

UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO
INSTITUTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADA
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS - DEECO



Maria Fernanda Amaral Silva

**DESENVOLVIMENTO REGIONAL E URBANO DE NOVA LIMA (MG): DA
CONFORMAÇÃO HISTÓRICA ÀS CARACTERÍSTICAS ECONÔMICAS ATUAIS**

Mariana - MG

2026

Maria Fernanda Amaral Silva

**DESENVOLVIMENTO REGIONAL E URBANO DE NOVA LIMA (MG): DA
CONFORMAÇÃO HISTÓRICA ÀS CARACTERÍSTICAS ECONÔMICAS ATUAIS**

Monografia apresentada ao Curso de
Ciências Econômicas da Universidade
Federal de Ouro Preto, como parte dos
requisitos para obtenção de grau no curso.
Orientador: Prof. Dr^a. Fernanda Faria Silva

MARIANA - MG

DEECO / ICSA / UFOP

2026

SISBIN - SISTEMA DE BIBLIOTECAS E INFORMAÇÃO

S586d Silva, Maria Fernanda Amaral.

Desenvolvimento regional e urbano de Nova Lima (MG) [manuscrito]: da conformação histórica às características econômicas atuais. / Maria Fernanda Amaral Silva. - 2026.

88 f.: il.: color., gráf., tab., mapa.

Orientadora: Profa. Dra. Fernanda Faria Silva.

Monografia (Bacharelado). Universidade Federal de Ouro Preto. Instituto de Ciências Sociais Aplicadas. Graduação em Ciências Econômicas .

1. Comunidades planejadas - Nova Lima (MG). 2. Desenvolvimento econômico - Nova Lima (MG). 3. Nova Lima (MG). I. Silva, Fernanda Faria. II. Universidade Federal de Ouro Preto. III. Título.

CDU 332(815.1)

Bibliotecário(a) Responsável: Essevalter De Sousa - CRB6 1407



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO
REITORIA
INSTITUTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E APLICADAS
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS



FOLHA DE APROVAÇÃO

Maria Fernanda Amaral Silva

Desenvolvimento regional e urbano de Nova Lima (MG): da conformação histórica às características econômicas atuais

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Ouro Preto como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Ciências Econômicas

Aprovada em 03 de Setembro de 2026

Membros da banca

Profa Dra Fernanda Faria Silva - Orientadora - Departamento de Ciências Econômicas - Universidade Federal de Ouro Preto

Prof. Dr Francisco Horácio Pereira de Oliveira - Departamento de Ciências Econômicas - Universidade Federal de Ouro Preto

Dra Jordana Ferreira Silva- Doutora em Economia (CEDEPLAR-UFMG)

Fernanda Faria Silva, orientadora do trabalho, aprovou a versão final e autorizou seu depósito na Biblioteca Digital de Trabalhos de Conclusão de Curso da UFOP em 25 de setembro de 2026.



Documento assinado eletronicamente por **Fernanda Faria Silva, PROFESSOR DE MAGISTERIO SUPERIOR**, em 03/09/2026, às 12:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.ufop.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador 1183240 e o código CRC E66B0841.

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, a Deus, que fez com que meus objetivos fossem alcançados, durante todos os meus anos de estudos.

Aos meus pais e irmã, que me incentivaram nos momentos difíceis e compreenderam a minha ausência enquanto eu me dedicava à realização deste trabalho.

Aos professores, por todos os conselhos, pela ajuda e pela paciência com a qual guiaram o meu aprendizado.

Agradeço a República Cirandinha, por me darem uma nova família. Sem vocês meus anos teriam sido mais difíceis.

A Ana, minha companheira do curso em todos os momentos.

Aos amigos que convivi ao longo desses anos de curso, que me incentivaram e que certamente tiveram impacto na minha formação acadêmica.

RESUMO

Esta monografia analisa o processo de formação e reestruturação socioespacial e econômica do município de Nova Lima (MG), inserido na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH). Fundamentando-se nas teorias de localização agrícola e industrial (Von Thünen, Weber, Christaller e Lösch) e de aglomeração regional (Perroux, Myrdal, Hirschman e North), o estudo examina a transição da base econômica local. Historicamente moldado pelo ciclo do ouro e pela hegemonia da mineradora *Saint John Del Rey Mining Company*, o território esteve sob rígido controle fundiário que conteve por mais de um século sua expansão metropolitana. A partir das últimas décadas do século XX, a retração da mineração aurífera tradicional, somada ao esgotamento espacial do vetor sul de Belo Horizonte, impulsionou uma acelerada reestruturação produtiva e territorial. Com base em indicadores demográficos, econômicos e sociais (IBGE, Sebrae, DataViva, IFDM, Ideb e IPS Brasil), o trabalho demonstra que o município diversificou sua matriz por meio da expansão do mercado imobiliário de alta renda, da construção civil e do setor de serviços avançados. Conclui-se que, embora Nova Lima apresente elevados níveis de renda *per capita*, complexidade econômica e progresso social, esse dinamismo convive com fortes disparidades socioespaciais, concentração de renda e segregação urbana.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	9
CAPÍTULO 1: PERSPECTIVAS TEÓRICAS DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL E URBANO: AS TEORIAS DE LOCALIZAÇÃO E DE AGLOMERAÇÃO.....	12
1.1) Sobre as principais teorias da localização.....	13
1.1.1) A teoria da Localização agrícola de Von Thunen.....	15
1.1.2) Os triângulos de Weber.....	16
1.1.3) Os hexágonos de Christaller.....	18
1.1.4) Áreas de Mercado de August Losch.....	20
1.2) Teorias do desenvolvimento regional de aglomeração.....	22
1.2.1) Os pólos de crescimento de Perroux.....	23
1.2.2) A causação circular e acumulativa de Myrdal (CCC).....	24
1.2.3) Os encadeamentos de Hirschman.....	25
1.2.4) A Teoria da base exportadora de North (TBE).....	26
1.3) Considerações Finais do capítulo.....	27
CAPÍTULO 2: A CONFORMAÇÃO HISTÓRICA E ECONÔMICA DO MUNICÍPIO DE NOVA LIMA.....	29
2.1) O Legado da Mineração e a Formação Socioespacial de Nova Lima.....	29
2.1.1) O Ciclo do Ouro e a Origem de Nova Lima.....	29
2.1.2) A Hegemonia da Saint John Del Rey Mining Company.....	32
2.2) A Mineração e a Reestruturação Econômica.....	35
2.2.1) A Transformação e a Modernização da Atividade Mineradora.....	35
2.2.2) A Integração Metropolitana e a Expansão Urbana de Nova Lima.....	37
2.2.3) Mudanças nas atividades econômicas.....	38
2.3) A Consolidação das Novas Atividades Econômicas e a Urbanização Seletiva.	39
2.4) Considerações finais do capítulo.....	41
CAPÍTULO 3: A DINÂMICA TERRITORIAL, ECONÔMICA E	

SOCIOECONÔMICA CONTEMPORÂNEA DE NOVA LIMA.....	42
3.1) Caracterização territorial de Nova Lima.....	42
3.2) Metropolização e dinâmica demográfica.....	47
3.3) Estrutura produtiva e transição da base econômica.....	50
3.3.1 Evolução da complexidade econômica e dos vínculos formais.....	52
3.3.2 Atividades complementares: agricultura e silvicultura.....	56
3.3.3 A estrutura produtiva recente de Nova Lima.....	59
3.4) Indicadores de desenvolvimento socioeconômico e desigualdade regional.	60
3.4.1) Renda per capita e concentração de renda.....	61
3.4.2) O Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal (IFDM): emprego e renda, educação e saúde.....	64
3.4.3) Índice de Desenvolvimento da Educação Básica (Ideb).....	68
3.4.4) Índice de Progresso Social (IPS) ⁴	69
3.5) Considerações finais do capítulo.....	74
CONCLUSÃO.....	76
REFERÊNCIAS.....	79

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1: Teorias clássicas da localização.....	14
FIGURA 2: Anéis de Von Thunen.....	16
FIGURA 3: Triângulo locacional de Weber.....	18
FIGURA 4: A formação dos hexágonos de Christaller.....	19
FIGURA 5: Os três princípios da Teoria dos Lugares Centrais.....	20
FIGURA 6: O cone de Losch.....	21
FIGURA 7: Teorias de aglomeração.....	23
FIGURA 8: Gráfico de produção da Morro Velho.....	31
FIGURA 9: Foto do trem elétrico da Companhia.....	33
FIGURA 10: Casas construídas para empregados da Saint John Del Rey Mining....	33
FIGURA 11: Localização de Nova Lima no Quadrilátero Ferrífero (MG).....	43
FIGURA 12: Mapa do relevo de Nova Lima.....	45
FIGURA 13: Gráfico da Evolução Demográfica de Nova Lima (1991-2025).....	48
FIGURA 14 : Crescimento dos estabelecimentos entre 2000 e 2025.....	51
FIGURA 15: Gráfico da Trajetória Econômica de Nova Lima.....	53
FIGURA 16: PIB PER CAPITA NOVA LIMA.....	54
FIGURA 17: Ranking agricultura 2024 em Nova Lima.....	56
FIGURA 18: Valor da produção da silvicultura por ano em Nova Lima.....	57
FIGURA 19 : ESTRUTURA PRODUTIVA DE NOVA LIMA (2025).....	59
FIGURA 20: Índice de Gini em 2010 das cidades da RMBH.....	63
FIGURA 21: IFDM e Indicadores de Nova Lima (2023).....	65
FIGURA 22: EMPREGO E RENDA (2013-2023).....	66
FIGURA 23: EDUCAÇÃO (2013-2023).....	66
FIGURA 24: SAÚDE (2013-2023).....	67
FIGURA 25: IDEB ANOS INICIAIS NA REDE PÚBLICA (NOVA LIMA).....	68
FIGURA 26: IDEB ANOS FINAIS NA REDE PÚBLICA (NOVA LIMA).....	68
FIGURA 27: NECESSIDADES HUMANAS BÁSICAS IPS NOVA LIMA.....	71
FIGURA 28: FUNDAMENTOS DO BEM ESTAR IPS NOVA LIMA.....	72

FIGURA 29: OPORTUNIDADES IPS NOVA LIMA..... 72

LISTA DE TABELAS

TABELA 1: Posição Nova Lima nos municípios mais industrializados.....	33
TABELA 2: Densidade demográfica Nova Lima X Belo Horizonte (2022).....	51
TABELA 3: Evolução da renda per capita na RMBH.....	62
TABELA 4: 20 Municípios com pontuações mais altas no IPS Brasil 2026.....	71
TABELA 6: COMPONENTES DA DIMENSÃO OPORTUNIDADES DO IPS 2026 EM NOVA LIMA.....	74

INTRODUÇÃO

O processo de urbanização brasileiro ocorreu em ritmo acelerado a partir da década de 1950, impulsionado pelo avanço da industrialização e pela expansão da malha viária e dos meios de comunicação, sendo que somente na segunda metade do século XX, a população urbana do país saltou de 49 milhões para 138 milhões de habitantes, um crescimento de 7,3 vezes (MAGNANI, 2009). Essa concentração populacional nas cidades, somada às restrições econômicas da sociedade e às limitações das administrações públicas no planejamento e controle do uso do solo, reforçou o caráter informal e aparentemente anárquico desse processo (PEIXOTO, 2005).

Nesse contexto de rápida transformação do espaço metropolitano, o caso de Nova Lima (município de Minas Gerais) apresenta particularidades diretamente ligadas aos seus atributos territoriais . A propriedade da terra pela mineradora (a britânica *Saint John d'El Rey Mining Company*, que por mais de um século controlou a Mina do Morro Velho — complexo de extração de ouro da região), desempenhando uma função que foi muito além da especulação mineral, transformando-se em um instrumento de controle urbano e de implantação da mão de obra necessária para garantir a continuidade de sua produção ao longo de todo o século XX (ROCHA; BALTAZAR, 2024). A partir daí foi consolidada uma configuração urbana marcada pelo desenvolvimento da atividade mineradora, cujos desdobramentos moldaram a expansão dos núcleos habitacionais e a organização espacial do município por décadas.

Dessa forma, o presente trabalho investiga como Nova Lima (MG), inserida na Região Metropolitana de Belo Horizonte, reconfigurou seu papel funcional ao reduzir a sua dependência exclusiva da atividade extrativa, consolidando uma economia que articula a mineração tradicional a uma dinâmica variedade de novos setores produtivos e de serviços.

Para sustentar essa análise, recorre-se às principais correntes do pensamento regional e urbano sistematizadas por Monastério e Cavalcante (2011, especialmente em seu capítulo 2). Nele, os autores resgatam as escolas clássicas de pensamento regional e urbano, que destacavam os atributos da localização e os fatores de aglomeração espacial.

Enquanto a primeira vertente reúne as teorias clássicas centradas na

racionalidade espacial das atividades, a partir dos modelos de Von Thünen (1826), Weber (1909), Christaller (1966) e Lösch (1954), a segunda avança para as abordagens que priorizam as vantagens de aglomeração, abarcando os os pólos de crescimento de Perroux (1955), a causação circular e cumulativa de Myrdal (1957), os encadeamentos produtivos de Hirschman (1958) e a teoria da base exportadora de North (1955). Desse modo, tais perspectivas teóricas buscam explicar como as forças de concentração econômica e os mecanismos de difusão do crescimento moldam o território, subsidiando a compreensão acerca das disparidades regionais e dos fatores determinantes da atratividade espacial.

Esta investigação baseia-se no levantamento de informações, variáveis e indicadores especialmente socioeconômicos que abrangem a evolução da estrutura produtiva, a densidade demográfica e a complexidade econômica do município, além de métricas de renda e concentração de renda (Índice de Gini), desenvolvimento socioeconômico (IFDM), educação básica (Ideb) e progresso social (IPS Brasil). Essa base de dados permite analisar parte das transformações territoriais e econômicas de Nova Lima no período entre 2000 e 2026.

Para este fim o trabalho está estruturado em três capítulos, além desta introdução e da conclusão. O Capítulo 1 apresenta o referencial teórico que fundamenta a análise, percorrendo as teorias clássicas da localização e de aglomeração, que ao longo do tempo tem subsidiado as teorias de desenvolvimento regional.

O Capítulo 2 reconstitui a trajetória histórica e econômica de Nova Lima (MG), desde a gênese do município no ciclo do ouro e a hegemonia da mineradora *Saint John Del Rey Mining Company* até a transição que concilia a pós-mineração, a metropolização e a consolidação do setor de serviços e do mercado imobiliário de luxo, como efeito de spillover do município de Belo Horizonte.

Por fim, o Capítulo 3 examina as características territoriais do município, articulando a trajetória histórica aos indicadores socioeconômicos contemporâneos obtidos a partir de bases oficiais e institutos de pesquisa — como o IBGE, o Observatório Sebrae, o Dataviva, a FIRJAN, o INEP e o IPS Brasil. A análise feita por meio dos dados e das informações coletadas mostra que Nova Lima passou por um processo de diversificação de sua base econômica, com o fortalecimento dos setores de comércio, serviços, construção civil e mercado imobiliário, além de apresentar elevados níveis de renda, emprego e progresso social, embora ainda

enfrente desafios relacionados à concentração de renda, à segregação socioespacial e às desigualdades no acesso à educação, à saúde e às oportunidades, sinalizando os contrastes e as desigualdades regionais mais recentes que caracterizam o processo de ocupação e desenvolvimento do território de Nova Lima.

CAPÍTULO 1: PERSPECTIVAS TEÓRICAS DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL E URBANO: AS TEORIAS DE LOCALIZAÇÃO E DE AGLOMERAÇÃO

Este capítulo tem como objetivo principal apresentar o arcabouço teórico que fundamenta a análise da transição econômica e urbana do município de Nova Lima (MG). A investigação sobre o desenvolvimento regional e urbano é essencial para analisar as dinâmicas que explicam as disparidades no crescimento entre diferentes territórios, bem como os fatores de atratividade que moldam as produções locais.

Assim, o propósito central é fornecer as bases conceituais para interpretar a evolução econômica de Nova Lima: a passagem de uma base histórica predominantemente na exploração mineral para uma economia crescentemente diversificada. Para isso, a discussão teórica será organizada em três blocos principais, que representam a evolução do pensamento regional e urbano. Esta categorização seguirá o trabalho de Monastério e Cavalcante (2011), em sua maior parte, pois este capítulo sistematiza, de forma muito didática a evolução do pensamento econômico regional de meados do século XIX ao século XXI.

Segundo os mesmos autores, primeiramente, serão abordadas as teorias clássicas da localização, que se concentram na racionalidade espacial das atividades econômicas. Dentro desta corrente, serão abordados os modelos de Johann Heinrich von Thünen (1826), que explora a organização espacial da agricultura em anéis concêntricos baseados na renda da terra e custos de transporte; Alfred Weber (1909), com seus triângulos locacionais que determinam a localização industrial ótima considerando custos de transporte de matérias-primas e produtos acabados; Walter Christaller (1933), que, por meio da Teoria dos Lugares Centrais, explica a hierarquia e distribuição de cidades e serviços em hexágonos de mercado; e August Lösch (1940), que aprimora a teoria dos lugares centrais ao considerar a maximização do lucro e a interdependência entre as áreas de mercado (MONASTÉRIO; CAVALCANTE, 2011).

Em seguida, o capítulo avançará para as teorias do desenvolvimento regional com ênfase nos fatores de aglomeração. Esta seção explora como as forças de concentração econômica e os mecanismos de difusão do crescimento moldam o desenvolvimento regional. Serão discutidos os principais conceitos de François Perroux (1955) sobre os pólos de crescimento, que descrevem como indústrias

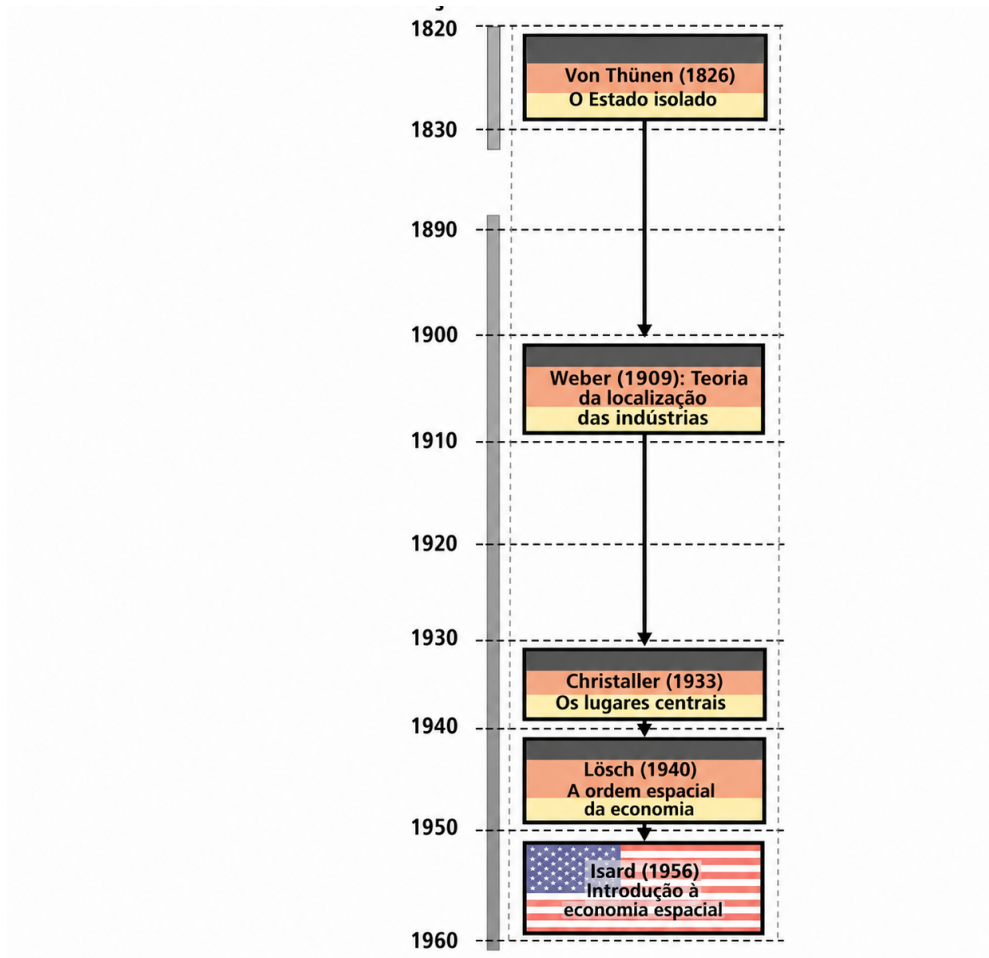
motrizes podem impulsionar o desenvolvimento de regiões inteiras; a teoria da causação circular e cumulativa de Gunnar Myrdal (1957), que analisa os processos de retroalimentação que perpetuam as desigualdades regionais; os encadeamentos produtivos de Albert Hirschman (1958), que enfatizam a interconexão entre setores e o papel dos investimentos estratégicos; e a teoria da base exportadora de Douglass North (1955), que postula que o crescimento regional é impulsionado pela produção de bens e serviços para mercados externos.

1.1) Sobre as principais teorias da localização

As primeiras teorias existentes acerca do estudo de desenvolvimento regional foram as teorias de localização. Iniciadas com Von Thunen (1826) até os trabalhos de Isard (1956), a aplicação dessas teorias estão relacionadas diretamente com as decisões das firmas quanto à escolha de sua localização.

Dessa maneira, as teorias da localização explicam por que certas indústrias preferem ficar perto de matérias-primas, por que o comércio se concentra nas cidades e como as forças de mercado organizam o espaço geográfico. No contexto do desenvolvimento regional e urbano, essas teorias ajudam a entender por que algumas regiões crescem e se tornam pólos econômicos enquanto outras estagnam (Monastério e Cavalcante (2011). Além disso, ao admitirem estruturas de mercado baseadas na concorrência perfeita, essas teorias não conseguem conciliar o equilíbrio entre as forças de aglomeração (ganhos de escala) e as de dispersão (custos de transporte), uma característica central na sistematização apresentada por Monastério e Cavalcante (2011), que ilustram essa evolução teórica através da linha temporal representada na figura a seguir:

FIGURA 1: Teorias clássicas da localização



Fonte: Monastério e Cavalcante (2011).

De acordo com Monastério e Cavalcante (2011), e de modo geral, as teorias clássicas da localização atentam-se para que a distribuição das atividades econômicas no território seja influenciada pelos custos de transporte, pela disponibilidade de insumos, pela proximidade dos mercados e pela organização da rede urbana.

Apesar de seus pressupostos, muitas vezes tidos como simplificadores (como será visto a seguir), os modelos de Von Thünen, Weber, Christaller, Lösch e Isard permanecem relevantes para compreender a formação dos espaços regionais e urbanos, além de contribuírem para a formulação de políticas de desenvolvimento regional (NOGUEIRA DUARTE, 2024)

1.1.1) A teoria da Localização agrícola de Von Thunen

A primeira teoria a ser apresentada neste trabalho foi desenvolvida por Johann Heinrich von Thünen, na sua obra “O Estado Isolado” (1826). Ela foi responsável por buscar compreender a lógica da organização espacial das atividades agrícolas. Dessa forma, utilizou de um modelo baseado em uma região isolada de outros centros urbanos, o que permitiu o isolamento da variável espacial como o principal eixo de análise da produção (MONASTÉRIO; CAVALCANTE, 2011).

