ISSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: **IRCyKOpUMi5Z** verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

CRESCIMENTO HORIZONTAL E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA COMO PRODUTO DA EXPLORAÇÃO TURÍSTICA: O CASO DE CAPITÓLIO/MG

Autores:
Wesley Almeida Teixeira - IFMG - wesleykpt@gmail.com
Eduardo Meireles - UEMG - eduardo.meireles@uemg.br
Jairo Rodrigues Silva - IFMG - jairo.rodrigues@ifmg.edu.br
Rita de Cássia Ribeiro Carvalho - UEMG - rita.carvalho@uemg.br

Resumo:

O artigo busca uma abordagem da urbanização fomentada pelo turismo em Capitólio/MG, uma pequena cidade do interior, onde o turismo tomou proporções nacionais devido as belezas cênicas. O estudo tem como objetivo analisar as transformações urbanas, como o crescimento horizontal da cidade, bem como a alta valorização imobiliária nos últimos anos, frente a crescente demanda da população fixa e flutuante. O método utilizado baseou-se na pesquisa qualitativa e estudo de caso pós-fato (YIN, 2001). Para localização dos empreendimentos uma abordagem descritiva e analítica. Do Ponto de vista dos resultados, verificou-se a crescente transformação de áreas rurais em urbanas com destaque para os loteamentos, essa alta demanda está correlacionada a valorização e especulação imobiliária, os dados analisados no período de quatro anos apontam valorização de mais 60% com relação ao lançamento, comprovando que o crescimento horizontal da área urbana está associado ao crescente e forte movimento turístico e que a capital imobiliário tem extraído muitos lucros desse movimento.

CRESCIMENTO HORIZONTAL E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA COMO PRODUTO DA EXPLORAÇÃO TURÍSTICA: O CASO DE CAPITÓLIO/MG

HORIZONTAL GROWTH AND REAL ESTATE VALUATION AS A PRODUCT OF THE TOURIST EXPLORATION: THE CASE OF CAPITÓLIO/MG

ST-11 Planejamento e Gestão Urbana e do Território

Wesley Almeida Teixeira[1], IFMG, wesleykpt@gmail.com

Eduardo Meireles[2], UEMG, eduardome@terra.com.br

Jairo Rodrigues Silva[3], IFMG, jairo.rodrigues@ifmg.edu.br

Rita de Cássia Ribeiro Carvalho[4], UEMG, rita.carvalho@uemg.br

[1] Mestrando no Mestrado Profissional de Sustentabilidade e Tecnologia Ambiental pelo IFMG – *Campus* Bambuí/MG.
[2] Pós-Doutor em Economia-IE pela Unicamp, Doutor em Engenharia Urbana pela UFSCar e Professor da Universidade do Estado de Minas Gerais.
[3] Doutor em Geografia pela UFMG, Professor Titular do IFMG – *Campus* Ouro Preto/MG, Brasil.
[4] Coordenadora de Mestrado Profissional em Desenvolvimento Regional e Meio Ambiente da UEMG – Unidade Passos/MG.

Resumo

O artigo busca uma abordagem da urbanização fomentada pelo turismo em Capitólio/MG, uma pequena cidade do interior, onde o turismo tomou proporções nacionais devido as belezas cênicas[5]. O estudo tem como objetivo analisar as transformações urbanas, como o crescimento horizontal da cidade, bem como a alta valorização imobiliária nos últimos anos, frente a crescente demanda da população fixa e flutuante. O método utilizado baseou-se na pesquisa qualitativa e estudo de caso pós-fato (YIN, 2001). Para localização dos empreendimentos uma abordagem descritiva e analítica. Do Ponto de vista dos resultados, verificou-se a crescente transformação de áreas rurais em urbanas com destaque para os loteamentos, essa alta demanda está correlacionada a valorização e especulação imobiliária, os dados analisados no período de quatro anos apontam valorização de mais 60% com relação ao lançamento, comprovando que o crescimento horizontal da área urbana está associado ao crescente e forte movimento turístico e que a capital imobiliário tem extraído muitos lucros desse movimento.

Palavras Chaves: Expansão Urbana, Valorização Imobiliária, Planejamento Urbano, Crescimento do Turismo, Capitólio.

Introdução

Nas últimas décadas, as cidades brasileiras sofreram um processo acelerado de urbanização e de ocupação desordenada, Esse processo se caracterizou, sobretudo, pelo planejamento urbano inadequado, ocupação de áreas fragilizadas, impermeabilização do solo o que resultou em diversos impactos negativos sobre o ambiente construído.

Como consequência do processo acelerado e desordenado de urbanização, as cidades tornaram-se palco de problemas sociais, econômicos e ambientais, cujas questões relacionadas à infraestrutura urbana são problemas recorrentes, dentre os quais pode-se destacar a questão do crescimento horizontal do espaço urbano, que em análise passa a ser um grande consumidor de terra servida de infraestrutura, no conceito que VILLAÇA dá para Terra-Localização (VILLAÇA, 1998).

Com isso, o meio urbano se apresenta como um catalizador de relações culturais, socioeconômicas e espaciais, afinados por formas e processos derivados da cidade e do campo. E sempre relacionado com duas questões essenciais: o espaço e o âmbito social, visto que:

O urbano torna-se definido em termo dos efeitos particulares das intensidades das interações entre o social e o espacial constituído pela forma específica de articulação espacial da produção, circulação e do consumo na formação social (VILLAÇA, 1998.p.47).

Isso demonstra que o meio urbano está estritamente relacionado com a questão

[5] Esse artigo faz parte de uma pesquisa de mestrado desenvolvida no Instituto Federal de Minas Gerais no Programa de Mestrado Profissional em Sustentabilidade e Tecnologia Ambiental, que tem como objeto empírico a cidade de Capitólio – MG e suas transformações urbanas e ambientais.

espaço-social e as relações que estruturam tais perspectivas, sendo assim, um resultado da integração das mesmas.

O meio urbano, segundo Serra (1936), é definido através da concentração espacial da população a partir de certos limites de dimensão e de densidade, partindo do ponto de vista cultural e buscando uma difusão do sistema de valores. O meio urbano pode ser considerado uma síntese da antiga dicotomia cidade-campo, um terceiro elemento na oposição dialética cidade-campo, a manifestação material e sócio-espacial da sociedade urbano-industrial contemporânea estendida, virtualmente, por todo o espaço social (ÀRTICO, 2013).

Deste modo, a palavra "meio urbano", pode ser metaforicamente utilizada para o espaço social definido pela urbanização, que se estende virtualmente por todo o território através do tecido urbano, essa forma sócio-espacial herdeira e legatária da cidade que caracteriza o fenômeno urbano contemporâneo e a sociedade urbana (MONTE-MOR, 2011).

