

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A DINÂMICA IMOBILIÁRIA NA CIDADE MÉDIA DE MONTES CLAROS/MG

Iara Soares de França¹
Maria Ivete Soares de Almeida²
Ricardo dos Santos Oliveira³
Caroline Gabriele Trindade Queiroz⁴

Resumo: A produção do espaço urbano como um processo dinâmico que permeia a dimensão social, política, cultural e econômica materializa-se na cidade sob diversos aspectos, alterando sua morfologia, sua extensão, paisagem e conteúdo social. O capitalismo moderno como base da produção da cidade atual encontra nos agentes produtores do espaço urbano a condição de moldar este espaço seguindo suas próprias lógicas. Neste contexto, a cidade expande-se horizontalmente a partir da incorporação de novas áreas no tecido urbano e verticalmente por meio da construção dos edifícios. Nessa perspectiva, este artigo analisa a produção dos condomínios fechados e loteamentos fechados e o processo de verticalização na cidade média de Montes Claros/MG, após a década de 1970. Para isso, procura-se problematizar a atuação dos agentes produtores do espaço urbano no surgimento desses novos padrões de moradia, negócios, ou ambos, e, conseqüentemente, na expansão desta cidade, na especulação imobiliária, assim como na mudança

1 Doutora em Geografia pela Universidade Federal de Uberlândia/UFU e Professora do Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Montes Claros - UNIMONTES. isfufu@yahoo.com.br

2 Professora do Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Montes Claros - UNIMONTES. Mestre em Geografia - UFG. Doutoranda pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia - Tratamento da Informação Espacial - Pontifícia Universidade Católica - PUC Minas. ivetegeo@yahoo.com.br

3 Graduado em Geografia pela Universidade Estadual de Montes Claros - Unimontes. Professor da Rede Pública Estadual de Montes Claros/MG e atualmente cursa a Especialização em Geografia Escolar (2013-2014). ricardoliveira.port@hotmail.com

4 Graduanda em Geografia pela Universidade Estadual de Montes Claros - Unimontes. Bolsista de Iniciação Científica da FAPEMIG - UNIMONTES. carolinetrindade14@yahoo.com.br

dos seus conteúdos espaciais, infraestruturais e socioeconômicos.

Palavras-Chave: Produção do Espaço Urbano. Expansão Urbana Horizontal e Vertical. Dinâmica Imobiliária. Montes Claros/MG.

PRODUCTION OF URBAN SPACE AND THE REAL ESTATE DYNAMIC IN MONTES CLAROS/MG

Abstract: The production of urban spaces as a dynamic process that permeates the social, political, cultural and economical dimensions materializes in the city in many aspects, changing its morphology, extent, landscape and social content. Currently, the modern capitalism, as a production basis in the city, finds in its actors and agents involved in the construction of urban spaces the conditions of shaping those spaces following their own perspectives. In this context, the city expands horizontally from the incorporation of new areas into the urban fabric and vertically through the construction of buildings. In this perspective, this article examines the production of closed condominiums and enclosed lots, as well as the process of verticalization in the medium city of Montes Claros / MG after 1970. Therefore, it aims at questioning the role of the agents of urban spaces concerning the emergence of these new patterns of housing, business, or both, and, consequently, in the city expansion, real estate speculation, as well as changing their spatial, infrastructural and socio-cultural contents.

Keywords: Production of Urban Space. Horizontal and Vertical Urban Expansion. Real Estate Dynamic. Montes Claros/MG.

Introdução

O fenômeno da expansão territorial das cidades faz parte de sua própria lógica de desenvolvimento que cresce horizontalmente, a partir da formação de novos loteamentos em suas periferias e, verticalmente, com a produção ampliada do solo urbano e guiada por lógicas, onde, de acordo com Silva (2006) “a produção e reprodução do espaço urbano contemporâneos é produto, condição e meio das relações capitalistas nela existentes”. Essas

transformações no espaço urbano, antes vivenciadas, sobretudo, nas grandes cidades, atualmente se materializam também nas cidades médias, revelando sua importância demográfica e dinamismo econômico.

