO. **Acta Geográfica**, [s. l.], vol. 14, nº 34, p. 141–162, 2020.
- DURÁN, A. P.; ACUÑA, D. V. Propuesta metodológica para analizar la segregación residencial socioeconómica mediante un indicador sintético (ISES) y su aplicación en Bogotá. **territorios**, [s. l.], nº 45, p. 188–212, 2021.
- FIGUEROA, A. R. *et al.* Segregaciones: habitar la periferia popular en Santiago, Concepción y Talca. **Bitácora Urbano Territorial**, [s. l.], vol. 31, nº 1, p. 223–235, 2021.
- FREITAS, G. de. **A produção do espaço urbano e os empreendimentos residenciais horizontais de grande porte: efeitos da flexibilização da legislação urbanística na paisagem urbana em Santa Maria/RS**. 2022. - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2022.
- GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. [S. l.]: 6. ed. Editora Atlas SA, 2008.
- GOMES, M. F. de A. Um Olhar sobre a cidade: a ocupação urbana nas encostas de Caratinga. In: MOURA, A. M. S.; SENA FILHO, N. (orgs.). **Cidades: relações de poder e cultura urbana**. [S. l.]: Editora Vieira, 2005. p. 251–276.
- HENAO, J. M. M. Una revisión de la investigación sobre segregación urbana en Colombia: una lectura crítica desde la geografía. **Revista ciudades, estados y política**, [s. l.], vol. 6, p. 37–58, 2019.
- HENAO MAYORGA, J. M.; VELIZ, J. O. Segregación e inequidad en el acceso a servicios de educación, cultura y recreación en Bogotá, Colombia. **Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía**, [s. l.], vol. 29, nº 1, p. 171–189, 2020.

KOWARICK, L. A espoliação urbana. 2^a. Ed. **Rio de Janeiro: Paz e Terra**, [s. l.], 1993.

LIAO, Y. *et al.* Socio-spatial segregation and human mobility: A review of empirical evidence. [s. l.], 2024. Disponível em: <http://arxiv.org/abs/2403.06641>.

LIMA, D. de F. *et al.* Expansão Urbana de São Miguel/RN: análise no recorte temporal de 2000 a 2017. **Revista Caminhos de Geografia**, [s. l.], vol. 22, p. 182–200, 2021.

LISBÔA, E. G.; LISBÔA, É. G. Planejamento Urbano e Indicadores Sociais: Desafio dos Estados Brasileiros. **Brazilian Journal of Development**, [s. l.], vol. 6, nº 3, p. 15250–15273, 2020.

LOPES, W. G. R. *et al.* Habitação de Interesse Social e acesso à terra urbana: Análise do Residencial Jacinta Andrade, em Teresina, Piauí. **Revista Projetar - Projeto e Percepção do Ambiente**, [s. l.], vol. 8, p. 71–89, 2023.

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. *In*: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. (orgs.). **A cidade do pensamento único**. 8. ed. Petrópolis: Vozes, 2013.

MARICATO, E. *Metrópole na periferia do capitalismo*. [s. l.], 1996.

MARICATO, E. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MAUTNER, Y. A periferia como fronteira de expansão do capital. *In*: DÉAK, C.; SCHIFFER, S. R. (orgs.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2015.

MENDONÇA, J. G. de; COSTA, H. S. de M. Dinâmica imobiliária e a formação de um “obscuro objeto de desejo”: localização residencial e representação simbólica. *In*: ESTADO E CAPITAL IMOBILIÁRIO: CONVERGÊNCIAS ATUAIS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO BRASILEIRO. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2011. p. 169–187.

MENDONÇA, J. G.; COSTA, H. S. de M. **Estado e Capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. [S. l.]: Editora C/Arte, 2011.

MOURA, A. M. S.; SENA FILHO, N. **Cidades: relações de poder e cultura urbana**. [S. l.]: Editora Vieira, 2005.

NASCIMENTO, P. de S. Impactos socioambientais em áreas de expansão urbana de Barreiras (BA): análises consolidadas. **Anais do XVI Simpósio Nacional de Geografia Urbana-XVI SIMPURB**, [s. l.], vol. 1, p. 3978–3993, 2019.

PEREIRA, A. C. S.; STEPHAN, Í. I. C. A FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE CONSELHEIRO LAFAIETE, MINAS GERAIS, BRASIL. **Revista de Geografia e Ordenamento do Território**, [s. l.], nº 24, p. 5–28, 2022.

PERES, O. M.; SABOYA, R. Segregação socioespacial, morfologia da expansão e fragmentação socioeconômica em cidades brasileiras de porte médio. **Urbe**, [s. l.], vol. 16, 2024.

RICHMOND, M. A.; JESUS, P. M. de; LEGROUX, J. Editorial: The “poly-periphery” and the “peripheral turn” in urban studies. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [s. l.], p. 1–16, 2025.

RODRIGUES, K. A. *et al.* Produção do Espaço Geográfico: Problemas ambientais e Segregação Socioespacial em Rondonópolis (MT). **Caminhos de Geografia**, [s. l.], vol. 22, p. 118–132, 2021.

RODRIGUEZ DOMENECH, M. Á.; PRADA-TRIGO, J. Significant correlations in residential segregation in medium-sized cities: the case of Ciudad Real (Spain). **Cidades, Comunidades e Territórios**, [s. l.], nº 50, 2025.

ROSA, L. D. M. POLÍTICAS PÚBLICAS E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM CIDADES MÉDIAS. **Terr@Plural**, [s. l.], vol. 14, p. 1–11, 2020.

SANTORO, P. F.; LEMOS, P. N.; BONDUKI, N. Cidades que crescem horizontalmente: o ordenamento territorial justo da mudança de uso rural para urbano. **Cadernos Metrôpole**, [s. l.], vol. 12, nº 24, p. 417–440, 2010.

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira**. 5. ed. São Paulo: Edusp, 2018.

SANTOS, M. **Espaço e Método**. 5. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2020a.

SANTOS, M. **O Espaço do Cidadão**. 7. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2020b.

SANTOS, M. **Pobreza Urbana**. 3. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2013.

SCATALON, A. P. **Habitação popular, planejamento e expansão urbana: a produção do espaço urbano de Presidente Prudente/SP de 1967 a 1996**. 2019. - Universidade de São Paulo, São Carlos, 2019.

SCHNEIDER, S.; SCHIMITT, C. J. O uso do método comparativo nas Ciências Sociais. **Cadernos de Sociologia, Porto Alegre**, [s. l.], vol. 9, nº 1, p. 49–87, 1998.

SENA FILHO, N. A rede urbana e o zoneamento morfológico-funcional de uma cidade média: Caratinga-MG. *In*: AMORIM FILHO, O. B.; SENA FILHO, N. (orgs.). **A Morfologia das Cidades Médias**. [S. l.]: Editora Vieira, 2005. p. 71–114.

SENA FILHO, N.; BARROS, C. S. Arte, Espaço e Tempo numa cidade média de Minas Gerais. *In*: MOURA, A. M. S.; SENA FILHO, N. (orgs.). **Cidades: relações de poder e cultura urbana**. [S. l.]: Editora Vieira, 2005. p. 325–349.

SILVA, M. L. da. Centro, periferia e centralidade na urbanização planetária: pensar e agir a partir do Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [s. l.], vol. 27, nº 1, 2025.

SILVA, R. F. R. da. Dinâmicas urbanas em cidades médias: a expansão de Lavras/MG (2007-2021). [s. l.], 2023.

SILVA, I. R. S.; GONÇALVES, L. A. A. Periferia e Segregação Residencial: um estudo de caso da cidade de Santa Quitéria-CE. **Revista Territorium Terram**, [s. l.], vol. 6, nº 8, 2023.

SILVA, C. de O.; KONRAD, O.; DE MORAIS, B. N. ESPAÇOS URBANOS CONTEMPORÂNEOS: UM ESTUDO DE CASO SOBRE SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NO BAIRRO PADRE JOÃO DE BARROS PINHO, São José da Laje/AL. **Revista Geografica Academica**, [s. l.], vol. 11, nº 2, p. 99–123, 2017.

SOUZA, N. da S. F.; DA SILVA, S. C. Espaço urbano e segregação socioespacial: uma análise da representação da violência na mídia impressa em Campos dos Goytacazes. **Estudos Geográficos: Revista Eletrônica de Geografia**, [s. l.], vol. 18, nº 1, p. 1–26, 2020.

SPOSITO, M. E. B. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. São Paulo: UNESP, [s. l.], p. 609–643, 2001.

SPOSITO, M. E. B. Diferenças e desigualdades em cidades médias no Brasil: da segregação à fragmentação sócio-espacial. 2019, Boston, USA. **Congres of the Latin American Studies Association**. Boston, USA: Proceedings..., 2019.

SPOSITO, M. E. B. **Espaços fechados e cidades-Insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. [S. l.]: Editora Unesp, 2016a.

SPOSITO, M. E. B. *et al.* O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica. *In*: SPOSITO, M. E. B. (org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 35–67.

SPOSITO, M. E. B. Oportunidades e desafios da pesquisa urbana comparada. **Estudos urbanos comparados: oportunidades e desafios da pesquisa na América latina**. San Miguel de Tucumán: Universidad Nacional de Tucumán, [s. l.], p. 25–60, 2016b.

SPOSITO, M. E. B.; WHITACKER, A. M. Cidade e campo: relações e contradições entre urbano e rural. *In*: CIDADE E CAMPO: RELAÇÕES E CONTRADIÇÕES ENTRE URBANO E RURAL. 1. ed. São Paulo: [s. d.], 2010. p. 247.

TEIXEIRA, V. M. de L.; PEREIRA, C. S. S.; SILVA, C. F. da. DIVISÃO SOCIAL DO ESPAÇO E FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL. **Mercator (Fortaleza)**, [s. l.], vol. 21, p. e21015, 2022.

TISCHER, W.; GONZÁLEZ, M. A. S. A produção do espaço urbano em cidades médias a partir das novas demandas de classe média—a importância de garagens, suítes e dormitórios de apartamentos em Chapecó (SC). **Revista de Arquitetura IMED**, [s. l.], vol. 11, nº 1, p. 56–70, 2022.

TREUKE, S. A reprodução dos padrões de segregação residencial em Salvador (Brasil). *In*: COCKBURN, J. C.; ANTÍA, S. A. (orgs.). **SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL EN LAS CIUDADES LATINOAMERICANAS**. Buenos Aires: Editorial Teseo, 2019. p. 121–144.

VALENTINI, D. R.; REGO, A. Q. da S. F. Fragmentação como padrão da expansão urbana no século XXI: o caso de Chapecó (Santa Catarina). **Oculum Ensaios**, [s. l.], vol. 20, 2023.

VASCONCELOS, P. de A. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. *In*: VASCONCELOS, P. de A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2018.

VILLAÇA, F. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. *In*: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. (orgs.). **O processo de urbanização no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2015.

VOLOCHKO, D. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. *In*: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2020.

APÊNDICE A – Roteiro de entrevistas (Grupo 01)

ROTEIRO DE ENTREVISTA - GRUPO 1
Pesquisa: Análise comparativa da produção do espaço urbano de Caratinga-MG, Manhuaçu-MG e Muriaé-MG Programa: Doutorado em Arquitetura e Urbanismo Instituição: Universidade Federal de Viçosa Pesquisadores: Camilla Magalhães Carneiro e Ítalo Itamar Caixeiro Stephan
Objetivo: levantamento de informações para avaliar as condições de moradia da população residente em áreas periféricas da cidade
Área abordada: segregação socioespacial
DADOS DO ENTREVISTADO
Nome: Idade: Ocupação: Representação na comunidade: Local onde mora: <input type="checkbox"/> A- Entrevistado(a) de Caratinga <input type="checkbox"/> B- Entrevistado(a) de Manhuaçu <input type="checkbox"/> C- Entrevistado(a) de Muriaé
PERGUNTAS
1) Como é a organização da representação da sua comunidade? Quais os objetivos dessa organização?
2) Há algum objetivo comum a ser alcançado pelos moradores do local? Quais foram as maiores conquistas até o momento?
3) Como se iniciou a ocupação do lugar onde moram? Em que ano se iniciou? Como foi escolhido o local?
4) Como você vê o seu bairro diante do que a cidade oferece? Acha que estão prejudicados em algum sentido (ex.: acesso a locais, atividades, investimentos públicos)?
5) Os moradores possuem algum documento que comprove a posse de seus imóveis? Em caso positivo, que tipo de documento?
6) Os moradores costumam morar por muito tempo nas casas? Há moradores novos chegando com frequência? Como é a negociação de terrenos nas proximidades? Qual é o processo para aquisição de um terreno?
7) Em relação aos serviços urbanos de infraestrutura (fornecimento de água, energia elétrica, internet, coleta de lixo, esgotamento sanitário), qual sua opinião sobre oferta e qualidade?
8) Em relação aos equipamentos e serviços públicos (saúde, educação, assistência social), como é o acesso a eles, considerando distância e capacidade de atendimento?
9) Como é o comércio na região? Como é o acesso, considerando meio de transporte e distância, a mercado, lojas, posto de gasolina, etc? Atende as necessidades dos moradores do local?
10) Como é a oferta de trabalho nas proximidades do local onde moram? Que tipo de trabalho os moradores do local encontram na cidade?
11) Como é o deslocamento dos moradores para atividades de rotina, como trabalho e estudo? Qual é o tempo médio de deslocamento? Qual o meio de transporte utilizado?
12) Em relação à segurança, como é o local?
13) A prefeitura municipal atua com políticas públicas no local? Quais demandas já foram atendidas? Quais demandas ainda faltam ser atendidas?