Considerando o contexto, buscou-se para a realização dessa pesquisa através do método de estudo de caso, desenvolver uma pesquisa qualitativa, com abordagem descritiva e analítica para tratar da localização dos empreendimentos é a valorização imobiliária.

Crescimento horizontal, expansão urbana e os movimentos do mercado imobiliário

Nesse tópico destaca-se os principais fatores que motivaram a urbanização turística que vem ocorrendo no município de Capitólio. Objeto empírico dessa pesquisa, onde a crescente população flutuante, produtores de espaços urbanos e especuladores imobiliários, vem atuando de forma significativa, alterando toda paisagem e estrutura da cidade, através da produção de loteamentos horizontais, em áreas de preservação ambiental, bem como em áreas com possibilidade de grande valorização por se localizarem nas margens do lago de Furnas.

A expansão urbana é um fato presente em todas as cidades do mundo, fica evidenciado o elevado número de pesquisas evolvendo as grandes metrópoles, e mais recentemente, as cidades médias têm obtido destaque no campo de pesquisa sobre expansão urbana. No entanto, as pequenas cidades também carecem de estudos detalhados sobre sua urbanização, Endlich atentava sobre as pequenas cidades citando-as da seguinte forma "não contemplar as pequenas cidades é esquecer uma parte da realidade urbana" (ENDLICH, 2006 p.29). Visando antecipar para complicações futuras que são apontadas nas grandes metrópoles, assegurando assim um planejamento urbano ambiental justo socialmente, economicamente prospero e ambiental sustentável, para que com isso a compreensão do fator motivador de crescimento seja tão importante quanto as decisões tomadas no planejamento de nossas cidades.

Maia (2003) analisa a vulnerabilidade das pequenas cidades, considerando que pelo porte, disponibilidade de recursos e mão de obra, entende-se que quaisquer influências externas ou de maior envolvimento da população pode alterar profundamente a cultura e necessidade dos municípios, sendo necessário compreender essas influências. Pode-se citar como exemplo o estudo de caso do Município de Capitólio, onde existe um grande envolvimento das atividade voltadas ao turismo, fato que tem direcionado mão de obra e recurso de outros setores.

Moreira Júnior (2014) traz em sua pesquisa as perspectivas das pequenas cidades rem relação aos grandes centros urbanos, e com isso aponta um grande volume da população concentrada em poucos centros urbanos, por outro lado a existência de um número expressivo de pequenas cidades espalhadas em toda extensão do território nacional. Destacando também a importância dessa pesquisa, na qual foram consideradas as diversidades das cidades, variação de uma região a outra, distância dos grandes centros urbanos. O mesmo autor afirma em seus trabalhos que apesar das cidades serem pequenas, os desafios são grandes.

Quando se traça uma linha do tempo sobre pesquisas em pequenas cidades deve se tomar a precaução de estudar os fatores envolvidos no crescimento, uma vez que as influências externas moldam de forma rápida e profunda as pequenas cidades e os territórios já consolidados nessas pequenas cidades.

O município de Capitólio passa por um momento de grande alteração em sua dinâmica urbana, ditada pela crescente atividade turística intensificada em 2013[6], esse alto fluxo da população flutuante implica na dinâmica da conversão do uso do solo para atender essa demanda por moradia, como casas de veraneio para fins de semana, de uso próprio ou para locação. Esse forte movimento foi iniciado com a divulgação das belezas cênicas naturais por meios de comunicação e redes sociais. Considerando que esses fatores são indispensáveis na análise da urbanização, onde a expansão urbana também está atrelada a valorização imobiliária.

Nesse sentido, a valorização imobiliária está correlacionada também ao comércio imobiliário, segundo Smolka (1979), esse comércio é instaurado após a implantação dos loteamentos, sendo ditado por inúmeras variáveis, em um primeiro momento o proprietário do empreendimento precisa gerenciar a escassez e demanda de lotes, outro ponto e a disposição e capacidade da população em adquirir os lotes. Dessa forma, no caso de Capitólio, sugere-se que o valor do lote não está somente associado a, dimensão, localização, mas também pela oferta e demanda do mercado, sendo esse fator incentivado pela ascensão do turismo na cidade.

A localização é um aspecto considerável, pois a variação também está associada a inserção do loteamentos a diferentes finalidade, acessibilidade, distância do centro urbano, influenciando no valor final dos lotes. Por esse fundamento, os lotes centrais ou

[6] Segundo informações do jornal Extra, Capitólio, no interior de Minas Gerais, foi a escolhida para gravações de cenas externas dos primeiros 54 capítulos de uma novela Global. A escolha partiu do próprio autor Aguinaldo Silva e do diretor artístico Rogério Gomes. A cidade, com cerca de 8 mil habitantes, é um dos principais pontos turísticos do estado, com belas cachoeiras e rios de águas transparentes.

que se localizam áreas privilegiadas agregam um valor adicional, fazendo que a população pague também por esses benefícios (MARICATO, 2009). Há também a inserção de loteamentos afastados dos centros urbanos, empreendedores buscam essas áreas distantes pois o valor da terra rural e menor quando são comparados as que estão continuas as cidades (SMOLKA, 1979).

De acordo com Meireles (2016), o fator localização e infraestrutura urbanas são influentes na composição do valor do lote, requisitos como deslocamento até local de trabalho, equipamentos, praças e áreas destinadas a lazer estão associadas a qualidade de vida, nesse momento a especulação imobiliária entram em cena, fazendo que com que haja uma supervalorização da área urbana.

Corrêa (2005) defende que o espaço urbano pode ser produzido por vários fatores, tais como: I) proprietários e meios de produção; II) proprietários fundiários; III) promotores imobiliários; IV) Estado; V) grupos sociais excluídos, esses fatores são desdobramentos das amplas peculiaridades de cada cidade, cabendo ao poder público acompanhar urbanização, atendendo toda população.

Seguindo a análise de Corrêa, podemos afirmar que os fatores de produção do espação urbano aconteceram através dos proprietários e dos meios de produção em conjunto com promotores imobiliários, onde alguns dos loteamentos foram implantados com recursos próprios, tais como abertura de ruas, infraestrutura de abastecimento de água e coleta de esgoto, redes pluviais, pavimentação asfáltica, e outros loteamentos foram implantados a partir de promotores imobiliários, situação que investidores entram com implantação dos equipamentos urbanos necessários.

Maricato (2000) ressalta a necessidade da implantação de leis urbanísticas que atendam as demandas da população, uma estrutura administrativa mínima e eficiente, um sistema atualizado e uma estrutura de controle sobre as novas áreas urbanizadas. A Lei Federal 6.766 de 1979, regulamenta o parcelamento do solo urbano no Brasil, de certa forma garantindo parâmetros mínimos para se urbanizar, cabendo ao plano diretor municipal e código de obras criar normas adaptadas a realidade do município, a modalidade mais comum de expansão de áreas urbanas, por meio da incorporação de novas áreas às urbanizadas.