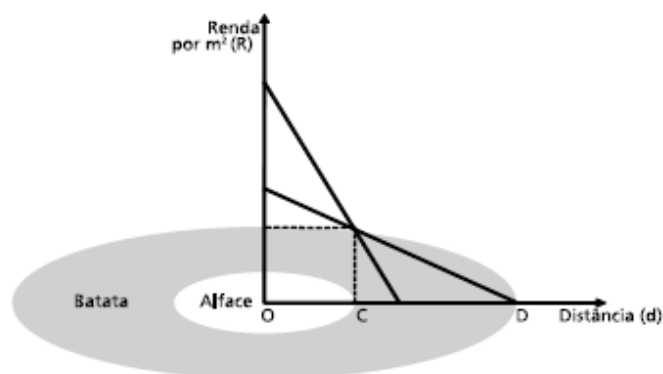
Nesse cenário, Von Thünen assume a existência de uma planície homogênea, cercada por floresta virgem e desprovida de comércio externo. Os agricultores são retratados como agentes econômicos racionais, dotados de níveis culturais equivalentes e motivados pela maximização da renda através da venda de sua produção em um único mercado central. Uma vez que o transporte é realizado exclusivamente por tração animal, o custo de deslocamento torna-se a variável crítica; conseqüentemente, a posição geográfica de cada propriedade em relação ao mercado urbano converte-se no fator determinante da estruturação espacial da produção agrícola (CABRAL, 2013).

Sob essa ótica, a localização estratégica emerge como o principal diferencial econômico. Como os preços urbanos são dados e os custos de transporte variam conforme a distância, as propriedades situadas nas proximidades do centro consumidor auferem lucros extraordinários. Contudo, a livre entrada na atividade agrícola estimula a competição, elevando o valor do aluguel do solo até a dissipação dos lucros excedentes, o que resulta na captura da renda da terra pelos proprietários das áreas centrais em patamares superiores aos das zonas periféricas (MONASTÉRIO; CAVALCANTE, 2011).

Essa dinâmica é sintetizada pelo modelo dos “anéis de Von Thünen”, que descreve a organização do uso da terra em discos concêntricos ao redor de um centro urbano. Nesse arranjo, a rentabilidade de cada atividade agrícola é definida pela sua capacidade de suportar os custos de transporte em relação ao mercado. Esse fenômeno é representado pelas curvas de gradiente, que ilustram a variação do preço do aluguel da terra em função da distância. Como exemplificado na figura a seguir, atividades com maior rendimento líquido e, por vezes, maior custo de transporte (como o alface), tendem a ocupar as faixas mais próximas ao mercado,

enquanto produtos com menor margem ou maior facilidade de transporte (como a batata) posicionam-se em anéis mais distantes (SANTANA, 2023).

FIGURA 2: Anéis de Von Thunen



Fonte: Monastério e Cavalcante (2011).

Essa dinâmica é sintetizada pelo modelo dos anéis concêntricos de Von Thünen, cuja representação gráfica ilustra perfeitamente a lógica da localização agrícola. Conforme aponta Santana (2023), o espaço compreendido entre a origem e o ponto C é dominado pela produção de alface, atividade que apresenta maior rentabilidade. A partir do ponto C, no entanto, a produção de batatas passa a oferecer um retorno financeiro mais elevado, ocupando as terras subsequentes. Para além do ponto D, os custos de transporte superam a receita, tornando qualquer produção agrícola inviável e deixando as terras devolutas. Sendo assim, conclui-se que a organização do espaço geográfico é determinada pela capacidade de cada atividade econômica de pagar pelo uso da terra em função da sua distância em relação ao mercado consumidor.

1.1.2) Os triângulos de Weber

A Teoria da Localização Industrial, formulada pelo economista alemão Alfred Weber (1909), fundamenta-se no princípio da minimização dos custos de produção para determinar a localização ótima de uma unidade fabril. Weber parte da premissa de que as empresas privadas têm liberdade para se instalar em qualquer ponto do espaço, mas, como os custos de produção variam de um lugar para outro, sempre haverá um local em que esses custos são mínimos — sendo esse o ponto que a indústria deve buscar para maximizar seu lucro (SOUZA; ALVES; PIFFER, 2013).

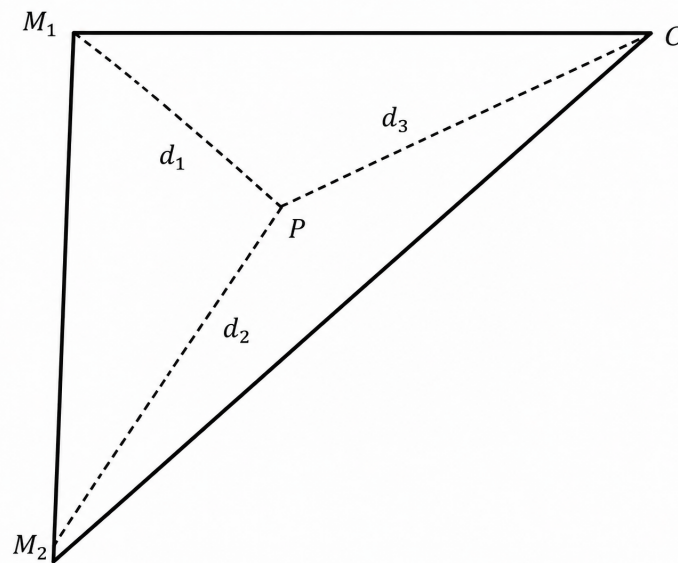
De acordo com Monastério e Cavalcanti (2011), o modelo weberiano parte da distinção entre dois tipos de insumos industriais: as matérias-primas ubíquas, disponíveis em qualquer lugar do espaço (como a água), e as matérias-primas localizadas, restritas a áreas geograficamente específicas (como as jazidas minerais). É justamente essa segunda categoria que gera atrito locacional, uma vez que sua obtenção implica custos de transporte que variam conforme a distância entre a fonte do insumo e o local de produção. Com base nessa tipologia, Weber propõe um índice que relaciona o peso das matérias-primas localizadas (PML) ao peso total do produto final (PT), expresso pela fórmula:

$$PL = \frac{PML + PT}{PT}$$

Assim, esse índice de peso locacional (PL) permite antecipar o comportamento espacial da indústria: valores baixos indicam que os insumos são mais leves que o produto final, o que tende a atrair a unidade produtiva para perto do mercado consumidor. Já valores altos de PL revelam expressiva perda de peso entre a matéria-prima e o produto acabado, o que torna mais vantajoso instalar a fábrica próxima à fonte do insumo, minimizando assim os custos de transporte do material mais pesado (MONASTÉRIO; CAVALCANTE, 2011).

Portanto, essa lógica de ponderação entre pesos e distâncias é justamente o que Weber sistematiza por meio do triângulo locacional, instrumento geométrico que traduz visualmente a tensão entre as diferentes forças de atração espacial. Nesse modelo, os vértices representam os elementos fundamentais da cadeia produtiva, sendo as distâncias entre esses pontos e o local de produção (d1 e d2 para os insumos, d3 para o mercado) os elementos que determinam a escolha locacional ótima (MONASTÉRIO; CAVALCANTE, 2011). O modelo evidencia que a localização ideal não coincide necessariamente com o espaço de um único insumo isoladamente, mas resulta da ponderação conjunta dessas distâncias, de modo a minimizar o custo total de transporte envolvido no deslocamento das matérias-primas até a fábrica e do produto final até o consumidor (KNOB; SALOMÃO, 2020).

FIGURA 3: Triângulo locacional de Weber



Fonte: Monastério e Cavalcante (2011).

1.1.3) Os hexágonos de Christaller

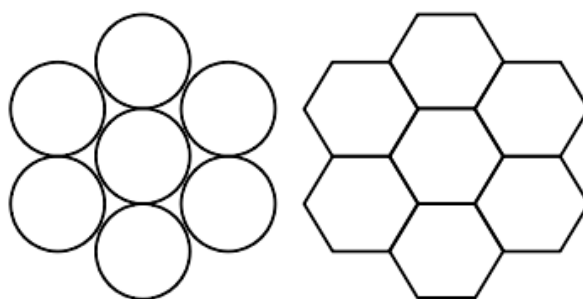
A Teoria dos Lugares Centrais, desenvolvida por Walter Christaller (1966), busca explicar o tamanho, a distribuição e o número de cidades em uma região. Christaller propôs que os centros urbanos, ou lugares centrais, forneçam bens e serviços para a área ao seu redor, conhecida como área de mercado. Assim, ele descreveu o espaço geográfico como um sistema hierarquizado, deixando em evidência que a distribuição da população afeta o desenvolvimento das localidades centrais (KNOB; SALOMÃO, 2020)

Para otimizar a cobertura espacial e minimizar as distâncias percorridas pelos consumidores, Christaller recorreu a um modelo geométrico baseado em hexágonos para representar as áreas de mercado, uma vez que essa figura é a única que permite o preenchimento completo do espaço sem sobreposições ou lacunas entre os territórios de influência de cada centro urbano. O tamanho dessas áreas hexagonais, por sua vez, não é fixo: ele varia conforme dois fatores principais — os custos de transporte e a elasticidade-preço dos produtos ou serviços ofertados (NOGUEIRA DUARTE, 2024). Dessa forma, quanto menores os custos de transporte e menor a elasticidade-preço da demanda, maior tende a ser a área de mercado, resultando em hexágonos de maior dimensão; inversamente, custos de

transporte elevados e alta elasticidade-preço reduzem o alcance espacial de cada centro, gerando hexágonos menores.

De acordo com os autores referenciados, a figura 4 ilustra bem essa lógica: no lado esquerdo, a representação circular das áreas de mercado reduz as distâncias entre produtores e consumidores, mas deixa vazios interpostos entre os círculos, que permaneceram desatendidos pela oferta de bens e serviços. Já no lado direito, ao se posicionarem para cobrir essas lacunas, os ofertantes formam uma estrutura em colmeia — os hexágonos —, que tem a vantagem de minimizar o número de centros necessários para atender à totalidade da área representada, sem sobreposições ou espaços vazios (MONASTÉRIO; CAVALCANTE, 2011).

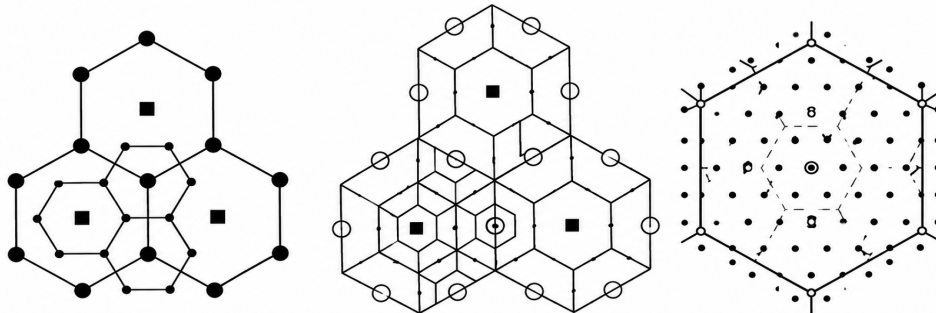
FIGURA 4: A formação dos hexágonos de Christaller



Fonte: Monastério e Cavalcante (2011).

A partir dessa lógica de ocupação espacial, a Teoria dos Lugares Centrais se estrutura em três ordens fundamentais de minimização. A Ordem de Mercado busca a eficiência na distribuição de bens e serviços, estabelecendo uma hierarquia entre produtores de diferentes ordens — representados por hexágonos de tamanhos variados — de modo a cobrir todo o espaço com o menor número possível de centros ofertantes. A Ordem de Transporte, por sua vez, foca na redução das distâncias de deslocamento dos consumidores, posicionando os centros de ordem inferior no ponto médio das rotas que ligam os centros de ordem superior, o que resulta em uma área de mercado dos centros superiores quatro vezes maior que a dos inferiores. Por fim, a Ordem Administrativa busca a eficiência na gestão e no controle do território, minimizando conflitos de autoridade entre as esferas de influência: nela, as áreas de mercado menores são totalmente contidas pelas maiores, fazendo com que a área de um centro superior seja sete vezes maior que a dos centros inferiores. (CAETANO, 2024).

FIGURA 5: Os três princípios da Teoria dos Lugares Centrais



Fonte: Caetano (2024)

Portanto, a Teoria dos Lugares Centrais revela a lógica espacial por trás do nascimento e crescimento das cidades, organizando-as em uma estrutura hierárquica onde centros maiores oferecem bens de alta ordem para vastas regiões, enquanto centros menores atendem necessidades cotidianas locais. Essa interdependência entre os centros define a conexão da rede urbana, permitindo que a ocupação do espaço ocorra de maneira balanceada entre a oferta de serviços e os custos de deslocamento.

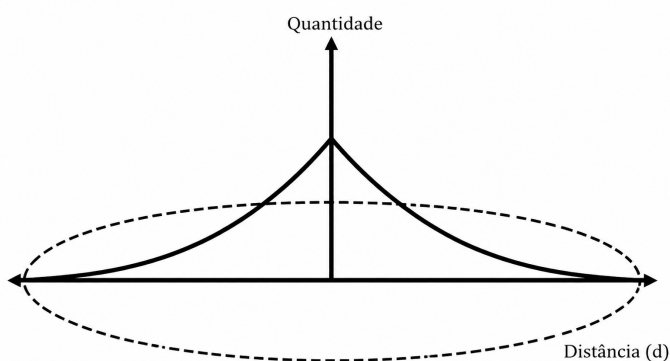
1.1.4) Áreas de Mercado de August Losch

A abordagem do economista alemão August Lösch (1957) é considerada uma continuação da Teoria dos Lugares Centrais, uma vez que Lösch parte dos mesmos pressupostos de aglomeração estabelecidos por Christaller. Embora apresente uma hierarquia de áreas de mercado similar, o modelo se distingue por sua fundamentação microeconômica: Lösch procura demonstrar que cada empresa possui uma área de mercado delimitada pelo alcance máximo de seu produto, determinado pela soma entre o custo de produção e a tarifa de transporte. Diferentemente de Weber, cujo foco estava na minimização dos custos, Lösch elegeu a margem de lucro como o principal fator determinante da decisão locacional, construindo seu modelo a partir da perspectiva de uma firma monopolista que atua em um mercado homogêneo, com consumidores distribuídos uniformemente no

espaço e dotados de uma elasticidade-preço negativa da demanda (NOGUEIRA DUARTE, 2024).

A imagem a seguir permite compreender melhor a geometria desse modelo. À medida que a distância (d) até o ponto de origem do produto aumenta, o preço final se eleva em função dos custos de transporte, provocando uma redução progressiva na quantidade demandada (Q_d), até que esta se anule no limite da área de influência da firma. De acordo com Monastério e Cavalcante (2011), a principal diferença em relação a Christaller reside no fato de que, enquanto este estabelece uma hierarquia fixa entre os centros, o modelo de Lösch permite que cada bem apresente um arranjo espacial próprio — determinado por sua elasticidade-preço e custo de transporte específicos —, resultando em uma rede de áreas de mercado mais diversificada e flexível (MONASTÉRIO; CAVALCANTE, 2011).

FIGURA 6: O cone de Losch



Fonte: Monastério e Cavalcante (2011)

Nesse contexto, a configuração das áreas de mercado em Lösch deriva das propriedades dos cones de demanda. Sob a premissa de *ceteris paribus*, a extensão territorial do mercado é inversamente proporcional ao custo do transporte. Além disso, a elasticidade-preço atua como um regulador da dispersão espacial: quanto menos elástica for a demanda, menor será o impacto da distância (d) sobre o que foi consumido, resultando em áreas de mercado mais amplas (MONASTÉRIO; CAVALCANTE, 2011).

Logo, em resumo, o modelo demonstra que, embora a especificação de cada bem tenda a gerar áreas de mercado distintas, a realidade urbana convém para uma

estrutura hierárquica similar à de Christaller. Mesmo que as dimensões ideais de mercado variem conforme a elasticidade-preço e os custos de transporte, as firmas frequentemente optam por localizações melhores para usufruir das economias externas de urbanização. Esse processo de ajuste à rede urbana preexistente limita o número de classes de cidades, consolidando um sistema onde a diversidade produtiva se adapta à estrutura de centros já estabelecida.

1.2) Teorias do desenvolvimento regional de aglomeração

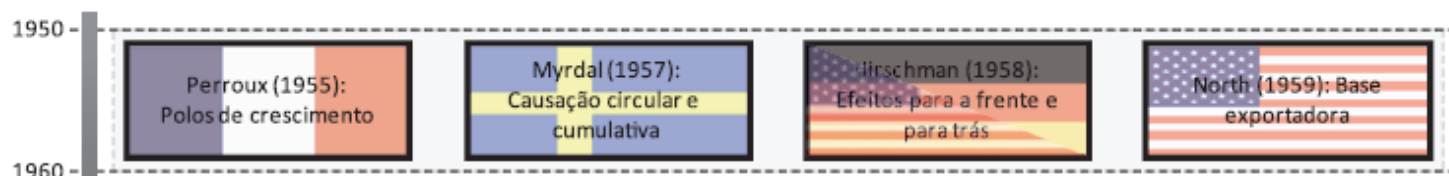
As teorias do desenvolvimento regional com ênfase nos fatores de aglomeração surgem em um momento posterior às teorias clássicas da localização, deslocando o foco da escolha locacional da firma individual para a compreensão dos mecanismos que impulsionam o crescimento econômico de forma desigual entre as regiões. Diferentemente de seus antecessores, esse novo grupo de modelos passa a enfatizar as interdependências setoriais como fator determinante tanto da localização das firmas quanto do crescimento regional, considerando a região em seu conjunto e incorporando mecanismos dinâmicos de reforço que os modelos anteriores não contemplavam (FOCHEZATTO; VALENTINI, 2010).

Nessa linha, destacam-se as contribuições de François Perroux (1955), com sua teoria dos pólos de crescimento, na qual o desenvolvimento regional decorre da atuação de "empresas motrizes" capazes de polarizar e irradiar dinamismo econômico ao seu entorno; de Gunnar Myrdal (1957), cuja teoria da causação circular cumulativa evidencia como as desigualdades regionais tendem a se reforçar por meio dos chamados "efeitos regressivos" e "efeitos propulsores"; de Albert Hirschman (1958), que enfatiza os encadeamentos produtivos "para frente" e "para trás" como propulsores do crescimento setorial; e de Douglass North (1955), cuja teoria da base exportadora atribui ao setor exportador o papel de motor inicial da expansão econômica regional.

Em comum, essas abordagens rompem com o pressuposto de espaço homogêneo das teorias clássicas de localização, ao reconhecerem que a concentração espacial das atividades econômicas gera economias externas e vantagens competitivas que tendem a se autoperpetuar, aprofundando as disparidades entre regiões mais e menos desenvolvidas. Essa ruptura marca a transição entre os dois primeiros grandes blocos da produção teórica em economia

regional: enquanto o primeiro trata o espaço como um dado neutro e uniforme, o segundo passa a explicar por que certas áreas se tornam cada vez mais atrativas ao capital produtivo, em detrimento de outras, por meio desses mecanismos de auto-reforço (CAVALCANTE, 2015).

FIGURA 7: Teorias de aglomeração



Fonte: Monastério e Cavalcante (2011).

1.2.1) Os pólos de crescimento de Perroux

A Teoria dos Pólos de Crescimento, formulada por François Perroux na década de 1950, representou um marco no pensamento regional ao demonstrar que o crescimento econômico não ocorre de maneira uniforme no espaço. Segundo essa abordagem, o desenvolvimento tende a concentrar-se inicialmente em determinados polos e a se difundir pelo território com intensidades variadas. A dinâmica desses pólos é impulsionada por uma indústria motriz, isto é, uma atividade com elevada capacidade de ampliar suas compras, vendas, investimentos e relações com outros setores da economia. A expansão dessa indústria estimula o surgimento e o crescimento de indústrias movidas, cujas atividades se desenvolvem em função da demanda, dos insumos e das oportunidades geradas pela atividade principal. Dessa forma, a indústria motriz exerce influência sobre a organização produtiva e econômica de seu entorno (JESUS; SPINOLA, 2015).

O processo de polarização pode ocorrer por meio de diferentes dimensões interligadas. A polarização técnica manifesta-se nos efeitos de encadeamento produtivo estabelecidos entre a indústria motriz e outras empresas, fornecedores e setores complementares. A polarização econômica está relacionada à geração de empregos, salários, renda e novos investimentos decorrentes da expansão da atividade principal. A polarização psicológica envolve a formação de expectativas positivas e de um ambiente de confiança, que pode estimular empresários e investidores a direcionarem recursos para a região. Por fim, a polarização geográfica altera a organização espacial do território, favorecendo a concentração de

infraestrutura, serviços, atividades produtivas e população, além de possibilitar a formação de economias externas e de aglomeração (JESUS; SPINOLA, 2015).

Apesar de seus efeitos dinamizadores, a instalação de um pólo de crescimento também pode produzir desequilíbrios socioeconômicos. A expansão da indústria motriz tende a elevar rapidamente os salários, a renda e a demanda local, mas a capacidade produtiva da região pode não acompanhar esse crescimento na mesma velocidade. Como consequência, podem surgir pressões sobre os preços, sobre a oferta de bens e serviços e sobre a infraestrutura urbana. Além disso, os benefícios gerados pelo polo podem concentrar-se em determinados setores ou grupos sociais, ampliando desigualdades internas e diferenças entre regiões.

Assim, a teoria de Perroux permite compreender que os pólos de crescimento podem atuar como importantes agentes de dinamização econômica, mas seus efeitos dependem da capacidade de articulação com a economia local e da existência de políticas públicas capazes de distribuir seus benefícios de forma mais equilibrada (SIMÕES; LIMA, 2009).

1.2.2) A causação circular e acumulativa de Myrdal (CCC)

Gunnar Myrdal (1957) por sua vez, foi responsável por evidenciar as disparidades econômicas existentes entre países com maiores rendas per capita e aqueles com menores índices de crescimento. O autor da teoria, não identificava dentro das teorias econômicas, mecanismos adequados para lidar com as disparidades regionais, como exemplo do equilíbrio estável, pois não identificavam os fatores não econômicos para análise. Portanto Myrdal cria a teoria da causação circular cumulativa, colocando todo o sistema econômico como instável e desequilibrado (SIMÕES; LIMA, 2009).

Para compreender essa dinâmica, pode-se considerar o surto de crescimento de uma determinada região. Quando uma atividade econômica se expande, a região tende a se tornar mais atrativa para trabalhadores, capitais e novos empreendimentos. A ampliação dos mercados, dos lucros e da poupança favorece a realização de novos investimentos, que, por sua vez, estimulam o emprego, a renda e o consumo. Esse processo pode ser reforçado pela migração seletiva, uma vez que as regiões mais dinâmicas atraem trabalhadores qualificados e empreendedores, enquanto as áreas menos desenvolvidas podem perder parte de

seus recursos humanos e financeiros. Da mesma forma, o sistema bancário tende a direcionar o capital para os espaços com maior dinamismo econômico, contribuindo para a continuidade e o aprofundamento das desigualdades regionais (FERREIRA; SALLES, 2020).

Esse processo envolve duas forças espaciais contraditórias. Os efeitos regressivos, também conhecidos como *backwash effects*, correspondem aos impactos negativos exercidos pelas regiões dinâmicas sobre as áreas periféricas, como a atração de mão de obra qualificada, capitais, empresas e recursos produtivos. Esses efeitos podem reduzir a capacidade de crescimento das regiões menos desenvolvidas e ampliar as diferenças existentes entre os territórios. Em sentido oposto, os efeitos propulsores, denominados *spread effects*, correspondem aos benefícios que podem alcançar as regiões estagnadas por meio da difusão de tecnologias, da expansão dos mercados consumidores e da demanda das regiões centrais por bens, serviços e matérias-primas produzidos na periferia (MONASTÉRIO; CAVALCANTE, 2011).