APÊNDICE B - Roteiro de entrevistas (Grupo 02)

ROTEIRO DE ENTREVISTA - GRUPO 2
<p>Pesquisa: Análise comparativa da produção do espaço urbano de Caratinga-MG, Manhuaçu-MG e Muriaé-MG Programa: Doutorado em Arquitetura e Urbanismo Instituição: Universidade Federal de Viçosa Pesquisadores: Camilla Magalhães Carneiro e Ítalo Itamar Caixeiro Stephan</p>
<p>Objetivo: levantamento de informações para avaliar a ação do governo municipal nas áreas periféricas da cidade</p>
<p>Área abordada: segregação socioespacial</p>
DADOS DO ENTREVISTADO
<p>Nome: Idade: Formação: Cargo: Local onde mora:</p> <p> <input type="checkbox"/> A - Entrevistado(a) de Caratinga <input type="checkbox"/> B - Entrevistado(a) de Manhuaçu <input type="checkbox"/> C - Entrevistado(a) de Muriaé </p>
PERGUNTAS
<p>1) Como você avalia a expansão da área urbana do município, considerando a demanda por moradias e o surgimento de novos bairros?</p>
<p>2) O que o governo municipal faz para controlar e fiscalizar a expansão da área urbana (considerando a atuação das grandes empresas, dos proprietários de terras, dos promotores imobiliários, do Estado e população excluída)?</p>
<p>3) O poder municipal tem alguma política voltada para a habitação de interesse social? Há definição de locais para habitação de interesse social? Há algum tipo de zoneamento urbano com fins de interesse social? Há alguma política de regularização fundiária?</p>
<p>4) Como você avalia as condições de infraestrutura (fornecimento de água, energia elétrica, internet, coleta de lixo, esgotamento sanitário) nos bairros periféricos? O que o poder municipal faz no sentido de levar infraestrutura adequada a esses locais?</p>
<p>5) Como você avalia a oferta de equipamentos e serviços públicos (saúde, educação, assistência social) nos bairros periféricos? O que o poder municipal faz no sentido de levar equipamentos e serviços públicos a esses locais?</p>
<p>6) Como você avalia a mobilidade urbana, considerando o acesso da população dos bairros periféricos ao restante da cidade? O que o governo municipal faz no sentido de oferecer transporte público adequado à população dos bairros periféricos?</p>
<p>7) Como você avalia a questão da segurança pública nos bairros periféricos? Como é a atuação do governo municipal em relação a isso nesses locais?</p>
<p>8) Como você avalia a oferta de emprego para a população dos bairros periféricos? O que o governo municipal faz para que essa população tenha acesso às oportunidades de emprego?</p>
<p>9) Como você avalia a busca por habitações localizadas em condomínios fechados e/ou chacareamentos no município?</p>
<p>10) Como você avalia a questão da desigualdade social no município, quando se observa a localização das habitações de baixa renda? Onde essas habitações estão localizadas?</p>

APÊNDICE C – Checklist para as observações *in loco*

CHECKLIST - OBSERVAÇÕES <i>IN LOCO</i>		
Pesquisa: Análise comparativa da produção do espaço urbano de Caratinga-MG, Manhuaçu-MG e Muriaé-MG Programa: Doutorado em Arquitetura e Urbanismo Instituição: Universidade Federal de Viçosa Pesquisadores: Camilla Magalhães Carneiro e Ítalo Itamar Caixeiro Stephan		
Objetivo: Levantamento de informações para avaliar a infraestrutura física do local		
Área abordada: segregação sócio-espacial		
DADOS DO LOCAL		
<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <input style="width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;" type="checkbox"/> A - Caratinga </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <input style="width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;" type="checkbox"/> B - Manhuaçu </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <input style="width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;" type="checkbox"/> C - Muriaé </div> </div> <p>Endereço:</p>		
OBSERVAÇÕES		
ITEM	EXISTÊNCIA	CONDIÇÕES
Vias públicas: pavimentação		
Vias públicas: calçadas		
Vias públicas: dimensão		
Iluminação pública		
Drenagem de águas pluviais		
Coleta de lixo		
Abastecimento de água		
Transporte coletivo (ex.: transporte público- linhas e horários, pontos de ônibus)		
Equipamentos públicos (ex.: creches, escolas, postos de saúde e centros comunitários)		
Equipamentos públicos de lazer, esporte e cultura (praças, quadras esportivas, etc.)		
Terra pública sem ocupação		
Tipologia das construções (unifamiliar, multifamiliar)		
Indústrias nas proximidades		
Comércio nas proximidades		
Cursos d'água		

APÊNDICE D – Checklist sobre a gestão municipal

CHECKLIST - SOBRE A GESTÃO MUNICIPAL	
Pesquisa: Análise comparativa da produção do espaço urbano de Caratinga-MG, Manhuaçu-MG e Muriaé-MG Programa: Doutorado em Arquitetura e Urbanismo Instituição: Universidade Federal de Viçosa Pesquisadores: Camilla Magalhães Carneiro e Ítalo Itamar Caixeiro Stephan	
Objetivo: levantamento de informações para avaliar o planejamento e a gestão urbana municipal	
Área abordada: segregação socioespacial	
CIDADE ANALISADA	
<input type="checkbox"/> A - Caratinga <input type="checkbox"/> B - Manhuaçu <input type="checkbox"/> C - Muriaé	
OBSERVAÇÕES	
ITEM	CONSIDERAÇÕES
Legislação municipal - qual é, e atualização. Ex.: Plano Diretor, LUOS, Parcelamento, Código de Obras, Código de Posturas, Código Ambiental, Cadastro Municipal, Lei de Perímetro Urbano, ZEIS, Lei de Chacreamento, Lei sobre programa MCMV, PLHIS, Plano de Mobilidade Urbana, Plano de Saneamento, Plano Municipal de Cultura, Política Municipal de Patrimônio	
Conselhos municipais relacionados a Planejamento Urbano - existência e quais são	
Mapeamento - existência e quais são. Ex.: mapas do município, da área urbana, do perímetro urbano, dos bairros	
Estrutura de gestão municipal relacionada com política urbana (aprovação de projeto, fiscalização, meio ambiente, projetos urbanos, defesa civil)	
Recursos físicos e humanos para o planejamento urbano - existência e como é. Ex.: número de pessoas, capacitação, espaço físico de trabalho, equipamentos.	

APÊNDICE E – Transcrição das principais falas das entrevistas de Caratinga

APCA1: “A cidade teve uma expansão muito grande nos últimos 5 anos, não só urbano, mas também econômico. A dificuldade que a gente encontra é com as construções irregulares, sem acompanhamento técnico e sem as autorizações devidas. Com certeza, algo que começa errado, a probabilidade de dar errado é muito grande”.

APCA1: “Na verdade, o que pega é as construções irregulares. O município tenta fiscalizar essas áreas, mas algumas dessas intervenções são feitas de forma clandestina, então fica difícil controlar”.

APCA1: “Onde nós entregamos 400 habitações (perto da Portelinha)... No projeto inicial eram 800 unidades, e foram aprovadas 400 pelo ministério. Lá entregamos o Residencial III e IV - o I e o II não foram aprovados, porque estavam em área de rios, e precisava de licença ambiental. O I e o II seriam embaixo, no mesmo local. O loteamento que existe lá hoje é um loteamento particular, onde o município adquiriu um terreno, com algumas contrapartidas entre as partes. Agora, na mesma localidade, do outro lado, na parte de cima, está buscando um novo empreendimento (ainda está em negociação), para alocar mais 800 moradias - mesmo programa MCMV, por meio de um novo edital que abriu. A gente ainda tem um déficit habitacional muito grande. Com isso, a gente conseguiria tirar mais famílias de áreas de risco”.

APCA1: “O Nova Esperança ainda não foi entregue ao município. Então, o município para receber lá teve que fazer um processo interno para desmembrar, por meio de legislação, para que pudessem ligar água, luz, ... Porque o município ainda não recebeu o loteamento”.

APCA1: “O que fica a desejar é culpa do cidadão, que não colabora. Em vista das outras cidades em volta, está muito bom. Todas as localidades têm acesso a água, energia elétrica... No loteamento esperança, houve o desmembramento na época que foi entregue, e foi possível levar água pela copasa. A única falha que tem lá é o trecho da rua principal até o condomínio, que não tem luz. O município não pode fazer isso, porque não pode fazer intervenção em área particular. O proprietário tem que entregar o loteamento com toda infraestrutura, e eles tem a competência de colocar a luz. Eles

têm um prazo, pois não tem obrigação de colocar infraestrutura antes de entregar as obras essenciais. Já está em implementação. Eles entregariam toda a obra pronta até 2024.

A Portelinha é uma área de completa invasão. É muito difícil lidar com isso na gestão, porque à medida que o município permite isso, ele se torna responsável por aquela área. Querendo ou não, ali já está consolidado, e eles já tem os direitos básicos. Mas, você vê que muitas áreas que já foram invadidas, os proprietários não dão condições ao gestor de dar a implementação necessária. Ex.: não tem como fazer a rua na medida certa. Já aconteceu na cidade (não na Portelinha) de fazer desapropriação de algumas áreas, transferir as pessoas para outra área. Lá, por exemplo, é uma área particular. O município não pode solicitar desapropriação de uma área particular.

A Portelinha terá que entrar na área de perímetro urbano, mas não sei esclarecer como os técnicos da área (da empresa contratada) classificam essa região. É complicado, porque é uma área particular”.

APCA1: “Hoje conseguimos blindar muitas coisas em relação a abastecimento de água e luz. Antigamente, a Copasa ligava água em qualquer lugar. Hoje, só liga com a certidão de numeração da prefeitura. E a certidão só é liberada se a área for regular. Antes, a pessoa tinha água e luz, e se estabilizava. As empresas de fornecimento querem lucrar, é o capitalismo. O gestor público tem que ter uma visão da população como um todo, e aí se depara com interesses. As pessoas constroem de forma irregular, e depois trazem o problema para o município resolver”.

APCA1: “Sobre a expansão urbana, o objetivo é expandir o município. Está chegando muitas empresas grandes, e a prefeitura mesmo está indo para a Dário Grossi. Não tem como criar uma mobilidade urbana em cidade que já cresceu desordenada. O transporte público hoje tem outra realidade: a gente tem o transporte público, que atende a população. Houve redução de horários, por causa da pandemia. Não compensa para a empresa colocar ônibus rodando em uma região de hora em hora, sem demanda. Hoje as pessoas estão buscando agilidade, por meio dos aplicativos. Então, ainda existe o transporte público, estamos estudando outras possibilidades. Chegamos até mesmo a estudar a gratuidade, e estamos analisando. Tudo tem seus prós e contras: para umas cidades houve melhorias, e outras não. A dificuldade que foi apresentada pra gente é que as pessoas estavam usando para fins ilícitos (tráfico,

etc.). Há a possibilidade gradativa de alguma categoria na gratuidade. Para o idoso já é gratuito”.

APCA1: “A oferta de emprego aumentou muito com o crescimento do município. Só trabalha quem não quer. Causou uma segregação muito grande para as empresas. O problema maior é muito direito e pouco dever”.

APCA1: “É uma expansão muito grande, porque é de pessoas que moram na cidade e querem um local de aconchego”.

APCA1: “Normalmente as habitações piores estão em áreas de risco. Esses locais não têm infraestrutura justamente pelo local onde estão inseridas. Aqui em Caratinga, a região mais periférica é o Esperança, Dr. Eduardo... Áreas que foram invadidas. Hoje estão muito estruturadas. Todas essas áreas começaram com construções irregulares”.

APCA2: “Nós temos um sério problema em Caratinga com Legislação - tanto quando você quer fazer de formas legais, quanto para os núcleos urbanos informais.

O poder público de Caratinga peca muito em fiscalização: vê o problema, vê o núcleo informal, mas não toma nenhuma atitude. Não embarga, não tem poder de polícia.

O setor de fiscalização hoje não faz nem parte do setor de planejamento urbano. Toda fiscalização é pertinente ao setor de fiscalização. O corpo técnico do setor é praticamente inexistente. Não tem nem o cargo de engenheiro no setor de planejamento urbano. O cargo de arquiteto também não existe no município, independente do setor. Todos os arquitetos que já trabalharam na prefeitura foram contratados para outros cargos, mas prestavam serviços técnicos da área.

Quanto à questão das moradias, por a gente não ter uma legislação clara, e de acordo com a realidade de Caratinga, fica difícil para o setor de planejamento urbano controlar e fiscalizar a expansão do município. Muitas coisas a gente vê que são situações não favoráveis, mas a gente não tem embasamento jurídico para negar certos projetos. Praticamente, só temos o Código de Obras de 1987, que teve poucos aditivos - é antigo e engessado, e nem pra época era condizente com a realidade de Caratinga. Se a gente pegar as cidades da região, os códigos de obras são bem parecidos”.

APCA2: “A gente tem uma Lei de Uso e Ocupação do Solo de 90 e poucos que nunca foi aplicada no município. A Câmara Municipal nem tinha acesso a essa lei, e o único documento que existia dessa lei era um xerox no Departamento de Planejamento Urbano. Esse documento foi fornecido à câmara recentemente. Se essa Lei fosse aplicável até hoje, seria ótima”.

APCA2: “A questão de aterro/desaterro é o seguinte: até 6m³ não precisa de licença. Mas isso é um caminhão, não é nada. A gente exige projeto, contenção, acompanhamento técnico, etc. Mas é uma atividade cara, e as pessoas não fazem o licenciamento. Aí a fiscalização da prefeitura peca, porque não consegue acompanhar. Trabalham muito na base de denúncia. A pessoa pode fazer o que bem entender e, se lida bem com os vizinhos, não tem problemas”.

APCA2: “Caratinga tem um sério problema, pois tudo está no centro. A gente tem bairros bons, mais afastados, mas não há comércios, e ficam dependentes do centro. Quando há áreas mais próximas ao centro para lotear, elas são mais valorizadas. Os proprietários desses lotes não acham rentável fazer condomínio de baixa renda próximo ao centro. Assim, fazem investimentos para a população de baixa renda em locais mais afastados.

No caso da Portelinha, há uma falha (tanto do poder público, quanto do proprietário). A Portelinha foi planejada, existe um projeto. Só que o proprietário vendeu os lotes antes mesmo do loteamento ser aprovado, e as pessoas foram se instalando, sem a infraestrutura. Foram construindo do jeito que queriam. O proprietário recebeu o dinheiro das vendas dos lotes, não terminou de fazer a infraestrutura, e alegou que aquilo foi uma invasão. Algumas pessoas realmente invadiram, mas muitas pessoas cobraram. O proprietário alegava ao Ministério Público que a Prefeitura nunca fez nada quanto àquilo.

Por a gente não ter uma legislação que restringe, os empresários se aproveitam disso, visando apenas o retorno financeiro. A gente, como corpo técnico, fica de mãos atadas: não podemos negar o projeto sem embasamento legal. Os empresários sabem disso e se aproveitam, afinal de contas, ‘não estão fazendo nada de errado’”.

APCA2: “O caso da região próxima à Portelinha é uma confusão, e ninguém na Prefeitura conseguiu entender bem aquilo. á se espera que aquilo seja uma área de

problema para o município, pois é uma área grande de baixa renda, sem infraestrutura adequada. Já é uma região considerada “perigosa”, mesmo sem todos os moradores ainda”.