Acompanhando esse processo, Moraes et al(2007, p.15) afirmam que “[...] a expansão urbana horizontal das cidades é impulsionada pela ampliação do crédito imobiliário que também propiciou a expansão vertical, colocada como um marco revolucionário na paisagem urbana [...]”.

O Município de Montes Claros está situado na Bacia do Alto Médio São Francisco ao Norte do Estado de Minas Gerais possuindo uma área territorial de 3.576,76 km² e 361.971 habitantes (IBGE, 2010). Montes Claros é classificada como cidade média conforme demonstraram os estudos de Amorim Filho, Bueno e Abreu (1982), Andrade; Lodder (1979); França (2012, 2007); Pereira e Lemos (2004) e Pereira (2007).

Nas últimas três décadas ocorreu um aumento de 31% no crescimento populacional de Montes Claros impulsionado pelo seu fortalecimento econômico e a expansão de centros universitários e técnicos, atraindo populações de outras cidades e regiões, além do Norte de Minas.

O PIB total de Montes Claros, conforme o IBGE (2010) é de R\$ 4.501.662, estruturado em 62% no setor de serviços, 25% industrial e 3% agropecuário. Esses dados evidenciam a grande importância do setor terciário na economia municipal, sendo um pólo regional em comércios atacadistas e varejistas e prestação de serviços como educação superior, técnica e saúde especializada.

Essa cidade média vivencia importantes modificações na sua estrutura urbana, econômica, social, ambiental e política. Do ponto vista territorial, verifica-se em Montes Claros novas formas de uso e ocupação do solo urbano. Destacam-se os empreendimentos construídos em sistema de condomínios horizontais e verticais e loteamentos fechados⁵, foco deste estudo.

5 A instituição de sistema de condomínios é regulamentada pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, onde diz no Art. 7º o condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Desse modo, este artigo⁶ analisa a produção dos condomínios horizontais e verticais e os loteamentos fechados⁷ na cidade média de Montes Claros/MG, após a década de 1970.

A metodologia utilizada para o desenvolvimento do artigo consistiu em revisão bibliográfica de autores que discorrem sobre as temáticas: produção do espaço urbano, cidades médias, expansão urbana vertical e horizontal, dentre eles, destacam-se: CORRÊA (2001), SOBARZO (1999, 2006), MAIA (2006), SPÓSITO (2006), FRANÇA (2007), MORAIS et al (2007), BOTELHO (2007). Posteriormente, realizou-se pesquisa documental no 1º. e 2º. Cartórios de Registro de Imóveis de Montes Claros, Construtoras Civis que atuam na cidade, Feirão Imobiliário da Caixa Econômica Federal (2013) e Catálogos Telefônicos 2008/2010, além de pesquisa in loco com registro iconográfico.

Referencial Teórico

A cidade cresce como reflexo das relações capitalistas de produção, portanto, ela é também o palco que materializa as características sociais apresentada pela diferenciação das classes econômicas. A expansão urbana decorre da atuação dos agentes que controlam e promovem as relações capitalistas nas cidades. Na produção deste espaço ocorrem conflitos decorrentes de interesses divergentes entre os agentes, refletindo, sobretudo, na configuração espacial das cidades, palco de todos esses acontecimentos. Dessa forma, para o entendimento da dinâmica estabelecida na expansão urbana torna-se necessário a análise da atuação dos agentes que produzem e reproduzem o espaço urbano e as relações estabelecidas entre eles. Corrêa (2001, p. 122) identifica esses agentes:

6 Este artigo resulta da pesquisa Novas Formas de Consumo Residencial e Comercial e a Dinâmica Espacial da Cidade Média de Montes Claros: O Processo de Verticalização e os Condomínios Horizontais após a Década de 1990 desenvolvida pelos autores na Universidade Estadual de Montes Claros/UNIMONTES. Aprovação: RESOLUÇÃO Nº 034 - CEPEX/2012.