Em síntese, a Teoria da Causação Circular e Cumulativa (CCC) demonstra que o desenvolvimento econômico tende a ocorrer de forma desigual e cumulativa quando orientado exclusivamente pelas forças de mercado. Uma região que inicia um processo de expansão pode atrair continuamente novos recursos e investimentos, enquanto as regiões menos dinâmicas enfrentam dificuldades para romper os ciclos de estagnação. Por essa razão, Myrdal atribui ao Estado papel fundamental na redução das desigualdades regionais. Por meio de políticas públicas, investimentos em infraestrutura, educação, saúde, mobilidade e apoio às atividades produtivas, torna-se possível conter os efeitos regressivos, fortalecer os efeitos propulsores e promover uma distribuição mais equilibrada das oportunidades de desenvolvimento (FERREIRA; SALLES, 2020).

1.2.3) Os encadeamentos de Hirschman

Contemporâneo de Myrdal nas teorias do pós-guerra, Albert Hirschman apresenta uma abordagem diferente sobre a dinâmica espacial. Enquanto a Teoria da Causação Circular e Acumulativa enxerga as disparidades regionais como um ciclo a ser corrigido, Hirschman (1958) as compreende como uma condição necessária e um requisito para o processo de desenvolvimento. Para o autor, o

avanço econômico ocorre necessariamente através de desequilíbrios, sendo as desigualdades a forma pela qual as economias menos desenvolvidas encontram estímulos para mobilizar e maximizar a utilização de seus recursos escassos (MONASTÉRIO; CAVALCANTE, 2011).

Dessa forma, Hirschman trouxe a ideia de que o desenvolvimento regional e a aglomeração industrial são impulsionados pelas interdependências entre as cadeias produtivas, fenômeno denominado encadeamentos produtivos ou linkages. Esses encadeamentos explicam como a instalação ou a expansão de uma indústria pode estimular o surgimento de novos empreendimentos em determinada região.

De acordo com o autor, os encadeamentos ocorrem quando a implantação de uma atividade aumenta a demanda por matérias-primas, equipamentos e demais insumos, favorecendo a instalação ou a expansão de empresas fornecedoras no território. Já os encadeamentos para a frente resultam da oferta de bens e insumos produzidos por essa nova indústria, tornando economicamente viável o surgimento de setores que utilizem esses produtos como matéria-prima. Assim, uma atividade econômica estratégica pode gerar efeitos multiplicadores sobre a produção, o emprego, a renda e a diversificação da estrutura produtiva regional (BIANCHI, 2007).

Como desdobramento dessa teia de encadeamentos, as decisões de investimento assumem o papel central na teoria do desenvolvimento de Hirschman, reconhecendo-a como o principal foco da política econômica. Para que o desenvolvimento aconteça, o autor defende que é essencial o compromisso com uma série de projetos capazes de produzir efeitos favoráveis sobre o fluxo de renda em uma multiplicidade de áreas, englobando a administração pública, educação e saúde até transportes, urbanização, agricultura e indústria. Contudo, a execução desses projetos encontra um obstáculo: ela é limitada pela capacidade de investimento local, o que exige escolhas estratégicas precisas para induzir os desequilíbrios que mais alavancam o crescimento da região (SIMÕES; LIMA, 2009).

1.2.4) A Teoria da base exportadora de North (TBE)

A Teoria da Base Exportadora (TBE), desenvolvida e sistematizada por Douglass North em meados da década de 1950, contrapõe-se à ideia de que o desenvolvimento regional ocorre necessariamente por meio de etapas sucessivas, iniciadas em economias agrícolas autossuficientes. Para North, o crescimento de

uma região é impulsionado principalmente pelas atividades exportadoras, isto é, pela produção de bens e serviços destinados a mercados externos. Essas atividades, definidas como atividades básicas, exploram vantagens locacionais específicas e geram efeitos indiretos sobre o território, estimulando a formação de centros de distribuição, o crescimento urbano, a industrialização e a expansão de serviços complementares. Dessa maneira, a ampliação da base exportadora pode produzir efeitos multiplicadores sobre a renda e o emprego regionais (MONASTÉRIO; CAVALCANTE, 2011).

Assim, North, categorizou as atividades econômicas em duas: primeiro as atividades básicas, voltadas ao mercado externo, sendo representadas pela exportação de bens e serviços. Essa atividade independe do nível de renda interna, elas constituem o crescimento regional E também, as atividades não básicas relacionam-se à produção de bens e serviços para o mercado interno. À medida que as atividades exportadoras se expandem e geram renda e emprego, ocorre o crescimento das atividades não básicas, em razão do aumento da demanda local por bens e serviços (LOBO, 2019, p. 7).

Apesar de sua contribuição para a compreensão do crescimento regional, a Teoria da Base Exportadora apresenta algumas limitações. Entre elas, destaca-se a dificuldade de delimitar as fronteiras da região analisada e de identificar com precisão quais atividades são efetivamente básicas ou exportadoras. Além disso, a teoria tende a atribuir peso elevado à demanda externa e pode subestimar fatores internos, como a disponibilidade de recursos, a capacidade de atração de investimentos, a mobilidade da mão de obra, as condições de infraestrutura, as políticas públicas e a distribuição dos benefícios gerados pelas exportações. As exportações podem impulsionar o crescimento econômico, mas não são suficientes, por si só, para garantir um processo de desenvolvimento regional diversificado e socialmente equilibrado. Por isso, a TBE deve ser compreendida como um instrumento analítico importante, porém limitado, que precisa ser articulado a outras abordagens para explicar a complexidade das trajetórias regionais (SCHWARTZMAN, 1975).

1.3) Considerações Finais do capítulo

Este capítulo pretendeu apresentar, a partir de uma revisão sintética das teorias clássicas de desenvolvimento regional, as principais vertentes e conceitos utilizados para compreender a organização das atividades econômicas no espaço e os diferentes processos de formação e transformação dos territórios. Inicialmente, foram discutidas as teorias da localização, que destacam a influência dos custos de transporte, da disponibilidade de matérias-primas, da proximidade dos mercados consumidores e da organização da rede urbana sobre as decisões locacionais das atividades econômicas.

Em seguida, foram apresentadas as teorias do desenvolvimento regional de aglomeração. Essas abordagens permitiram compreender como determinadas atividades econômicas podem atuar como forças propulsoras do crescimento, gerando empregos, renda, encadeamentos produtivos e novas oportunidades de investimento. Também foi possível observar que o crescimento regional não ocorre de maneira uniforme, podendo produzir efeitos cumulativos, fortalecer áreas já desenvolvidas e ampliar desigualdades entre diferentes grupos e territórios.

A análise conjunta dessas perspectivas demonstra que a localização das atividades econômicas e os processos de aglomeração são fenômenos interdependentes. Enquanto os fatores locacionais ajudam a explicar a escolha e a distribuição das atividades no território, as economias de aglomeração contribuem para compreender a concentração de investimentos, pessoas, serviços e infraestrutura em determinadas áreas. Dessa forma, o desenvolvimento regional resulta da combinação entre condições territoriais, decisões econômicas, relações de mercado e processos históricos de concentração e difusão do crescimento.

No caso de Nova Lima, esse referencial teórico oferece as bases para compreender a formação do município a partir da atividade mineradora, os efeitos econômicos e urbanos gerados por essa atividade e a posterior diversificação de sua estrutura produtiva. Além disso, contribui para analisar a influência da proximidade com Belo Horizonte, a expansão do setor de serviços, a valorização imobiliária e a integração do município à dinâmica metropolitana. Assim, o capítulo procura estabelecer o fundamento teórico necessário para a análise da trajetória histórica, econômica e territorial de Nova Lima desenvolvida nos capítulos seguintes.

CAPÍTULO 2: A CONFORMAÇÃO HISTÓRICA E ECONÔMICA DO MUNICÍPIO DE NOVA LIMA

Esse capítulo tem o objetivo de reconstituir a trajetória histórica e econômica de Nova Lima. Para isso, a análise parte do legado do ciclo de ouro e da prolongada hegemonia da mineradora britânica *Saint John Del Rey Mining Company*, fatores que determinaram a ocupação fundiária e a vocação produtiva local ao longo de séculos. Na sequência, entende-se o processo de reestruturação econômica desencadeado pelo declínio da mineração aurífera tradicional e pelo intenso transbordamento metropolitano de Belo Horizonte, fenômenos que romperam com o isolamento do território e impulsionam a consolidação de novas dinâmicas urbanas ligadas ao setor de serviços.

2.1) O Legado da Mineração e a Formação Socioespacial de Nova Lima

A análise do desenvolvimento econômico e urbano de Nova Lima está sobretudo ligada ao legado da mineração, um setor que moldou a região desde o período colonial. Este tópico irá explorar como a atividade mineradora, inicialmente no ciclo do ouro, atuou como o motor de crescimento.

O ciclo do ouro no Brasil Colonial representou um marco decisivo do desenvolvimento, impulsionado pela exploração de riquezas naturais. A viabilidade econômica dessa atividade perdurou enquanto a produtividade e a facilidade de extração se mantiveram elevadas, consolidando o que se denomina como um ciclo econômico. Segundo Furtado (1967), esses ciclos foram fomentados pela lógica da colonização mercantilista, que priorizava a exploração de recursos naturais para o mercado externo, especialmente em regiões como o Quadrilátero Ferrífero.

Esse período histórico foi o ponto de partida para a formação urbana do município de Nova Lima. A economia municipal baseou-se, por séculos, na extração de ouro e minério de ferro.

2.1.1) O Ciclo do Ouro e a Origem de Nova Lima

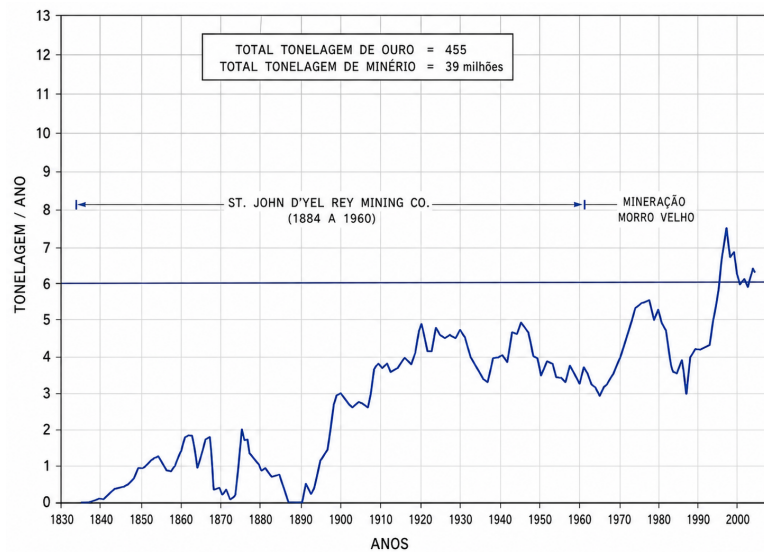
O início dessa trajetória remonta ao século XVIII, com a chegada do bandeirante Domingos Rodrigues da Fonseca Leme. Impulsionado pela busca por

riquezas minerais, Leme identificou as jazidas iniciais nos ribeirões dos Cristais e do Cardoso, marco fundamental para o surgimento dos primeiros núcleos de ocupação local. Esse processo de descoberta e exploração rudimentar preparou o terreno para a posterior consolidação da atividade mineradora em larga escala no município (MELO, 2008).

A partir desse impulso inicial, a Mina da Morro Velho, principal mina da região, começou a ser explorada por volta de 1725. Contudo, o esgotamento dos depósitos superficiais e a necessidade de avanços técnicos para manter a viabilidade econômica levaram, décadas mais tarde, à aquisição da mina pela empresa inglesa *Saint John Del Rey Mining Company*. Essa transição foi crucial para a produção aurífera nacional, consolidando a vocação mineradora da região por meio de índices de produtividade até então inéditos (PIRES, 2003).

A magnitude desse salto produtivo e a relevância da companhia como motor da base exportadora local podem ser evidenciadas no gráfico a seguir. Os dados evidenciam a posição da empresa como um dos principais pilares econômicos de Nova Lima e demonstram o expressivo desempenho da Mina de Morro Velho no contexto da produção aurífera nacional durante o período analisado.

FIGURA 8: Gráfico de produção da Morro Velho



Fonte: MINERAÇÃO MORRO VELHO (1995, p. 140 apud PIRES, 2003).

Esse ótimo resultado não foi apenas um evento isolado, mas sim o reflexo de mudanças profundas na organização. A passagem da exploração inicial do ouro para uma atividade mineradora modernizada relaciona-se à atuação da *Saint John d'El Rey Mining Company*. Fundada em 1830, a companhia inglesa assumiu o controle da Mina de Morro Velho em 1834, introduzindo novas técnicas, equipamentos e formas de organização da produção. Essas mudanças permitiram ampliar a produtividade da atividade aurífera e contribuíram para consolidar a mineração como o principal eixo econômico de Nova Lima. Conforme destaca Furtado (2000), a introdução e a difusão do progresso técnico constituem elementos fundamentais para a transformação da estrutura produtiva e para a reorganização das relações econômicas e sociais.

De acordo com Freitas e Souza (2012), a modernização da mineração em Nova Lima também repercutiu sobre a divisão social do trabalho. Entretanto, esse processo não significou a substituição imediata da mão de obra escravizada pelo trabalho assalariado. Ao longo do século XIX, a companhia utilizou simultaneamente trabalhadores escravizados e livres, nacionais e estrangeiros, evidenciando que a transição para relações de trabalho predominantemente assalariadas ocorreu de forma gradual. Essa transformação esteve associada às mudanças tecnológicas, produtivas, institucionais e sociais que marcaram a exploração da Mina de Morro Velho.

2.1.2) A Hegemonia da *Saint John Del Rey Mining Company*

Essa fase, mais conhecida pela evolução tecnológica, teve grande impacto na urbanização da cidade. A necessidade de atrair e fixar mineiros na região levou a *Saint John* a investir em infraestrutura urbana. A empresa tornou-se responsável por prover condições básicas, como moradia, educação, água e transporte, o que consolidou sua influência política e social. Bairros centrais surgiram para abrigar os trabalhadores, e a malha urbana expandiu-se para conectar as habitações aos locais de extração e ao comércio local (PIRES, 2003).

Consequentemente, a corporação iniciou um processo de compra de propriedades. Historicamente, a justificativa para a concentração fundiária no município sob o poder da mineradora era a reserva de áreas para exploração mineral. Contudo, o domínio dessas terras revelou-se estratégico por um motivo adicional: a expansão de seus territórios foi a base para fixar a mão de obra indispensável à manutenção de suas atividades produtivas no decorrer do século XX (Rocha e Baltazar, 2024).

A mina de Morro Velho, a partir dos ingleses, passou a ter um empreendimento produtivo - devido a sua organização foi considerado o primeiro exemplo de empreendimento industrial de bases capitalistas implantado em Minas Gerais -, e acima de tudo lucrativo. Esse investimento colocou a cidade de Nova Lima durante o século XIX, e na primeira metade do século XX, como grande parte do percentual aurífero produzido no Brasil (PIRES, 2003).

Para evidenciar esse fato, a tabela a seguir demonstra detalhadamente a posição da cidade, entre os municípios mineiros mais industrializados.

TABELA 1: Posição Nova Lima nos municípios mais industrializados

MUNICÍPIOS	VALOR DA PRODUÇÃO (1.000 contos)	PESSOAL OCUPADO
Juiz de Fora	33	4.953
Conselheiro Lafaiete	19	1.650
Belo Horizonte	18	2.223
Nova Lima	16	3.395
Santos Dumont	13	520
Ouro Preto	8	884
Oliveira	7	320
São João Nepomuceno	5	872
Itajubá	5	599
Ponte Nova	5	508

Fonte: Singer (1968 p. 236 *apud* PIRES 2003)

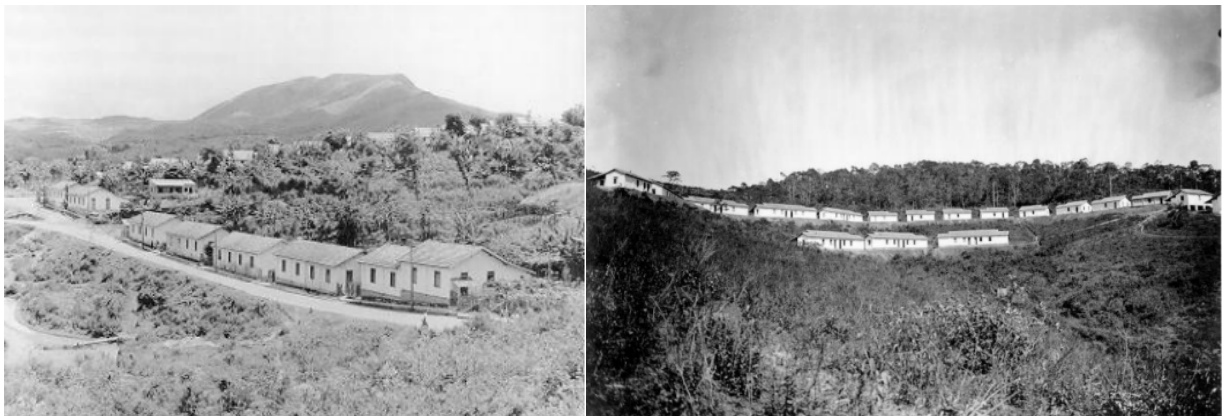
Outro ponto importante, foi a vinda de George Chalmers (1857-1928) para a cidade, com o objetivo de promover melhorias administrativas para a companhia. Nesse contexto, a empresa inglesa passava por conflitos econômicos, e estruturais, como o desmoronamento da Mina Velha. Esses conflitos fizeram com que muitos acionistas sugerissem o fim das atividades da mineradora. Chalmers chegou na cidade a fim de promover a reabertura da mina, como também torná-la cada vez mais lucrativa. Paralelamente, ele também promove para o desenvolvimento da cidade diversas obras estruturais, como banquetas, o sistema hidrelétrico de Rio de Peixe, o bonde movido a eletricidade, entre outros (Figueiredo, 2017).

FIGURA 9: Foto do trem elétrico da Companhia



Fonte: TRAVASSOS, 2012. Acervo Família Gomes e Universidade do Texas (Austin/EUA) apud Figueiredo 2017

FIGURA 10: Casas construídas para empregados da Saint John Del Rey Mining.



Fonte: TRAVASSOS, 2012. Acervo Família Gomes e Universidade do Texas (Austin/EUA) apud Figueiredo 2017

De acordo com Melo (2008) em 1891, o território passa a ser reconhecido como Vila Nova de Lima, em homenagem ao antigo governador mineiro nascido na cidade, Augusto de Lima. Durante esse mesmo ano, foi o momento em que a Morro Velho estava na vanguarda da indústria mineradora mundial. Nessa época, a cidade recebe a visita do presidente da república Rodrigues Alves, a fim de conhecer a que nesse momento já era a mina mais profunda do mundo.

A partir daí foi identificada ainda mais obras na estrutura da cidade, como construção de reservatórios de água, novas escolas urbanas e a evolução do comércio local. Além do mais, pouco tempo depois, em 1897, inaugurou-se a nova capital mineira, Belo Horizonte, próxima ao território da cidade. A empresa inglesa trabalhou muito bem, nos primeiros anos da capital, a energia elétrica da cidade era fornecida diretamente pela Saint John (PIRES, 2003).

Durante essa época, apesar do ápice econômico da empresa, a população começou a evoluir. Em 1923, Nova Lima ganhou o foro da cidade, o que exigiu que ela ganhasse aspectos urbanos, traçaram-se ruas e construíram novos bairros operários. Além do mais, a companhia tentava de toda forma melhorar outras condições da cidade, como o lazer. Um exemplo foi a criação do time de futebol Vila Nova, em 1908 (MELO, 2008).

Além do mais, este panorama começou a se transformar na década de 1920 também sob o impacto da crise global pós-Primeira Guerra Mundial. O período foi marcado pelo surgimento de movimentos grevistas, motivados pela crescente insatisfação dos operários diante das disparidades salariais entre brasileiros e estrangeiros. A partir de 1930, o declínio da presença de trabalhadores imigrantes acentuou-se em decorrência da Grande Depressão de 1929 — o colapso da bolsa de valores norte-americana que afetou empresas em escala mundial. Nesse contexto econômico, a mão de obra das minas passou a ser composta majoritariamente por brasileiros (GROSSI, 1981 apud PIRES, 2003).

Com o passar do tempo, a estruturação da classe trabalhadora pressionou ainda mais, foram surgindo novas reformas governamentais, como a criação das Leis Trabalhistas (CLT), e a criação do sindicato em 1934. Assim, a companhia Saint John Del Rey Mining, passa a ser bastante questionada, junto com as sanções econômicas impostas pelo governo federal, onde eram limitados a remessa de lucro para os estrangeiros, concentrando obrigatoriamente parte deles para para o país (Figueiredo, 2017).

Mesmo com tantas dificuldades, a companhia preservou sua posição como o eixo central da economia local. Contudo, o cenário pós-Segunda Guerra Mundial trouxe novas dinâmicas globais, exemplificadas pelo programa norte-americano Ponto Quatro, que visavam fomentar o desenvolvimento econômico em nações em processo de desenvolvimento, como o Brasil. A ajuda fornecida permitiu um estudo geológico sobre as reservas de minério de ferro do país, identificando o conhecido Quadrilátero Ferrífero de Minas Gerais.

2.2) A Mineração e a Reestruturação Econômica

Após a consolidação da mineração como principal atividade econômica de Nova Lima, o município passou a vivenciar mudanças relacionadas à modernização das operações extrativas, à transferência do controle empresarial e à diversificação de sua estrutura produtiva. Essas transformações não representaram o encerramento da mineração, mas uma redefinição de sua função econômica e territorial, especialmente diante das dificuldades de exploração do ouro, da expansão da mineração de ferro e da crescente integração do município à Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Nesse sentido, este tópico analisa a reestruturação econômica de Nova Lima a partir de três dimensões articuladas: às transformações e a modernização da atividade mineradora; a Integração metropolitana e a expansão urbana de Nova Lima; e as mudanças nas atividades econômicas. A análise dessas dimensões permite compreender como a permanência da mineração se relacionou à formação de novas centralidades econômicas e urbanas, produzindo mudanças significativas na configuração territorial e social do município.

2.2.1) A Transformação e a Modernização da Atividade Mineradora

A concentração fundiária foi impulsionada pela Constituição de 1891, que unificou a posse do solo e do subsolo, retirando do Estado o domínio exclusivo sobre as jazidas. Esse marco legal permitiu que a companhia mineradora adquirisse vastas extensões de terra até a metade do século XX, englobando áreas ricas em minério

de ferro que, décadas depois, seriam aproveitadas por outras corporações (ROCHA; BALTAZAR, 2024).

A partir de meados do século XX, a *Saint John d'El Rey Mining Company* passou por mudanças em sua estrutura de controle, relacionadas à entrada da norte-americana *Hanna Mining Company*. Esse processo marcou uma nova etapa da trajetória da mineração em Nova Lima, uma vez que a companhia estrangeira passou a exercer influência sobre os ativos e as áreas vinculadas à antiga empresa britânica. A transferência do controle ocorreu em um contexto de reorganização da atividade mineradora e de crescente interesse pelas reservas de minério de ferro, enquanto a exploração aurífera enfrentava dificuldades técnicas e redução da rentabilidade. Posteriormente, a antiga estrutura empresarial foi reorganizada, e a mineração passou a se articular a novas empresas, atividades e estratégias de exploração mineral (FIGUEIREDO, 2017).