APCA2: “Na Portelinha, por exemplo, o município considera área de invasão, então teoricamente não tem obrigação de fornecer nada.

Toda parte de fornecimento de água do município é por conta da Copasa, que é obrigada a fornecer água e esgoto para todo o perímetro urbano, desde que seja área regularizada. Fora disso, eles não têm obrigação.

A energia elétrica acaba que a Cemig é um pouco mais maleável, pois dá pra pedir serviço de extensão. Energia elétrica também é mais fácil fazer gatos, que é o que o povo acaba fazendo”.

APCA2: “No setor que eu estava, tinha contato com empresas que gostariam de se implementar na cidade. A minha opinião é que não falta emprego, mas o que se fala é que a mão de obra está difícil, e há muitos fatores que influenciam nisso. O Mart Minas, por exemplo, só contrata com Ensino Médio completo. É também um local que depende de ônibus para chegar. Acredito que não tem ônibus suficiente pra isso. A mão de obra qualificada está difícil de conseguir. Há também uma rotatividade muito grande. A gente não tem um zoneamento em Caratinga, e nossas empresas ficam espalhadas, e seu foco é mais no centro, e na BR. Quando pegamos bairros mais afastados, é difícil se locomover até esses locais. E não é benéfico para o empresário montar empresas nesses locais mais afastados”.

APCA2: “Por falta de fiscalização e de cobrança legal, o cara que vai lotear deixa o pior lote para a prefeitura (rua sem saída, ribanceira, ...). Eu acho que deveria pegar um lote, e entregar um posto de saúde construído, ou algo assim. Falta um pouco de interesse do município em implementar isso nos loteamentos, e cobrar. O município tem poder de escolha, mas por falta de conhecimento técnico sobre isso, a gente vê no projeto uma área, mas não sabe como será aproveitada”.

APCA2: “Sobre condomínios fechados, acho que já está passando dos limites com isso. O condomínio fechado é mais lucrativo para o empreendedor, pois ele pode lotear tudo, sem doar nada para o município.

Existe uma lei de condomínio fechado em Caratinga, mas não delimitou muitas coisas, só regularizou o tipo de empreendimento: a infraestrutura é por conta do loteador, e você pode lotear 100% daquilo. Caratinga hoje tem loteamento de 350 lotes, e isso pra mim tira o sentido de fazer condomínio fechado (exclusividade). Se você pega um prédio com 10 apartamentos, já dá bagunça, imagina um condomínio de 300 lotes...”

APCA2: “Caratinga vai continuar crescendo muito, mas enquanto a gente não tiver embasamento legal, esse crescimento continuará desordenado. A gente não pode limitar a ocupação do lote...Em caratinga, pode ocupar e impermeabilizar 100% do lote. Para a cidade, que tem muitos problemas de drenagem, isso é péssimo”.

APCA3: “eu moro em um bairro pequeno, onde há muitas construções pequenas, inadequadas. Como o município vai acompanhar isso? Eu penso que eles não dariam conta de acompanhar isso tudo. Por mais que tenha uma quantidade máxima de funcionários, não daria conta de acompanhar. São construções muito rápidas, em locais de risco. Falta informação, recursos financeiros... às vezes já sabem que, se chegarem na prefeitura, serão barrados. Então, muitas vezes, essas construções são feitas de forma escondida, e quando a gente percebe, a pessoa já está morando no lugar. Vem desabamento, trinca... Aí, quando a questão fica feia, é que a prefeitura fica sabendo”.

APCA3: “Normalmente, a associação de moradores não funciona. No meu bairro, eu nem conheço. É muito difícil lidar com isso. A gente sabe o que é certo e o que é errado, mas a gente fica preocupado em relação à denúncia, porque a pessoa acha que a gente quer o mal dela, é difícil enquanto pessoa. Mas querendo ou não, a gente vai entrar, conversar, dar um prazo para arrumar, ou sair daquele local... Mas a gente sabe que muitas vezes isso não funciona”.

APCA3: “Acabou se misturando todo perfil de família. Eles ficam com dificuldade de conviver, porque há pessoas que fazem as coisas da forma correta, e outros não. A maior dificuldade é a convivência, mas é difícil trabalhar a conscientização. Desde que o primeiro morador assinou o contrato, o município contratou uma empresa, e essa empresa faz o acompanhamento social das famílias (identificação de demandas para encaminhamento dos responsáveis dentro da prefeitura...). Essa empresa

acompanha, faz oficinas... Mas quem mais precisa participar disso, geralmente não funciona. As pessoas sempre reclamam que nada é feito, mas não participam”.

APCA3: “Como você sabe, a população vai crescendo muito. Se a gente tivesse mais Cras, para acompanhar, a gente trabalharia melhor, acompanhando mais de perto”.

APCA3: “A região da Portelinha (chamado hoje de outro nome), hoje não sei da realidade lá. Porque tem muito tempo que eu não vou até lá, pois fiquei longe do acompanhamento das famílias. Mas eu sei que são muito bem acompanhados. Por serem famílias carentes, as próprias pessoas focam nesses locais, com trabalhos voluntários. O pessoal do Cras deve te informar melhor como esse local está hoje”.

APCA4: “Depois, tem a forma política, pois os prefeitos eram coronéis. Por muito tempo, as cidades atendiam as demandas dos pequenos feudos, sem uma visão de gestão. Eu acho que se mostrasse para os primeiros gestores o tamanho do município, eles não acreditariam. Então, acho que caratinga tem crescido, com apoio do poder público e privado. A tendência é que novos condomínios cresçam com muita força. Caratinga evoluiu muito, mas ainda tem muito a evoluir”.

APCA4: “É importante pontuar o êxodo rural ao contrário (muitos chacreamentos). Eu enxergo isso como um “lazer”, mas ao longo dos anos, pelo estilo de vida do brasileiro, isso vire área urbana, e que precise de serviços essenciais. Aí vai deixar de ser casa de campo, e vai virar cidade. Antes, daqui a Ipatinga, a gente quase não via nada, e hoje daqui lá tem coisa, e a tendência de crescimento é cada vez maior”.

APCA4: “Aqui nós temos 3 cidades regionalmente conhecidas (Caratinga, Valadares e Ipatinga). Das três, Caratinga é a menor. Caratinga tem mais veículos que Ipatinga. Onde o poder aquisitivo é latente, o crescimento é inevitável. Com o aumento do perímetro urbano, a gente precisa oferecer um suporte para os empreendedores, mostrando onde são as áreas disponíveis”.

APCA4: “A gente está tentando por meio da expansão urbana criar um mecanismo para aprovar na câmara uma lei que não vai ferir o meio ambiente, mas também que dê direito ao empreendedor de investir na cidade. Acho que isso seria o ideal”.

APCA4: “Se Caratinga tiver um déficit habitacional, é muito pouco. Acho que aquele lugar vai ajudar a resolver o problema da Portelinha (tem muita gente que invadiu, e teve gente que comprou). O município, por força de lei, é impedido de alocar recursos em área invadida. Uma questão que muito me preocupa é a questão dos serviços, que você tem que levar essas coisas para lá. Lá também é um vetor de expansão”.

APCA4: “Em Caratinga, ainda não é o ideal. O serviço público nunca será suficiente, porque a população cresce muito. Mas acho que Caratinga está muito bem”.

APCA4: “É um problema sério em todos os municípios, principalmente naquele município que tem alocado seus serviços no centro. O município tem feito seu papel, como a transferência da sede para a Dário Grossi. Porém, é uma cidade com poder aquisitivo muito alto, com muitos veículos. Tem também muitos aplicativos. As empresas de transporte urbano querem parar de prestar esses serviços, porque ninguém quer esperar isso. Eu acho que o transporte público está com os dias contados”.

APCA4: “Hoje nós temos uma grande oferta de empregos, mas temos falta de mão de obra. As pessoas não querem trabalhar, e querem o emprego, mas não o serviço. Os supermercados, os cultivadores de café não encontram gente para trabalhar. O auxílio eu também acho que é um problema, porque as pessoas preferem isso a trabalhar”.

APCA4: “Condomínios fechados: Busca altíssima. É uma moda, necessidade das pessoas. As pessoas querem voltar para o campo no fim da semana. Se o município deixar crescer sem organização, vai virar um problema”.

APCA4: “Quando você vai no cemitério e olha pra frente, é inadmissível habitações daquelas. Isso afeta a gente aqui, porque o MP joga tudo nas costas do município. Se o município fizer algo, ainda toma punição. As pessoas fazem errado, e querem que depois o município as ajude”.

APCA5: “A gente vê que tem muitas moradias em áreas de risco, como no bairro Santa Cruz. Foi pedido para que essas pessoas saíssem dessas áreas, mas muitas não saíram, porque não tem pra onde ir”.

APCA5: “Temos poucos técnicos. Ficou um bom tempo sem ninguém, porque foi todo mundo mandado embora, em massa. Começaram a contratar há pouco tempo”.

APCA5: “Muitas pessoas são abordadas pela assistência social, e a gente fala que eles têm que colocar o filho na creche. Mas eles perguntam: como vou colocar meu filho na creche, se não tem o transporte para levá-lo? Eles usam também da fala: me colocaram lá, mas e os recursos?” Nós precisamos de mais técnicos para fazer um serviço mais ativo.

APCA5: “Sobre a mobilidade: hoje os ônibus não estão rodando tanto, por causa dos aplicativos, que são muitos. A mobilidade é, mas não é um problema. Caratinga tem muitos veículos também”.

APCA5: “É o sonho de todo mundo. estão cada vez mais fazendo isso nas áreas disponíveis. estão cada vez mais se isolando. Estão fazendo um mundo próprio, e o outro fica a ver navios. Se você tem dinheiro, tem segurança; senão, tem que matar um leão por dia”.

APCA5: “Desigualdade social: é gritante. Os “escravos” saem da senzala e vão trabalhar na Casa Grande. Se alguém tem poder aquisitivo maior, a pessoa fica lá a semana inteira te servindo. Tem até duas pessoas às vezes: uma para a semana, e outra para os fins de semana. É como a população de rua: os empresários falam que a gente tem que “tirar” aquela pessoa de lá, mas não querem conversar para encontrar uma solução”.

APCA6: “Eu avalio que a expansão está muito maior que o município consegue fiscalizar. Os cidadãos não se responsabilizam por expandir da forma correta. Só se preocupam em procurar o município quando há algum risco com a edificação. A expansão acontece de forma acelerada. As pessoas constroem em 30 dias um barraquinho de qualquer jeito, e não dá tempo de a prefeitura ter ciência”.

APCA6: “Sobre os condomínios fechados, é bom, porque o condomínio determina um padrão, e os proprietários acabam seguindo aquelas regras. Uma pessoa não vai querer fazer errado, sendo que os vizinhos estão fazendo tudo certo. A visão do certo vai passando para o outro. Essa expansão é favorável”.

APCA6: “Eu acho que o ponto primordial é conscientizar a população para construir de forma correta, pois nem tudo é obrigação do município. Todas as prefeituras deveriam aumentar o número de fiscais”.

MBCA1: “O bairro surgiu a partir de um loteamento chamado Silva Araújo, aprovado pela prefeitura em 2010. Quanto à escolha do local, acredito que tenha sido selecionado por estar em área de expansão urbana, próxima à BR-116 e relativamente acessível ao centro”.

MBCA1: “O bairro apresenta boas edificações e infraestrutura básica, mas, apesar de estar próximo à BR e ao centro, acaba ficando isolado em relação a serviços e lazer. É predominantemente residencial e com atividades comerciais mais voltadas para galpões, mecânicas e pequenas empresas. Não há comércio de alimentos ou serviços essenciais. A mobilidade também é limitada: o acesso é mais seguro para quem usa carro ou moto; para pedestres, a ligação com outros bairros é difícil e desconfortável”.

MBCA1: “Os serviços de infraestrutura são, no geral, bons. A única deficiência mais perceptível é a coleta de lixo, que poderia ser melhor organizada, já que faltam pontos de lixeiras no bairro”.

MBCA1: “Para acessar serviços públicos e equipamentos urbanos (saúde, educação, assistência social), é necessário ir para bairros vizinhos como Santa Zita, Rodoviários e Limoeiro, além do centro. No bairro em si, não há oferta desses serviços. O comércio local é muito restrito, concentrado em mecânicas, vendas de produtos agrícolas e pequenas indústrias. Para outros tipos de serviços ou compras, os moradores precisam se deslocar para outros bairros ou para o centro”. O bairro é relativamente seguro, mas a presença de muitos lotes vazios pode transmitir sensação de

insegurança em alguns pontos, especialmente em horários de menor movimento. Não percebo atuação direta da prefeitura com políticas públicas específicas no bairro”.

MBCA2: “Eu moro no bairro Esplanada e acredito que aqui possui uma associação de moradores, cujo objetivo é conseguir melhorias relacionadas ao bairro para a comunidade de uma forma geral, porém eu não participo desta associação”.

MBCA2: “Não sei como o bairro cresceu como foi fundado, porque eu moro aqui há pouco tempo, mas a infraestrutura para lazer é bem deficitária. Não existe uma praça ou uma quadra de esportes... Não existe um ambiente favorável à prática de esportes e lazer para crianças, por exemplo. A infraestrutura do posto de saúde local é bem diferente do ideal”.

MBCA2: “Existem duas escolas, se eu não me engano. Existe um posto de saúde, mas o que incomoda muitos moradores é a presença de uma pedreira, com um britador que tem aumentado atividade de explosão de pedras e tem feito muita sujidades no ar, no solo e nas ruas, e isso tem incomodado bastante todos os moradores não só desse bairro mas como o de outros bairros também bairros próximos também tem sido prejudicado.

MBCA3: “Que eu saiba não há organização da representação da comunidade, e nem há conversa sobre algum objetivo comum a ser alcançado pelos moradores do local”.

MBCA3: “No início a rua era apenas um caminho. Havia a cadeia, onde hoje é a praça. Não havia uma rua pavimentada, apenas uma trilha e algumas casas. Não havia coleta de esgoto, nem fornecimento de água. Não havia posto de saúde, escola ou creche. A gente costumava lavar roupa na beira do córrego no quintal, ou a gente ia lá pra perto onde hoje é a portelinha e usava a água de lá, pois tinham muitas nascentes. Atualmente o bairro se tornou de passagem, pois existe o novo bairro próximo a portelinha, então o trânsito ficou mais intenso e mais perigoso; as crianças não podem mais brincar na rua e aumentou o número de acidentes, inclusive com mortes. A rua não é muito larga e ainda assim passam muitos caminhões. Antes era um local de passagem para Dom Lara e com um trânsito menos movimentado”.