7 Neste artigo considera-se como empreendimentos horizontais os condomínios horizontais e os loteamentos fechados. É importante mencionar que o mercado imobiliário tem utilizados indiscriminadamente a expressão condomínio, quer seja horizontal ou vertical, independente de haver o sistema condominial. Tal fato ilustra Montes Claros também, isso ocorre para efeito de marketing no processo de venda, já que o sistema condomínio vende a idéia de segurança, qualidade de vida, além de status econômico, derivados das metrópoles. Sobre os termos loteamentos, loteamentos fechados e condomínios horizontais, Guimarães (2012, p.7) esclarece que [...] diferença mais chamativa entre os “condomínios” horizontais, loteamentos fechados e os loteamentos é exatamente essa: nos condôminos horizontais e nos loteamentos fechados existe uma parte de uso comum que pertence ao condomínio, enquanto que nos loteamentos propriamente ditos, o sistema viário, arruamento, os equipamentos urbanos e também os comunitários, assim como as vias, praças, espaços livres e áreas destinadas a edifícios públicos, constantes no projeto e no memorial descritivo, serão transferidos à municipalidade, desde a data de registro do loteamento, passando desde aquele momento integrar aquilo que se reconhece como patrimônio afetado à finalidade pública.

Os agentes que modelam o espaço urbano são os proprietários dos meios de produção, proprietários de terras, empresas imobiliárias, e de construção, associadas ou não ao grande capital: o Estado. Sendo que cada ator tem sua estratégia, e os conflitos existentes entre os três primeiros são resolvidos pelo Estado, simultaneamente ator e árbitro destes conflitos.

A atuação conjunta desses agentes no processo de expansão urbana está relacionada ao mercado de terras urbano. Assim, o processo de expansão territorial urbano resulta de estratégias espaciais de agentes imobiliários que atuam sobre o mercado de terras urbanas. Isto é, o movimento dos capitais imobiliários que abrem novas frentes para o crescimento da cidade e o direciona espacialmente. (MELLAZO, 2006, p. 109). Com isso, existe uma complexa rede de interações entre o poder público e o setor privado. Sobre a atuação do poder público, Bernadelli (2006, p. 121) discorre que:

A análise do modo como o poder público intervém na dinâmica da (re) estruturação do espaço urbano coloca-se como fundamental para a discussão dos processos de produção e apropriação da cidade. A sua intervenção na produção do espaço revela-se bastante complexa, uma vez que o mesmo desempenha diversos papéis, interferindo direta e indiretamente na orientação dos usos do solo. O poder público é o agente que determina a instalação do conjunto de infra-estruturas e equipamentos coletivos, interferindo, portanto, sobre a territorialidade que esses benefícios irão tomar, de que forma o novo (e também o velho) espaço urbano será (re) estruturado e, conseqüentemente, todo o processo de urbanização não pode ser entendido sem a compreensão do papel do poder público.

A complexidade da intervenção do poder público na produção do espaço urbano é justificada pela autora em virtude da diversidade de papéis por ele desempenhado, pois o Estado é simultaneamente um agente capitalista, ou seja, investidor, mas é também o legislador, orientando o modo como o espaço urbano se reproduz. Soma-se a isso, a função de árbitro nos conflitos de interesses envolvendo os agentes de produção do espaço urbano, onde o

próprio poder público se inclui. Além disso,

O Estado (poder público) configura-se como o principal produtor, transformador e regulador do espaço urbano capitalista, sendo de suma importância aborda-lo, juntamente, ao capital como categorias de análise, para melhor compreensão do processo de produção das cidades. É o principal agente, pois detém o instrumento de regulação das leis. (TÖWS, 2009, p. 62).

O que se evidencia, então, é que a produção do espaço urbano ocorre de forma diferenciada, devido à atuação também diferenciada dos atores responsáveis por esse processo. Neste contexto, a segregação socioespacial se materializa, por exemplo, quando há o privilégio de determinadas áreas para a implementação dos bens de consumo coletivo, em geral aquelas ocupadas pelas classes de elevados rendimentos. Por outro lado, as áreas reservadas à maior parte da população (classes de menor poder aquisitivo), geralmente, não contam com uma ampla rede de benfeitorias (BERNADELLI, 2006. p. 121).