Com isso, a expansão urbana, ocupação do solo urbano e suas alterações na criação e configuração da cidade de Capitólio, busca-se analisar a influência das mesmas na dinâmica populacional do município, de tal forma que esses aspectos possam compreender e direcionar as práticas da população.

Nesse sentido, o presente estudo tem o objetivo de analisar, as transformações urbanas potencializadas pelo turismo e correlacionar a valorização imobiliária, tendo como estudo de caso a expansão urbana nos últimos quatro anos e analisar a valorização imobiliária de lotes situado no Loteamento Residencial Cidade, aprovado em setembro com de 2013 com 489 lotes, com área total de 283.947,00 m², destinado ocupação residencial unifamiliar, lotes com área predominância de 300,00 m², no município de Capitólio/MG.

O caso do Município de Capitólio – o Espaço e o Turismo em transformação

O município de Capitólio (figura 1), localizado sudoeste do estado de Minas Gerais, possui uma população estimada de 8.601 habitantes com sua base de economia movida por prestação de serviços, indústria e agropecuária (IBGE, 2018), tendo de área territorial 521,802 Km² com IDHM 2010 de 0,710, índice considerado baixo quando comparamos com o estado de Minas Gerais com o IDHM de 0,731, e pouco abaixo se equiparar ao Brasil, com 0,727. Localizado as margens do Lago de Furnas, na rodovia MG-050, a 280 Km de Belo Horizonte, cerca de 450 Km da cidade de São é a 630 Km da capital do Rio de Janeiro. Tendo maior parte de sua renda provinda da prestação de serviços decorrente do turismo, atividade que vem apresentando alto crescimento nos últimos anos, possuindo também a maior marina de água doce da américa latina, além das belezas naturais.

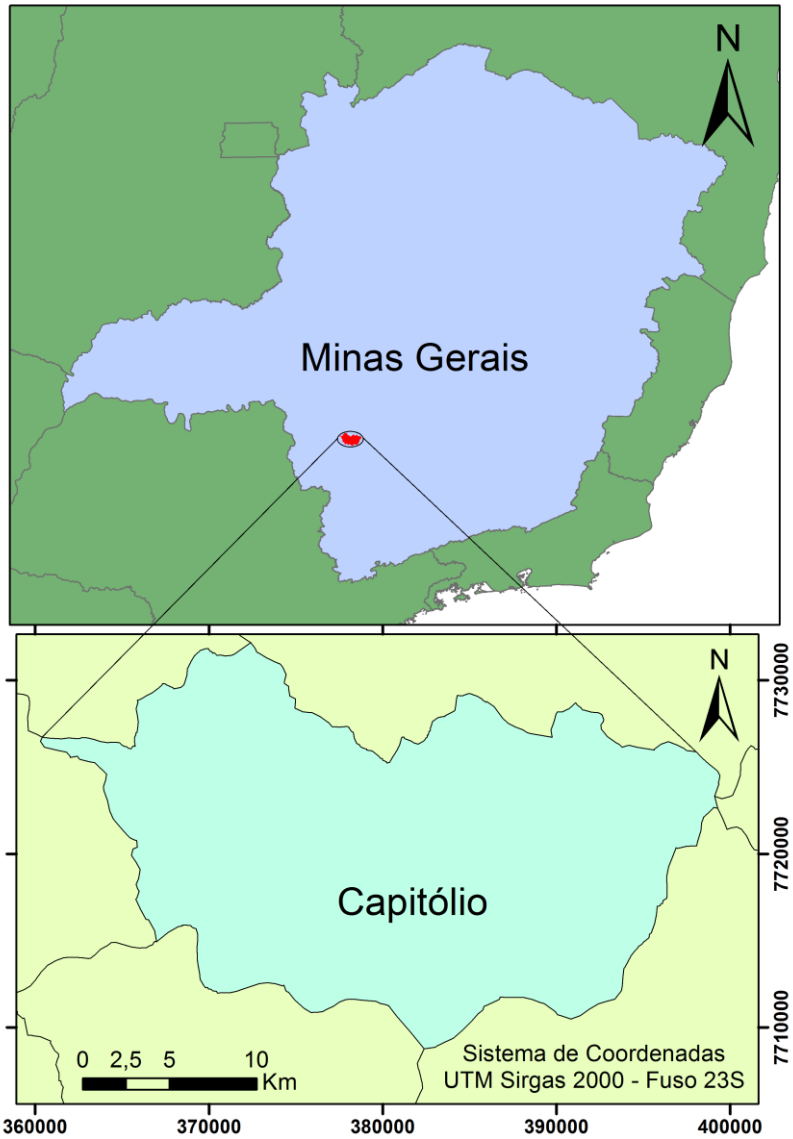

Figura 1 – Localização do município de Capitólio.
Fonte: Mapa Base IBGE (2018).

Na figura 2, podemos observar a área urbana consolidada extraída do plano diretor, o qual foi aprovado em 2010, essa figura representa somente o centro urbano e não os loteamentos fragmentados que já existiam no ano de aprovação do plano diretor, porém em menor volume e intensidade.