MBCA3: “Antigamente tínhamos que ir para outro bairro para ter acesso ao posto de saúde. A escola municipal existe há pelo menos 25 anos, e atende até o quinto ano do fundamental. Atualmente o bairro possui posto de saúde com atendimento de dentista, creche próxima à escola e a praça, que não é muito bem estruturada, mas é um local que os moradores se reúnem para o lazer. Para o ensino fundamental 2 e médio é necessário se deslocar a outros bairros”.

MBCA3: “Os moradores costumam ter apenas documento de compra e venda dos imóveis onde moram. A maioria dos moradores costuma morar por muito tempo nas casas. Hoje tem muitas pessoas novas chegando na rua, porém em casas de aluguel ou puxadinhos que antigos moradores constroem. Não há lotes disponíveis para venda, pois já existem muitas casas na rua; é uma região consolidada. Hoje tem muita gente nova, e parece que o bairro perde um pouco a característica familiar”.

MBCA3: “Não há problemas de falta de água há muito tempo. A energia sempre foi mais estável. O lixo passa uma vez por dia, e só a coleta seletiva que parou de passar no bairro. O ruim é que as pessoas não respeitam e não colocam o lixo na hora certa, o que deixa a rua suja com as sacolas espalhadas”.

MBCA3: “O bairro não tem CRAS. É preciso se deslocar até o centro da cidade para ter acesso. Os outros serviços funcionam, com atendimento médico 4 vezes por semana e a escola fica próxima à praça, o que facilita o deslocamento. Antigamente quando ainda existia a cadeia era mais difícil, pois sempre que tinha alguma fuga de presos, as aulas eram interrompidas e tinham que fechar a escola”.

MBCA3: “O comércio é feito por mercearias e vendas de bairro, o que ajuda pois tem de tudo. O supermercado mais próximo é no bairro santo Antônio ou centro. As mercearias atendem as necessidades básicas dos moradores”.

MBCA3: “Não existem muitos empregos no bairro. As pessoas normalmente vão trabalhar em outros bairros, nas pequenas indústrias e em casas de família, ou no comércio da cidade, tendo que se deslocar ao centro ou até mesmo a bairros mais distantes, como o Bairro das Graças”.

MBCA3: “O deslocamento acontece de algumas maneiras: as pessoas utilizam muito mais o mototáxi e o transporte por aplicativo do que o transporte público. Antes da pandemia existia uma linha entre o Bairro Esperança e o Bairro das Graças, que cortava a cidade e era regular, de hora em hora, durante a semana, e aos sábados até as 13h30, com a última parada sendo na praça. Na pandemia os ônibus foram cortados, e depois eles voltaram com outra linha, a Esperança-Esplanada, e não tem regularidade nos horários. Hoje o ônibus chega a ir até os predinhos (conjunto habitacional próximo à Portelinha), mas não há regularidade nos horários, o que dificulta o uso pelos moradores”.

MBCA3: “Em relação à segurança, o bairro é tranquilo. Normalmente não se escuta falar muito de assalto ou coisa do tipo. Quando a cadeia ainda existia parecia que a sensação de segurança era maior. No mais não tem muito assalto nas ruas”.

MBCA3: “A prefeitura não faz muita coisa, apenas mantém o que já existe. A praça precisa de uma reforma e mais estrutura, principalmente para as crianças, que ainda brincam nas ruas. Com a construção dos predinhos houve muito transtorno, pois tiveram que passar rede de esgoto; então durante muito tempo a rua ficou empoeirada e com barro quando chovia, e agora eles terminaram as obras e está asfaltada, com iluminação de led. Mas não há nenhum movimento da prefeitura para a melhoria do trânsito, que é um dos grandes problemas. O fato é que a rua é estreita, não há calçadas, e as pessoas dividem espaço com carros e motos a alta velocidade, e as crianças que precisam brincar nas ruas”.

MBCA4: “Infelizmente não temos representante na nossa comunidade, temos muitos objetivos para ser alcançados para nossa comunidade, mas sempre ficamos nas promessas dos políticos”.

MBCA4: “Temos uma quadra no Conjunto Habitacional que seria ótima para nossas crianças, mas foi esquecida pelo poder público está jogada as traças. Na praça Marta Carli temos um excelente espaço onde poderia ter uma pracinha para as crianças brincarem. Ela é cercada por duas escolas, uma creche e a Fundação Educacional

Cidade dos Meninos (FUNCIME). Construíram uma quadra, nas dependências, mas o projeto não foi finalizado.

MBCA4: “O bairro Santa Cruz não tem uma data exata de ‘criação’ como um loteamento moderno, mas sua história está ligada ao desenvolvimento da região de Caratinga, sendo um dos bairros mais antigos e populosos, com registros que indicam sua formação ao longo do tempo, sendo um dos mais antigos, junto com o próprio município, que se emancipou em 1890, e o bairro cresceu com o desenvolvimento urbano local”.

MBCA4: “Ao meu ver, apesar do Santa Cruz ser um bairro com uma população numerosa, a qual pode eleger três vereadores e o prefeito, é um bairro esquecido pelo Poder Administrativo e o Poder Legislativo. O antigo Prefeito do Município de Caratinga iniciou a regularização fundiária para entregar as escrituras para os proprietários, e o novo prefeito continua com o projeto, tanto na sede como nos distritos”.

MBCA4: “A maioria dos moradores do Bairro Santa Cruz (hoje conhecido como complexo Santa Cruz) são bem antigos, pois moram há mais de 60 anos, mas também existe muitos moradores novos, por causa dos loteamentos que vêm sendo construídos”.

MBCA4: “Aqui no Santa Cruz temos fornecimento de água potável, luz, internet e rede de esgoto. Mas também pagamos uma taxa de esgoto muito alta, sem ter o tratamento devido, pois todos os dejetos são lançados no rio. A saúde infelizmente anda vagarosamente, mas olhando para outras cidades, aqui está bem melhor. A infraestrutura e equipamentos são poucos pela longa demanda da população. Já na área de educação temos 3 escolas e 3 creches, mas creio que é necessário a construção de mais creches para atender a demanda.

MBCA4: “A Assistência Social da cidade de Caratinga é péssima, pois falta empatia com o próximo”.

MBCA4: “Em nosso bairro temos acesso à maioria dos serviços de mercado, farmácia etc. Só não temos posto de gasolina, e o transporte infelizmente diminuiu

consideravelmente com a pandemia: existe apenas uma empresa que fornece o serviço, e na maioria das vezes necessitamos usar aplicativo.

MBCA4: “Os serviços que não temos aqui no bairro conseguimos o acesso com facilidade. A maioria dos trabalhos disponíveis na nossa região são para servidores públicos. A rede de supermercados é bastante extensa, pois há diversas vagas de emprego, e as empresas que ficam mais distantes oferecem transporte para seus funcionários, sendo que os demais conseguem fazer o trajeto a pé. A empresa de transporte público tem uma linha para deslocar os estudantes até a faculdade, que fica um pouco distante do centro da cidade, e que leva mais ou menos 30 minutos para se chegar, a partir do bairro.

MBCA4: “Temos patrulhamento policial constante, por ser um bairro onde tem vários pontos de tráfico de drogas. Mas, em relação a roubos e furtos, temos casos raros no local.

MBCA4: “Lamentavelmente o poder público não atende as demandas do nosso bairro. Há muitas coisas a serem feitas, como asfaltamento, murros de arrimo e oferta de lazer para as crianças e adolescentes”.

APÊNDICE F – Transcrição das principais falas das entrevistas de Manhuaçu

APMA1: “É difícil, porque a topografia não ajuda. A origem também é uma cidade com ruas estreitas. O município tem tentado minimizar essa situação. Inclusive, tivemos a conferência municipal de trânsito recentemente, e foram discutidas várias questões sobre o trânsito. Foram dadas algumas sugestões, que serão levadas ao executivo. As medidas que forem boas, creio que o município irá adotar. Os maiores problemas estão relacionados à acessibilidade e aos congestionamentos. Nós temos ônibus, mas há muitas reclamações quanto aos atrasos. Os bairros onde tem topografia que não ajuda (muito inclinado) o ônibus não acessa. Tem também os aplicativos, que ameniza a situação dos locais de difícil acesso”.

APMA1: “Manhuaçu não tem grandes problemas de desemprego. Não trabalha quem não quer. A cidade está crescendo, e nós temos a produção agrícola, que emprega muita gente. O município também oferece cursos de capacitação (Senai)”.

APMA1: “A cidade deu um “boom” nesse sentido. O loteamento fechado, para a mobilidade urbana, não é legal. Ele limita a capacidade da pessoa de se locomover entre bairros, e traz congestionamentos. Temos mais de 20 chacreamentos loteados. Além disso, é mais difícil levar infraestrutura para esses locais mais afastados. Castelo do Café: tem vários loteamentos”.

APMA1: “As habitações precárias estão mais nas periferias e nos morros. Os bairros de baixa renda são Santa Luzia, Petrina, Engenho da Serra e Matinha”.

APMA2: “Manhuaçu, assim como todas as cidades da região, cresceu sem planejamento adequado. Então, nós temos vias públicas estreitas, passeios estreitos... E, nos bairros da periferia, houve espraiamento geográfico e, devido ao relevo da cidade ser muito acidentado. Nós temos um rio que perpassa toda a cidade, e temos um relevo acidentado com espraiamento para as encostas. E várias áreas de APPs, que já estão ocupadas. Há um crescimento vertical e horizontal, onde as pessoas vão construindo sem planejamento algum. Nós temos demanda por moradia, que é um reflexo do Brasil. Em Manhuaçu nós não fugimos da regra. As margens do rio são densamente ocupadas, sobretudo na área urbana, dificultando muitas vezes uma intervenção. As edificações estão servindo como obstáculo para que se acessem as margens. Então, nós temos assim uma visão real e crítica no que se refere ao planejamento urbano”.

APMA2: “Perdeu-se o controle dessa questão. Onde as moradias já estão consolidadas, não há muita intervenção. Ao mesmo tempo que o poder público reconhece uma ocupação irregular, ele cobra IPTU, é permitido que se coloque iluminação pública... Então, há uma contradição nessa questão, que é histórica.

Há um viés político também. Não podemos falar do gestor público, mas sim num contexto maior. De uns 10 anos pra cá, tem-se tentado implementar essa cultura da fiscalização: a prefeitura tinha muitos poucos fiscais, e hoje tem um departamento de fiscalização, que está ligado à secretaria. Hoje, são realizadas notificações, aplicadas multas... Mas é um trabalho que ainda está sendo construído, e não faz face ao enfrentamento necessário, que eu entendo que seria mais daqui pra frente. Existem trâmites, por exemplo, para se fazer desaterro. Para quem quer trabalhar dentro da lei, a prefeitura tem todos os dispositivos, porém não dá conta da demanda.

Não havia essa cultura do planejamento, então a própria população ainda resiste. É muito comum, em situação de risco, ainda existir resistência à defesa civil, porque a pessoa acha que vão tirar ela de sua casa. Ela não compreende que é a preservação de vida, e que poderá haver reversão do risco. Nosso país tem um déficit nessa área de prevenção.

As pessoas não tem cultura de procurar profissional da área (arquiteto, engenheiro), porque acham muito caro. Acho que o poder público tem uma responsabilidade nisso também, de tornar isso acessível, e incentivar a procura por esses profissionais”.

APMA2: “O Reurb veio pra ajudar nisso. Não há uma política anterior.

Temos também quase 300 famílias morando no MCMV.

O que a gente tem implantado nos últimos anos é isso: MCMV e tem-se tentado através da fiscalização.

Mas não é do meu conhecimento uma política que esteja funcionando de forma efetiva, eficaz nesse sentido. São ações que vêm sendo implantadas, mas ainda não conseguem sistematizar isso. Não há uma política efetiva de habitação.

O Conselho de Habitação já foi criado em Manhuaçu há uns 15 anos atrás, mas não avançou. Depois, praticamente acabou.

Manhuaçu é uma cidade com muitas cidades, mas especificamente de habitação é tudo no papel”.

APMA2: “Manhuaçu é uma cidade polo, e mais de 20 municípios vêm pra cá em busca dos nossos serviços, inclusive gente do Espírito Santo. Temos um ótimo hospital, que atende. Temos uma rede médica com todas as especializações, sede do IEF, sede do IMA, sede regional do INSS, comércio ativo. A população flutuante, dependendo da época, é calculada

entre 300.000 e 400.000 pessoas, que passam aqui por semana. É preciso considerar também os quase 100.000 habitantes. Então, esta população flutuante também deixa muito lixo aqui”.

APMA2: “A defesa civil funciona como um sistema, não funciona sozinha. Ela trabalha no preventivo, na área emergencial, e atua o ano todo fazendo vistorias, orientando, prestando assessorias, informando o Ministério Público... E quando a gente tem alguma demanda social, a gente dá o primeiro atendimento, e encaminhamos algumas demandas para a secretaria de obras, de desenvolvimento social... Os albergues, por exemplo, a Defesa Civil encaminha, mas são administrados pela Assistência Social. É um trabalho conjunto. Há muito a melhorar, mas temos um bom serviço prestado”.

APMA2: “na periferia, temos muitas pessoas no comércio, casa de família... Mas aqui, na época da panha de café, é um emprego informal. Nessa época, todo mundo, sobretudo dos bairros periféricos, vai pra panha do café. Famílias inteiras se deslocam. Quando termina, muitos vão para outros empregos informais, ou voltam para faxina, pintura, ... Não há uma política do poder público municipal efetiva para isso, porém facilita para que gere emprego na cidade”.

APMA2: “Em Manhuaçu, há uma especulação imobiliária. Os valores dos imóveis são elevados, e o custo de vida é alto. Empresários que têm propriedades a 10 quilômetros da cidade estão investindo em chacreamentos. Vila Nova e Realeza, por exemplo, já tem chacreamento. Vila Nova, entretanto, não tem infraestrutura adequada para novos chacreamentos. Então, tem havido essa preocupação. Condomínios fechados nós temos poucos, mas tem havido investimento nisso. Há demanda para esse investimento, que tem sido crescente. As construtoras são locais, mas também são de Belo Horizonte, Simonésia... Esses investimentos para classe média/alta estão buscando se regularizar, todos estão passando pela prefeitura. O que ainda há é um déficit para a moradia popular. O que pode ajudar nisso é o programa MCMV, que está voltando, e acredito que o município irá aderir”.