Nesta conjuntura, o espaço urbano é ocupado seletivamente, refletindo na sua configuração espacial. Isso se materializa pela diferenciação das classes, condicionada pela renda que é um instrumento econômico de reprodução da divisão social e econômica do espaço, assegurando a adequação dos usos do solo e das classes sociais aos distintos lugares do aglomerado urbano. (BOTELHO, 2007).

Nas cidades, em geral, os diferentes usos do solo pelas classes sociais são percebidos pelas formas de morar da população que concretizam a materialização das desigualdades ali expostas. Essa materialização decorre dos diversos padrões residenciais, assim como infraestruturais onde estão locadas as residências. Estas condicionam-se a valorização diferenciada do solo urbano que no âmbito de nossa sociedade constitui-se de mercadoria.

De acordo com Freire (2012) o loteamento é modalidade de urbanificação. É uma forma de ordenação urbanística do solo ou atividade deliberada de beneficiamento ou rebeneficiamento do solo para fins urbanos. Nesta conjuntura, o processo de lotear direciona espacialmente o crescimento das

idades e a forma que o mosaico urbano se estruturará e constituirá a matriz de um novo bairro.

Uma modalidade de loteamento que vem se tornando comum nas grandes e médias cidades brasileiras são os loteamentos fechados e os condomínios horizontais.

Os loteamentos fechados são configurações espaciais decorrentes da produção do espaço urbano contemporâneo, provocando modificações nas cidades e em suas periferias. De acordo com Melazzo (2001), essas configurações espaciais surgem como resultado de estratégias de agentes imobiliários que atuam no mercado de terras urbanas como os proprietários de terras, as imobiliárias, as incorporadoras e as construtoras civis. É o movimento dos capitais imobiliários que abre novas frentes para o crescimento da cidade e o direciona espacialmente.

Esse padrão de loteamento define-se:

Assim, já se reconheceu que onde havia um empreendimento dotado de apenas uma via de acesso, com cercas divisórias nos seus limites, sem prolongamentos das ruas internas e sem exposto conhecimento de que tais vias seriam de domínio municipal, estar-se-ia diante de um condomínio fechado. (FREIRE, J.C. 2012).

Geralmente esses empreendimentos caracterizam-se cercados por muros com suas entradas providas de guaritas, acesso controlado por cancelas e vigiados por seguranças e câmeras de vídeo. O ingresso nestes espaços ocorre por meio da identificação e autorização do morador. Assim, são espaços urbanos sem a livre circulação do público.

Observando os anúncios das imobiliárias interessadas na venda desses empreendimentos, nota-se que apresentam, além de um espaço físico para moradia, a idéia de segurança, qualidade infraestrutural e ambiental. Isso se justifica pela proliferação dos problemas urbanos principalmente nas grandes e médias cidades. Tal fato explica também o intenso surgimento desses empreendimentos.

Maia (2007, p. 163) ao denominar de “enclaves fortificados” os loteamentos fechados afirma que cinco elementos os caracterizam: exclusividade social, sistema de segurança, qualidade ambiental, funcionalidade e autonomia administrativa.

Os empreendimentos horizontais em cidades médias, foco deste estudo, apresentam especificidades em relação às grandes metrópoles:

O preço mais baixo das terras disponíveis ainda não loteadas é, a nosso ver, uma das especificidades da produção do espaço urbano em cidades de porte médio. Esse fator possibilita que a implantação dos loteamentos urbanos fechados de grande porte ocorra muito próxima ou mesmo na área urbana já constituída, fazendo com os “enclaves”, nos termos descritos por Caldeira (2000), sejam muitas vezes internos aos tecidos urbanos. (SPÓSITO, 2007, p. 182).

Ainda de acordo a autora:

Diferentemente, do que se observa nas metrópoles, é possível se ter acesso aos loteamentos fechados, nessas cidades, sem que sejam necessários grandes percursos e tempos de deslocamentos diários entre o local de moradia e os locais onde se realizam as outras dimensões de existência social. (SPÓSITO, 2007, p. 192).

Todos estes fatos discutidos pela autora são elementos condicionantes para o desenvolvimento dos loteamentos fechados nas cidades médias brasileiras.