Esse período foi caracterizado por um ciclo de modernização sem precedentes. A introdução de tecnologias de ponta não apenas otimizou as condições operacionais nas profundezas das minas, mas também promoveu transformações estruturais na configuração urbana de Nova Lima. O capital estrangeiro e a nova organização produtiva redefiniram a infraestrutura local, consolidando a cidade como um polo tecnológico e industrial de relevância internacional na mineração. Segundo Pires (2003) posteriormente, esse controle foi transferido para a sul-africana Anglo American Corporation — à época, a maior potência do setor minerador global —, que mais tarde daria origem à AngloGold Ashanti.

Essas inovações, teve também um custo social, conforme relata Magnani (2009), a partir de entrevistas com moradores antigos, os próprios mineiros passaram a incentivar seus filhos a buscar qualificação técnica ou formação superior como alternativa ao trabalho no fundo da mina, redirecionando parte da força de trabalho local para outros polos industriais da Região Metropolitana, como Contagem, Betim e Ipatinga.

É justamente a partir da década de 1990 que esse processo de esgotamento se torna mais evidente, com a progressiva exaustão das jazidas auríferas rentáveis coincidindo com a intensificação da urbanização da Região Metropolitana de Belo Horizonte, fenômeno que havia permanecido contido por mais de um século em

razão do monopólio exercido pelas mineradoras sobre o território novalimense (MAGNANI, 2009).

A continuidade da vocação exportadora de Nova Lima é observada na persistência da mineração de ferro como pilar econômico, com a atuação de grandes corporações como a Vale, que mantém sua relevância na região até os dias atuais. Contudo, a partir do século XXI, a cidade experimentou uma notável diversificação setorial viabilizada principalmente pela renda acumulada ao longo dos ciclos de exploração aurífera e ferrífera, que historicamente moldaram o desenvolvimento regional e urbano do município. Assim, a estrutura dessa diversificação, bem como seus efeitos sobre a economia, a dinâmica demográfica e a organização territorial de Nova Lima, será analisada no Capítulo 3 deste trabalho.

A importância da Vale para a economia e para a continuidade da atividade mineradora em Nova Lima também se relaciona à trajetória da exploração do minério de ferro no município. Conforme informações da Prefeitura Municipal de Nova Lima:

Outra riqueza do município é o minério de ferro. A exploração em larga escala começa em 1958, sendo que a operação ficou a cargo da Hanna Mining do Brasil, seguida pela Mineração Brasileira Reunidas (MBR), que, em 2005, foi adquirida pela mineradora Vale. Outras mineradoras, de menor porte, também atuam no município, além de uma cadeia produtiva do setor, ampliando vagas geradas de emprego (PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA LIMA, [s.d.]).

Porém, essa diversificação não representa uma ruptura completa com o padrão histórico de dependência mineral. Ao investigar alternativas econômicas no distrito de São Sebastião das Águas Claras (Macacos), Oliveira, Oliveira e Vilani (2025) constatam que Nova Lima ainda é altamente dependente da extração mineral, a ponto de essa atividade influenciar diretamente as decisões locais, e apontam o turismo de base comunitária como possível alternativa contra-hegemônica a essa dependência. Tal premissa será melhor investigada no capítulo 3 deste trabalho.

2.2.2) A Integração Metropolitana e a Expansão Urbana de Nova Lima

A liberação gradual das terras historicamente monopolizadas pelas mineradoras, discutida no tópico anterior, não ocorreu num vácuo espacial: ela coincidiu com o momento em que Belo Horizonte, distante poucos quilômetros do

território novalimense, atingia os limites de sua expansão fundiária. Costa (2006) situa esse esgotamento como um traço estrutural da metrópole mineira, cuja malha urbana, desde as décadas anteriores, passou a pressionar os municípios do entorno em busca de novas áreas de expansão.

Brito e Souza (2005) acrescentam que esse movimento de transbordamento é característico das grandes metrópoles brasileiras, nas quais a saturação do núcleo central direciona os fluxos migratórios intrametropolitanos para municípios limítrofes, redefinindo sua função na hierarquia urbana regional.

Nova Lima, no entanto, apresentou uma particularidade nesse processo: segundo Magnani (2009), a metropolização da região permaneceu contida por cerca de um século e meio em razão do controle exercido pelas mineradoras sobre a maior parte das terras do município. De acordo com este autor, a partir da década de 1990, esse represamento se rompeu de forma acelerada, impulsionado tanto pelo declínio da vocação mineradora exclusiva quanto pela necessidade de expansão da região sul da capital.

Campolina e Peixoto (2007) corroboram com estes pontos, ao apontarem que a disponibilidade de extensas áreas anteriormente destinadas à reserva minerária foi determinante para que Nova Lima se consolida como principal vetor de expansão urbana ao sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), ainda que essa expansão convivesse com significativas restrições ambientais impostas pelas características geológicas e geomorfológicas do município.

Essa combinação de fatores, a perda de centralidade da mineração e a proximidade geográfica com uma metrópole em processo de saturação fundiária, redefiniu a posição de Nova Lima na dinâmica regional. A cidade, que por décadas manteve-se relativamente isolada dos fluxos metropolitanos, protegida pelo próprio domínio das mineradoras sobre o solo, passou a incorporar população, capital e serviços originados na capital, antecipando a configuração de vocação econômica que seria consolidada nas décadas seguintes com a expansão dos condomínios de luxo e do setor de serviços, tratada nos tópicos subsequentes.

2.2.3) Mudanças nas atividades econômicas

A absorção de Nova Lima pela dinâmica metropolitana, discutida no tópico anterior, criou as condições estruturais para que a cidade deixasse de responder

apenas a atividade extrativista e passasse a desenvolver uma nova vocação econômica, como por exemplo o setor imobiliário de alta renda. Mendonça (2004) associa esse movimento à atratividade exercida pela vizinhança com a região centro-sul de Belo Horizonte, que passou a atrair moradores de alta renda interessados em condomínios de luxo situados no território novalimense - áreas que, até poucas décadas antes, permaneciam sob domínio das companhias mineradoras.

Essa reconfiguração da vocação econômica também transformou o próprio significado do trabalho na cidade. Enquanto o ciclo minerador esteve associado a uma estrutura produtiva concentrada em poucas grandes empresas, a emergência do setor de serviços diversificou as oportunidades de ocupação, atraindo para o município comércio especializado, empresas de tecnologia e prestadores de serviços voltados ao público de alta renda que passou a residir na região (MAGNANI, 2009). De acordo com o autor, este novo perfil econômico, no entanto, não se distribuiu de forma homogênea pelo território, a expansão do setor de serviços e do mercado imobiliário de luxo concentrou-se sobretudo no eixo de divisa com Belo Horizonte, aprofundando disparidades internas entre essa nova centralidade e os núcleos urbanos originados no período minerador.

Assim, a trajetória de Nova Lima evidencia uma transição na qual a base exportadora mineral não foi simplesmente substituída, mas reconfigurada e parcialmente convertida. O capital acumulado ao longo dos ciclos do ouro e do ferro, aliado à disponibilidade de terras anteriormente controladas pelas empresas mineradoras, contribuiu para a formação das condições fundiárias necessárias à expansão de uma nova economia, marcada pelo crescimento do setor de serviços e pela implantação de empreendimentos residenciais de alto padrão. Esse processo consolidou Nova Lima como uma centralidade metropolitana de perfil econômico e social distinto daquele que caracterizou os primeiros séculos de sua formação histórica (CAMPOLINA; PEIXOTO, 2007; MENDONÇA, 2004; MAGNANI, 2009).

2.3) A Consolidação das Novas Atividades Econômicas e a Urbanização Seletiva

Após o declínio da mineração tradicional e a reestruturação econômica impulsionada pela metropolização, Nova Lima experimentou uma significativa consolidação de novas atividades. Esse processo não apenas diversificou a base

produtiva do município, mas redefiniu profundamente sua paisagem urbana e social por meio de uma urbanização seletiva, que privilegia determinados segmentos e áreas do território.

Como defendido Magnani (2009): A gênese dessa seletividade espacial está intrinsecamente ligada ao legado de companhias como a *Saint John Del Rey Mining Company*. Durante décadas, o monopólio dessas mineradoras manteve diversas terras imobilizadas, as quais, posteriormente, foram convertidas em múltiplos empreendimentos imobiliários. Diferente de Belo Horizonte, cujo tecido urbano já se encontrava consolidado e saturado, Nova Lima oferecia extensões territoriais ideais para a implantação de projetos de grande escala.

Esses espaços atraíram uma parcela da população de alta renda da capital, que buscava fugir da verticalização excessiva, tornando condomínios como Vila Del Rey, Retiro das Pedras e o complexo Alphaville Lagoa dos Ingleses símbolos dessa nova vocação econômica (MENDONÇA, 2004),

Esse movimento de expansão ilustra a dinâmica contemporânea da produção do espaço urbano. Nesse contexto, o sistema capitalista provoca profundas desterritorializações na vida das coletividades e nos territórios existenciais (Magnani, 2009). Ao transformar antigas propriedades extrativistas em ativos de alto padrão, a urbanização de Nova Lima evidencia a ruptura das fronteiras geográficas tradicionais, as quais antes eram marcadas pela mera distância física da capital. Em seu lugar, constituem-se fronteiras internas e movediças, instigadas pelo capital flutuante e pela busca de lucros instantâneos.

Essa segregação ocorre por meio da imposição de novos padrões de consumo habitacional, idealizados pelos agentes privados e suportados pelas próprias características físicas do município. Para viabilizar a exclusividade e o distanciamento desejados, a implantação dos loteamentos fechados aproveitou-se estrategicamente da topografia acidentada e do forte apelo ambiental do Vetor Sul. Conforme destaca Costa (2003) *apud* PEIXOTO (2005, p. 7), o mercado dissemina “uma cultura da moradia essencialmente anti-urbana, alimentada simultaneamente pelo sonho do retorno à natureza e pela ilusão da segurança”. O setor imobiliário soube reverter as restrições geológicas e geomorfológicas a seu favor, passando a comercializar não apenas a habitação, mas um “estilo de vida” fundamentado no isolamento (PEIXOTO, 2005). Assim, o relevo montanhoso foi ressignificado e transformado em um verdadeiro ativo de luxo.

2.4) Considerações finais do capítulo

Este capítulo demonstrou que a trajetória econômica e urbana de Nova Lima foi profundamente marcada pela mineração, cuja continuidade e transformação contribuíram para a formação do município e para a reorganização de sua estrutura produtiva. O capital acumulado nos ciclos do ouro e do ferro, somado à liberação gradual de terras anteriormente controladas pelas mineradoras, criou condições para a expansão de novas atividades econômicas.

Nesse processo, fortaleceu-se o setor de serviços, consolidando Nova Lima como uma centralidade metropolitana com características econômicas e sociais distintas daquelas presentes em seus primeiros séculos de formação. Entretanto, essa reestruturação ocorreu em um contexto de intensa urbanização nacional, crises econômicas e limitações do poder público no planejamento e na gestão do território, fatores que contribuíram para uma ocupação urbana marcada por descontinuidades, informalidade e desigualdades socioespaciais.

CAPÍTULO 3: A DINÂMICA TERRITORIAL, ECONÔMICA E SOCIOECONÔMICA CONTEMPORÂNEA DE NOVA LIMA

Este capítulo tem como objetivo analisar a configuração contemporânea de Nova Lima a partir de suas características territoriais, metropolitanas, demográficas, econômicas e socioeconômicas. Inicialmente, apresenta-se a caracterização territorial do município, considerando sua localização, extensão, aspectos ambientais e formas de ocupação. Em seguida, examinam-se o processo de metropolização e a dinâmica demográfica, com destaque para a integração de Nova Lima à Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Posteriormente, analisa-se a estrutura produtiva municipal e a transição de sua base econômica, historicamente vinculada à mineração e progressivamente diversificada por meio da expansão dos setores de comércio, serviços, construção civil e mercado imobiliário.

Por fim, serão avaliados indicadores de desenvolvimento socioeconômico, renda, educação, saúde, emprego e desigualdade, buscando compreender de que maneira as transformações históricas e econômicas discutidas nos capítulos anteriores se expressam na organização atual do território e nas condições de vida da população novalimense.

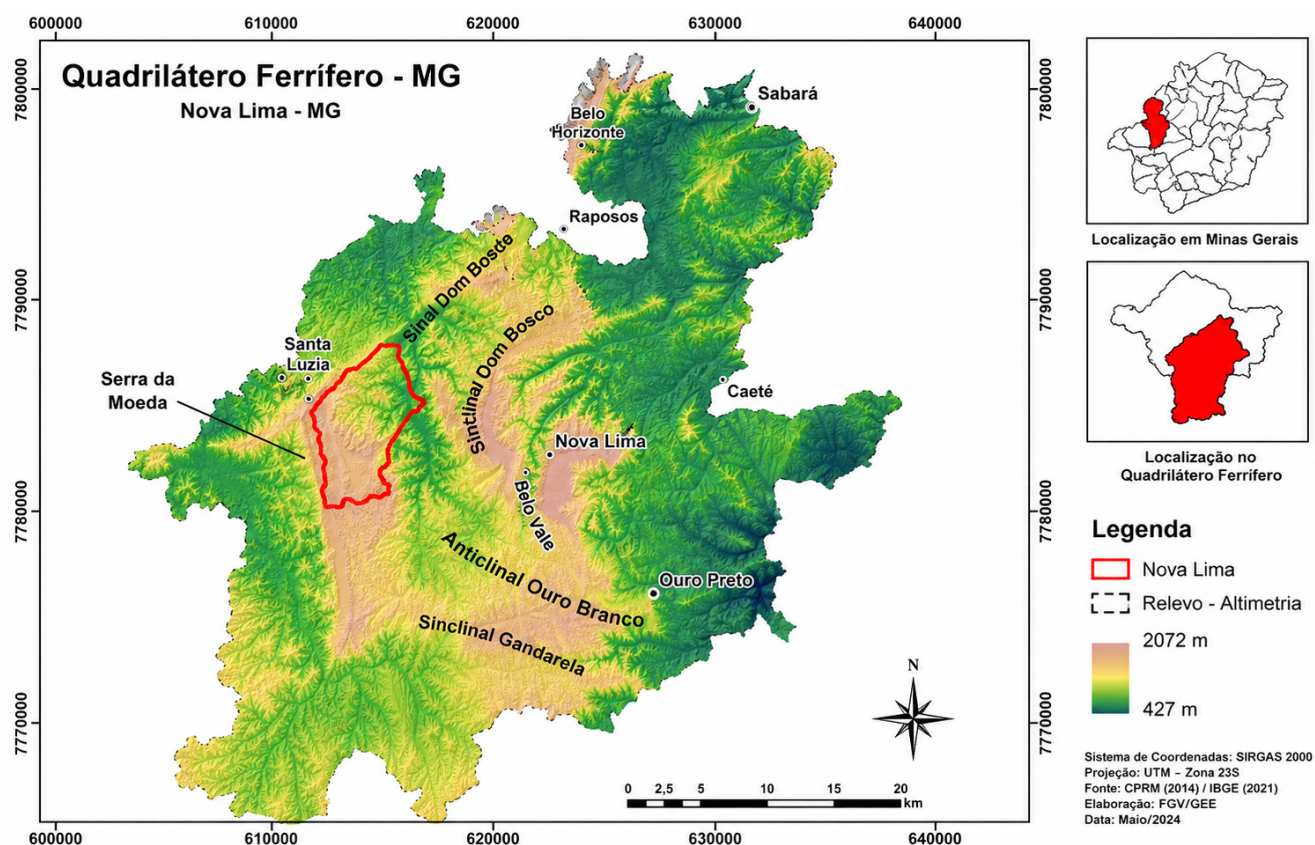
3.1) Caracterização territorial de Nova Lima

De acordo com o IBGE (2023), Nova Lima possui área territorial estimada em 429,3 km², distribuída entre três distritos e dezenas de bairros e localidades. O município está situado na porção sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte, na Serra do Espinhaço e no Quadrilátero Ferrífero, uma das principais províncias minerais do Brasil. Essa localização contribuiu decisivamente para a formação econômica de Nova Lima, pois a presença de jazidas de minério de ferro e de outros recursos minerais favoreceu a instalação e a permanência de atividades extrativas desde o período de ocupação inicial do município.

A localização de Nova Lima no Quadrilátero Ferrífero é apresentada na Figura 11. O mapa situa o município em relação aos principais municípios e estruturas geológicas da região, incluindo Belo Horizonte, Raposos, Sabará, Caeté e Ouro Preto. A representação também evidencia a inserção de Nova Lima em uma área

marcada por diferentes altitudes e por formações associadas à Serra do Espinhaço. Portanto, a figura não deve ser interpretada apenas como um mapa de localização administrativa. Ela também demonstra que o município está inserido em uma região cuja estrutura geológica contribuiu para a concentração de recursos minerais e, conseqüentemente, para a especialização histórica de sua economia.

FIGURA 11: Localização de Nova Lima no Quadrilátero Ferrífero (MG)



Fonte: Laboratório de Geoprocessamento (2019) *apud* Casagrande et al. (2020)

A Figura 11 permite relacionar a configuração territorial de Nova Lima com a teoria da localização industrial de Alfred Weber. Essa abordagem identifica que a decisão locacional das empresas depende do custo de transportar insumos e produtos. Quando se trata das empresas de mineração, a matéria-prima é localizada e não pode ser deslocada para qualquer ponto do território. Assim, a proximidade entre a jazida, as estruturas de beneficiamento e as vias de circulação tende a reduzir os custos de transporte e a favorecer a concentração de atividades no entorno da área de extração. A mineração novalimense, portanto, não se instalou de

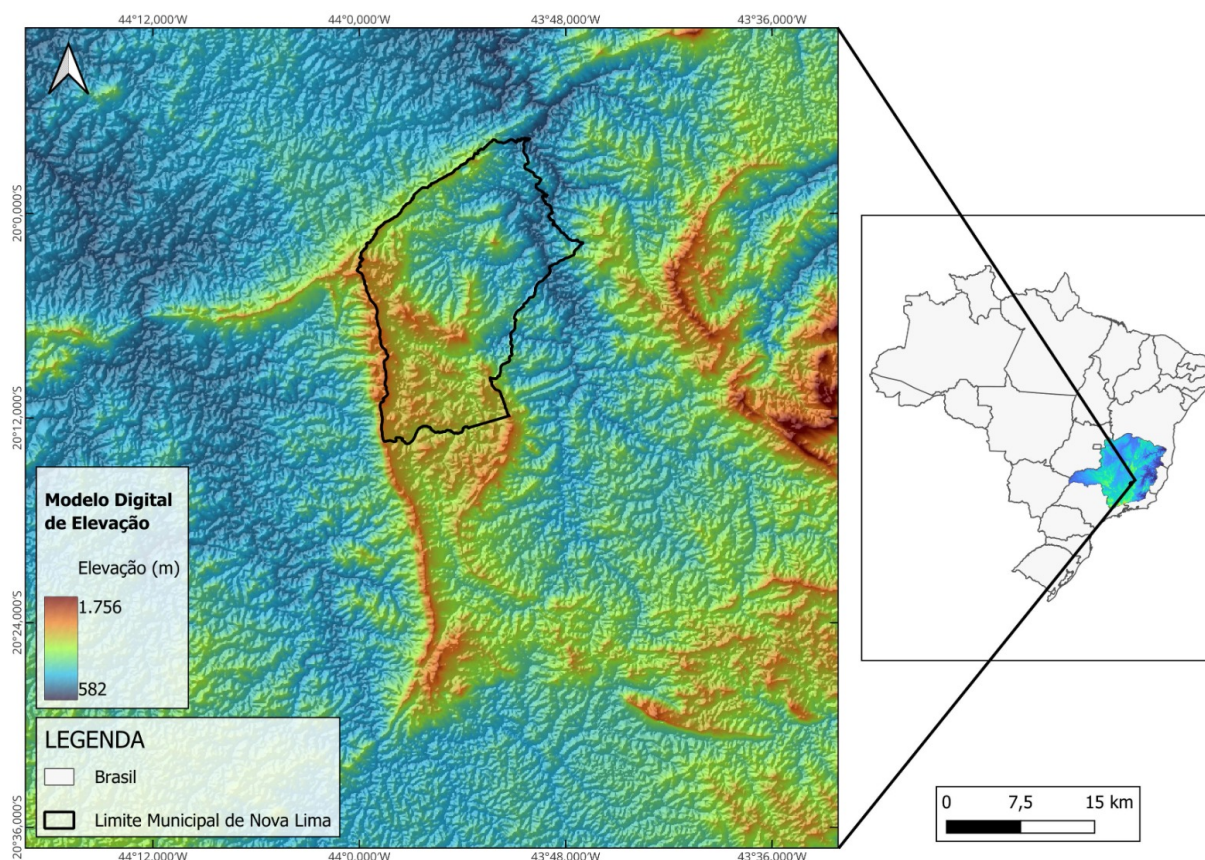
forma aleatória, mas em estreita relação com a distribuição espacial das jazidas e com as condições de acesso ao território.

O relevo montanhoso de Nova Lima moldou a cidade de maneira decisiva. De um lado, as rochas e montanhas concentram as ricas jazidas que transformaram a mineração no motor da economia local. Do outro, os morros íngremes, vales e rios criam barreiras físicas reais para a construção de ruas e a abertura de novos bairros, ao mesmo tempo em que preservam matas nativas e áreas de proteção ambiental. Por causa dessas limitações naturais do terreno, a cidade não cresceu de forma contínua: ela se desenvolveu em bairros e núcleos urbanos espalhados, separados entre si por morros, cursos d'água e áreas verdes.

O mesmo relevo que favoreceu a mineração também contribuiu para a preservação de remanescentes de vegetação e de nascentes. Por essa razão, parte expressiva do território municipal está inserida na Área de Proteção Ambiental Sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte (APA Sul). A presença da APA Sul introduz uma dimensão adicional na análise territorial: o espaço municipal é disputado por diferentes usos, como mineração, conservação ambiental, habitação, infraestrutura e atividades de serviços. Assim, a localização das atividades não depende apenas da disponibilidade de terras, mas também de normas ambientais, condições geomorfológicas e interesses econômicos distintos.

A Figura 12 permite visualizar, de forma simples, as diferenças de altitude dentro do município de Nova Lima, que variam entre 582 e 1.756 metros. As áreas mais altas, representadas em tons de laranja e vermelho, aparecem principalmente nas bordas do município, formando uma espécie de moldura de morros mais elevados ao redor do território. Já as regiões mais internas, em tons de verde e amarelo, indicam altitudes mais baixas, onde parecem se concentrar os vales e os cursos d'água, representados em azul no mapa.

FIGURA 12: Mapa do relevo de Nova Lima



Fonte: Elaboração própria a partir dos dados do IDE-Sistema

A leitura da Figura 12 deve ser feita com cautela. O mapa representa principalmente a altitude e a variação do relevo; portanto, as cores não devem ser interpretadas automaticamente como indicação de uso do solo, vegetação ou localização dos cursos d'água. O que a figura evidencia é a existência de diferenças marcantes de elevação dentro e no entorno do município que ajudam a compreender a presença de áreas mais favoráveis à ocupação, especialmente nos vales e em setores de menor declividade.