APMA2: “Os bairros mais próximos ao centro já vem tendo melhorias, porque são alvo de especulação. O que nós vemos nesses bairros é que a questão dos riscos é maior”.

APMA3: “Vários condomínios/loteamentos novos estão surgindo. As pessoas deixam de residir apenas em áreas dentro do perímetro urbano, e passam a residir nessas novas áreas urbanizáveis. A expansão está ocorrendo de forma muito rápida. O número de novos loteamentos/condomínios está crescendo de forma assustadora. Percebemos o crescimento

vertical e horizontal da cidade. Tudo na vida tem o lado positivo e o lado negativo. O lado positivo é que eu fico satisfeita de ver esse crescimento, tanto populacional, quanto à área. Todo crescimento traz transtornos, como trânsito, etc. Todo bônus gera um ônus. Há políticas que podem ser feitas para diminuir esses problemas”.

APMA3: “Tem muita coisa irregular. Nós vemos que essa consciência de regularização está aumentando. Mas, a irregularidade vai existir, sempre tem gente que quer o caminho mais “curto”, e acaba tendo problemas depois”.

APMA3: “A política de regularização fundiária a gente vem fazendo de uns tempos pra cá. A questão da moradia, a gente tem algumas ações que foram feitas recentemente, fizemos um condomínio (Clube do Sol), cuja intenção foi que pessoas de baixa renda pudessem ter acesso à moradia, com financiamento facilitado. Não supriu a demanda, pois temos um índice muito alto. Há projetos para se criar outros condomínios desse tipo.

Um dos maiores desafios é a questão do investimento. Às vezes a gente tem vontade e interesse em fazer, mas às vezes a regularização depende de investimento muito alto para funcionar, e aquilo sair da irregularidade. Nós temos feito dentro das nossas condições. Contratamos uma empresa (Versa), que faz essa parte de regularização”.

APMA3: “Todo mundo que pode, tem procurado esses meios, pois dá mais conforto, segurança, qualidade de vida... Eu avalio positivamente, porque a cidade não deixa de crescer. Nós temos um problema: a região central se tornou comercial, e esporadicamente surgem novos prédios, mas os valores são altíssimos - com o valor que se compra um apartamento no centro, eu compro uma casa em condomínio fechado. É uma nova perspectiva de moradia. A valorização imobiliária aqui é altíssima”.

APMA3: “Desigualdade social sempre vai existir. Às vezes, temos desigualdade social muito próxima geograficamente. Exemplo: Alfa Sul (nobre), e ao lado o Bairro São Francisco de Assis. A separação é mínima. Mas, ao mesmo tempo, vejo como uma forma de não tentar fazer uma separação entre as pessoas, elas não são tiradas dali. Isso não vai acontecer muito com a região central, e os bairros que têm acesso ao centro. Quando se afasta do centro, isso vai acontecer”.

APMA4: “O território urbano expandiu bastante, e dos distritos também. Isso está relacionado também à expansão urbana das cidades do entorno. Como Manhauçu é um polo regional, muita dessa população é flutuante. Muitas vezes, a população que está registrada no Censo não é a população que está utilizando os serviços urbanos da cidade. Mas a questão da

expansão urbana acontece de maneira desordenada a princípio, à medida que a gente tem projetos de aprovação de parcelamentos em alguns casos, e em outros não (parcelamentos irregulares, que não seguem diretrizes da legislação, que a prefeitura não tem controle do que está acontecendo - muitas vezes ligados a pessoas de baixa renda). Mas tem outros tipos de parcelamentos irregulares (alta renda), que está relacionado ao tipo específico de chacreamento. O chacreamento é um fenômeno que acontece muito aqui, talvez pelas características de topografia, e pela forma que a propriedade rural se estabelece na região. A gente tem a cultura do minifúndio aqui. Tem algumas grandes propriedades, mas não é tanto como se vê nos locais onde se produz commodities. A agricultura aqui tem essa característica de agricultura familiar, com colheita de forma artesanal (devido também à questão topográfica). Tem sistemas de aproveitamento da terra (meeiros, comodato, ...). Essas negociações fazem com que aconteça uma fragmentação desse território rural. O que isso tem a ver com expansão urbana? Muitas dessas propriedades são pequenas, estão no limite do que a legislação federal indica como a fração mínima de parcelamento (reduziu para 2 hectares). Mas, mesmo assim, estamos falando de fração de terra considerável. Naturalmente, há um processo de divisão desses espólios, de forma que cada herdeiro fique com uma fração dessas terras. Isso implica que muitas pessoas começam a assumir estilo de vida semi-urbano. Ou então são pessoas que têm propriedades, já estão habitando o meio urbano, e querem transformar aquilo em um ativo financeiro, pois muitas vezes não compensa trabalhar com a plantação de café. Aí temos, então o elemento do craqueamento aparecendo aqui, muito relacionado com um estilo de vida de campo, a essa questão de estar evadindo da cidade por segurança, muitas vezes tem controle de acesso... Só que estão fora do perímetro urbano, e assim, fora dos sistemas urbanos que caracterizam aquela região como passível de urbanização. Aí temos dois elementos: chacreamentos de baixo e médio padrão, relacionados a uma comunidade rural, que normalmente não deram seguimento ao registro; e também as situações em que os parceladores trabalham com o mercado de chácaras de alto padrão. Temos condomínios inteiros na região que agora já estão até englobados pela Lei de Perímetro Urbano, mas que são irregulares (não são registrados e não são parcelamentos que seguem normativas padrão, e que ainda estão registrados como propriedade rural).

Nessa linha do chacreamento, é preciso falar sobre a legislação do chacreamento. Em Manhuaçu, por volta de 2019, houve a construção de um projeto de lei que visava regulamentar todos esses chacreamentos que estavam acontecendo de maneira irregular, de maneira descontínua por todo o território. Essa Lei de chacreamentos, quando foi trabalhada na Câmara, encontrou o obstáculo de que a gente não tinha lei de zoneamento do uso do solo, então não era possível determinar uma zona específica para isso. No histórico de tramitação do PL, encontra-se inclusive uma proposição de criação de uma zona de

urbanização especial. Só que isso não foi pra frente, porque não podia-se criar uma zona isolada das demais que estariam no Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo, que não foi apreciada em tempo hábil. Essa legislação determinava alguns parâmetros para regularização desses chacreamentos, mas não necessariamente significava um estilo de parcelamento muito diferente do urbano. Nós temos a questão envolvendo, por exemplo, a questão de infraestrutura para ter esse parcelamento aprovado, que é muito parecido com o que a gente precisa para um projeto convencional urbanístico. Então, não necessariamente o parcelamento iria ser aprovado nessa lei. Outra coisa que a lei determinava era o prazo de um ano para que a Prefeitura recebesse esses projetos e, a partir daí, desse seguimento no processo de aprovação. Passado um ano, a Prefeitura não poderia receber mais esses pedidos. Ou seja, a Lei nasceu com data de validade. Existem também vários elementos de inconstitucionalidade discutidos sobre isso (vícios de forma, questões envolvendo conflitos com a lei de regularização fundiária, e não atende todo o público, abrindo mão da fração mínima de parcelamento sem transformar aquilo em propriedade urbana).

Então, há expansão urbana formal e informal. Há uma demanda muito grande para habitação de classe média e baixa, que é um segmento populacional que vem trabalhar na indústria, no comércio, estudantes, ... Então, tem uma demanda por habitação mais perene, mais transitória, ... E está despontando também a questão dos condomínios”.

APMA4: “Aqui a gente tem um setor de fiscalização, que cuida especificamente dessa fiscalização do território dentro das legislações pertinentes que a gente tem dentro do arcabouço jurídico municipal. A principal questão que a gente tem é: aquele parcelamento está acontecendo e, caso seja constatado que não há um pedido, a Prefeitura tem agido em consonância com os demais órgãos, para embargar esses parcelamentos. Não quer dizer que os parcelamentos vão desaparecer, mas muitas coisas a gente vai recebendo de outras gestões. Aí entra o processo de mapear isso, com a regularização fundiária. Já tendo a Lei de Perímetro Urbano, é possível ter um controle maior, e uma fiscalização mais ostensiva, numa etapa de transformar aquilo que está sendo construído em elementos tributáveis”.

APMA4: “Em relação à política de habitação, nós temos um empreendimento do que foi o primeiro programa MCMV, que foi finalizado na última gestão. Muitas dessas famílias estavam cadastradas como estando em áreas de risco, que estavam recebendo aluguel social. Hoje, em termos de resposta à crise habitacional, é o que a gente tem. Mas, hoje, não temos um Plano Diretor de habitação. A habitação, no município, tem uma diversidade ampla dentro do mercado, tanto de habitações de alto padrão quanto de habitações precárias. O tipo de topografia, e o tipo de ocupação com esse crescimento, aumenta a demanda por habitação. Estamos falando assim de lotes muito menores do que a legislação prevê, 100% ocupados,

comprometendo a qualidade dessas habitações. Assim, essas habitações tem alto valor de mercado por causa da localização, mas em termos de padrões estéticos e construtivos são muito precárias. Temos bairros muito próximos à região central da cidade (mais valorizada), com valorização considerável, mas alguns desses imóveis tem características de habitação subnormal (caso do Petrina). Dentro do próprio bairro tem contraste muito grande (prédios novos, mas habitações precárias também). Essa demanda habitacional, muitas vezes, não é por novas fronteiras de parcelamento, mas pela melhora da qualidade (habitações em APP, áreas de risco...). Isso é um problema que o município vai precisar enfrentar, pois elas aconteceram, o poder de fiscalização do município falhou em algum momento... mas isso não é algo simples. A gente tem que ter critério ao avaliar essa expansão, pois tem demandas no mercado de alto padrão, mas ao mesmo tempo temos que pensar no estoque imobiliário. Não é só de alto padrão que esse estoque tem que ser feito. Nós temos parcelamentos com mais de 300 unidades em condomínios de alto padrão, ao mesmo tempo que a demanda de habitação de interesse social não é suprida. Há frentes de expansão urbana, mas não estão atendendo uma demanda real. Mas qual é a demanda real? Não sabemos, pois não há estudo. Apesar de estar acontecendo um estudo pela FJP, não é suficiente, pois precisamos de um estudo mais personalizado, considerando elementos da gênese histórica do município, das configurações construtivas, configuração morfológica, aspectos socioeconômicos, as necessidades da população... Nós não temos esse dado fino, então não conseguimos focar em uma política de habitação interna”.

APMA4: “Em termos de outros serviços urbanos, temos locais onde a infraestrutura é precária, mas está em vias de ser melhorada. Existe um acervo de obras a ser feito, muito relacionado às áreas de expansão urbana irregular (pavimentação de ruas, extensão de redes de iluminação pública, ...). Mas não é um problema crônico. O que temos de problema está relacionado à forma como a cidade foi construída (como mobilidade). Em algum momento houve uma ruptura com a visão de longo prazo, que determinou que esses sistemas fossem construídos dessa maneira, sendo difícil a reversão”.

APMA4: “A princípio, é difícil dar uma resposta muito precisa, porque não há esse controle. A tática é fazer de acordo com a demanda, e muitas vezes está relacionado às campanhas eleitorais. Existem demandas que aparecem ao longo dos anos, vindas do MP ou da população. Isso é trabalhado de acordo com os recursos do município. Nós somos um polo de saúde e, apesar de termos apenas um hospital, ele é responsável pela microrregião, que abrange em média uma população entre 300.000 e 400.000 habitantes. As cidades do entorno, muitas vezes, não repassam um valor para isso. Estamos passando por um período muito crítico, pois o hospital é filantrópico e muitas vezes não se sustenta. Houve a

implantação do SAMU, e a entrada dele é pelo hospital. O Samu está atendendo tanto a cidade quanto o entorno. Em termos de educação, é um polo de educação superior, mas relacionado à educação privada”.

APMA4: “O nosso transporte é deficitário. Apresenta toda aquela tendência rodoviarista que a gente viu imperando nos últimos anos, no que não foi o planejamento de mobilidade nno Brasil. É uma população que tem acesso aos automóveis. Topograficamente falando, a cidade não é muito amigável para a locomoção a pé. Apesar de que a mancha urbana de Manhuaçu é consideravelmente condensada. Agora nós temos essas questões envolvendo essas ocupações esparsas, desligadas da mancha central, mas são numa escala menor do que a gente tem de grosso, que é a região central. Essa mobilidade enfrenta todo tipo de problema, a começar pela estrutura viária do município, que responde às limitações da topografia, e muitas vezes não foi projetada para receber esse fluxo de veículos. Foi projetada para receber demandas de transporte da época. Como a expansão da cidade foi exógena (para fora dos limites centrais), ela não trabalhou com requalificação viária, ou grandes obras com desapropriação de espaços privados em benefício de algo público. Como esse espaço é escasso, há uma luta por cada centímetro de construção. Há uma prioridade muito grande do privado sobre o público. Outro detalhe é a qualidade das nossas calçadas: o acesso do pedestre é péssimo, com inclinações muito acima do permitido. Resolve-se o acesso por meio de escadarias. Há também o uso da calçada para fins privados. Criam também ruas inteiras com desalinhamento predial, com calçadas minúsculas, e essas vias são as arteriais, algumas vezes. É uma cidade hostil para PCDs. Quanto mais vai para as periferias, isso piora.

Os horários de ônibus são péssimos. A empresa que opera está no contrato de concessão. A empresa opera no limite, cortando o que dá. Ela não enxerga o transporte público como direito, e sim como mercadoria, respondendo uma demanda de mercado. O que nós vimos, depois da pandemia, foi um grande enxugamento do transporte público, e aumento de passagem. O poder público tenta conter esse aumento, com subsídios maiores. Porém, ainda não consegue implantar a tarifa zero, como outras cidades até menores já conseguiram”.

APMA4: “Existem dados suficientes para a gente saber que nos bairros periféricos estão concentrados os maiores problemas de segurança pública. Há bairros de padrão baixo que é onde estão localizadas facções, crime organizado (de menor escala, mas que promove aumento de crimes). Outro aspecto da segurança é a ocupação desses condomínios fora da estrutura urbana, cuja ocupação é motivada pela questão da falta de segurança. O centro está cada vez mais focado em serviços, e acaba ficando vazio durante a noite. Então, as pessoas estão procurando alguns valores, principalmente segurança, fora dos limites da cidade. Isso está relacionado a uma problemática urbana muito mais ampla, do que simplesmente fazer

pequenos feudos. Essa questão da segurança pública também tem a ver com a oferta de equipamentos de lazer, que são muito precários. Temos muitos casos de invasão de áreas públicas, ou parcelamentos feitos sem a devida reserva de área para o município, ou até mesmo lugares que têm essas áreas, mas a prefeitura não direciona investimentos para esses locais. O que existe são mais iniciativas feitas por conta própria, que por iniciativa do município”.