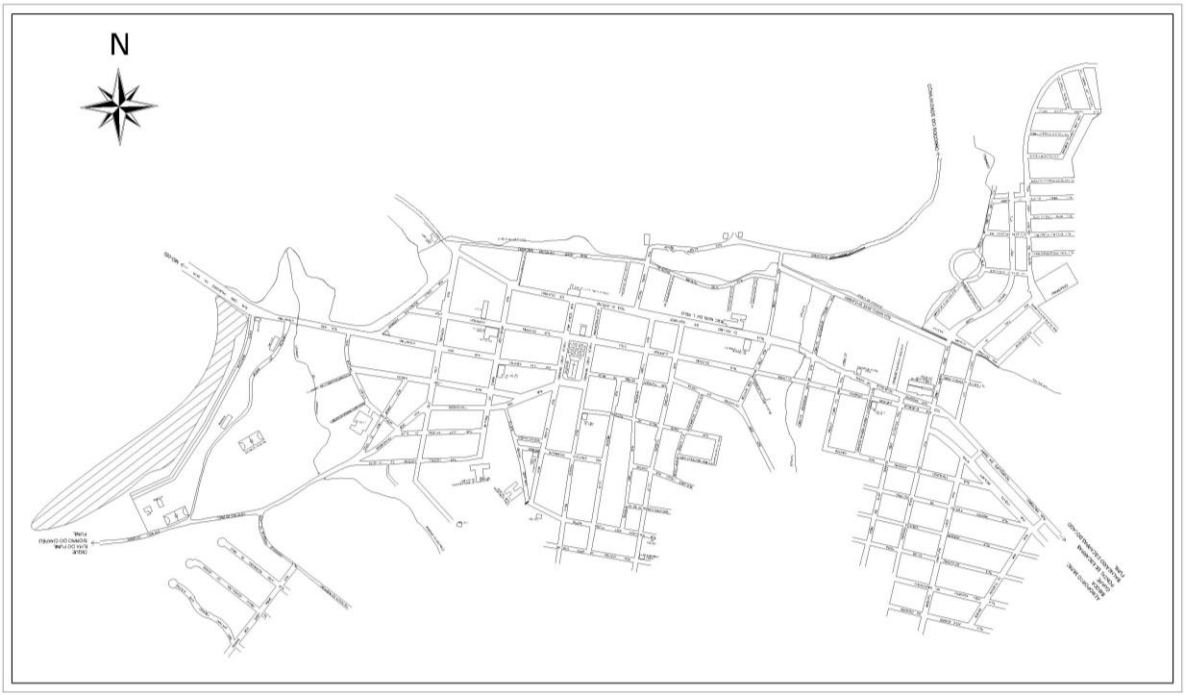

Figura 2 - Área urbana consolidada do Plano Integrado de Capitólio de 2010.
Fonte: Planto Diretor Integrado de Capitólio (2010)

Capitólio/MG recebe turistas de todas regiões do Brasil, os atrativos turísticos estão destacados, como uma paisagem impressionante. Contudo, esse movimento migratório tem possibilitado um forte fator de modificação e do crescimento urbano, na (figura 3) podemos observar alguns desses pontos onde são intensamente frequentados turistas, pode-se destacar a pratica do ecoturismo ou turismo ecológico nesses ambientes.

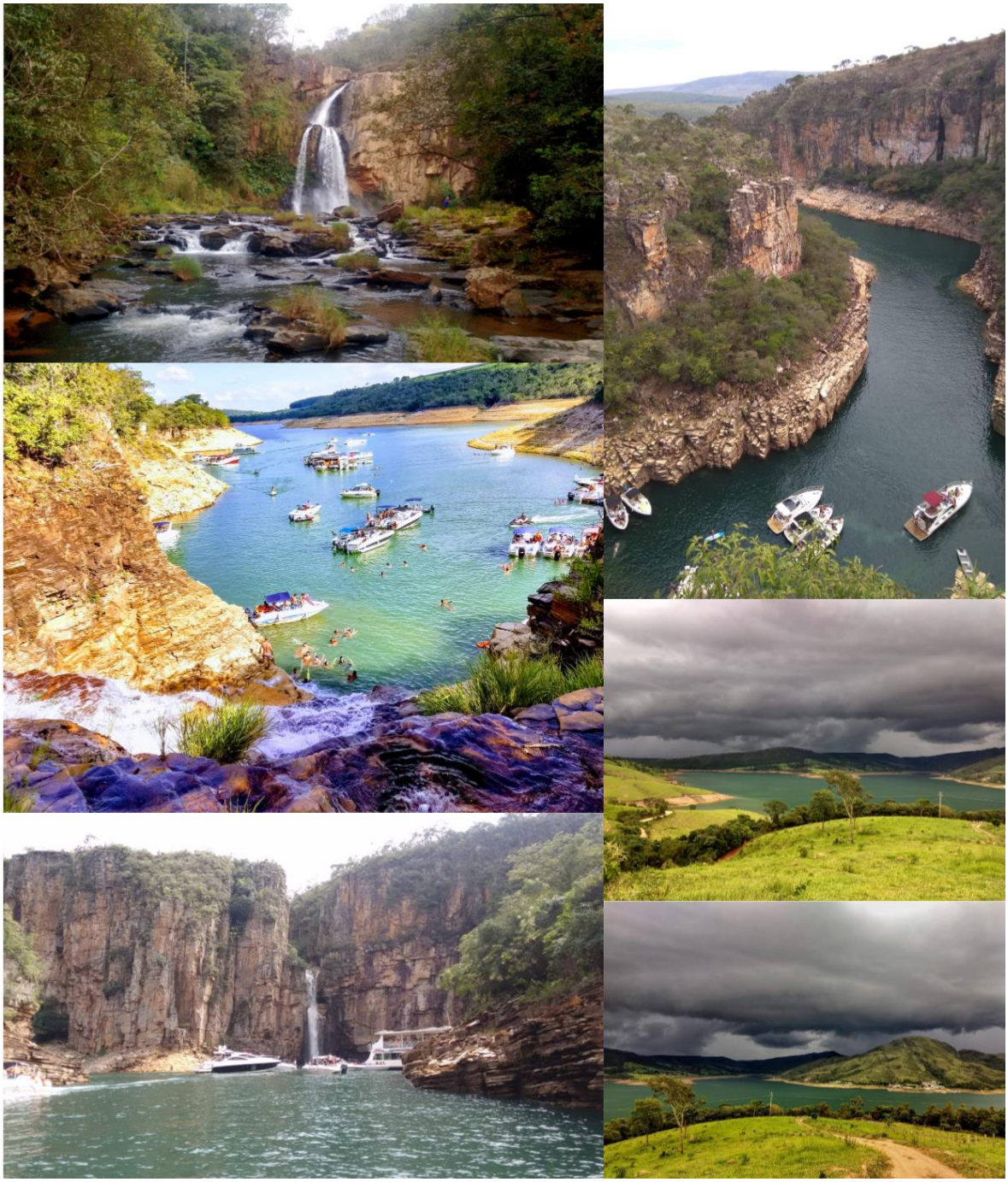

Figura 3 - Atrativos Turísticos do Município de Capitólio/MG.

A intensificação do turismo nos últimos cinco anos vem alterando de forma significativa a formação da área urbana, cabendo assim estudos aprofundados, visto que o crescimento populacional é relativamente baixo, fato que não justifica a criação de novos loteamentos urbanos do ponto de vista do décift habitacional, na (tabela 1) podemos observar a estimativa crescimentos dos últimos cinco anos da população do Brasil, Belo Horizonte e Capitólio.

	2013 (hab.)	2018 (hab.)	Crescimento (%)
Brasil	202.408.632	208.494.900	3,00
Belo Horizonte	2.479.175	2.501.576	0,90
Capitólio	8.535	8.601	0,77

Tabela 1 – Estimativa de crescimento populacional do Brasil ao Município.
Fonte: Adaptado IBGE (2018).

O crescimento espacial do município tem acontecido de forma horizontal, no qual os loteamentos vão surgindo de acordo com vários fatores levando a conversão e a inclusão de novas propriedades ao perímetro urbano, as aprovações de loteamentos horizontais e conversão de áreas rurais para, áreas urbanas, nunca foi tão intenso quando se tem observado nos últimos anos no município, com aprovação de cerca de 2.157 lotes regularizados junto a Prefeitura Municipal de Capitólio.