Além disso, também contribui para explicar a diferenciação histórica entre o núcleo tradicional de Nova Lima e as áreas de ocupação mais recentes. Durante a atuação da Saint John Del Rey Mining Company, os primeiros núcleos urbanos foram organizados em áreas próximas às minas, aos vales e aos cursos d'água utilizados nas atividades de beneficiamento. Essa forma de ocupação se aproxima da lógica de “cidade-empresa” discutida por Pires (2003), na qual a organização espacial da cidade está subordinada às necessidades de uma atividade produtiva

central. As moradias, os equipamentos e as vias eram implantados em posições consideradas funcionais para a exploração mineral e para o deslocamento da força de trabalho.

A localização dos núcleos antigos também pode ser compreendida a partir da teoria dos pólos de crescimento de Perroux. A mineração funcionou como uma atividade motriz, capaz de gerar empregos, renda, demanda por serviços, infraestrutura e relações com fornecedores. Seus efeitos não se limitaram ao local de extração. Eles contribuíram para estruturar o núcleo urbano, orientar fluxos de trabalhadores e mercadorias e estabelecer relações econômicas com outros municípios da região. Ao mesmo tempo, a teoria de Hirschman permite compreender os encadeamentos produtivos associados à mineração, tanto para trás, por meio da demanda por equipamentos, transporte, manutenção e insumos, quanto para frente, por meio do beneficiamento e da circulação do minério.

Entretanto, a condição de pólo não produziu uma distribuição homogênea dos benefícios econômicos. A teoria da causação circular e cumulativa de Myrdal ajuda a interpretar esse aspecto. A concentração de investimentos e empregos em determinados espaços e setores produtivos tende a intensificar a especialização produtiva, fazendo com que a atração de mais capitais e atividades sejam canalizadas para a indústria motriz e ou setores complementares a ela, reforçando a especialização produtiva. Sob o ponto de vista da urbanização, tal dinâmica cria fortes contrastes no dia a dia, separando o centro histórico, as periferias, os bairros novos e os condomínios de luxo, atraindo habitantes de várias regiões e gerando impactos no aumento do custo de vida, no preço da terra, nos serviços de saúde, educação, bens públicos e infraestrutura em geral.

As partes mais altas da cidade (tons de laranja e vermelho na figura 12), que hoje engloba bairros como Vila da Serra e Vale do Sereno, na porção norte de Nova Lima, junto à divisa com Belo Horizonte, desenvolveram-se mais recentemente. Nesses locais, as montanhas deixam de ser vistas como um obstáculo e tornaram-se um grande diferencial para quem busca viver perto da natureza e longe da área central. Esse cenário atraiu diversos condomínios de luxo. O Alphaville, por exemplo, surgiu em 1999 a partir de uma parceria entre o empresário Augusto Martinez de Almeida e a incorporadora Dominus, que compraram as antigas terras da MBR (Minerações Brasileiras Reunidas) ao redor da lagoa dos Ingleses.

Em síntese, as Figuras 11 e 12 demonstram que a configuração territorial de Nova Lima resulta da interação entre localização regional, estrutura geológica, relevo, recursos minerais, restrições ambientais e decisões econômicas. A Figura 11 evidencia a inserção estratégica do município no Quadrilátero Ferrífero e sua proximidade com centros urbanos e áreas de mineração. A Figura 12 mostra a complexidade geomorfológica que condiciona a ocupação e diferencia as possibilidades de uso do solo. Quando articuladas às teorias de Weber, Perroux, Myrdal e Hirschman, essas imagens deixam de ser apenas ilustrações e passam a funcionar como instrumentos de interpretação da formação territorial do município.

A trajetória de Nova Lima revela, portanto, a passagem de uma organização espacial fortemente orientada pela mineração para uma configuração mais diversificada, na qual convivem atividades extrativas, conservação ambiental, expansão imobiliária, serviços e funções metropolitanas. Essa transformação não eliminou as marcas do passado minerador. Ao contrário, incorporou-as a uma nova disputa pelo território, na qual localização, acessibilidade, paisagem, recursos naturais e proximidade com Belo Horizonte determinam diferentes formas de valorização e apropriação do espaço. Esses elementos são fundamentais para compreender, na seção seguinte, a metropolização do município e a intensificação de sua dinâmica demográfica.

3.2) Metropolização e dinâmica demográfica

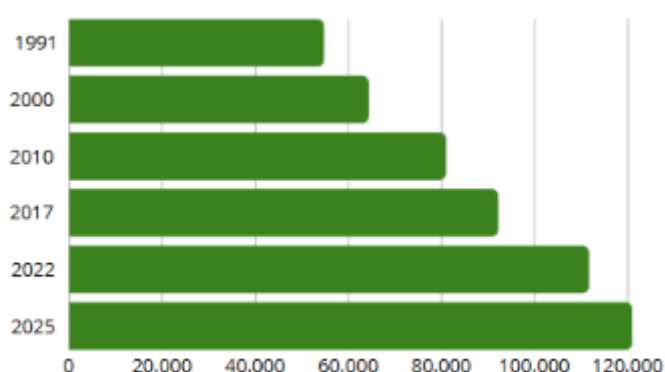
Com localização na porção sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte, Nova Lima se tornou estratégica para a capital mineira. Suas extensas áreas, que antigamente eram ocupadas pela atividade minerária, favoreceu a intensificação da expansão de outras atividades econômicas nas últimas décadas. Porém, segundo Peixoto (2005) seu meio físico possui algumas limitações geológicas e geomorfológicas que deveriam limitar seu avanço.

A configuração espacial exemplificada, impulsionada pelo relevo e por novas atividades econômicas, como o mercado imobiliário, também está atrelada à explosão demográfica do município. Porém, não se pode compreender o crescimento de Nova Lima de forma isolada; ele é um reflexo do transbordamento da capital mineira. Com o crescimento do centro de Belo Horizonte e devido à alta segregação estrutural da cidade, a população de alta renda passou a se deslocar

para a porção sul, onde se localiza o município de Nova Lima. Como afirmam Souza, Garcia e Grochowski (2024), as áreas habitadas por moradores com maiores rendimentos em Belo Horizonte estão concentradas, predominantemente, nas regionais Centro-Sul e Pampulha.

Desse modo, fica evidente o intenso crescimento populacional de Nova Lima, consolidada como um dos principais pólos de expansão da RMBH nas últimas décadas em função da proximidade com Belo Horizonte, da proliferação de condomínios residenciais e do avanço do setor de serviços. A Figura 13 ilustra a força dessa dinâmica ao registrar a evolução demográfica entre 1991 e 2025: com base em dados e projeções do IBGE, o município saltou de 80.998 habitantes no Censo de 2010 para uma estimativa de 120.959 em 2025 — um expressivo aumento de 49,34% que atesta a rápida aceleração urbana novalimense em relação à média metropolitana.

FIGURA 13: Gráfico da Evolução Demográfica de Nova Lima (1991-2025)



Fonte: Elaboração própria com base nos dados do Censo Demográfico (IBGE).

Este salto demográfico de quase 50% em apenas 15 anos é um indicador da intensidade da ocupação urbana no território novalimense. A magnitude desses números evidencia que a atratividade residencial de Nova Lima, impulsionada pela oferta de condomínios de luxo e pela infraestrutura de serviços no eixo de divisa com Belo Horizonte, superou largamente as tendências de crescimento vegetativo. Como sugere a análise de Diniz (2013), essa dinâmica não apenas altera a densidade do território, mas reconfigura a hierarquia urbana da RMBH, posicionando Nova Lima como uma centralidade de serviços e habitação de alta renda que comanda novos fluxos no ordenamento regional.

A expansão demográfica de Nova Lima pode ser relacionada às teorias de Christaller e Lösch, que destacam a importância da localização, da acessibilidade e da oferta de bens e serviços na organização do espaço urbano. De acordo com Christaller, os centros urbanos exercem influência sobre as áreas ao seu redor por meio da oferta de serviços e atividades de diferentes níveis de especialização. Nesse sentido, a proximidade de Nova Lima com Belo Horizonte favorece sua integração à rede urbana metropolitana, permitindo que os moradores tenham acesso relativamente próximo a empregos, hospitais, escolas, estabelecimentos comerciais e serviços especializados (MONASTÉRIO; CAVALCANTE, 2011).

A contribuição de Lösch também ajuda a compreender esse processo, pois o autor considera que as empresas tendem a se localizar em áreas capazes de ampliar seu mercado consumidor e garantir melhores condições de lucro. Em Nova Lima, a proximidade com Belo Horizonte, associada à existência de áreas disponíveis e à valorização da paisagem natural, tornou o município atrativo para a instalação de condomínios, empresas, hospitais, clínicas, restaurantes e outros serviços. Assim, a expansão urbana não ocorreu apenas pelo crescimento da população, mas também pela ampliação das atividades econômicas e da infraestrutura voltada para atender novos moradores e consumidores (MONASTÉRIO; CAVALCANTE, 2011)

De acordo com Oliveira (2024), a atratividade de Nova Lima decorre de múltiplos fatores que combinam a busca pelo relevo montanhoso e o afastamento dos centros tradicionais ao esgotamento espacial de Belo Horizonte. Na capital, a verticalização — impulsionada desde a década de 1930 pelo aproveitamento financeiro do solo e pela valorização imobiliária — levou à saturação infraestrutural e à alta densidade das áreas centrais e da Zona Sul. Esse quadro catalisou a migração das classes de maior poder aquisitivo rumo ao vetor sul metropolitano, reconfigurando profundamente a demografia novalimense.

Essa dinâmica alinha-se à teoria da causação circular e cumulativa de Myrdal: o aporte inicial de infraestrutura e serviços junto à divisa com a capital elevou a atratividade local, atraindo novos moradores e empreendimentos que, por sua vez, multiplicaram as demandas por comércio, educação e mobilidade, retroalimentando a valorização fundiária em um ciclo contínuo de expansão. Contudo, esse impulso não se distribuiu de forma homogênea no território, concentrando capitais e camadas de alta renda nas faixas limítrofes melhor servidas por infraestrutura. Assim, a

expansão demográfica de Nova Lima transcende o mero aumento quantitativo, consubstanciando uma reorganização da hierarquia urbana e o aprofundamento das disparidades socioespaciais do município.

A Tabela 2 reforça essa interpretação ao mostrar que Nova Lima possui área territorial maior e densidade demográfica muito inferior à de Belo Horizonte. Esse contraste indica que o crescimento municipal ocorre de forma mais dispersa e seletiva, com expansão direcionada para áreas específicas do território, especialmente aquelas próximas à capital e valorizadas pelo mercado imobiliário.

TABELA 2: Densidade demográfica Nova Lima X Belo Horizonte (2022)

Indicador	Belo Horizonte	Nova lima
População Residente	2.315.560 hab.	111.694 hab.
Área Territorial	331,35 km ²	429,31 km ²
Densidade Demográfica	6.988,18 hab/km ²	260,18 hab/km ²

Fonte: Elaboração própria com base nos dados do Censo Demográfico 2022 (IBGE).

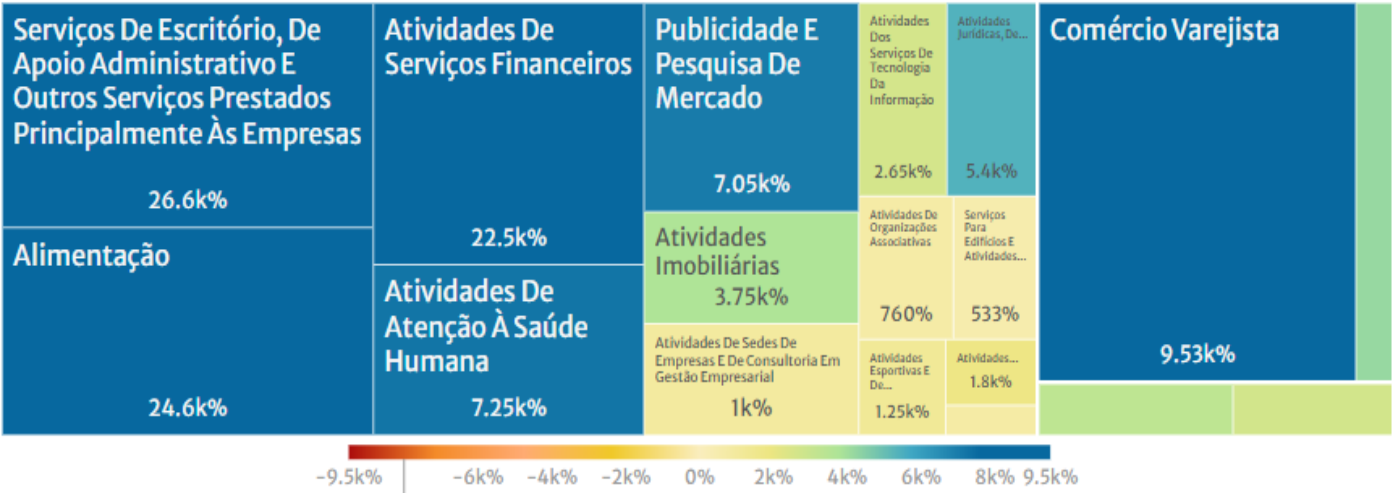
Os dados da Tabela 2 evidenciam uma significativa diferença na forma de ocupação do território entre Belo Horizonte e Nova Lima. Embora Nova Lima possua uma área territorial 29,5% maior que a da capital, sua densidade demográfica é de aproximadamente 260,18 habitantes por quilômetro quadrado, enquanto Belo Horizonte registra cerca de 7.000 habitantes por quilômetro quadrado. Essa diferença está relacionada às características do relevo novalimense, à presença de áreas de proteção ambiental e à ocupação mais dispersa do município. Além disso, expressa o processo de expansão metropolitana de Belo Horizonte em direção ao vetor sul, marcado pelo deslocamento de moradores, empreendimentos e investimentos para Nova Lima. Assim, o crescimento populacional do município ocorre de forma seletiva e espacialmente concentrada, sobretudo nas áreas próximas à capital e nos setores valorizados pelo mercado imobiliário.

3.3) Estrutura produtiva e transição da base econômica

Contudo, nas últimas décadas, Nova Lima passou por um processo significativo de reestruturação e diversificação de sua matriz produtiva. Embora a mineração continue desempenhando papel relevante na economia municipal, o município deixou de depender quase exclusivamente do setor extrativo e passou a apresentar uma estrutura econômica mais diversificada. Esse processo foi impulsionado pelo crescimento da construção civil, do mercado imobiliário, do comércio e dos serviços, especialmente nas áreas próximas à divisa com Belo Horizonte.

A Figura 14 apresenta a evolução dos estabelecimentos econômicos de Nova Lima entre 2000 e 2025, com base nos registros da Receita Federal sistematizados pelo Sebrae (2026). Os dados destacam o crescimento dos serviços de apoio administrativo, que representaram 26,6k% da expansão observada, seguidos pelas atividades de alimentação, com 24,6k%, pelos serviços financeiros, com 22,5k%, pelas atividades imobiliárias, com 3,75k%, e pelo comércio varejista, com 9,53k%. Esses resultados confirmam o fortalecimento do setor terciário e demonstram que a expansão urbana e imobiliária tem estimulado o surgimento de novas atividades, empresas e oportunidades de trabalho no município.

FIGURA 14 : Crescimento dos estabelecimentos entre 2000 e 2025



Fonte: Sebrae (2026)

A transição da economia de Nova Lima pode ser relacionada à teoria da base exportadora de North. A mineração funcionou historicamente como atividade voltada para mercados externos e impulsionou a renda, o emprego e a formação da

infraestrutura municipal. Com a diversificação para os setores imobiliário, comercial e de serviços, parte dessa base foi substituída por atividades voltadas ao mercado metropolitano. Essa mudança também se aproxima da teoria de Perroux, pois a mineração e, posteriormente, o mercado imobiliário e os serviços passaram a atuar como atividades motrizes da economia local.

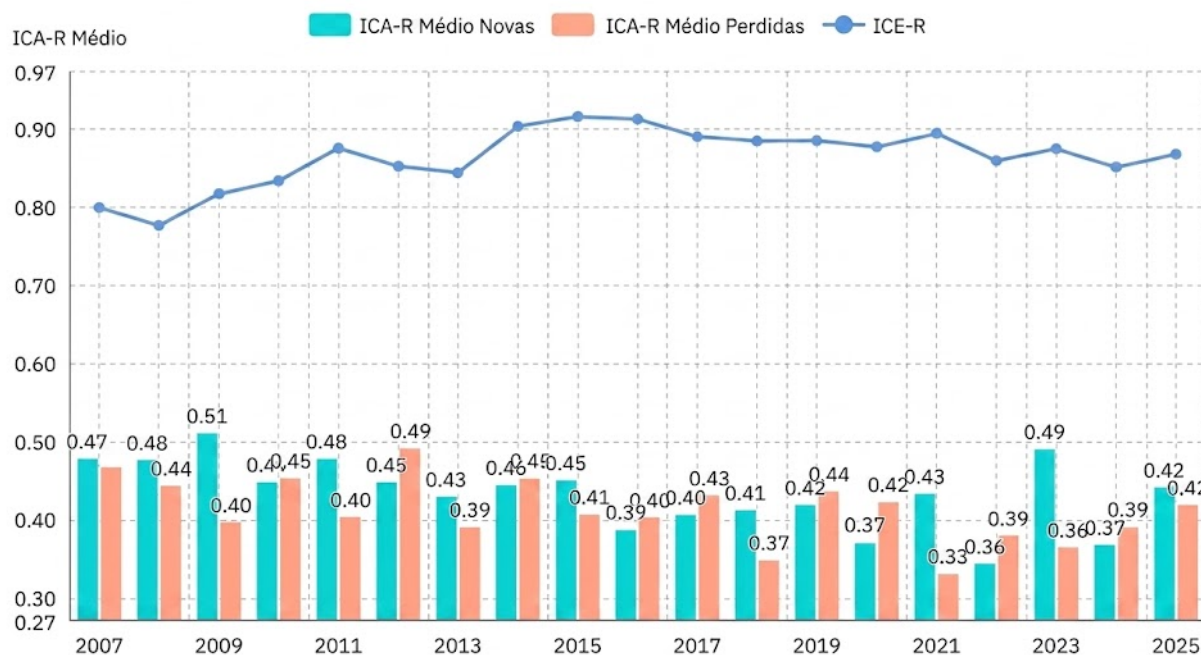
3.3.1 Evolução da complexidade econômica e dos vínculos formais

Para aprofundar a compreensão sobre as transformações na base produtiva de Nova Lima, faz-se necessário analisar dois indicadores complementares: o Índice de Complexidade Econômica Regional (ICE-R) e o Índice de Complexidade de Atividades (ICA-R). O ICE-R avalia a economia do território como um todo, medindo o nível de diversidade e de exclusividade do conhecimento produtivo presente no município; ou seja, locais com alto ICE-R possuem economias diversificadas e capazes de sustentar atividades raras e complexas. Já o ICA-R mede a sofisticação de uma atividade econômica específica, indicando que setores com alto índice exigem capacidades produtivas avançadas e mão de obra altamente qualificada, sendo desenvolvidos por poucos municípios.¹

A Figura 15 ilustra a Trajetória de Desenvolvimento Econômico de Nova Lima entre 2007 e 2025 por sofisticação de atividade econômica. A sustentação do ICE-R (linha azul) em níveis elevados durante o período analisado demonstra que a cidade consolidou e preserva uma estrutura econômica diversificada e de alta complexidade.

¹ O Índice de Complexidade Econômica Regional (ICE-R) avalia a diversidade e a exclusividade das atividades produtivas de um território, enquanto o Índice de Complexidade de Atividades (ICA-R) mede o grau de sofisticação de uma atividade econômica específica. Assim, o ICE-R indica a complexidade da economia municipal, e o ICA-R identifica atividades que exigem conhecimentos e capacidades produtivas especializadas (FREITAS et al., 2023).

FIGURA 15: Gráfico da Trajetória Econômica de Nova Lima

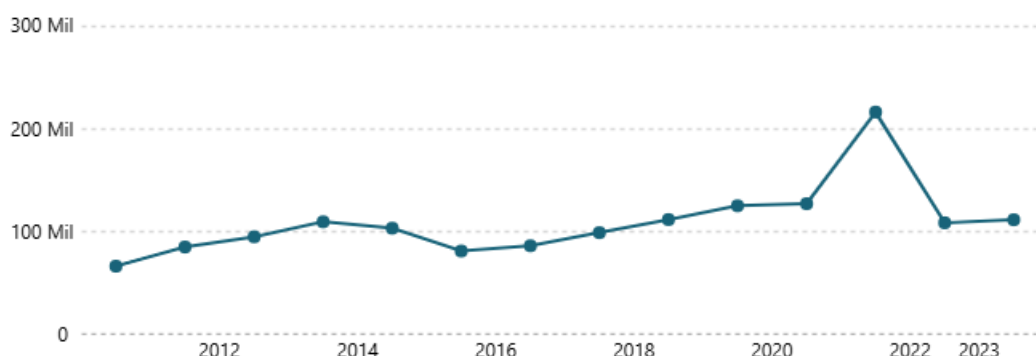


Fonte: Data Viva (2026).

De acordo com o DataViva (2026), as colunas referentes ao ICA-R revelam o motor dessa transformação: nos períodos de maior elevação da complexidade municipal, a sofisticação das novas atividades econômicas, representadas pelas barras em azul-claro, foi significativamente superior à das atividades perdidas, indicadas pelas barras em salmão. Esse processo sugere a substituição de empreendimentos de menor valor agregado por operações mais sofisticadas, alterando a natureza dos vínculos produtivos locais. Essa dinâmica reflete, de forma prática, a consolidação de atividades do setor terciário avançado, como serviços corporativos, tecnologia, finanças e mercado imobiliário, abordadas anteriormente.

O reflexo dessa contínua sofisticação e renovação das atividades (mensurada pelos índices de complexidade) é diretamente perceptível na evolução e na composição da riqueza municipal. Conforme ilustra a Figura 16, o Produto Interno Bruto (PIB) de Nova Lima apresentou crescimento constante na maior parte dos anos, partindo de patamares inferiores a 100 mil, para se consolidar no valor de 111.440,33 no último censo do IBGE.

FIGURA 16: PIB PER CAPITA NOVA LIMA



Fonte: Censo IBGE 2022

A análise da trajetória econômica recente ilustra com clareza a vulnerabilidade de regiões historicamente atreladas à mineração, conforme já apontavam Correa, Silva e Tupy (2022) e Silva et al. (2021). Em 2021, Nova Lima registrou uma expressiva elevação de seu PIB, ultrapassando a marca de 200 mil, impulsionada pela valorização internacional do minério de ferro e pelo aumento da demanda chinesa durante a pandemia de Covid-19. Contudo, a redução observada no ano seguinte esteve relacionada à queda dos preços internacionais do minério, à desaceleração da economia chinesa e à consequente diminuição da demanda por aço e das compras externas da *commodity*.

Além disso, a comparação foi realizada com um ano de resultados excepcionalmente elevados, o que intensificou a redução em 2022, a qual esteve relacionada à queda dos preços internacionais do minério, à desaceleração da economia chinesa e à consequente diminuição da demanda por aço e das compras externas da *commodity*. Esse movimento evidencia que, embora a indústria extrativa possa gerar volumes expressivos de riqueza em períodos de alta dos preços e da demanda internacional, sua dependência de fatores externos limita a estabilidade das receitas e do crescimento regional no longo prazo (MME, 2022; CORREA; SILVA; TUPY, 2022).

Essa queda, portanto, não deve ser interpretada necessariamente como o encerramento da atividade mineradora em Nova Lima, mas como uma retração associada à dinâmica do mercado internacional do minério de ferro. O episódio reforça a importância de analisar a diversificação da estrutura produtiva municipal

como estratégia para reduzir a dependência dos ciclos das commodities. É exatamente por essa instabilidade que a diversificação rumo ao setor terciário constitui muito mais do que uma mera expansão de mercado: trata-se de uma estratégia vital de sobrevivência. Para municípios dependentes da extração mineral, a busca por alternativas produtivas sofisticadas apresenta-se como o único caminho para blindar a economia contra as flutuações cíclicas das commodities (SILVA et al, 2021; PAIVA, 2023).