Outra forma de expansão urbana se dá por meio da verticalização. A verticalização é concebida como um marco revolucionário na paisagem urbana, já que ocasiona transformações profundas nas cidades. O crescimento vertical das cidades produz significativos impactos em suas estruturas sociais e econômicas, tais como as mudanças na distribuição das classes sociais fortemente influenciadas pelas alterações de valor e de uso do solo urbano. (SAHR, 2000, p. 10).

O processo de verticalização insere-se dentre as inúmeras estratégias para a

reprodução do capital que ao longo de seu processo, vem alterando a paisagem urbana e o modo de viver nas cidades.

Töws et al (2009) definem o processo de verticalização como construir novos solos sobrepostos, habitações dispostas em diversos andares, possibilitando, assim, a moradia em uma área que, sem esse artifício, não comportaria o mesmo contingente de pessoas. A verticalização apresenta-se como um processo de construção, onde são criados novos solos que se encontram sobrepostos e dispostos em andares sob a forma de um edifício. Portanto, a verticalização urbana constitui-se num estágio avançado de apropriação do solo urbano, por meio de técnicas modernas. Representa um símbolo da modernidade, sendo um marco revolucionário na paisagem urbana. Sobre isso, Moraes et al (2007, p. 1-2) afirmam que a verticalização é:

Colocada como um marco revolucionário na paisagem urbana, a verticalização surge nas cidades como uma nova ideologia, uma nova concepção de morar, onde ter boa localização, infra-estrutura e segurança passam a ser sinônimo de “status” para os segmentos nele inseridos.

O processo de verticalização representa ainda um estágio avançado nas estratégias de multiplicação e produção do capital, já que “essa configuração permite uma maior extração de lucro do solo, pois, dessa forma, é possível construir muito mais habitações ou salas comerciais em um espaço relativamente pequeno”. (TÖWS et al, 2009, p. 96).

Considerada um estágio avançado do capitalismo moderno, a verticalização era vista, sobretudo, nas grandes metrópoles, que eram o lócus da reprodução máxima do capital financeiro e industrial no Brasil. No entanto, após a década de 1970, os espaços não metropolitanos passaram por profundas reestruturações intra e interurbanas, atraindo capitais e investimentos diversos, culminando no surgimento de processos urbanos espaciais e sociais, dentre eles, a verticalização. Assim:

O processo de expansão vertical observado na maioria das cidades brasileiras, antes visto apenas nas grandes metrópoles nacionais e regionais, passa agora habitualmente, a ser visto também em cidades médias e até mesmo

em pequena, e sugere que seu entendimento esteja contextualizado ao processo de urbanização de uma cidade. (MORAIS et al, 2007, p. 1- 2).

Neste contexto se insere a cidade média de Montes Claros que vem passando por profundas transformações intra e interurbanas, refletidas em novos conteúdos sociais e econômicos.

Resultados e Discussão

O surgimento dos empreendimentos horizontais em Montes Claros/MG datam a partir da década de 1970. Vale resaltar que neste período a cidade passava por um intenso processo de urbanização. Em Montes Claros no setor industrial ganha impulso com a atuação da SUDENE – Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste, por meio de sua política desenvolvimentista na década de 1960. Na década de 1970, Montes Claros, assim como outras cidades médias brasileiras foram beneficiadas pelo Programa de Apoio às Capitais e Cidades de Porte Médio – PNCCPM, que fazia parte do II Plano Nacional de Desenvolvimento – IIPND, do governo federal. O II PND foi uma política de cunho desenvolvimentista que objetivava a descentralização econômica e populacional das grandes metrópoles promovendo um maior equilíbrio urbano regional. (FRANÇA, 2007).

Com isso, o ano de 1980 representou o auge do processo de industrialização em Montes Claros e, por isso, assiste-se nesse período uma rápida evolução demográfica na cidade. Na década de 1960 a população urbana era de 46.531 habitantes; em 1970, 85.154 habitantes, que representa um aumento de 83% em relação à década anterior. Em 1980 a população era de 155.313, aumento de 82%; em 1990, 227.295, aumento de 46%; em 2000 a população urbana era de 289.006 habitantes, representando um aumento percentual de 27% e em 2010 era de 344.427 habitantes, representando um aumento de 19% em relação à década anterior. (IBGE, Censos Demográficos, 1960 a 2010).