Em que pese a essa analise o fato de que do ponto de vista econômico e social, esses loteamentos tem produzido efeitos muito importantes para arrecadação municipal, gerando renda e trabalho para vários setores, é impossível não lançar luz a quantidade de lotes tendo em vista o número de habitantes do município.

Destaca-se então que a produção tem seguido números altos para um município de pouco mais de 8 mil habitantes conforme apresenta-se na (tabela 2), e abaixo apresenta os loteamentos aprovados por decretos nesse período, bem como o mês e ano da aprovação e números de lotes em cada empreendimento e a suas áreas respectivamente.

Nome do Loteamento	Mês/Ano	Nº Lotes	**Área total (m²)**
1. Loteamento Residencial Cidade Jardim	08/2013	489	283.947,00
2. Loteamento BDF e ECL	10/2013	23	41.639,00
3. Loteamento Condomínio Residencial Belvedere	07/2014	151	113.400,00
4. Loteamento Chácara Zezico Leite	08/2014	37	19.170,38
5. Loteamento Residencial Morada do Verde	08/2014	61	82.443,26
6. Loteamento Condomínio Içaras do Lago	10/2014	89	499.785,00
7. Loteamento Enseada do Lago	02/2014	83	263.386,00
8. Loteamento Chácara São Vicente	09/2014	15	11.017,60
9. Loteamento Parque Residencial Vitória	03/2015	137	80.000,00
10. Loteamento Residencial Mirante da Serra	06/2015	198	114.610,00
11. Loteamento Condomínio Atlantis	06/2015	95	129.606,00
12. Loteamento Maria Santa	06/2016	135	84.130,00
13. Loteamento José Faria de Melo	06/2016	08	6.500,81
14. Loteamento Águas das Vertentes	11/2016	176	140.344,00
15. Loteamento Flores de Ipê	06/2017	292	152.382,64

16. Loteamento Água Azul Enseada	12/2017	60	114.264,00
17. Loteamento Turístico Fechado de Lazer Recanto do Lago	04/2018	29	61.340,00
18. Loteamento Gran Parque Capitólio	04/2018	79	59.133,00
Subtotal		**2.157**	**2.257.098,69**

Tabela 2 - Aprovação dos Loteamentos de 2013 até 2018.
Fonte: Prefeitura Municipal de Capitólio (2018).

O somatório das áreas de todos loteamentos é um valor muito expressivo, para efeito de analogia podemos comparar a área loteada a 316 campos de futebol com dimensões oficiais ou quase a área de espelho d'água da lagoa da Pampulha em Belo Horizonte, quando considera-se um horizonte de cinco anos de análise, para um município com 8 mil habitantes, fica evidente o crescimento desproporcional e, em certa medida, predatório do ponto de vista urbano e ambiental.

A compilação desses dados expõe a quantidade de lotes urbanos criados nos últimos cinco anos, esse forte desenvolvimento tem sido estimulado tanto por órgãos públicos quanto por promotores imobiliários privados, que associaram a valorização da terra urbana com a alta demanda turística.

A intensa urbanização no município a abertura de novos loteamentos, instalação de equipamentos urbanos, associado a grande demanda de mão de obra no setor de prestação de serviços, está absorvendo a população local atraída pela elevada remuneração, causando assim o afastamento desta população das atividades tradicionais, tais como atividades de agricultura familiar rural. Com o direcionamento da mão de obra para turismo, reduziu a mão de obra de vários setores abrindo oportunidade de trabalho para a população das cidades vizinhas.

Segundo Ouriques (1999), o forte movimento turístico que atrai mão obra externa pode contribuir para o rebaixamento salarial dos trabalhadores nesse setor, fator motivado pela crescente de oportunidades hora vislumbradas, fazendo com que haja um excesso de disponibilidade de prestadores de serviços e baixa demanda em determinadas épocas do ano. No entanto, o que pode se observar no momento é a valorização da mão de obras em vários setores, onde a demanda turística se tornou a fonte principal de sobrevivência econômica, faltando assim mão obra especializadas em outros setores.

Considerando o elevado número de loteamentos e lotes na área urbana e o baixo crescimento da população local, pode se inferir que a população da cidade não consome a alta demanda de lotes, fazendo atestar que além da crescente movimentação turística há outros fatores que motivam esse crescimento urbano, através de dados pesquisados com promotores imobiliários, com relação a valorização dos lotes, como por exemplo no caso do Loteamento Cidade Jardim, na (tabela 3) podemos observar os valores comercializados no lançamento do loteamento e valores comercializados nos meses de maio de 2017.

QUADRA	**5**	
N° do lote	19	18
Área (m²)	300,00	300,00
Comercialização	set/13	mai/17

Valor à Vista	R$ 40.000,00	R$ 74.000,00
Parc. (Entrada)	R$ 5.000,00	R$ 5.000,00
12 Vezes	R$ 3.453,33	R$ 5.922,50
24 Vezes	R$ 1.786,67	R$ 3.047,50
36 Vezes	R$ 1.231,11	R$ 2.089,17
48 Vezes	R$ 953,33	R$ 1.610,00
60 Vezes	R$ 786,67	R$ 1.322,50
72 Vezes	R$ 675,56	R$ 1.130,83
84 Vezes	R$ 596,19	R$ 993,83

Tabela 3 - Tabela de valores de duas amostras de lotes
Fonte: Imobiliária Cidade Jardim (2018).

A tabela acima expressa os valores comercializados no lançamento do empreendimento e sua última atualização dos lotes vendidos, bem como as propostas de pagamentos, podendo ser a vista ou parcelado, a (figura 4) ilustra a situação dos lotes com relação as quadras e posicionamento. Cabe ressaltar que não houve melhorias ou implantação de obras ou equipamentos por parte da prefeitura ou da incorporadora após entrega dos lotes aos novos proprietários, ou seja toda infraestrutura oferecidas no lançamento em maio de 2017 continua inalterada.

Nota-se, a tabela 3, que há um movimento comum no comportamento dos preços imobiliários de imóveis residenciais unifamiliares, embora essa valorização e consideravelmente elevada.