É nesse contexto que a atual estrutura produtiva novalimense ganha destaque. O bairro Vila da Serra, localizado na porção norte de Nova Lima, junto à divisa com Belo Horizonte e integrado ao eixo de expansão urbana da Região Metropolitana, tem despontado como um exemplo claro dessa nova dinâmica, concentrando uma ampla rede de hospitais, clínicas e laboratórios. Essa concentração vem transformando a região em um polo de saúde estratégico para o município e para outras localidades de Minas Gerais, favorecendo a atração de investimentos e o fortalecimento do setor terciário local.

A partir da teoria dos encadeamentos produtivos de Hirschman, compreendemos melhor esses dados. Para o autor, a instalação ou expansão de uma atividade econômica não beneficia apenas o setor diretamente envolvido, pois também cria demanda por fornecedores, transportadoras, serviços de manutenção, trabalhadores especializados, instituições financeiras e outros segmentos complementares. No caso de Nova Lima, o crescimento da mineração estimulou atividades relacionadas à extração e ao beneficiamento do minério. Mais recentemente, a expansão do mercado imobiliário, da construção civil, do comércio e dos serviços passou a gerar novos encadeamentos, fortalecendo setores como alimentação, serviços administrativos, atividades financeiras e saúde (SIMÕES; LIMA, 2009).

Entretanto, as oscilações do PIB demonstram que a mineração ainda exerce forte influência sobre a economia municipal. Em períodos de alta dos preços e da demanda internacional pelo minério de ferro, a produção e a arrecadação tendem a crescer; quando esses fatores diminuem, os resultados econômicos podem sofrer retração. Essa dependência confirma a importância da teoria da base exportadora de North, segundo a qual atividades voltadas para mercados externos podem impulsionar o crescimento regional, mas também tornam o território vulnerável às variações da economia internacional. Dessa forma, a diversificação produtiva de

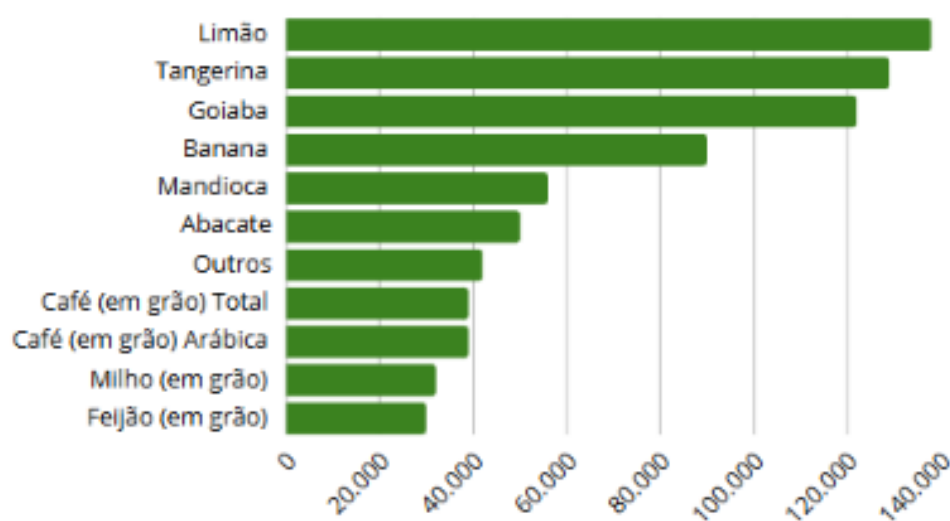
Nova Lima é fundamental para reduzir a dependência dos ciclos minerais e garantir maior estabilidade ao desenvolvimento econômico municipal.

3.3.2 Atividades complementares: agricultura e silvicultura

Embora a economia de Nova Lima esteja historicamente associada à mineração e, mais recentemente, ao setor de serviços e ao mercado imobiliário, o município também apresenta atividades agropecuárias e florestais que contribuem para a diversificação de sua estrutura produtiva.

As Figuras 17 e 18 mostram que a agricultura e a silvicultura possuem produção diversificada, mas apresentam menor peso econômico e oscilações ao longo do tempo. Assim, seu papel atual é complementar, embora estratégico para a diversificação produtiva, a conservação ambiental e a manutenção de áreas rurais no município.

FIGURA 17: Ranking agricultura 2024 em Nova Lima



Fonte: Elaboração própria com base no Observatório Sebrae (2026), com base em dados da PAM e PPM - IBGE.

A Figura 17 ilustra a composição da produção agrícola de Nova Lima em 2024, evidenciando o nítido predomínio da fruticultura na atividade agropecuária do município. As primeiras posições do ranking são ocupadas integralmente por frutas, com destaque para a liderança do limão (aproximando-se de 140 mil), seguido expressivamente por tangerina, goiaba, banana e abacate, enquanto a mandioca figura como a principal cultura de raiz em patamar intermediário. Por outro lado,

culturas anuais de grãos e lavouras tradicionalmente extensivas — como o café arábica, o milho e o feijão — ocupam as últimas colocações.

Além da agricultura, Nova Lima apresenta uma expressão econômica relevante no setor primário por meio da silvicultura, impulsionada por atividades voltadas à engenharia florestal, ao reflorestamento, ao manejo de madeira e à prestação de serviços ambientais. A Figura 18 evidencia essa dinâmica ao registrar a evolução temporal da produção florestal no município, destacando os períodos de maior volume produtivo e as oscilações anuais do setor.

FIGURA 18: Valor da produção da silvicultura por ano em Nova Lima



Fonte: Observatório Sebrae (2026), com base em dados da PEVS - IBGE.

Esse comportamento demonstra que a silvicultura possui potencial para complementar a base econômica municipal, mas também apresenta oscilações significativas ao longo do tempo. A queda observada em 2024 deve ser interpretada com cautela, uma vez que pode estar relacionada a alterações na produção, nos preços, no período de referência ou na própria disponibilidade dos dados.

A agricultura e a silvicultura também podem ser relacionadas ao processo de recuperação e de reocupação das áreas degradadas pela mineração. Após o encerramento de atividades extrativas, essas áreas podem ser destinadas à recuperação ambiental, ao reflorestamento, à recomposição de matas ciliares e à implantação de usos produtivos compatíveis com as características do solo e do relevo, conforme prevê o Decreto Federal nº 97.632/1989, que instituiu o Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD) para empreendimentos minerários e determina que a recuperação deve buscar o retorno do sítio degradado a uma forma

de utilização, de acordo com um plano preestabelecido para o uso do solo (BRASIL, 1989).

Nesse processo, os Termos de Ajustamento de Conduta (TACs) relacionados às barragens podem estabelecer medidas de reparação, compensação ambiental, monitoramento e recuperação das áreas afetadas — como ilustra, em Nova Lima, o Termo de Compromisso firmado entre o Ministério Público de Minas Gerais e a AngloGold Ashanti para as barragens de rejeito do Complexo de Queiroz, que previu a descaracterização das estruturas, o monitoramento técnico contínuo e o investimento em projetos socioambientais de reparação (MPMG, 2023). Assim, a silvicultura pode contribuir para a recomposição da cobertura vegetal, enquanto a agricultura, quando tecnicamente viável, pode representar uma alternativa de uso para áreas recuperadas e não destinadas à urbanização ou à conservação integral.

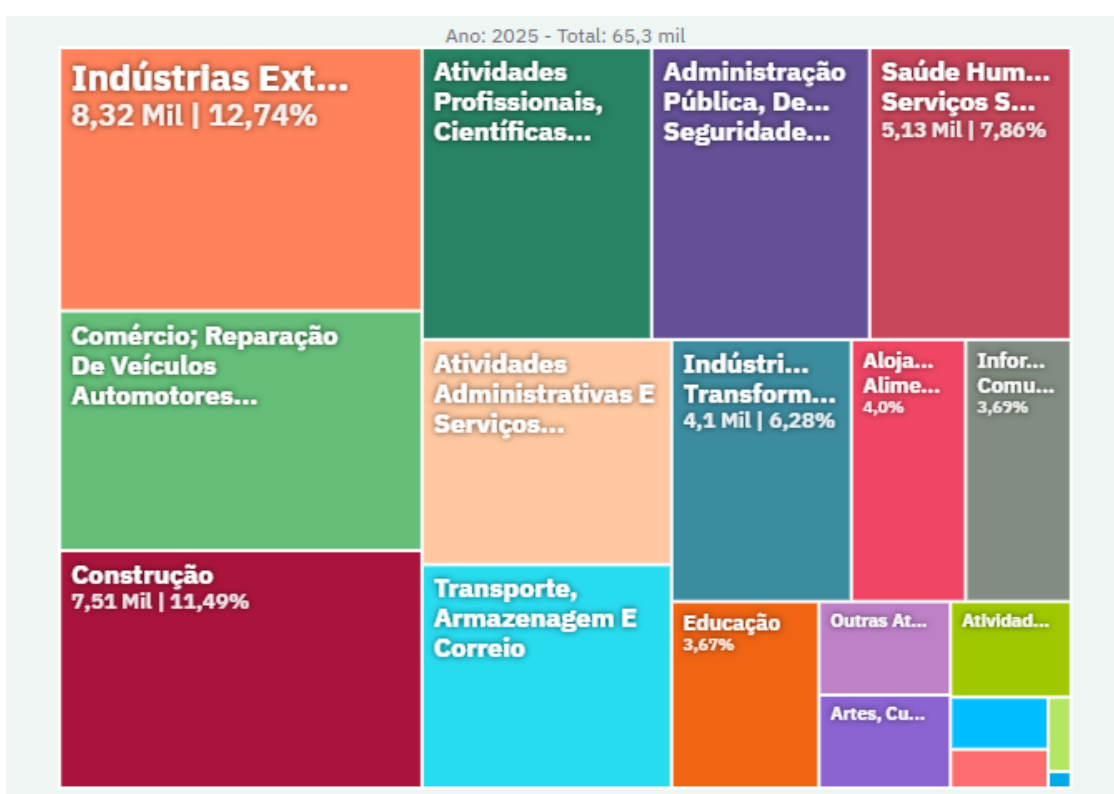
As ações de recuperação ambiental e de adequação das áreas mineradas geram demandas por mudas, sementes, serviços de engenharia florestal, análise do solo, máquinas, transporte, mão de obra especializada e monitoramento ambiental. Além disso, os projetos vinculados aos TACs e à recuperação de barragens podem estimular a construção civil, especialmente por meio de obras de contenção, drenagem, estabilização do solo, recuperação de vias, implantação de estruturas de segurança e requalificação de áreas atingidas. Dessa forma, a recuperação das áreas degradadas produz efeitos para além do setor ambiental, articulando atividades agrícolas, florestais, industriais, de engenharia e de construção civil.

Portanto, a agricultura e a silvicultura possuem dupla função no território novalimense. Economicamente, contribuem para diversificar a matriz produtiva e criar encadeamentos com a construção civil, os serviços ambientais e a engenharia. Territorialmente, podem participar da recuperação de áreas degradadas e da transição de espaços anteriormente ocupados pela mineração para usos produtivos, ambientais ou rurais. Contudo, sua implantação deve respeitar as condições do solo, as restrições ambientais e os critérios técnicos definidos nos projetos de recuperação e nos TACs, não sendo possível considerar automaticamente toda área minerada como apropriada para a produção agrícola.

3.3.3 A estrutura produtiva recente de Nova Lima

Para compreender um pouco mais da estrutura produtiva de Nova Lima, torna-se importante analisar a Figura 19, que demonstra a diversificação econômica do município no ano de 2025. Elaborada com base nos dados do DataViva, a figura apresenta 65,3 mil vínculos ativos distribuídos entre diferentes seções da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE). As indústrias extrativas permanecem como uma das principais atividades, com 8,32 mil vínculos, correspondentes a 12,74% do total. Entretanto, a construção também apresenta participação expressiva, com 7,51 mil vínculos (11,49%), seguida por atividades profissionais, científicas e técnicas, administração pública, saúde e serviços sociais, que reúne 5,13 mil vínculos (7,86%).

FIGURA 19 : ESTRUTURA PRODUTIVA DE NOVA LIMA (2025)



Fonte: DataViva (2025)

A distribuição apresentada na figura evidencia que a economia de Nova Lima se estrutura em diversos setores atualmente. Se destacam o transporte, a armazenagem e o correio; as atividades administrativas e os serviços

complementares; as indústrias de transformação, com 4,1 mil vínculos (6,28%); o alojamento e a alimentação, com 4,0%; a informação e comunicação, com 3,69%; e a educação, com 3,67%. Desse modo, a mineração continua relevante, mas passou a coexistir com atividades de comércio, construção e serviços vinculadas à expansão urbana e à integração do município com Belo Horizonte. O ECI-R de 0,87, registrado pelo DataViva em 2025, reforça a presença de uma estrutura produtiva relativamente diversificada e complexa.

Essa configuração pode ser interpretada a partir da teoria dos polos de crescimento, de François Perroux. Para o autor, determinadas atividades atuam como forças motrizes, concentrando investimentos, empregos, infraestrutura e serviços e estimulando o crescimento de outros setores (JESUS; SPINOLA, 2015). Em Nova Lima, a mineração exerceu historicamente essa função, mas, com a expansão urbana e a integração com Belo Horizonte, a construção civil, o comércio, a saúde, o transporte e os demais serviços passaram a ampliar o dinamismo econômico do município. A Figura 19 demonstra, portanto, a formação de uma estrutura produtiva diversificada, na qual diferentes atividades se articulam e fortalecem a centralidade econômica de Nova Lima, ainda que os benefícios desse crescimento permaneçam distribuídos de forma desigual no território.

3.4) Indicadores de desenvolvimento socioeconômico e desigualdade regional

Além da análise da estrutura produtiva, a compreensão do desenvolvimento de Nova Lima exige considerar sua dimensão social. A elevada receita municipal e a diversificação recente em direção ao comércio e aos serviços indicam dinamismo econômico, mas não garantem, por si só, a distribuição equilibrada dos benefícios entre a população. Por isso, é necessário verificar de que maneira a riqueza gerada é convertida em melhoria das condições de vida, considerando aspectos como renda, desigualdade, educação, saúde, emprego e acesso aos serviços públicos.

Essa análise pode ser relacionada à teoria da causação circular e cumulativa de Myrdal. Segundo o autor, a concentração de atividades econômicas, investimentos e infraestrutura em determinadas áreas tende a aumentar sua capacidade de atrair novos capitais, empresas e trabalhadores qualificados. Esse processo pode elevar os indicadores médios do município, mas também ampliar as

diferenças entre grupos sociais e regiões que não participam igualmente das oportunidades geradas. No caso de Nova Lima, a presença de setores de alta renda e de áreas imobiliariamente valorizadas pode coexistir com desigualdades no acesso à educação, à saúde, à mobilidade e aos demais serviços públicos.

Dessa forma, o desenvolvimento municipal não deve ser avaliado apenas pelo crescimento da receita, do PIB ou da renda per capita. É necessário observar também como esses resultados são distribuídos e quais efeitos produzem sobre a população. A análise conjunta dos indicadores econômicos e sociais permite compreender se o crescimento de Nova Lima tem promovido desenvolvimento social abrangente ou se seus benefícios permanecem concentrados em determinados setores e áreas do território.

3.4.1) Renda per capita e concentração de renda

A análise da renda per capita é um ponto de partida fundamental para compreender as dinâmicas de desigualdade regional, especialmente em contextos de rápido crescimento e reestruturação econômica como o de Nova Lima. Embora a renda média possa indicar prosperidade, sua distribuição e concentração revelam as diferenças socioespaciais que caracterizam o território.

Com isso, ve-se necessário realizar uma análise da cidade junto a outros municípios que também pertencem a Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH). Como citado anteriormente, a proximidade da cidade com a região sul da capital mineira contribuiu para seu crescimento. A tabela 3 apresenta a evolução da renda per capita em diferentes períodos, evidenciando o destaque de Nova Lima no cenário regional e nacional.

TABELA 3: Evolução da renda per capita na RMBH

Territorialidades	Renda per capita 1991	Renda per capita 2000	Renda per capita 2010
Brasil	447,56	592,46	793,87
RM Belo Horizonte	-	782,97	1079,91
Baldim (MG)	228,47	316,74	458,08
Belo Horizonte (MG)	797,42	1101,96	1497,29
Betim (MG)	314,74	412,88	660,56
Brumadinho (MG)	326,07	536,73	910,31

Caeté (MG)	291,47	512,58	586,16
Capim Branco (MG)	269,07	340,73	497,48
Confins (MG)	227,6	348,75	647,2
Contagem (MG)	406,37	561,76	824,3
Esmeraldas (MG)	222,27	369,34	452,62
Florestal (MG)	368,01	429,54	741,46
Ibirité (MG)	224,7	306,87	525,64
Igarapé (MG)	290,84	399,8	570,58
Itaguara (MG)	279,72	418,14	610,65
Itatiaiuçu (MG)	232,21	328,8	490,54
Jaboticatubas (MG)	228,56	376,1	602,48
Juatuba (MG)	221,84	377,22	517,18
Lagoa Santa (MG)	409,12	582,75	1089,96
Mário Campos (MG)	212,94	332,05	551,93
Mateus Leme (MG)	290,78	431	579,23
Matozinhos (MG)	261,61	464,35	584,15
Nova Lima (MG)	475,88	829,3	1731,84
Nova União (MG)	158,5	330,45	387,68
Pedro Leopoldo (MG)	389,1	545,58	721,11
Raposos (MG)	298,92	376,85	646,62
Ribeirão das Neves (MG)	236,82	319,28	479,77
Rio Acima (MG)	203,11	356,05	582,71
Rio Manso (MG)	165,01	299,18	536,99
Sabará (MG)	351,1	427,5	619,93
Santa Luzia (MG)	282,73	386,67	557,62
São Joaquim de Bicas (MG)	261,84	323,75	498,26
São José da Lapa (MG)	299,23	418,97	540,26
Sarzedo (MG)	281,37	360,48	648,26
Taquaraçu de Minas (MG)	274,73	288,43	436,05
Vespasiano (MG)	260,69	399,02	539,05

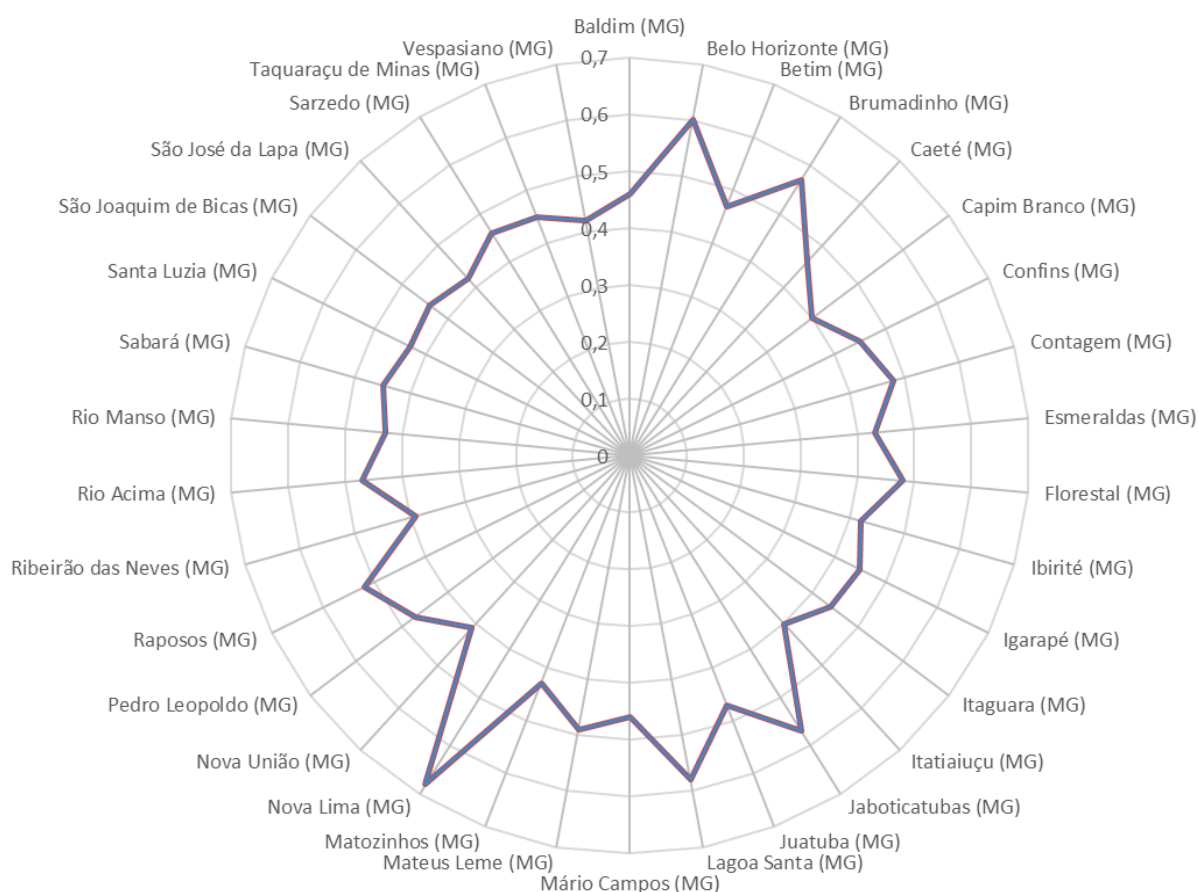
Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil. PNUD Brasil, IPEA e FJP, 2022

A renda per capita de Nova Lima apresentou um crescimento exponencial entre 1991 e 2010, superando consistentemente a média do Brasil, da RMBH e até mesmo de Belo Horizonte. Em 2010, a renda per capita de Nova Lima (R\$1.731,84) era mais do que a média da RMBH (R\$1.079,91), que é maior que a de Belo Horizonte (R\$1.497,29). De acordo com o SEBRAE (2026), esse desempenho financeiro excepcional reflete a atração de investimentos e de uma população de alto poder aquisitivo, consolidando o município como um polo de riqueza na região metropolitana.

No entanto, a alta renda per capita, por si só, não é um indicador suficiente para avaliar a equidade social. Pelo contrário, em muitos casos, ela pode mascarar profundas desigualdades internas. A concentração de renda, medida por índices como o de Gini, é crucial para entender se a riqueza gerada é distribuída de forma mais ou menos equitativa entre a população .

Para ilustrar essa concentração de renda, a Figura 19 apresenta o Índice de Gini para diversos municípios da RMBH. O Índice de Gini varia de 0 a 1, onde 0 representa a igualdade perfeita e 1 representa a desigualdade máxima. Valores mais próximos de 1 indicam maior concentração de renda (PNUD; IPEA; FJP, 2022).