APMA4: “Mas ainda tem muitas informações que precisam ser melhor tratadas, e gerar estudos que ajudem na tomada de decisão mais certa. Obviamente, Manhauçu responde às dinâmicas sociais nacionais, mas também a uma local (relacionada ao café). Temos uma economia de serviços que cresceu muito em decorrência disso. Hoje a agricultura bruta nem agrega muito valor ao PIB do município. Mas, em termos de serviços, inclusive aqueles relacionados ao ciclo produtivo do café, agrega hoje um capital considerável. Em algumas áreas, como a construção civil, nota-se que há uma falta de mão de obra qualificada. Com as instituições de ensino superior, há muitas pessoas diplomadas, mas que não conseguem atuar no mercado. A construção civil também é, muitas vezes, informal. Não necessariamente perpassa por um projeto. A prefeitura não consegue fiscalizar todas as construções para cobrar um alvará. Só que, além da capacidade arrecadatória do município, a capacidade de fiscalização é importante para ter controle do território e para gerar a formalização do mercado de trabalho. O que se observa é que tem alguns profissionais que tem que se virar, colocando preços muito abaixo do mercado, por questões de sobrevivência. Essa oferta de emprego ampla está relacionada ao setor de serviços, mas não paga bem também. A média salarial não é grande, está abaixo de dois salários mínimos. É necessário também investir em diversidade econômica. Tudo ainda está relacionado ao preço do café, que está relacionado ao mercado internacional, e sua própria produtividade está ligada a condições climáticas, ambientais... Tem um ciclo próprio de supersafra e depois uma safra menos expressiva. No final das contas, gera especulação desse produto. Há armazéns que estão armazenando safras durante dois ou três anos, esperando que esse dinheiro saia. Então, essa riqueza do café não está sendo, em sua plenitude, aproveitada para o melhoramento da cidade.

O município hoje tem dificuldade de entender as vocações, os mercados a serem explorados. Também é preciso entender um ecossistema de inovação, para abrigar uma atividade que agrega valor. Temos também a questão da concentração de renda, relacionada a questões familiares. É um cenário complexo”.

APMA4: “As habitações de baixa renda estão, na sua maioria, em áreas de risco. O município não tem condições de ter um controle maior disso, e isso impede que sejam tomadas as medidas necessárias. Num período de calamidade, são feitas intervenções pontuais, mas não

é suficiente. Nós estamos falando da falta de uma legislação de uso e ocupação, que precisa ser personalizada e trabalhar a ocupação de maneira segura. Nós temos muitas áreas de risco, mas precisamos de alguma forma de uma estruturação em larga escala. Além disso, os tipos arquitetônicos são ruins na cidade”.

APMA4: informações extras

“O plano diretor está sendo articulado internamente, para esperar o melhor momento para ir para a Câmara. Por motivos políticos (ano eleitoral), o plano diretor não será enviado à Câmara neste ano.

A Fundação João Pinheiro está fazendo a revisão do Plano Diretor, mas não aborda a realidade local. É generalista.

O Código de Obras é uma cópia do de Curitiba.

Em 2016 teve revisão do Plano Diretor. Foi muito genérico. Foi estruturado para que viesse junto com 6 leis complementares (uso e ocupação do solo, perímetro urbano, código de obras, posturas, código tributário). Posturas foi aprovado em 2017. Ficou obras, tributário e perímetro para votar em 2019.

A Lei de Uso e ocupação do solo foi engavetada.

Tributário, perímetro urbano e obras ficaram para depois, porque envolve outros interesses.

O ordenamento do território é baseado no Código de Posturas, que ainda é bem visto.

Não dá pra saber o que tá valendo e o que não tá valendo.

O perímetro urbano atual é, em sua maioria, de uso rural. Houve interesses para que isso acontecesse.

É preciso conter expansão isolada no território, do tipo chacreamento.

A Lei de Perímetro Urbano foi votada como lei ordinária (o que contraria o Plano Diretor) e, em 2022, precisou ser atualizada.

O “Promorar” é a única ação voltada para a habitação. Regulamenta parcerias público-privadas, para que empresas privadas patrocinem ongs que auxiliam com habitação. Isso não é política de habitação.

Muitas pessoas acham que não tem problema de habitação no município, porque não tem ninguém na rua. Mas há muitas habitações em área de risco.

Lei de Regularização Fundiária: as pessoas aplicam do jeito que querem.

Como técnico, não conseguem fazer o que é necessário. O projeto urbanístico é mal feito.

O jurídico da prefeitura é grande, e o setor de planejamento é pequeno: percebe-se com isso que a prefeitura precisa estar constantemente preparada para imprevistos.

O planejamento liberal reflete nessas cidades. A prefeitura tem orçamento reduzido, e investe no serviço da prefeitura.

Expandiram a área de expansão urbana para, futuramente, abranger um empreendimento que foi lançado em 2023. É um empreendimento gigantesco, com mais de 360 unidades de alto padrão. Todas as unidades foram vendidas em menos de um mês. É um mercado imobiliário completamente selvagem: está saturado, mas tem gordura para queimar. Será que existem tantas famílias assim, de alto padrão? Muitas pessoas compram uns cinco lotes de uma vez só. Quando isso será ocupado com residências? Pode demorar muitos anos para adensar esses locais.

Quando analisamos a questão da habitação, há muitas pessoas morando em condições insalubres. Há apenas um empreendimento de habitação social, que não consegue absorver a demanda, extremamente mal localizado. Se a pessoa precisa comprar um pão, por exemplo, é preciso andar nas margens da BR. Essa área está cercada de galpões e de uma rodovia federal. Ali estava zoneado como área de interesse social, mas como é da prefeitura, o local foi ganhando outros usos para atividades que eram necessárias para o seu funcionamento. É muito complicado pensar em habitação na esfera municipal. Muitas vezes, as prefeituras não possuem nem orçamento para fazer um Plano de Habitação, não priorizam isso.

Há muitos locais aqui que abriram estradas no meio de cafezais, colocaram asfaltamento, deram nomes às vias, e não querem que a área seja reconhecida como urbana, porque não querem pagar o IPTU. Essa infraestrutura foi dada “de graça” para essas pessoas.

O Reurb está sendo feito de uma forma que eles chamam “nominada”: parcelamentos consolidados anteriormente à Lei 6.766. Na Lei de Reurb há uma brecha, mostrando que esses locais não precisam passar por todo aquele trâmite burocrático, envolvendo licenciamento ambiental. Consideram que não pode cobrar retroativamente à lei. As prefeituras menores procuram esses locais mais fáceis de processar, com interesses políticos: pensam em dar “dignidade” a essas pessoas com um pedaço de papel. Muitas vezes o Reurb é visto como propaganda política”

APMA5: “Tem que haver mais planejamento, pois tem muito crescimento. Tem surgido mais moradias para alta renda, prejudicando as pessoas em situação de vulnerabilidade. Existe uma regularização, essa preocupação por parte dessa gestão”.

APMA5: “Existem os fiscais da Fazenda e do Planejamento. Os fiscais vão até o local, conversam com o Planejamento, e o Planejamento manda o engenheiro. Antes havia muitos conflitos, e agora estamos focando em olhar essas questões. A mesma burocracia para quem é vulnerável é também para quem tem condições financeiras melhores.

Sobre questões urbanas, falta ainda a participação popular. São poucas as pessoas que participam das conferências, por exemplo”.

APMA5: “Empregos: As melhores possíveis. Temos o NAT (Núcleo de Apoio ao Trabalhador). A pessoa vem até nós, com o currículo, e nós encaminhamos. Já conseguimos colocar 3 pessoas em situação de rua no mercado de trabalho. Temos também o Programa Fique Vivo, onde conseguimos fazer com que eles tenham documento de identidade, etc. O Programa Fique Vivo faz com que essas pessoas fiquem mais perto de nós”.

APMA6: “Já há bastante tempo, é desordenada. Não tem fiscalização. O próprio Plano Diretor não é conclusivo, e fica sendo um Plano de gaveta. Não há nenhum estudo para localização de áreas bem caracterizadas. Isso não foi feito, ou foi feito de forma imperfeita. Tem também muitos interesses políticos, que interferem nisso. As construções são feitas sem aprovação, e apenas com denúncia é que é feita alguma coisa. Há muita invasão de APP, construções em áreas de risco, etc. Temos também um grande problema aqui que é o trânsito, que fica mais comprometido pela falta de planejamento. Durante muitos anos, o corpo técnico foi pequeno. Hoje é maior, mas nunca foi suficiente pelo planejamento. A questão das construções é deficitária. Abertura de ruas, loteamentos, muitas vezes não passa pela prefeitura. Diminuiu muito as ocupações irregulares, mas ainda existe.

Para aprovar projetos, a pessoa precisa ter um documento legal. Exigimos o projeto arquitetônico, responsável técnico, título de propriedade, laudo de avaliação (com informações a respeito do imóvel). Não tem limitação de se construir nada, em lugar nenhum. A gente analisa de acordo com o Código de Obras. No setor de aprovação, somos 3 pessoas. Para aprovação de parcelamentos, há uma comissão. Projetos públicos e particulares, nós mesmos analisamos”.

APMA6: “Tem o projeto MCMV, que recentemente foi concluído. Mas não há nenhuma área destinada a isso. Tem a pista de pouso de avião, que antes era pra ser isso, e acabou sendo parcelado de outra forma. O Bairro Matinha também foi adquirido para ser isso, há um pouco de casas populares lá. Depois, foi construído o Clube do Sol”.

APMA6: “Nós não temos um planejamento, e nem a execução de um Plano Diretor que pudesse proporcionar um crescimento mais ordenado. O Plano Diretor envolve todas as leis. É preciso ter um foco das gestões, planejando tanto a área urbana, quanto a rural”.

APMA7: “A expansão de Manhuaçu precisa de mais diretrizes para nortear essa malha urbana. Nós temos hoje em Manhuaçu vários novos bairros sendo criados e, geralmente, eles estão ligados a algumas infraestruturas, como a BR 262 e, geralmente, por conta desse atrativo econômico que a própria BR gera, isso acabou acarretando uma expansão um pouco

desnorteada. Nós temos vários novos bairros surgindo, em pontos diferentes do município. A Lei de Perímetro Urbano está sendo “picotada”, então não há um sentido de crescimento. Há também a mistura de uma área residencial com indústrias, etc. Quando não se tem definido as zonas, é difícil direcionar sistema viário e obras de infraestrutura, porque cada lugar tem uma demanda específica.

Outra coisa que vem acontecendo nos últimos anos é o aumento dos condomínios fechados. Houve um adensamento muito grande na região central, então as pessoas estão migrando para áreas periféricas. Manhuaçu não tem uma lei específica para condomínios. Há uma lei de parcelamento do solo, de 1990. Essa questão dos condomínios é muito recente. Tem uma lei de 2017 e, se comparar com a Lei 6766, há uma grande discrepância. Esses condomínios trazem um impacto muito grande na vizinhança. A gente pode pensar que é algo fechado, e que as questões são resolvidas ali dentro (infraestrutura, drenagem ...). Porém, esse condomínio está numa área da cidade, afetando toda a cidade”.

APMA7: “É uma questão complicada. O poder público pode pensar que um loteamento é algo benéfico, pois há geração de IPTU, por exemplo. Eu acho que o município precisa atuar de forma mais enérgica, com fiscalização mais atuante, cobrando que a execução seja de acordo com o projeto aprovado, etc. E é importante também trazer os empreendedores para o debate, tentando equalizar isso, e cobrando contrapartidas. Às vezes, o que dificulta isso são as questões legais.

O Plano Diretor ainda está em andamento, e a gente ainda tem o receio do que pode ser alterado, pois tem vários atores com interesses diferentes em jogo. O que a gente quer é melhorar as contrapartidas, utilizar instrumentos que estão no Estatuto da Cidade, como outorga onerosa.

Como agente do poder público, o que me move é pensar na coletividade. Mas isso vai depender muito da legislação”.

APMA7: “As habitações de baixa renda são muito fáceis de identificar: estão nos piores locais. Estão mais nos bairros Vila da Serra, Santa Terezinha (onde fica o lixão). Onde vemos mais problemas sociais é onde as condições de infraestrutura, mobilidade, condições do terreno, está tudo pior. Há alguns locais que nem tem acesso para carros. Os condomínios fechados ficam como feudos. Do muro pra dentro, é uma coisa, e do muro pra fora é outra. E isso deveria ser diferente, pois não tem como desvincular esses condomínios do restante da cidade. Se você utiliza a via pública para ir pro trabalho, por exemplo, já impacta na mobilidade”.

APMA7: “Eu tenho muita esperança nesse novo Plano Diretor. A gente viu como é importante ter um Plano Diretor aplicável, atualizado. Um grande problema também é a descontinuidade das ações, quando a gestão muda. Eu bato muito na tecla que é muito importante que o gestor deixe diretrizes, para que haja continuidade”.

MBMA1: “A associação do bairro não funciona desde a pandemia, e agora é que está voltando. Quando tudo era organizado, a associação tinha aula de músicas, pintura, tinha até ambulância. Da pandemia pra cá, parou, e agora estamos voltando. Mas pretendemos voltar com as aulas, alfabetização, ajuda para construir casas... Temos um bom diálogo com a Prefeitura. A Câmara Municipal tem uma incubadora de empresas, que se propôs a ajudar a gente. Temos também o Coama, que é o órgão que olha as associações”.

MBMA1: “Não há grandes investimentos no bairro. Mas, por ser um morro e que tem maior população de Manhauçu, tem muita coisa. A prefeita é minha vizinha, mora delegado aqui... A gente tem os problemas. Recentemente tem havido morte, tráfico de drogas... Agora parece que está regularizando isso”.

MBMA1: “Não tem transporte público. As ruas são muito estreitas. Não deu certo”.

MBMA2: não deu muitas informações

MBMA3: não deu informações relevantes

MBMA4: O Coama é um conselho que agrega as associações de moradores e até mesmo outras entidades para discutirmos as demandas do município como um todo, para a gente encaminhar essas demandas ao órgão público. Fazemos proposições de leis, requisitamos obras... O Coama vem para orientar as associações, de forma que possam atuar melhor. O Coama também promove cursos de capacitação para líderes comunitários”.