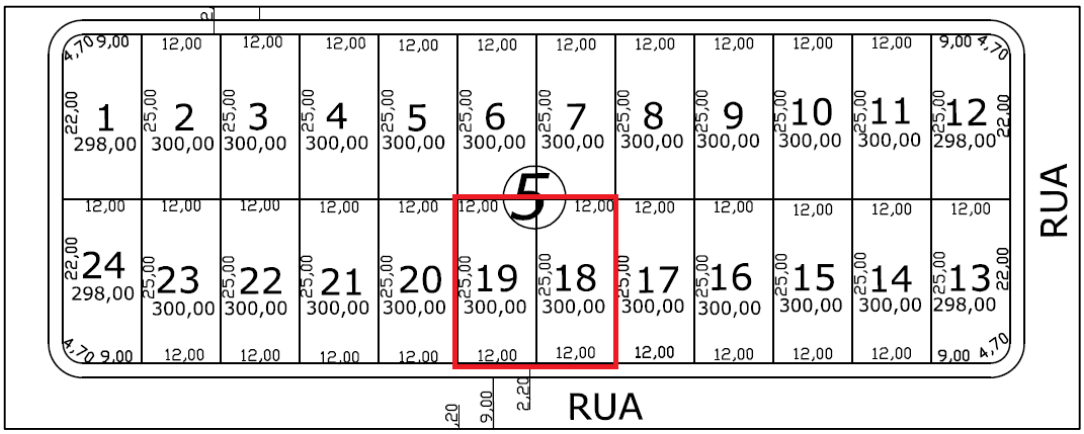

Figura 4 - Posicionamentos do lotes em relação a quadra.
Fonte: Imobiliária Cidade Jardim (2018).

Para a escolha dos lotes de amostragem, foram observados todas as características de metragem quadrada, posicionamento e declividade, fazendo assim uma amostra confiável para comparação dos valores comercializados em duas épocas distintas. Na (figura 5) podemos observar uma foto aérea do loteamento Cidade Jardim, datada de novembro de 2017, onde uma pequena parte dos lotes já se encontram ocupados ou em fase de edificação.

Figura 5 - Loteamento Cidade Jardim.
Fonte: Prefeitura Municipal de Capitólio (2017).

Entende-se que o mercado imobiliário é um ato econômico de valorização de capitais em que se realizam operações de compra e venda de imóveis, edificados ou não, os imóveis valorizam de acordo com a localização, circunvizinhança, acessos, e a presença de equipamentos e de serviços urbanos, reproduzindo assim a cidade conforme esses vários fatores das cidade contemporâneas (MELAZZO, 1993; SILVEIRA e RODRIGUES, 2015)

Durante os últimos cinco anos, observa-se que a cidade vem passando por rápidas e intensas transformações em sua estrutura urbana. A produção do espaço vem sofrendo ações de diversos agentes externos, o avanço da área urbana esta correlacionada com a elevação das atividades turísticas desenvolvidas no município, outro fator que deve ser considerado é a especulação imobiliária.

Segundo Rodrigues (2000), a análise da atividade turística possibilita interpretar a paisagem e o ambiente no âmbito do uso e ocupação do solo, compreendendo a produção dos espaços para consumir a natureza e/ou paisagem, por um curto período de tempo e um longo período para a atividades turísticas. Nesse contexto podemos extrair que as novas áreas loteadas não são para suprir as necessidades de casas próprias da população

capitolina e sim para atender a alta demanda turística e produzir um *boom* imobiliário. Na (figura 6) podemos observar a cidade construída ao final do ano de 2012.

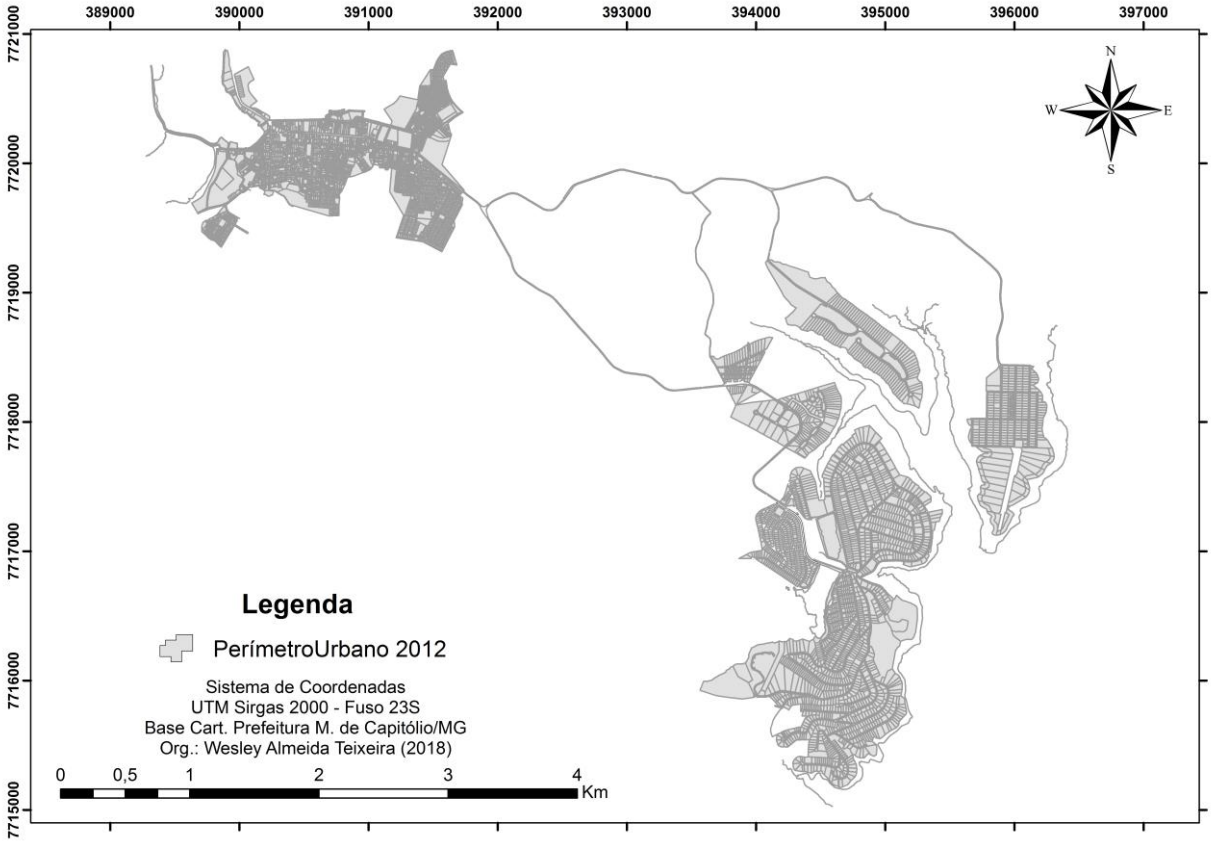

Figura 6 - Perímetro Urbano de Capitólio no ano de 2012.
Fonte: Autores (2018).

Na figura anterior, expressando dados de urbanização do final do ano de 2012, podemos observar mais a noroeste a aglomeração da cidade e mais ao sudeste os bairros mais espraiados com destaque ao Bairro Eng. José Mendes Junior, conhecido como Escarpas do Lago, situado as margens do lago de Furnas onde possui a maior marina de água doce da américa latina, bem como as vias de conexão aos loteamentos espraiados. Na (figura 7) nota-se a inserções dos novos loteamentos ao decorrer dos anos.