FIGURA 20: Índice de Gini em 2010 das cidades da RMBH



Fonte: Elaboração própria com base nos dados coletados pelo Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil. PNUD Brasil, IPEA e FJP, 2022

Dessa forma, analisando a Figura 19, observa-se que Nova Lima (MG) apresenta um Índice de Gini que passa de 0.6, um dos valores mais elevados entre os municípios da RMBH. Esse dado é relevante pois, em conjunto com a alta renda

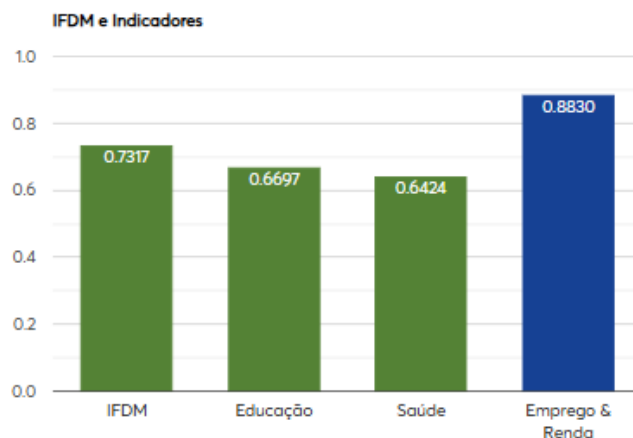
per capita, ele reforça a tese de que a prosperidade econômica do município não é distribuída de forma homogênea. Pelo contrário, a elevada concentração de renda indica que uma parcela significativa da população detém uma fatia desproporcional da riqueza diante de outras. Sendo assim, entende-se pela visão da teoria da causação circular e cumulativa de Myrdal, que os investimentos tendem a se concentrar nas áreas que já apresentam melhores condições econômicas, infraestrutura e capacidade de consumo. Essa concentração atrai novos empreendimentos, empregos qualificados e serviços especializados, reforçando as vantagens desses grupos e territórios (MONASTÉRIO; CAVALCANTE, 2011). Em Nova Lima, esse processo pode ser observado nas áreas próximas a Belo Horizonte e nos bairros valorizados pelo mercado imobiliário, que concentram condomínios, empresas e serviços de maior padrão.

3.4.2) O Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal (IFDM): emprego e renda, educação e saúde

Outro indicador importante para a análise é o Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal (IFDM), pois analisa o desenvolvimento socioeconômico de Nova Lima de forma multidimensional. Diferentemente da renda per capita, que expressa apenas uma média econômica, o IFDM reúne informações relacionadas a três dimensões: emprego e renda, educação e saúde. O índice varia de 0 a 1, sendo que valores mais próximos de 1 indicam melhores condições de desenvolvimento. Para fins de interpretação, a Firjan classifica os municípios em quatro níveis: desenvolvimento crítico, entre 0 e 0,4; baixo, entre 0,4 e 0,6; moderado, entre 0,6 e 0,8; e alto, entre 0,8 e 1,0.

As Figuras 20 a 23 evidenciam que emprego e renda constituem a dimensão mais forte do município, enquanto educação e saúde apresentam resultados mais moderados e instáveis. O conjunto dos indicadores revela avanços importantes, mas também demonstra que o desenvolvimento econômico permanece superior ao desenvolvimento social em algumas dimensões.

FIGURA 21: IFDM e Indicadores de Nova Lima (2023)

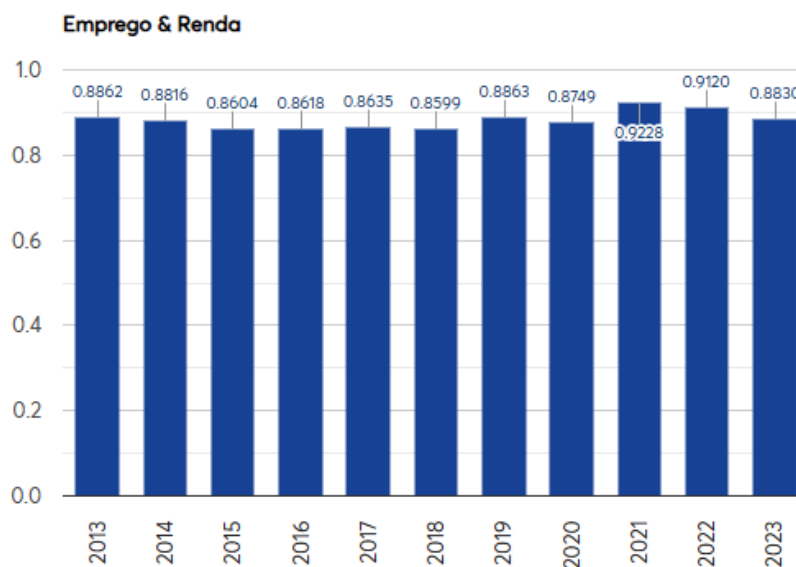


Fonte: FIRJAN (2023).

A comparação entre as três dimensões evidencia uma assimetria importante no desenvolvimento municipal. Enquanto emprego e renda apresentam desempenho elevado, educação e saúde permanecem em níveis moderados e demonstram maior instabilidade. Esse resultado sugere que a capacidade econômica de Nova Lima não se converte automaticamente em avanços equivalentes nas áreas sociais. Dessa forma, o IFDM complementa a análise da renda per capita e do Índice de Gini ao demonstrar que o desenvolvimento municipal deve ser compreendido de maneira multidimensional, considerando não apenas a geração de riqueza, mas também a qualidade e a distribuição dos serviços essenciais.

Além da comparação entre os indicadores, é possível notar também com a Figura 21 a 23 a evolução com o passar dos anos. No componente de emprego e renda demonstrado pela Figura 21, Nova Lima apresentou desempenho elevado ao longo de todo o período analisado, entre 2013 e 2023. Os valores permaneceram, em geral, acima de 0,8, situando o município na faixa de alto desenvolvimento. O indicador alcançou aproximadamente 0,8862 em 2013 e apresentou oscilações ao longo da série, com destaque para a redução observada em 2021, quando atingiu cerca de 0,8228, seguida de recuperação em 2022, com aproximadamente 0,9120. Em 2023, o índice registrou cerca de 0,8830.

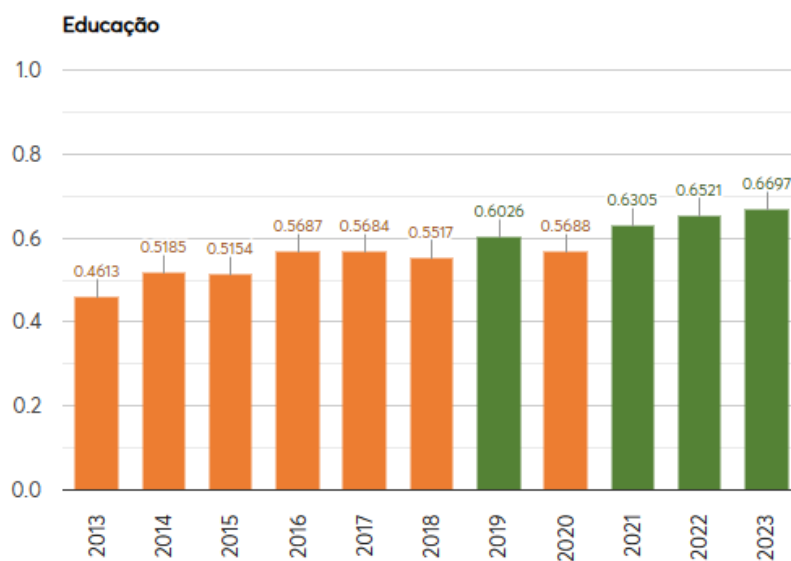
FIGURA 22: EMPREGO E RENDA (2013-2023)



Fonte: FIRJAN (2023).

A dimensão da educação pela Figura 22, por sua vez, apresentou evolução positiva, ainda que partindo de um patamar inferior ao observado em emprego e renda. O índice passou de aproximadamente 0,4613 em 2013 para 0,6697 em 2023. No início da série, Nova Lima encontrava-se na faixa de baixo desenvolvimento educacional; posteriormente, especialmente a partir de 2019, passou a alcançar a faixa de desenvolvimento moderado.

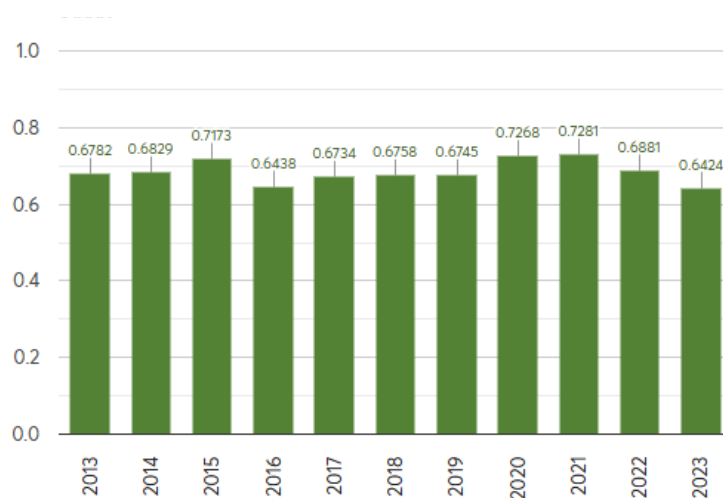
FIGURA 23: EDUCAÇÃO (2013-2023)



Fonte: FIRJAN (2023).

Na área da saúde na Figura 23, os resultados permaneceram na faixa de desenvolvimento moderado durante o período analisado. O indicador variou aproximadamente entre 0,6438 e 0,7281, alcançando seus maiores valores em 2020 e 2021, com cerca de 0,7268 e 0,7281, respectivamente. Em 2023, entretanto, o índice recuou para aproximadamente 0,6424, retornando a um patamar semelhante ao observado no início da série.

FIGURA 24: SAÚDE (2013-2023)



Fonte: FIRJAN (2023).

A análise do Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal (IFDM) reforça que o crescimento econômico de uma região não depende apenas da expansão de uma atividade principal, mas também da capacidade de gerar investimentos complementares em diferentes setores.

No caso de Nova Lima, o desempenho elevado em emprego e renda demonstra a existência de uma economia dinâmica, especialmente relacionada à mineração, ao mercado imobiliário, à construção civil e aos serviços. Esses setores contribuem para a geração de empregos, o aumento da arrecadação e a atração de novos investimentos. Entretanto, os resultados moderados em educação e saúde indicam que esses efeitos econômicos ainda não foram plenamente convertidos em melhorias sociais.

3.4.3) Índice de Desenvolvimento da Educação Básica (Ideb)

Para aprofundar a análise iniciada pela dimensão educacional do Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal (IFDM), é necessário examinar o Índice de Desenvolvimento da Educação Básica (Ideb). Instituído em 2007, o Ideb combina dois componentes principais: o fluxo escolar, representado pelas taxas de aprovação, e o desempenho dos estudantes em avaliações padronizadas. Dessa forma, o indicador permite observar não apenas a permanência dos alunos na escola, mas também os resultados de aprendizagem alcançados ao longo da trajetória escolar.

Os dados apresentados nas Figuras 24 e 25 revelam diferenças entre os ciclos de ensino da rede pública municipal. Nos anos iniciais, o desempenho apresenta trajetória mais consistente, com alcance frequente das metas estabelecidas e nota de 6,7 em 2025. Nos anos finais, entretanto, persistem dificuldades para atingir os índices projetados, embora a nota de 5,1 registrada em 2025 represente o melhor resultado da última década. As quedas observadas em determinados períodos também devem ser analisadas considerando os efeitos da pandemia sobre a frequência escolar, a aprendizagem e a organização das atividades educacionais.

FIGURA 25: IDEB ANOS INICIAIS NA REDE PÚBLICA (NOVA LIMA)



Fonte: INEP (2025).

FIGURA 26: IDEB ANOS FINAIS NA REDE PÚBLICA (NOVA LIMA)



Fonte: INEP (2025).

A diferença entre os dois ciclos indica que o avanço obtido nos primeiros anos não se converte automaticamente em desempenho equivalente nos anos finais. Essa transição é relevante porque coincide com uma etapa de maior complexidade curricular e com a preparação dos estudantes para o ensino médio e para a futura inserção profissional. Portanto, a recuperação do Ideb é positiva, mas os resultados mostram a necessidade de políticas contínuas de acompanhamento pedagógico, formação docente, reforço escolar e redução das desigualdades de aprendizagem.

. O investimento em educação gera encadeamentos para a economia local ao formar trabalhadores mais qualificados, ampliar a capacidade de inovação e favorecer a criação de atividades de maior complexidade. Também produz efeitos para frente, pois uma população com maior escolaridade tende a demandar e a utilizar serviços mais especializados, como saúde, tecnologia, finanças, educação superior e serviços empresariais.

3.4.4) Índice de Progresso Social (IPS)⁴

O Índice de Progresso Social (IPS) avalia anualmente o desempenho socioambiental dos municípios brasileiros. Conforme os dados de 2026, Nova Lima destaca-se como um dos municípios com melhor qualidade de vida no Brasil, consolidando-se na 6ª colocação nacional. Este posicionamento é corroborado pela Tabela 4, que apresenta os índices comparativos dos 20 municípios com as maiores pontuações.

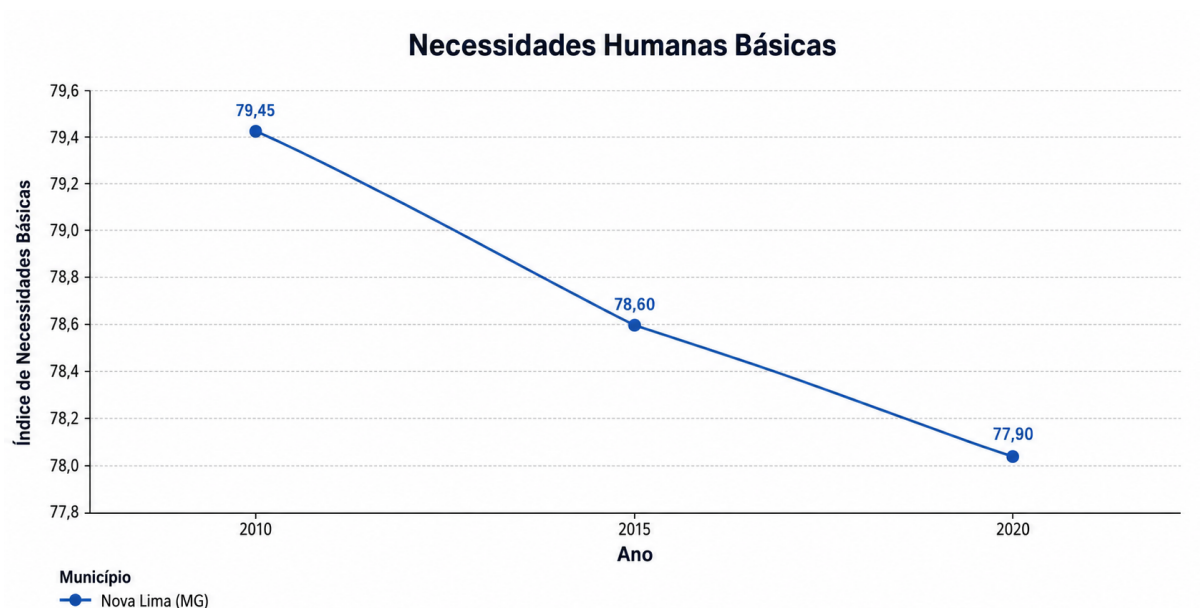
TABELA 4: 20 Municípios com pontuações mais altas no IPS Brasil 2026

20 Municípios com pontuações mais altas no IPS no Brasil 2026		
Municípios	UF	IPS 2026
Gavião Peixoto	SP	73,10
Jundiaí	SP	71,80
Osvaldo Cruz	SP	71,76
Pompéia	SP	71,76
Curitiba	PR	71,29
Nova Lima	MG	71,22
Gabriel Monteiro	SP	71,16
Cornélio Procopio	PR	71,16
Luzerna	SC	71,10
Itupeva	SP	71,08
Rafard	SP	71,08
Presidente Lucena	RS	71,05
Adamantina	SP	70,97
Maringá	PR	70,87
Alto Alegre	RS	70,86
Riberão Preto	SP	70,80
Brasília	DF	70,73
Barra Bonita	SP	70,71
Araraquara	SP	70,70
Águas de São Pedro	SP	70,66

Fonte: Elaboração própria com base nos dados coletados pelo IPS Brasil (2026)

O IPS está organizado em três dimensões: Necessidades Humanas Básicas, Fundamentos do Bem-Estar e Oportunidades. A primeira dimensão, identificada na Figura 26, reúne indicadores relacionados à moradia, ao acesso à água e ao saneamento, à nutrição, aos cuidados médicos básicos e à segurança pessoal. A sua trajetória recente apresentou uma redução: o índice passou de 79,45 em 2010, passando para 78,60 em 2015 e alcançando 77,90 em 2020. Esse movimento sugere que a manutenção dos serviços essenciais exige investimentos permanentes, especialmente em um município que atravessa expansão populacional e urbanização acelerada.

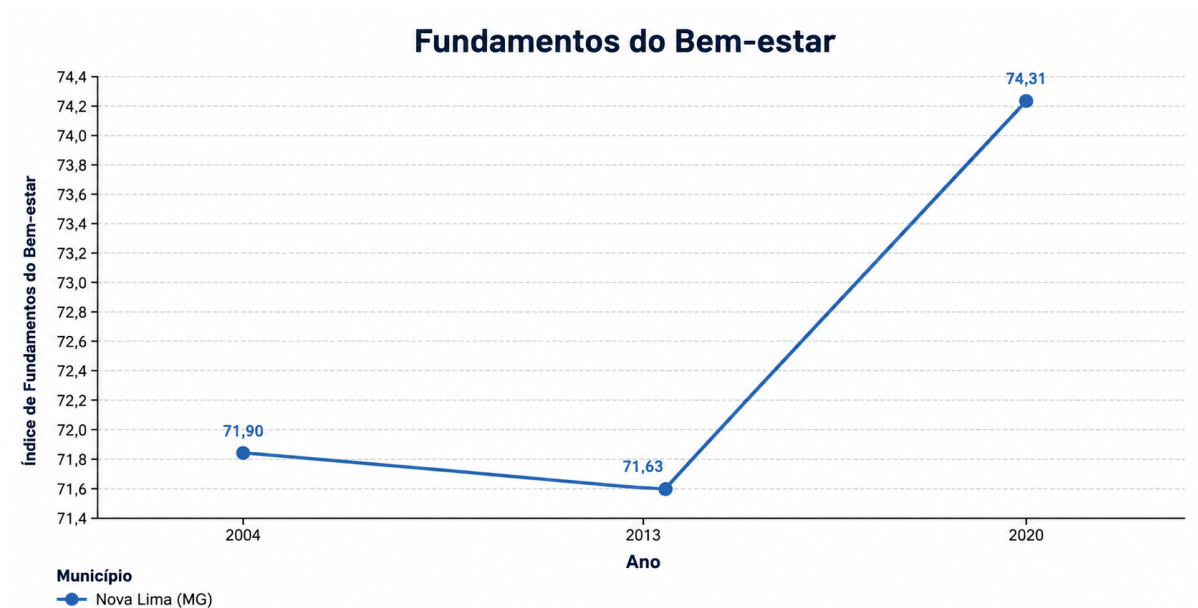
FIGURA 27: NECESSIDADES HUMANAS BÁSICAS IPS NOVA LIMA



Fonte: IPS Brasil (2026), com base em dados do IPEA.

A dimensão dos Fundamentos do Bem-Estar alcançou 74,34 pontos em 2026 e contempla aspectos ligados à educação, à saúde, ao acesso à informação e ao meio ambiente. A evolução foi positiva em relação aos anos anteriores, como demonstra a Figura 27, passando de 71,90 em 2004 para 71,63 em 2013 e 74,31 em 2020. Esse resultado indica melhoria recente nas condições de bem-estar, embora a análise deva considerar que avanços médios podem ocultar diferenças entre áreas do município e grupos sociais.

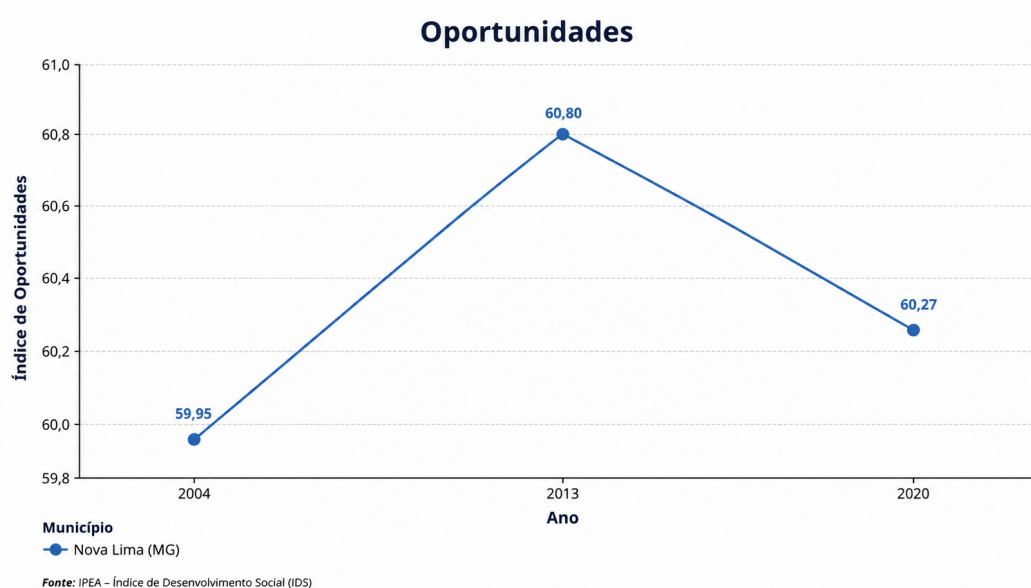
FIGURA 28: FUNDAMENTOS DO BEM ESTAR IPS NOVA LIMA



Fonte: IPS Brasil (2026), com base em dados do IPEA.

A dimensão das Oportunidades, representada pela Figura 28, apresentou resultado mais baixo e instável. A pontuação foi de 59,95 em 2004, aumentou para 60,80 em 2013 e recuou para 60,27 em 2020. Essa dimensão avalia direitos individuais, liberdades individuais e de escolha, inclusão social e acesso à educação superior.

FIGURA 29: OPORTUNIDADES IPS NOVA LIMA



Fonte: IPS Brasil (2026), com base em dados do IPEA.

A Tabela 6 evidencia que os principais obstáculos estão relacionados à inclusão social, com 58,87 pontos, e aos direitos individuais, com 44,47 pontos. As liberdades individuais e de escolha apresentaram 64,70 pontos, também indicando a existência de limitações para a participação plena da população nas oportunidades sociais e econômicas.

**TABELA 6: COMPONENTES DA DIMENSÃO OPORTUNIDADES DO IPS
2026 EM NOVA LIMA**

3. OPORTUNIDADES	Pontuação	Posição Nacional
Direitos Individuais	44,47	196
Liberdades Individuais e de Escolha	64,7	68
Inclusão Social	58,87	3.417
Acesso à Educação Superior	76,79	2

Fonte: Elaboração própria com base nos dados do IPS Brasil (2026)

Os resultados do IPS demonstram que a qualidade de vida de Nova Lima não pode ser avaliada apenas por sua posição no ranking nacional ou por sua renda média. O município apresenta desempenho elevado nas necessidades básicas e nos fundamentos do bem-estar, mas possui resultados mais frágeis na dimensão das oportunidades. Isso revela uma diferença entre a existência de condições materiais e a possibilidade efetiva de todos os grupos sociais acessem direitos, educação superior, participação e inclusão.

O desenvolvimento regional tende a se concentrar inicialmente em determinados polos, impulsionados por atividades econômicas capazes de atrair investimentos, empregos, infraestrutura e serviços. No caso de Nova Lima, a mineração exerceu esse papel durante grande parte da formação do município e, posteriormente, foi acompanhada pelo mercado imobiliário, pela construção civil e pelo setor de serviços.