Verifica-se com estes dados que Montes Claros apresentou um rápido crescimento nas décadas de 1960, 1970 e 1980, contexto no qual surgiram os primeiros condomínios horizontais na cidade. O gráfico 1 mostra essa evolução entre os anos de 1980 a 2011.

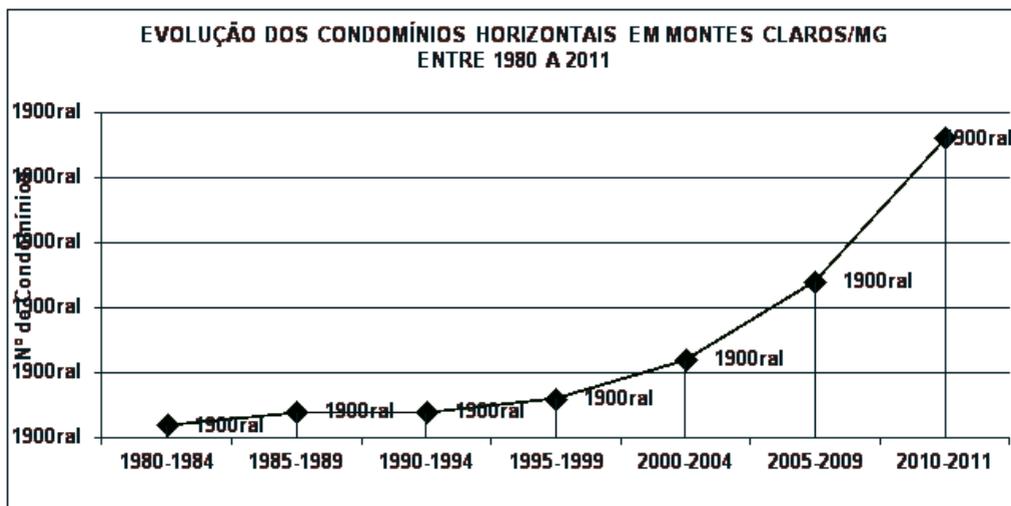


Gráfico 1: Evolução dos Condomínios Horizontais em Montes Claros/MG entre 1980 e 2011.

Fonte: 1º e 2º cartórios de Registro de Imóveis Cíveis de Montes Claros/MG, Pesquisa direta.

Org.: OLIVEIRA, R.S. Agosto/2011.

No período de 1980 a 1999 foram construídos apenas três condomínios fechados. A construção de condomínios fechados na cidade média de Montes Claros/MG ganhou impulso após o ano 2000. No período compreendido entre 2000 a 2004 foram construídos três condomínios na cidade (total de seis); entre 2005 a 2009 foram construídos seis condomínios (12 condomínios construídos no total) e em apenas três anos, entre 2010 e 2013 foram construídos 13 desses empreendimentos, (totalizando 25 empreendimentos horizontais em Montes Claros).



Foto 1: Condomínios Localizados na Região Oeste de Montes Claros:

A: Condomínio Portal das Acácias. B: Condomínio Portal da Serra.

C: Condomínio Portal das Arueiras. D: Condomínio Portal das Arueiras.

Autor: FERREIRA, C. S.; Abril/2010.

O quadro 1 apresenta o levantamento desses empreendimentos em Montes Claros, construídos entre 1975 e o período atual. Atenta-se para os anos de construção e localização, pois estes dois indicadores permitem uma análise entre a categoria temporal e espacial do processo urbano.