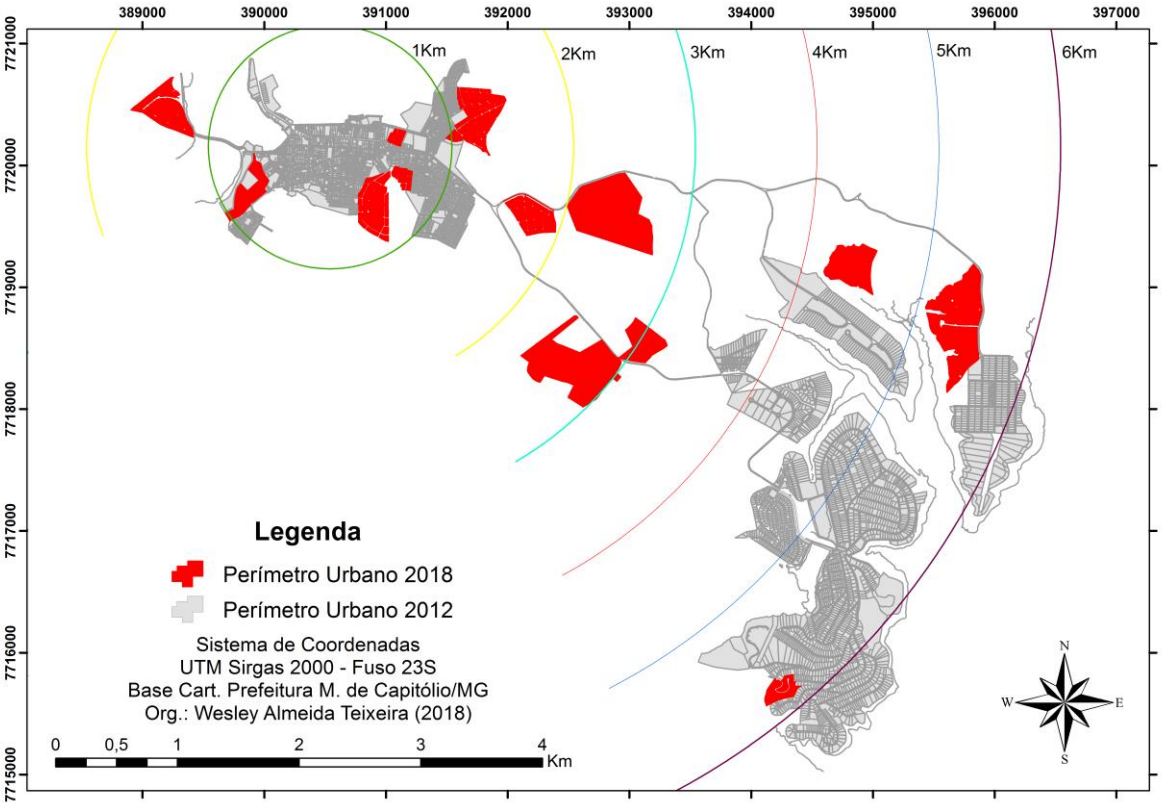

Figura 7 - Perímetro Urbano de Capitólio no ano de 2018.
Fonte: Autores (2018).

Com base em decretos municipais de aprovação de loteamentos e na base cartográfica fornecida pela prefeitura municipal de Capitólio, pode-se perceber que o crescimento da área urbana apresentou-se de forma fragmentada do centro urbano, se fazendo crescente aos bairros e loteamentos situados a margem do lago de Furnas (sudeste da imagem). Destaca-se também o número de lotes produzidos na área de ocupação para implantação desses empreendimentos ao longo desse período, com isso, houve uma intensa produção de vazios urbanos descontruídos, contraditando as teorias de planejamento urbano mundial, bem como o discurso de urbanistas renomados que defendem a cidade compacta, funcional, e o uso e ocupação do solo misto, ou o que Maricato, 2015 chamou de *Mix* de Usos.

A possibilidade de crescimento dos patrimônios particulares atrelada a exacerbada valorização da terra estimulam a conversão de áreas rurais em urbanas sem conexão adequada aos outros bairros, formando um tipo de cidade descontinua, áreas de topografia acidentada com declividade improprias a implantação de loteamentos (STEPHAN e MARIA, 2015).

Segundo Harvey (1980, p.154), “a Renda Absoluta é a cobrança pelo simples direito à ocupação, seja para a produção ou existência”. Podemos afirmar que a existência dessas duas classes, onde os imóveis edificados são utilizados como renda de aluguel com valor agregado de suas benfeitorias é os lotes vazios com a terra nua são objetos de especulação imobiliária é também como locais potencialmente edificados.

Esse fenômeno de renda da terra acontece de forma intensa no município, em um cenário onde a população local cresceu cerca de 0,77%, do ano de 2013 a 2018, pode ser afirmar que a produção de lotes e maior que a demanda por moradias, no entanto essa fator explica o crescimento da população flutuante, que é o fluxo de turistas que a cidade vem recebendo, fazendo assim com que se crie novas áreas urbanas, instalando infraestruturas para acomodar essa população e permitindo assim a extração de sobre lucros pelos donos da terra e o promotor imobiliário .

Outro fator que não deve ser desconsiderado é o mercado imobiliário, onde houve uma valorização de cerca de R$ 34.000,00 no valor de um lote desde o lançamento do empreendimento, no mês de setembro de 2013, até o mês de maio de 2017, valor que foi comercializado, essa valorização foi de mais de 60% de seu valor de lançamento. Essa referida alta se torna um fator motivador para parcelar as áreas rurais, visto que a especulação imobiliária se transformou um meio de se empreender, fazendo com que empresários adquiram lotes na intenção de vende-los a um valor maior com decorrer dos anos, essa atividade faz com que se eleve o valor dos lotes, podendo tirar o acesso que pessoas com menor poder aquisitivo, permitindo assim uma especulação legalizada e apropriação de uma renda que está sendo produzida coletivamente por alguns poucos proprietários.

Considerações Finais

Para conhecer mais profundamente a realidade do município são indispensáveis mais estudos amplos é específicos sobre o quadro encontrado. Entretanto, foi possível realizar uma análise inicial sobre os elementos que estão contribuindo para essa nova fase urbana vivenciada em Capitólio. Sendo um potencial ainda a ser explorado por profissionais do planejamento urbano, do meio ambiente e de áreas sociais, buscando um entendimento integrado de como várias áreas atuam de forma diferentes da dinâmica da população e das cidades.

O fator de abertura de novas áreas quando dividimos as áreas total dos loteamentos aprovados entre os anos de 2013 e 2018 pela estimativa da população, resulta em 262,4 m² por habitantes, para se ter um efeito comparativo os lotes do conjunto habitacional possuem 240m². Valor este que se apresenta bastante elevado, cabe ressaltar que nessa analise não foram contabilizados toda área urbana do município, somente os loteamentos aprovados no ano de 2013 até 2018.