Entretanto, a existência de um pólo de crescimento não garante que seus benefícios sejam distribuídos igualmente entre a população. O IPS permite verificar justamente se o dinamismo econômico de Nova Lima se converteu em melhorias sociais. A pontuação elevada nas dimensões de Necessidades Humanas Básicas e

Fundamentos do Bem-Estar indica que o município apresenta resultados positivos em áreas como moradia, saneamento, saúde, educação e meio ambiente. Contudo, o desempenho mais baixo na dimensão de Oportunidades, especialmente nos componentes de inclusão social e direitos individuais, demonstra que os benefícios do crescimento ainda não alcançam todos os grupos de forma equilibrada.

Essa relação evidencia que Nova Lima possui características de um pólo de crescimento, pois concentra atividades econômicas, investimentos e serviços especializados. No entanto, a concentração econômica também pode produzir diferenças internas entre as áreas valorizadas, próximas a Belo Horizonte e ocupadas por condomínios e empreendimentos de alto padrão, e outras regiões com menor acesso a infraestrutura e oportunidades. Dessa forma, o IPS complementa a teoria de Perroux ao demonstrar que o crescimento de um polo precisa ser acompanhado por políticas públicas capazes de ampliar seus efeitos para o conjunto da população.

3.5) Considerações finais do capítulo

As evidências analisadas neste capítulo mostram que Nova Lima passou de um território organizado predominantemente pela mineração e pela lógica da cidade-empresa para uma configuração metropolitana, diversificada e espacialmente seletiva. A proximidade com Belo Horizonte, as condições do relevo e a presença de áreas ambientalmente protegidas orientaram formas distintas de ocupação: de um lado, a expansão de condomínios, do mercado imobiliário e de serviços especializados; de outro, a permanência de áreas populares e de bairros vinculados à formação operária e mineradora.

A estrutura produtiva confirma essa transição. A mineração continua relevante e mantém a economia exposta aos ciclos internacionais do minério, mas comércio, construção civil, atividades imobiliárias, saúde, serviços administrativos, transporte e atividades profissionais ampliaram a base econômica municipal. Os indicadores de complexidade e a composição setorial observada no DataViva sugerem uma economia relativamente sofisticada e conectada à dinâmica metropolitana, sem que isso signifique o desaparecimento da dependência mineral.

Os indicadores sociais revelam o limite dessa modernização. Nova Lima apresenta elevada capacidade de geração de riqueza, bons resultados médios em

emprego, renda e progresso social, mas convive com concentração de renda, segregação socioespacial e desigualdades no acesso à educação, à saúde e às oportunidades. O contraste entre renda per capita, Gini, IFDM, Ideb e IPS demonstra que crescimento econômico e desenvolvimento social não são processos automáticos ou equivalentes.

Desse modo, o desafio contemporâneo do município não é apenas atrair investimentos, mas articular diversificação produtiva, planejamento territorial, recuperação ambiental e políticas públicas inclusivas. A consolidação de um desenvolvimento regional mais equilibrado dependerá da capacidade de converter a centralidade econômica de Nova Lima em oportunidades acessíveis à população de todo o território.

CONCLUSÃO

A presente monografia teve como objetivo central analisar as transformações econômicas e espaciais de Nova Lima (MG). Como abordado, a origem e a expansão inicial do município refletem os preceitos das Teorias da Localização, contexto em que a abundância de minérios definiu a fixação da atividade extrativista. Pela revisão da literatura apresentada no capítulo 1, a partir das teorias de localização e aglomeração, foi observado que a dinâmica de um território evolui de uma dependência estrutural de recursos naturais para um cenário onde a própria concentração de capital, pessoas e infraestrutura passa a retroalimentar o desenvolvimento regional.

O capítulo 2 evidenciou que a reestruturação econômica de Nova Lima resultou do declínio da exploração aurífera tradicional e da intensificação da integração com Belo Horizonte. A resignificação de terras antes associadas à atividade mineradora favoreceu a expansão urbana, do mercado imobiliário, da construção civil, do comércio e dos serviços. Conforme demonstrado no capítulo 3, o município passou de 80.998 habitantes em 2010 para uma população estimada em 120.959 habitantes em 2025, confirmando sua capacidade de absorver fluxos habitacionais e atividades vinculadas à dinâmica metropolitana.

Essa expansão também alterou a organização territorial. As áreas próximas à divisa com Belo Horizonte e os espaços valorizados pelo mercado imobiliário passaram a concentrar condomínios, investimentos e serviços especializados, enquanto bairros populares e áreas vinculadas à formação operária e mineradora permaneceram em condições distintas de acesso à infraestrutura e às oportunidades. O relevo, a presença de áreas ambientais protegidas e a valorização da paisagem contribuíram para essa ocupação seletiva.

Essa nova fase, consolidada nos achados do capítulo 3, é a expressão clara das teorias de aglomeração. O esgotamento territorial da capital mineira provocou um intenso transbordamento metropolitano em direção às antigas terras das mineradoras em Nova Lima. Segundo levantamentos censitários e estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município saltou de 80.998 moradores em 2010 para uma quantidade projetada de 120.959 habitantes em 2025, confirmando sua forte capacidade de absorção de fluxos habitacionais da metrópole.

A estrutura produtiva atual combina as atividades extrativas com comércio, construção civil, saúde, transporte, alimentação, informação, atividades administrativas, serviços profissionais e mercado imobiliário. A diversificação elevou a complexidade econômica e ampliou a capacidade de geração de riqueza, mas não eliminou a dependência mineral. As oscilações do PIB mostram que a mineração continua sujeita aos preços e à demanda internacionais, o que reforça a importância de consolidar novas atividades e encadeamentos produtivos. Nesse processo, a mineração e, posteriormente, os setores imobiliário, da construção civil e dos serviços exerceram funções de atividades motrizes, concentrando investimentos e estimulando a expansão de outros segmentos da economia municipal.

Embora apresentem participação econômica menor, a agricultura e a silvicultura também integram essa estratégia de diversificação. Além de contribuírem para a manutenção de áreas rurais, essas atividades podem participar da recuperação e da reocupação de áreas degradadas pela mineração, juntamente com serviços de engenharia florestal, análise do solo, transporte e monitoramento ambiental. Seu aproveitamento, contudo, deve respeitar as condições ambientais, os projetos de recuperação e os limites impostos pelo relevo e pela legislação.

No entanto, o cruzamento desse dinamismo econômico com os indicadores socioeconômicos revela o lado excludente dessa mesma aglomeração. A expressiva geração de riqueza não se traduziu em equidade, o que se comprova pelo elevado Índice de Gini (próximo a 0,6) e por uma marcante segregação espacial ditada pela topografia. Enquanto a parte mais baixa abriga a memória operária e mineradora, os topos montanhosos são destinados a residências elitizadas e serviços sofisticados.

Por isso, notam-se claras desterritorializações em Nova Lima, impulsionadas pela chegada de novas dinâmicas habitacionais e por migrações que misturam realidades. Da mesma maneira, esse mesmo fenômeno detém e restringe as populações locais mais antigas, que sofrem os impactos de um rearranjo territorial conduzido de forma alheia aos seus interesses. Refletindo essa disparidade, os dados do IFDM e do IPS atestam um desenvolvimento desproporcional: há excelência em dimensões como emprego e renda, mas permanecem gargalos persistentes na saúde, na educação pública, na inclusão social e na garantia de direitos individuais.

Conclui-se, portanto, que Nova Lima atravessa uma fase decisiva de sua reestruturação econômica, substituindo a histórica vinculação ao extrativismo por

uma matriz produtiva diversificada e voltada ao setor terciário. Contudo, o êxito estrutural alcançado se junta nos limites de suas severas desigualdades sociais e espaciais. O panorama atual demonstra que o desenvolvimento do município deve ser redirecionado, pois a prioridade não é mais gerar riqueza, mas saber distribuí-la. Garantir a inclusão social, assegurar a permanência e o bem-estar da população tradicional e superar a fragmentação do território constituem os pilares para que Nova Lima traduza seu vigor econômico em um desenvolvimento verdadeiramente inclusivo e igualitário.

REFERÊNCIAS

ALVES, A. M.; ALVES JUNIOR, D. A teoria dos pólos de crescimento de Perroux: uma revisão sistemática. *Revista de Administração e Negócios da Amazônia*, Manaus, v. 9, n. 3, p. 103–115, 2017.

ATLAS BRASIL. Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil. Disponível em: <https://www.atlasbrasil.org.br/consulta/grafico>. Acesso em: 3 jul. 2026.

BIANCHI, Ana Maria. Albert Hirschman na América Latina e sua trilogia sobre desenvolvimento econômico. *Economia e Sociedade*, Campinas, v. 16, n. 2 (30), p. 131–150, ago. 2007

BRASIL. Decreto nº 97.632, de 10 de abril de 1989. Dispõe sobre a regulamentação do Artigo 2º, inciso VIII, da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1989.

BRITO, F.; SOUZA, J. de. Expansão urbana nas grandes metrópoles: o significado das migrações intrametropolitanas e da mobilidade pendular na reprodução da pobreza. *São Paulo em Perspectiva*, São Paulo, 2005.

CABRAL, Diogo de Carvalho. Von Thünen e o abastecimento madeireiro de centros urbanos pré-industriais. *Revista Brasileira de Estudos de População*, Rio de Janeiro, 2013.

CAETANO, João. Visão geral da teoria do lugar central. Disponível em: <https://www.mapfry.com/post/visao-geral-da-teoria-do-lugar-central>, 12 out. 2024. Acesso em: 12 jul. 2026.

CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA LIMA. Um pouco sobre Nova Lima. Nova Lima: Câmara Municipal de Nova Lima. Disponível em: <https://cmnovalima.mg.gov.br/um-pouco-sobre-nova-lima/um-pouco-sobre-nova-lima/>. Acesso em: 12 jul. 2026.

CASAGRANDE, P. B. et al. Índice de risco geológico utilizado como apoio ao planejamento urbano e territorial: estudo de caso no município de Nova Lima, MG. Revista Brasileira de Geomorfologia, São Paulo, 2020.

CAVALCANTE, L. R. M. T. PRODUÇÃO TEÓRICA EM ECONOMIA REGIONAL: UMA PROPOSTA DE SISTEMATIZAÇÃO. Revista Brasileira de Estudos Regionais e Urbanos, 2015. Disponível em: <https://www.revistaaber.org.br/rberu/article/view/12>. Acesso em: 19 jul. 2026.

CORREA, B. F. C. ; FARIA SILVA, F. ; TUPY, I. S. . Análise da governança na resiliência regional para os municípios do Quadrilátero Ferrífero em Minas Gerais (2004-2019). In: 19º SEMINÁRIO DE DIAMANTINA, 2022, Diamantina. Anais do 19º Seminário de Diamantina, 2022. v. 40.

COSTA, H. S. M. Expansão metropolitana de Belo Horizonte. Revista Geografias, Belo Horizonte, v. 2, n. 1, p. 115–117, 1 jul. 2006.

CRUZ, Bruno de Oliveira; FURTADO, Bernardo Alves; MONASTERIO, Leonardo; RODRIGUES JÚNIOR, Waldery (org.). Economia regional e urbana: teorias e métodos com ênfase no Brasil. Brasília, DF: Ipea, 2011.

DATAVIVA. Perfil da localidade: Nova Lima – MG. Belo Horizonte: DataViva, 2026. Disponível em: <https://dataviva.info/pesquisa/localidades/3144805>. Acesso em: 12 jul. 2026.

DINIZ, Clélio Campolina. Dinâmica regional e ordenamento do território brasileiro: desafios e oportunidades. Belo Horizonte: UFMG/Cedeplar, 2013.

FERREIRA, Carolina Coelho; SALLES, Alexandre Ottoni Teatini. Desenvolvimento econômico e desigualdade social: uma análise a partir do princípio de causalção circular cumulativa de Gunnar Myrdal. Revista da Sociedade Brasileira de Economia Política, n. 55, 2020

FIGUEIREDO, Artur Magnani. O resgate da centralidade da Mina Grande em Nova Lima: história, memória e desenvolvimento. 2017. 152 f. Dissertação (Mestrado em Ambiente Construído e Patrimônio Sustentável) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2017.

FIRJAN. IFDM – Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal: consulta ao índice. Rio de Janeiro: Firjan, 2023. Disponível em: <https://www.firjan.com.br/ifdm/consulta-ao-indice/ifdm-indice-firjan-de-desenvolvimento-municipal-resultado.htm?UF=MG&cidade=314480&indice=1&ano=2023>. Acesso em: 12 ago. 2026.

FOCHEZATTO, Adelar; VALENTINI, Paulo Juliano. Economias de aglomeração e crescimento econômico regional: um estudo aplicado ao Rio Grande do Sul usando um modelo econométrico com dados de painel. *Economia, Selecta*, Brasília, v. 11, n. 4, p. 243–266, dez. 2010.

FREITAS E SOUZA, Rafael de. Representação contra o Diretor da Saint John d'El Rey Mining Company, Limited (Morro Velho) 1861. *Varia Historia*, Belo Horizonte, v. 28, n. 47, p. 423–437, jan./jun. 2012.

FREITAS, Elton Eduardo *et al.* Dataviva: espaço de atividades e indicadores regionais de complexidade econômica. *Texto para Discussão*, 2023.

FURTADO, Celso. Teoria e política do desenvolvimento econômico. 10. ed. São Paulo: Paz e Terra, 2000.

GIOVANINI, Adilson; PEREIRA, Wallace Marcelino; ALMEIDA, Helberte João França. Diversidade produtiva e crescimento econômico: algumas evidências para os municípios brasileiros. *Nova Economia*, Belo Horizonte, v. 32, n. 3, p. 687–717, set./dez. 2022.

HADDAD, P. R. (org.). Economia regional: teorias e métodos de análise. Fortaleza: BNB/ETENE, 1989.

HIRSCHMAN, Albert O. *The strategy of economic development*. New Haven: Yale University Press, 1958.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo demográfico 2010: características urbanísticas do entorno dos domicílios. Rio de Janeiro: IBGE, 2011. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br>. Acesso em: 5 jul. 2026.

INEP – INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDOS E PESQUISAS EDUCACIONAIS ANÍSIO TEIXEIRA. Indicadores educacionais: taxa de distorção idade-série. Brasília, DF: Inep, 2023. Base de dados referente ao ano de 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/inep/pt-br/acesso-a-informacao/dados-abertos/indicadores-educacionais>. Acesso em: 5 jul. 2026.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo demográfico 2022: população e domicílios – primeiros resultados. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/>. Acesso em: 4 ago. 2026.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDOS E PESQUISAS EDUCACIONAIS ANÍSIO TEIXEIRA. Índice de Desenvolvimento da Educação Básica (Ideb). Brasília, DF: Inep, 2025. Disponível em: <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrljoiMGVjMzlwZWQtM2IzZS00NmE0LTkwNjUtZjI1YjMyNTVhZGY0IiwidCI6IjI2ZjczODk3LWM4YWMTNGIxZS05NzhmLWVhNGMwNzc0MzRiZiJ9>. Acesso em: 12 ago. 2026.

IPS BRASIL. Série temporal., 2026. Disponível em: <https://ipsbrasil.org.br/explore/graficos/serie-temporal>. Acesso em: 15 ago. 2026.

JESUS, Josias Alves de; SPINOLA, Noelio Dantaslé. Seis décadas da teoria dos pólos de crescimento: revisitando Perroux. RDE – Revista de Desenvolvimento Econômico, Salvador, 2015.

KNOB, Anderson Miguel; SALOMÃO, Ivan Colangelo. Desenvolvimento regional e localização industrial: uma sistematização das teorias clássicas. Geosul, Florianópolis, v. 35, n. 75, p. 139–165, 2020.

LIMA, A. C. da C.; SIMÕES, R. F. Teorias do desenvolvimento regional e suas implicações de política econômica no pós-guerra: o caso do Brasil. Belo Horizonte: UFMG/Cedeplar, 2009. 33 p.

LOBO, Ariana Souza. Teoria da base de exportação e a dinâmica socioeconômica do MATOPIBA: uma análise espacial. 2019. 84 f. Dissertação (Mestrado em Políticas Públicas e Desenvolvimento) – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, Brasília, 2019.

MAGNANI, N. R. Subjetivações em Nova Lima: transformações de uma cidade operária em acelerado processo de metropolização. 2009. 209 f. Dissertação (Mestrado em Psicologia) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2009.

MELO, C. F. de C. B. de. Nova Lima: ontem e hoje. Belo Horizonte: Arte, 2008.

MENDONÇA, J. G. de; PERPÉTUTO, I. H. O. VARGAS, M. C. A periferização da riqueza na metrópole belo-horizontina: falsa hipótese? In: SEMINÁRIO SOBRE A ECONOMIA MINEIRA, 11., 2004, Diamantina. Belo Horizonte: CEDEPLAR/UFMG, 2004. p. 1–19.

MINISTÉRIO PÚBLICO DE MINAS GERAIS (MPMG). MPMG e AngloGold Ashanti firmam acordo para acompanhamento da descaracterização de três barragens de mineração do Complexo de Queiroz, em Nova Lima. Belo Horizonte: MPMG, 2023. Disponível em: <https://www.mpmg.mp.br/portal/menu/comunicacao/noticias/mpmg-e-anglogold-ashanti-firmam-acordo-para-acompanhamento-da-descaracterizacao-de-tres-barragens-de-mineracao-do-complexo-de-queiroz-em-nova-lima.shtml>. Acesso em: 8 set. 2026.

MONASTERIO, Leonardo; CAVALCANTE, Luiz Ricardo. Fundamentos do pensamento econômico regional. In: CRUZ, Bruno de Oliveira; FURTADO, Bernardo Alves; MONASTERIO, Leonardo; RODRIGUES JÚNIOR, Waldery (org.). Economia regional e urbana: teorias e métodos com ênfase no Brasil. Brasília, DF: Ipea, 2011.

MYRDAL, Gunnar. *Economic theory and under-developed regions*. London: Gerald Duckworth, 1957.

NOGUEIRA DUARTE, Vilmar. DESENVOLVIMENTO REGIONAL EM DEBATE: REVISITANDO AS TEORIAS CLÁSSICAS DA LOCALIZAÇÃO/*Regional development under debate: revisiting classic location theories*. Informe GEPEC, Toledo, 2024. DOI: 10.48075/igepec.v28i2.33602. Disponível em: <https://e-revista.unioeste.br/index.php/gepec/article/view/33602>. Acesso em: 19 jul. 2026.

NORTH, Douglass C. *Location theory and regional economic growth*. *Journal of Political Economy*, Chicago, v. 63, n. 3, p. 243–258, jun. 1955.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES (INCT). Índice de Bem-Estar Urbano (IBEU). Coordenação de Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro e Marcelo Gomes Ribeiro. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. Disponível em: <https://ibeu.observatoriodasmetropoles.net/>. Acesso em: 5 jul. 2026.

OLIVEIRA, Djair Junio de Souza. Verticalização e patrimônio cultural urbano: projetos arquitetônicos de intervenção vertical em Belo Horizonte, MG. 2024. 255 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2024.

OLIVEIRA, M. L. de; OLIVEIRA, M. A. S. A. de; VILANI, R. M. Alternatives to mining: past, present, and future in Nova Lima, Minas Gerais State, Brazil. *Ambiente & Sociedade*, v. 28, São Paulo, 2025.

OLIVEIRA, N. M. de; NÓBREGA, A. M.; MEDEIROS, M. R. Desenvolvimento econômico e regional segundo a teoria da base de exportação. *Revista Tocantinense de Geografia*, Araguaína, ano 1, n. 1, p. 51–65, jul./dez. 2012.

PAIVA, Priscilla Bitarões Moreira. Municípios mineradores: uma análise da diversificação econômica dos municípios mineiros que mais arrecadam CFEM. 2023.

113 f. Dissertação (Mestrado em Gestão da Inovação e Empreendedorismo) – Instituto de Ciências Biológicas, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2023.

PEIXOTO, D.; CAMPOLINA, M. Expansão urbana e proteção ambiental: um estudo a partir do caso de Nova Lima/MG. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL (ENANPUR), 11., 2005, Salvador. Anais [...]. Salvador: ANPUR, 2005.

PERROUX, François. *Note sur la notion de pôle de croissance. Économie appliquée*, v. 8, n. 1-2, p. 307-320, jan./jun. Paris, 1955.

PIRES, C. T. P. Evolução do processo de ocupação urbana do município de Nova Lima: um enfoque sobre a estrutura fundiária e a produção de loteamentos. 2003. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2003.

PNUD – PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA O DESENVOLVIMENTO. PNUD no Brasil. Disponível em: <https://www.undp.org/pt/brazil/pnud-no-brasil#>. Acesso em: 09 ago. 2026.

PORSSE, A. A.; VALE, V. A. Teorias da localização industrial. NEDUR – Núcleo de Estudos em Desenvolvimento Urbano e Regional, Curitiba, 2020.

PREFEITURA DE NOVA LIMA. História. Nova Lima: Prefeitura de Nova Lima, [s. d.]. Disponível em: <https://novalima.mg.gov.br/historia>. Acesso em: 5 maio 2026.

RIBEIRO, M. G. Desigualdades urbanas e desigualdades sociais nas metrópoles brasileiras. *Sociologias*, Porto Alegre, v. 18, n. 42, p. 198–230, ago. 2016.

ROCHA, M. C.; BALTAZAR, A. P. “A gente está no centro deles”: mineração e produção de desastres. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 26, Belo Horizonte, 2024.

ROSA, Maria Tereza do Prado; FERRARINI, Angel dos Santos Fachinelli; SILVA, Cláudio Eurico Seibert Fernandes da. Difusão de conhecimento técnico para irrigação na cafeicultura: uma análise espacial do potencial da irrigação em Minas Gerais. Informe GEPEC, Toledo, v. 30, n. 1, p. 215–235, 2026.

SANTANA, M. de C. As contribuições do sistema de Von Thünen à teoria da distribuição marginal decrescente. Revista Economia Política do Desenvolvimento, Maceió, 2023.

SCHWARTZMAN, Jacques. A teoria da base de exportação e o desenvolvimento regional. In: HADDAD, Paulo Roberto. Desequilíbrios regionais e descentralização industrial. Rio de Janeiro: Ipea, 1975. p. 37–93.

Silva, J. F. ; SILVA, F. F. ; Leal, A.M.M. ; OLIVEIRA, H. . Regional economic resilience and mining in the State of Minas Gerais/Brazil: The barriers of productive specialisation to formal employment and tax management. RESOURCES POLICY, v. 70.

SILVA, S. C. B. de M. e. Teorias de localização e de desenvolvimento regional. Geografia, Rio Claro, v. 1, n. 2, p. 1–23, 1976.

SNIS – SISTEMA NACIONAL DE INFORMAÇÕES SOBRE SANEAMENTO. Diagnóstico dos serviços de água e esgotos – 2021. Brasília, DF: Ministério do Desenvolvimento Regional, Secretaria Nacional de Saneamento, 2022. Disponível em: <http://www.snis.gov.br/>. Acesso em: 5 jul. 2026.

SOUZA, C. C. G.; ALVES, L. R.; PIFFER, M. Localização e redistribuição espacial das atividades econômicas entre as mesorregiões do Brasil: 1985 e 2010. Economia & Região, Londrina, v. 1, n. 2, p. 141–163, ago./dez. 2013.

SOUZA, Ícaro Neri Pereira de; GARCIA, Ricardo Alexandrino; GROCHOWSKI, Guilherme Araújo. O mercado de moradias de Belo Horizonte/MG: apontamentos sobre a dinâmica imobiliária (2009–2022). Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, São Paulo, 2025.

SOUZA, N. de J. Desenvolvimento regional. São Paulo: Atlas, 2009. 198 p.