ANO DA CONSTRUÇÃO	NOME	LOCALIZAÇÃO
1975	Condomínio Panorama	Panorama (Zona Oeste)
1986	Condomínio Portal das Arueiras	Ibituruna (Zona Oeste)
2000	Condomínio Portal das Acácias	Ibituruna (Zona Oeste)
2000	Condomínio Portal da Serra	Ibituruna (Zona Oeste)
2004	Condomínio de Saint Germain	Morada do Parque (zona Sul)
2006	Condomínio Vivendas do Lago	Ibituruna (Zona Oeste)
2007	Condomínio Itapoá	Edgar Pereira (Zona Norte)
2009	Condomínio Vila Gardens	Ibituruna (Zona Oeste)
2009	Condomínio Monte Olimpo	Planalto (Zona Leste)
2010	Condomínio Moradas Montes Claros	Acácias (Zona Leste)
2010	Condomínio Recanto do Sol	São Judas (Zona Sul)
2011	Condomínio Lagos de Belvedere	Belvedere (Zona Leste)
2011	Condomínio Portal do Itamarati	Planalto (Zona Norte)
2011	Condomínio Bosque do Belvedere	Belvedere (Zona Leste)
2011	Condomínio Cittá Universitário	JK (Zona Norte)
2011	Condomínio Ideale Mais	São Judas (Zona Sul)
2011	Condomínio Gran Royale Pirâmide	BR 365 (Zona Sul)
2011	Condomínio Villa Verde	Ibituruna (Zona Oeste)
2012	Condomínio Parque Viver	Novo Delfino (Zona Leste)
2012	Condômino Parque Monte Fiore	Belvedere (Zona Leste)
2012	Condomínio Ideale Vitta	Belvedere (Zona Leste)
2012	Condomínio Portal Cidade Jardim	Jardim Olímpico (Zona Leste)
2012	Condomínio Serra do Mel	Ibituruna (Zona Oeste)
2013	Condomínio Villa dos Ipês	Vila Ypê (Zona Norte)
2013	Condomínio Pampulha Tennis Residence	Avenida Magalhães Pinto (Zona Leste)
Total	25	

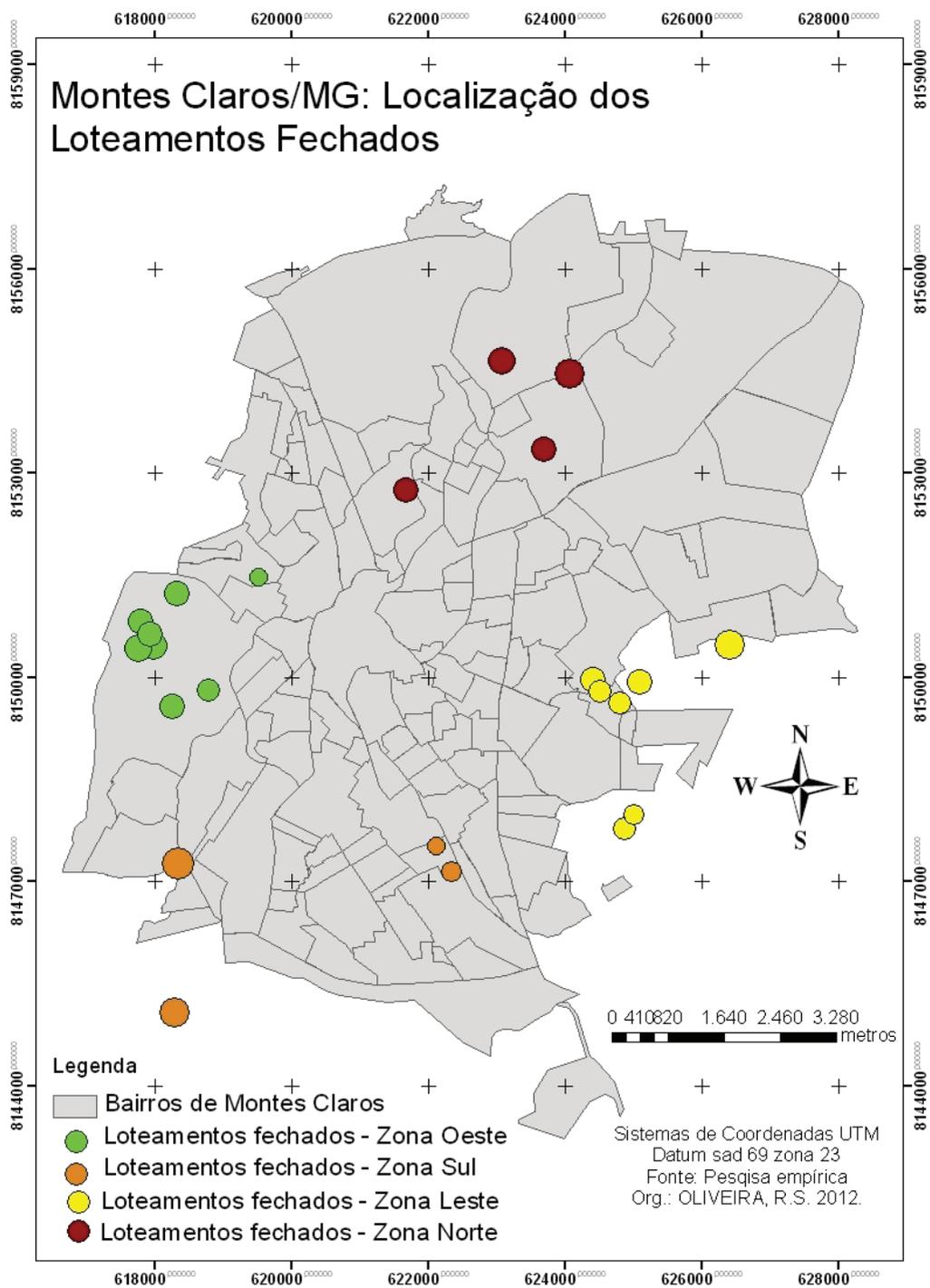
Quadro 1: Empreendimentos Horizontais em Montes Claros/MG