Pode se afirmar que o crescimento horizontal da área urbana de Capitólio está associada a dois fatores fundamentais, sendo: I) a crescente população flutuante, influenciado pelo turismo, é; II) a alta valorização imobiliária urbana, constatando que o investimento em imóveis urbanos para especulação se tornou uma atividade rentável financeiramente. Esses aspectos moldaram a cidade nos últimos anos, resultando na produção de espaço urbano maior que a estimativa de crescimento da população segundo o IBGE que foi de 66 habitantes entre os anos de 2013 até 2018 é o produção de lotes alcançou 2.157 unidades.

Deve se atentar para os recurso naturais e suas formas de exploração, o uso e ocupação do solo no território, com relação a essa reprodução da cidade podendo ganhar proporções descontroladas, onde o poder público municipal não consiga gerir com precisão os recursos, garantindo assim uma boa qualidade de vida da população fixa e flutuante. Cabe ressaltar que estudiosos de países desenvolvidos alertam que regiões com intensas ocupações turísticas estão perdendo suas identidades e colocando os recursos naturais sobre risco, devido ao não planejamento em conjunto desses fatores.

Durante o processo de urbanização, a atividade econômica apresenta forte índice de influência na produção do espaço, marcado pelo consumo dos territórios, esse crescimento pode gerar vantagens e desvantagens a população, meio ambiente e economia.

É visível, que em pequenas cidades, que a forma do crescimento pode afetar várias outras áreas, tais como o meio ambiente, mobilidade urbana, qualidade de vida e economia, torna-se importante perseguir indicadores de a sustentabilidade que devem confluir com a expansão urbana, bem como o bem-estar social, atendendo a população atual e futura, assegurando assim a condição digna e sustentável nas futuras gerações.

O modelo urbano delineado ao longo desses últimos anos atesta através das ações de agentes produtores de espaços urbanos, e através dos dados aqui expressados da população residente e a valorização imobiliária que as novas conversões em áreas urbanas vão atender em parte da população fixa do município, porém maior parte são destinados a servir o fluxo de turistas fortemente acentuado nos últimos anos. O que coloca o município de Capitólio sobre alerta, e que merece ser observado de perto, criando assim instrumentos a nível de uma legislação municipal e controle social para que o crescimento não seja nocivo, e sim inclusivo, ambientalmente sustentável e socialmente justo.

AGRADECIMENTOS

Os autores agradecem à Prefeitura Municipal de Capitólio/MG, pelo fornecimento dos dados para desenvolvimento dessa pesquisa.

REFERÊNCIAS

ÁRTICO, B. de C. **O estudo de áreas vulneráveis a enchentes: uma ferramenta na mitigação de impactos. O caso de São José do Rio Preto-SP**. 2013. 154 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Exatas e da Terra) - Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2013.

CORRÊA, R. L. **As pequenas cidades na confluência do urbano e do rural.** GEOUSP – Espaço e Tempo, São Paulo, nº 30, 2011, p. 5-12.

ENDLICH, Â. M. **Pensando os papéis e significados das pequenas cidades**. UNESP, 2006.

HARVEY, David. Justiça social e a cidade. São Paulo: Hucitec, 1980.

IBGE Instituto Brasileiro de Geografia e Estatístico. **Brasil**. Disponível em: < https://cidades.ibge.gov.br/brasil/panorama>Acesso em: 11 out.18.

IBGE Instituto Brasileiro de Geografia e Estatístico. **Cidades IBGE** - Capitólio. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/capitolio/panorama>Acesso em: 11 out.18.

IBGE Instituto Brasileiro de Geografia e Estatístico. **Cidades IBGE** – Belo Horizonte. Disponível em: < https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/belo-horizonte/panorama>Acesso em: 11 out.18.

IBGE Instituto Brasileiro de Geografia e Estatístico. **Cidades IBGE** – Belo Horizonte. Disponível em: < https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/belo-horizonte/panorama>Acesso em: 11 out.18.

MAIA, D. S. Pensar e Projetar a cidade do Século XXI. 2003. In: REUNIÃO ANUAL DA SOCIEDADE BRASILEIRA PARA O PROGRESSO DA CIÊNCIA, 55., 2003, Recife, ***Anais***... Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 2003.

MARICATO, E. **Brasil, Cidades**: alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.

_____. **O "Minha Casa" é um avanço, mas segregação urbana fica intocada**. Carta Maior, Mai. 2009.

MARICATO, E. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. **São Paulo em perspectiva**, v. 14, n. 4, p. 21-33, 2000.

MEIRELES, E. **Provisão do Programa "Minha Casa Minha Vida" em São José do Rio Preto - SP: inserção, adequação urbana e socioeconômica de empreendimentos habitacionais.** 2016. 263 f. Tese (Doutorado) - Curso de Programa de Pós-graduação em Engenharia Urbana, Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2016.

MELAZZO, E. S. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbanas: o caso de Presidente Prudente - SP**. 1993. 144f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional), Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1993

MONTE-MOR, R. L. **O que é o urbano, no mundo contemporâneo. Revista Paranaense de Desenvolvimento - RPD**, Local de publicação (editar no plugin de tradução o arquivo da citação ABNT), 0, jun. 2011.

MOREIRA JÚNIOR, O. Tendências nas pesquisas geográficas sobre cidades pequenas no Brasil: apontamentos para análise. **GEOgraphia**, v. 16, n. 32, p. 139–170, 2014.

OURIQUES, H. R. **A apologia do turismo em Florianópolis-SC: mitos e contradições. Revista de Ciências Humanas, Florianópolis**, n.25, p. 63-81, abril de 1999.

RODRIGUES, A. M. Desenvolvimento sustentável e atividade turística. SERRAN, C.; BRUHNS, H. T.; LUCHIARI, M. T. D. P. (Orgs.). **Olhares contemporâneos sobre o turismo.** 3. ed. Campinas: Papirus, 2000. (Coleção Turismo).

SERRA, G. **O Espaço Natural e a Forma Urbana**. São Paulo: Nobel, 1936. 211 p.

SILVEIRA, M. A. T. da; RODRIGUES, A. B. Urbanização turística no Brasil: um foco em Florianópolis–Santa Catarina. **Via. Tourism Review**, n. 7, 2015.

SMOLKA, M. O. **Preço da terra e valorização imobiliária urbana: esboço para o enquadramento conceitual da questão**. 1979.

STEPHAN, Í. I. C.; MARIA, A. C. de S. Os Desafios Do Planejamento E Gestão Urbanos Em Pequenas Cidades De Minas Gerais. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, v. 3, n. 15, 2015.

VILLAÇA, F. **Espaço intraurbano no Brasil**. São Paulo: Nobel, 1998.

YIN, R. K. Estudo de Caso: planejamento e métodos. 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2001.