MBMA4: “Nós, normalmente, temos reivindicações feitas com o pé no chão. Normalmente as reivindicações são atendidas (normalmente obras de infraestrutura). Tem também ações que independem do poder público ou de parcerias com a iniciativa privada (como os estudos realizados nas comunidades para levantamento de dados). Também já pedimos alterações no Código de Posturas, porque ele tinha alguns artigos inconstitucionais. Há muitos anos, o Hospital César Leite esteve para fechar e, com a Associação, conseguimos reverter a situação. Temos também uma atuação junto ao Tribunal de Justiça, promovendo casamentos comunitários, etc. Buscamos sempre melhorar a qualidade de vida da população.

Lançamos também a campanha sobre o meio ambiente. Em Manhauçu era discutido apenas pontos do meio ambiente, de forma fragmentada. Estávamos vendo, em 2021, muitas queimadas, e vimos aí a necessidade de fazer uma campanha mais contundente. Sugerimos uma reunião com diversos órgãos, para que pudéssemos discutir o meio ambiente como um todo. De 2021 para cá, os casos de queimadas diminuíram muito.

Na cultura, todo ano a gente promove a Folia de Reis, para todo o público.

Também já promovemos um orçamento participativo, que foi muito positivo. O executivo municipal procurou a parceria com o Coama, devido ao alcance que temos nos bairros. Fizemos um pente fino na cidade, pois não ficou nenhum lugar no município sem ser atendido”.

MBMA4: “Nós temos um grave problema de mobilidade urbana. A nossa topografia já não ajuda. A cidade cresceu sem planejamento: temos até postes no meio da calçada, ruas estreitas... Quanto aos ônibus, há locais em que ele não chega, e alguns horários foram cortados da pandemia pra cá. O problema do ônibus é que, muitas vezes, a empresa não tem demanda. Muitos locais onde havia esse tipo de transporte, foi cessado porque a demanda caiu muito. Onde parou foi por isso”.

MBMA4: “Normalmente as pessoas só tem contrato de compra e venda. No nosso país, as pessoas não têm o hábito de regularizar seus imóveis. Nós também temos loteamentos irregulares, frutos de herança. Para regularizar, é caro. O Reurb é uma demanda do Coama também. Mas ele começou em alguns bairros, e está em andamento.

Uma demanda que nós temos também é com relação ao nosso lixão. Ele está num topo de morro, no Bairro Santa Terezinha, e precisa ser removido de onde ele está. Ele também tem uma área verde gigante no entorno. A nossa preocupação é a possibilidade de uma tragédia. O lixo tem 80m de altura de lixo, que está solto. A gente tem essa preocupação, porque pode acontecer deslizamento. O lixão onde está é uma tragédia anunciada. Há projetos de remoção desse lixo”.

MBMA4: “Uma coisa que eu tenho trabalhado muito é a importância da gente se profissionalizar como líder comunitário. Estamos investindo muito em capacitação para os nossos líderes. O objetivo é que a pessoa aprenda a exercer sua função com seriedade”.

APÊNDICE G – Transcrição das principais falas das entrevistas de Muriaé

APMU1: “A expansão urbana é muito conduzida pelo próprio mercado imobiliária, construtoras, loteadoras... A gente ainda não tem um sistema para que o poder público faça a gestão de para qual área deve ir a expansão da cidade. Eu vejo que a gente ainda tem muitos vazios urbanos, áreas que poderiam ter sido ocupadas primeiro... Aqui tem o Bairro Boa Vista, Dr. Rubens, que está pronto desde a década de 1980, e ele segura os lotes, só vende para quem construir de determinada maneira... A pessoa tem que mostrar o projeto pra ele, pra depois aprovar o projeto na prefeitura. É um potencial enorme, que está com baixa densidade ocupacional. A gente viu um crescimento da malha (posso te mostrar um mapa comparativo de 2003 para 2018, onde tem a expansão das margens com as fotos do Google), e a gente fez um ponto onde tem os edifícios de maior altura. A gente viu que tem um crescimento radial, principalmente para o sul da mancha urbana. Até porque a parte norte é separada pela BR 356, então foi menos favorecida. Às vezes vai expandindo mais para o sul, ficando cada vez mais distante do centro, porque isso também interessa, porque são terras mais distantes e mais baratas, então fica mais fácil comprar a gleba e fazer o empreendimento”.

APMU1: “A gente tem o setor de fiscalização de obras, temos uma fiscalização bem intensa na cidade. A fiscalização é um pouco complexa, porque a gente tem o Código de Obras que prevê as sanções, mas não tem muito bem definida as questões das multas, o que vai acontecer com o loteador se ele desrespeitar o processo normal para se lotear. Tem loteamento que já tem 10 anos sendo executado, e nem foi aprovado o projeto ainda. Às vezes, você fiscaliza, notifica, mas a notificação fica arquivada, porque não vai pra frente. Já fizemos alguns acionamentos no MP, mas muitas vezes não vai pra frente também. A única coisa que a gente consegue ter um pouco de controle é o “Povoa-se”. Quando os loteamentos são concluídos, e o loteador fica querendo registrar no cartório para vender, a gente consegue ter uma atuação mais firme, pedindo reanálise do projeto, ver os índices... Mas é lá no final. Às vezes eles fazem “malandragem”: pedem licença para movimentação de terra, que é muito mais simples de conseguir. Só que essa movimentação de terra é para definir o traçado das ruas, o corte dos taludes, os aterros e desaterros, sem ter o projeto aprovado na prefeitura. A nossa legislação não prevê qual é o volume máximo que pode tirar de terra. A nossa legislação é omissa em relação a isso. Quando vê, já tá

feito, e o que a gente consegue “corrigir” é pouco: tamanho de lote, testada mínima, porcentagem de área institucional, APP. Mas o sistema viário já está lançado, e fica difícil alterar”.

APMU1: “O Plano Diretor de 2019 determinou algumas ZEIS, que foram focadas em áreas que já estão consolidadas, e não necessariamente para a produção de moradias. São áreas que não tem como colocar moradias, mas são focadas na questão da regularização. A gente teve alguns processos de produção habitacional, que foi focado em construir casas longe, em terra barata...”

APMU1: “As pessoas de lá ficam muito dependentes de emprego do centro, o ônibus coletivo não vai... Teve uma vez que fizeram a área de expansão urbana chegar nesse distrito, porque entenderam que se lá fosse considerado urbano, poderia obrigar o coletivo a ir lá, porque no contrato do coletivo eles são obrigados a atender a malha urbana. Só que, como lá foi colocado como Zona de Expansão Urbana (queriam colocar como área urbana, mas ia sair do distrito sede e invadir o distrito Vermelho, então não faria sentido). São manobras feitas de forma equivocada, justamente por desconhecimento de quem está promovendo a mudança, em favor de algum empreendedor, e aquilo vai virando letra morta, porque não consegue atingir o objetivo que era, por exemplo, levar o ônibus para o distrito. Tomaram essa decisão sem antes consultar com os técnicos, sem nenhum tipo de direcionamento. Às vezes, já sabem nossa resposta, e por isso não nos procuram, como se estivéssemos aqui para atrapalhar o progresso da cidade”.

APMU1: “A questão da coleta de lixo é muito frequente no centro, e nos bairros periféricos é menos frequente. Acho que temos muita coisa ainda para expandir em relação a isso”.

APMU1: “A estrutura física está sendo bem ampliada, para atender os bairros. Só não posso falar sobre a quantidade de profissionais. Mas, com relação à presença do equipamento, eu acho que tem tido essa ampliação constante.

Estamos querendo dar uma reformada na nossa lei, porque os lotes institucionais são os piores nos loteamentos (os que haverá dificuldade de vender, ou que a pessoa terá

dificuldade de construir). Às vezes até tem a testada mínima, mas que proporcionalmente fica pequena”.

APMU1: “Durante a pandemia, o transporte público parou de existir. Aí entrou uma outra empresa, de Viçosa. E o transporte não melhora. Então, é bem complicado. Nos distritos, não há coletivos. É ônibus intermunicipal, ou que faz somente no distrito. Essas empresas fazem a rede interna, distrito-sede. Dentro da sede, é a União. Na minha visão, tinha que ser municipalizado. Mas vai contra o interesse de quem usa transporte privado. Aqui tem uma história ligada ao serviço rodoviário, incluindo oficinas mecânicas, etc. Tem-se a ideia de que tem que ampliar vias, mas a gente sabe que, quanto mais tiver vias, mais terá carros. A gente tem muito problema com engarrafamentos, da pessoa ficar 40 minutos no trânsito para ir de um lado a outro da cidade. Mas é uma questão até cultural, se status”.

APMU1: “A mobilidade muitas vezes está ligada a oferecer oportunidade às pessoas, como estudo e emprego. Muriaé precisa muito de pessoas trabalhando, e isso tem atraído pessoas de fora. Vieram muitos supermercados de fora, confecções... O setor de serviços cresceu muito (a gente é polo de serviços). Desde que a Faminas veio pra cá, isso aumentou muito. Geralmente, esses serviços estão mais na região central. Nos bairros periféricos, há coisas menores, mais familiares. As pessoas ainda têm que se deslocar bastante para trabalhar, e aí vem a questão da mobilidade”.

APMU1: “Aqui em Muriaé teve na década de 90 condomínios que tentaram ser condomínios, mas não tinha legislação definida, e acabou sendo loteamentos abertos (Quinta das Flores, João VI).

O Jardim das Palmeiras foi aprovado como loteamento, e fez-se um termo de concessão de uso para que eles gerirem as ruas internas. Isso demanda muito do município ainda, porque qualquer coisa que acontece lá dentro eles não querem resolver com recurso próprio, e a prefeitura tem que resolver. Tem um outro condomínio que foi regularizado recentemente (Solare), que foi começado irregular, e foi regularizado por meio do Reurb. Inclusive, quando tem reunião do Colégio dos Registradores de Imóveis de MG, eles usam como exemplo ruim de como não utilizar o Reurb (lugar privado, não ocupado). Até hoje é um caso utilizado como mau exemplo.

tem alguns chacreamentos que tentam fazer, sem documentação, só com recibo... São próximos à área urbana. A gente consegue mostrar que é uma área rural, porque temos um mapa atualizado de 2019, então eles têm que resolver no Incra. Eles ficam querendo cobrar as coisas do município.

Teve até uma lei de chacreamento em 2016, que a Câmara aprovou, o prefeito não sancionou, voltou para a Câmara e o presidente da Câmara sancionou. Utilizou do mecanismo constitucional de derrubar o veto do prefeito. Só que virou letra morta, porque é inconstitucional, porque prevê chácaras de 1000 m², muito abaixo do módulo rural. O que eu vejo que estão utilizando muito é o condomínio rural, com uns 20 proprietários, tudo bem dividido e delimitado. Isso tem aumentado em quantidade, e tem aumentado muito de uns 10 anos pra cá. Só que as pessoas não pensam em mobilidade, serviços públicos. Eu vejo que a população mais abastada quer que a cidade se torne um núcleo mais das pessoas menos favorecidas, e aquelas pessoas que são as promotoras do emprego já ficam longe, porque demandam pouco do serviço público. É uma questão de status. O Solare mesmo não tem nada lá dentro, mas querem morar no condomínio fechado. Dependem da cidade para tudo. Eu vejo que querem se afastar da população, e deixar de ser vizinho do seu empregado.

APMU1: “As áreas de risco são os locais onde está o deficiente, o idoso, a pessoa muito pobre... Estão abandonados lá. A gente não vê essas pessoas, mas é impossível delas saírem de casa. Muriaé está até bem classificada no Índice de Gini, o IDH é alto... Mas o número é muito frio, vê o geral. A gente que transita na cidade fica mais próximo dessas pessoas. Vejo uma tendência de ajudar essas pessoas, mas de forma errada: querendo consolidar essas pessoas no local errado”.

APMU2: “A ocupação das áreas de risco é uma coisa endêmica no município. É muito antigo esse problema da ocupação irregular do solo. Estou esperançoso que, no futuro, isso melhore. A gente já deu um pontapé para melhorar. Hoje as avaliações são feitas de maneira mais criteriosa. Mas a cidade é muito antiga, a cidade vem de uma época de coronéis, quando se permitia muita coisa. Houve realmente um crescimento desordenado. Há uma dificuldade em se estabelecer uma área segura, devido ao relevo. Mas hoje eu vejo que, para se fazer loteamento, os parâmetros mudaram de maneira efetiva”.

APMU2: “Vejo, desde que entrei na prefeitura, isso em amplo crescimento. Sempre que há uma habitação, a infraestrutura tem que chegar lá, mesmo que seja uma única residência. Nós não temos casos de falta de água, luz...”

APMU2: “Isso a gente vê em todos os bairros. Nós temos um problema que é o seguinte: a gente retira as pessoas da área de risco, e levamos para outro lugar (como no Dornelas). Mas essas habitações em área de risco apenas trocam de mãos. Isso já aconteceu muito aqui”.

APMU3: “Todo o processo de loteamento passa primeiro pelo município, com uma consulta prévia. O custo é baixíssimo, e a prefeitura já emite um parecer, para saber se aquilo é viável. Então, passa pelas secretarias de obras, meio ambiente e Densur. Aqui na região temos muito o problema de a pessoa começar a construir, e depois tentar regularizar. Às vezes, a pessoa entra com pedido de movimentação de terra, e começa a abrir vias, fazer platôs... Aí, quando é na área rural, a gente aciona a Polícia de Meio Ambiente. Quando é na área urbana, a fiscalização da prefeitura atua”.

APMU3: “Os chacreamentos aumentaram muito na pandemia, devido à necessidade de isolamento. E, após isso, a demanda continuou. Na saída de Muriaé (Gameleira), tem muitas casas surgindo, de forma irregular. Para o lado de Pirapanema, também aumentou muito.

O Condomínio Vales e Montanhas é uma área que veio para ser urbano, mas depois fizeram chacreamentos de 5.000 m². Só que não existem chácaras abaixo de 20.000 m². O Densur não tem condições de abastecer certos pontos do local com água. O dono já vendeu os lotes, as pessoas já começaram a construir, mas está irregular. Há um problema sério de abastecimento de água lá.

Tem também o empreendimento dos empreendedores de Caratinga, que é o Aldeia do Lago. Estão regularizando, tentando deixar tudo certo.

Tem também o Quinta das Flores, que era pra ser condomínio fechado, mas parece que o dono do empreendimento não conseguiu colocar tudo que precisava para isso, e precisou ficar um loteamento aberto”.

APMU4: “Hoje nós temos uma entrada grande de entrada de condomínios fechados e loteamentos. Nós oficialmente não temos nenhum condomínio em funcionamento.

Temos locais com entrada restrita, mas não condomínios. Está tendo uma maior expansão na área de expansão mesmo. Nosso Plano Diretor foi feito em 2019, por uma empresa de São Paulo. Só que deixaram uma margem muito pequena de expansão, e deixaram isso para o município definir melhor. Em 2022, passamos um projeto de lei, alterando essa zona de expansão, considerando a infraestrutura, questões geográficas... Loteamentos habitacionais nós temos o Vermelho II e o Nova Muriaé. Se pegar as zonas periféricas da cidade, tem loteamentos que estão em execução, mas também tem alguns aprovados há algum tempo e que estão sendo construídos agora (Recreio, Boa Vista...). Se você rodar Muriaé, vê que está tendo obra para todo lado. Geralmente, as pessoas vêm para fazer aprovação do alvará de construção. A nossa dificuldade está sendo vincular a aprovação com o habite-se. As pessoas conseguem o alvará de construção, não fazem igual, e nem dão entrada no pedido de habite-se. Estamos tentando melhorar isso: damos um prazo de 2 anos da aprovação, e passado esse tempo, o sistema nos avisa, e o fiscal vai até o local. Nossa fiscalização é bem atuante”.

APMU4: “Os chacreamentos são um problema. Eu não conheço uma legislação que regulamente isso. A pessoa tem que atender o módulo rural, mas o que acontece na verdade não é isso. A gente vê muitas casas construídas de forma irregular. A fiscalização não vai, mas depois vem os problemas. Hoje temos três condomínios em análise. Acho que terá mercado aqui pra isso. Esses condomínios estão no Sofocó (menor renda), outro no final do João XXIII, e outro perto de Itamuri (perto da BR)”.

APMU5: “O crescimento, depois da facilidade de financiamento, a gente vê muitos loteamentos na cidade. Com isso, tem também a chegada de universidades, IF... Assim, surgem as demandas e o setor imobiliário vai atendendo. Existe uma limitação de infraestrutura, que são questões muito antigas. As demandas que apareciam pra gente eram demandas até antigas, pois o bairro não estava preparado para isso. Dá pra perceber a diferença dos loteamentos antigos para os novos: os proprietários passaram a responder também pelos crimes ambientais, dentre outras coisas. Mas vemos mais problemas nos loteamentos antigos. Muitas moradias foram construídas em locais inadequados, de risco. No Cras do Aeroporto, por exemplo, há muitas moradias interditadas pela defesa civil. Por isso, é tão importante o acompanhamento técnico para a construção das habitações. A gente vê muitos problemas também na

época das enchentes. O rio sempre esteve lá, e as moradias foram ocupando o seu leito. São questões que a gente tem que lidar com frequência. Isso influencia até o valor do aluguel: as partes de risco de enchente o aluguel é muito mais barato. A gente também tem casos de imóveis que foram interditados, e acabam sendo ocupados depois”.

APMU5: “A gente tem algum nível de entendimento de onde as pessoas moram, se essas habitações são seguras... O contato acontece por meio do Cras. Há uma demanda espontânea, e também há casos de enchentes, quando acontecem coisas mais pontuais. A gente tem conhecimento que há fiscalização, mas acontece mais no setor de planejamento urbano.

A cidade cresceu de uma forma que ninguém esperava, então eu acho que deveria haver fiscais nas ruas, fazendo busca ativa. Mas não tem técnicos suficientes para isso. O que eu vejo que seria interessante é ter uma equipe de engenheiros e arquitetos para dar assistência às pessoas que não tem condições de pagar por isso. Tem questões que perpassam pela arquitetura e pelo urbanismo, mas que depois chegam até nós os problemas.

Nós também vemos um outro problema: a gente oferece o aluguel social, quando há uma situação que a pessoa precisa, mas essas pessoas acabam ficando por muito tempo, porque não tem condições de reformar sua casa.

Outro problema da arquitetura que impacta pra gente é a qualidade das moradias: muitas vezes não atendem a configuração daquela família. As famílias são diferentes”.

APMU5: “Muriaé é uma cidade muito grande, e são muitos bairros que cresceram muito. Para a gestão conseguir estabelecer um cronograma que atenda todos esses locais é difícil. Mas temos um direcionamento. Nossa dificuldade é o tamanho da equipe, que é pequena para atender todos esses locais”.

APMU5: “Temos um centro de treinamento aqui, que podemos levá-la para visitar. As pessoas da comunidade têm prioridade para acessar esses cursos, a fim de dar autonomia para a pessoa. Temos parcerias com empresas privadas, para onde as pessoas são encaminhadas para o primeiro emprego. Há cursos em diversas áreas. Temos também a Fundarte, onde há muitos cursos, tudo gratuito. A gestão tem trabalhado muito com parcerias com empresas privadas”.

APMU6: “O maior problema é que as pessoas não ficam nas casas. Deixam vazios, colocam comércio, vendem... Há uma grande rotatividade de pessoas. E, na verdade, o imóvel é para quem assinou o contrato.

A regularização fundiária se iniciou pelos distritos. Neles, a gente não tem muito problema, pois a pessoa ainda tem algum documento. Na área urbana, já encontramos um bairro bem complicado, porque uma parte dele não tem registro: há lotes oriundos de programas habitacionais do município e de outros órgãos que não têm ligação com o município. Há lotes com pedidos de regularização, com 3 pessoas reivindicando o mesmo terreno. Aí a gente chama todas essas pessoas, e tenta fazer uma identificação.

A maioria das pessoas residem no local que pedem para regularizar.

Falta fiscalização para os imóveis populares, tem pouca gente para isso na prefeitura. Há casos de famílias que foram beneficiadas pelo programa MCMV, mas não moram no local. E a gente não consegue fiscalizar tudo isso a tempo. Além disso, os imóveis que são interditados, raramente vão para outras famílias. O processo é muito moroso. Se você for até Nova Muriaé, há casos também de problemas “estéticos”, pois há pouco cuidado com o local. É preciso também escolher melhor onde construir os empreendimentos. É como aconteceu no Dornelas II: são pessoas de vários pontos da cidade. Se a gente conseguisse construir um prédio num bairro já existente, talvez seria melhor. Deslocar as pessoas para outro local é muito difícil. Teoricamente, diminui o déficit habitacional, mas na prática isso não acontece, pois as pessoas não permanecem no local.

MBMU1: “Esses movimentos da comunidade vêm dos próprios bairros, que se organizam em associações. A Federação é um instrumento para organizar essas associações. Um problema muito comum é que muitos desses representantes de comunidades não têm estrutura ou conhecimento burocrático para tocar essas entidades. A Federação vem para que a pessoa possa ter a estrutura e o acompanhamento necessário para fazer a representação”.

MBMU1: “O objetivo da criação do órgão está ligado ao fato de ter representação popular nas decisões da cidade. A Federação tem muito mais líderes para representação que a Câmara Municipal. A Federação tem mais de 60 entidades,

incluindo também segmentos sociais. A representatividade é muito grande. A apresentação das demandas para o poder público pode ser por representação, na participação nos conselhos municipais, nos movimentos que são organizados, na mobilização social... Com essa primeira parte feita, uma consequência natural é que a gente consiga participar do orçamento participativo; a formação de líderes também forma gestores municipais, representantes na Câmara de Vereadores... Há muitos vereadores que já fizeram parte da Feama”.

MBMU1: “Não consigo me lembrar de um bairro que tenha começado primeiro com pessoas, e depois veio a infraestrutura. Ainda que mínima, a infraestrutura veio primeiro, teve um loteamento prévio. O que a gente tem são problemas urbanos de natureza social. Temos muitos problemas com transporte: a cidade tem apenas duas vias arteriais, onde todo o trânsito concentra. Não é economicamente viável para uma empresa circular em toda a cidade. Quanto à energia elétrica, não temos problemas: inclusive temos subestação de energia própria. Não temos problemas graves de saneamento também: tivemos apenas um incidente com o Bairro Gaspar, que foi pontual. Não há em Muriaé nenhum local que precisou de intervenção para resolver questões graves de habitação. Não houve também momento nenhum que faltou escolas próximas aos bairros, que isso precisou ser reivindicado. Se hoje soubéssemos que precisaria de algo desse tipo em algum local, rapidamente seria providenciado, pois não seria difícil de resolver, uma vez que seria apenas em um local. Lembrando que aqui em Muriaé o serviço de saneamento e abastecimento de água é municipalizado desde 1993”.

MBMU1: “Quanto às empresas, está tudo muito focado nos serviços. Antes aqui era polo de moda, e outras coisas, mas com o tempo isso foi diminuindo. Aqui também é um polo regional para atendimentos relacionados à saúde. Isso tudo fez com que aqui tivesse muitos investimentos no setor de serviços”.

MBMU1: “Muriaé se tornou uma cidade muito dinâmica. Em época de enchentes, há um êxodo das regiões que ficam às margens do rio. Após esse período, essas pessoas não querem voltar mais. As pessoas que moram mais longe do centro veem aí uma oportunidade de se mudar para esses locais. Quando está num período de

seca, é natural que as regiões que ficam às margens dos rios fiquem mais valorizadas.

Em relação aos equipamentos e serviços públicos, é muito bem equipado. Temos 42 PSF na cidade. São 108 bairros. O sistema de saúde tem seus defeitos, mas funciona bem no geral”.

MBMU1: “Depois que as associações de bairro foram criadas, as pessoas começaram a participar mais. Melhorou muito a parte cultural também. O povo sabe melhor quais são seus direitos”.

MBMU2: “Nosso principal foco é o desenvolvimento em infraestrutura do bairro. O nosso bairro, por um bom tempo, ficou esquecido. Com o passar do tempo, conseguimos algumas coisas. Neste ano, que o atual prefeito olhou por nós, conseguimos fazer algumas coisas”.

MBMU2: “A gente tem sido atendido em relação a obras. Mas, em relação a locomoção (pontos turísticos, comerciais) temos dificuldade. Estamos há uns 10 quilômetros do centro. Por exemplo: aqui a gente não tinha parquinho para as crianças, e os pais reclamavam muito da locomoção. Esse ano conseguimos um parquinho. Em relação a mercado: não tem aqui, e não tem o transporte público eficiente – os horários são muito reduzidos.

Em relação a igrejas, a pessoa não tem transporte para voltar. É uma questão muito urgente”.

MBMU2: “As pessoas precisam se deslocar para trabalhar. Mais uma vez, o transporte público é um problema: o primeiro ônibus é 06h, e fim de semana é 06h40. Os trabalhadores do bairro perdem um horário de serviço, porque chegam atrasados”.

MBMU2: “Nosso principal problema é que algumas ruas não estão no sistema da prefeitura. Mas os antigos gestores abriram essas ruas. Com as chuvas, houve problemas com as ruas, e a gente tenta resolver, mas elas não estão registradas no sistema da prefeitura. O que a gente observa é que a nossa dificuldade está sendo na construção de uma política aberta à comunidade. Teve o gabinete itinerante, quando ouviram a população. Mas não é suficiente”.

MBMU3: “Por meio da associação a gente reivindica as coisas, vai atrás da prefeitura... O nosso bairro não tem vereador, então é a associação que ajuda a gente. Temos presidente, vice-presidente, tesoureiro, secretário... A gente faz as reuniões nas casas das pessoas, porque ainda não temos a sede. Esses dias também teve “Prefeitura no Bairro”, quando as pessoas da prefeitura vêm até nós e ouvem os nossos bairros. A gente até reivindicou sobre a entrada do nosso bairro, que está muito perigosa (não tem faixa de pedestre, nem quebra-molas)”.

MBMU3: “Temos ônibus que passa no bairro, mas estamos reivindicando mais horários. Tem gente que estuda à noite, e precisa do ônibus para voltar para casa. Também queremos mais horários aos fins de semana, porque só tem três. Na pandemia, parou muita coisa, e as pessoas passaram a usar mais o aplicativo Livre”.

MBMU3: “A maioria só tem contrato de compra e venda. Às vezes a pessoa quer pagar o imposto, e não pode, porque não está regularizado. Mas a prefeitura vai legalizar tudo”.

MBMU4: “A gente sempre organiza em equipes, as pastorais (tem das crianças, de vários setores). Temos alguns projetos pró-moradia. Essas pastorais têm convênios com a igreja, com o pessoal da prefeitura, e com outras entidades, como o Lions Clube. A pastoral da criança aqui é a mais forte, dividida em dois setores. O bairro está crescendo muito.

Temos um projeto. Com a ajuda da prefeitura, fazemos as casas: com eles conseguimos a rede de água e esgoto, o calçamento, a luz... Há um mutirão para quem vai receber as casas, e agora por exemplo, vamos entregar 30 casas. Futuramente essas pessoas terão as escrituras das casas.

Nesse projeto, para as famílias se reunirem, ligado à religião. A intenção é não ter atrito entre as pessoas.

O Padre Thiago começou esse projeto, e hoje tem outras pessoas que dão continuidade a ele.

Algumas pessoas fornecem material, para ajudar.

A família que mora no local há um ano passa a contribuir com dinheiro também, para que outras pessoas sejam beneficiadas. Até 6 meses não pode fazer melhoramentos na casa, porque ainda está em fase de experimentação”.

MBMU4: “Tem algumas coisas pequenas, e tem coisas que tem que deslocar um pouco. O que dificulta é o transporte público, que é muito precário. São poucos horários, incertos. As pessoas utilizam mais o aplicativo. Fim de semana não tem ônibus”.

MBMU5: “O bairro nasceu em 1949. Primeiro vieram as casas, sem infraestrutura. Com o passar do tempo veio a infraestrutura. As pessoas foram se instalando”.

MBMU5: “Sempre tem gente chegando, está crescendo muito. Há bairros novos surgindo aqui perto também. Percebo que muita zona rural está se tornando zona urbana. O Bairro Morada Nova está bem perto da área rural. Vejo isso como algo negativo, porque a criminalidade chega para as pessoas que moram na área rural. As pessoas saem da zona rural e, contra sua vontade, praticam hábitos da área urbana. O nosso leiteiro passava até pouco tempo de carroça, e agora diminuiu isso. As pessoas não têm nem coragem de dar carona para as pessoas na estrada”.