Fonte: 1^o e 2^o Cartórios de Registro de Imóveis de Montes Claros/MG, Feirão da Caixa Econômica Federal, Construtoras Civas e Pesquisa Direta.

Org.: FRANÇA, I, S.; OLIVEIRA, R. S. 2013.

A construção dos empreendimentos horizontais em Montes Claros iniciou-se no ano de 1975 com o Condomínio Panorama, localizado no bairro Panorama, Zona Oeste de Montes Claros. A partir desse ano, a implantação desses empreendimentos foi inexpressiva até o ano 2000, quando o processo ganha intensidade.

A distribuição espacial dos empreendimentos horizontais no espaço urbano de Montes Claros se configurou a partir das seguintes características: segurança, amenidades ambientais e infraestrutura urbana. Neste aspecto, a zona oeste de Montes Claros configura-se como a área de maior concentração desses empreendimentos. (Mapa 1).



A zona oeste caracteriza-se por empreendimentos de alto padrão de constru-

ção, voltados para uma classe de maior renda. Os loteamentos implantados em outras áreas de Montes Claros (zonas sul, leste e norte) caracterizam-se, predominantemente, por um padrão de ocupação da população de menor renda, inclusive estimulados pelo Programa Minha Casa Minha Vida/PMCMV do Governo Federal.

A localização desses empreendimentos em Montes Claros é determinada por uma complexidade de fatores como características físicas do terreno e posição estratégica, além da ação dos agentes produtores do espaço urbano: Estado, construtoras, imobiliárias, capitalistas, industriais, entre outros.

Concentram-se nas áreas periféricas da cidade, locais de extensões territoriais maiores com localização de fácil acesso. Existem 25 empreendimentos horizontais na cidade de Montes Claros espalhados em diversas áreas: 17% na zona Norte, 21% na Sul, 29% na Leste e 33% na Oeste. Não foi encontrado nenhum empreendimento horizontal na zona central, isso porque normalmente sua construção ocupa grande extensão de terras e acarreta vários impactos ambientais, sociais, estruturais e outros.

Neste aspecto Braga, (2013, p.103) aponta que um dos impactos mais evidentes no processo de construção de empreendimentos horizontais refere-se aos muros na paisagem e na mobilidade urbana que traz reflexos na diminuição do convívio social e no aumento da sensação de insegurança nas cidades.

O processo de verticalização em Montes Claros é recente. Até o final do século XX a verticalização era incipiente e concentrava-se na área central. Após o ano 2000 verifica-se o aumento do número de construções verticais, bem como o espraiamento para as áreas periféricas de Montes Claros. O gráfico 2 mostra a evolução do processo de verticalização na cidade no período de 1980 a 2010.

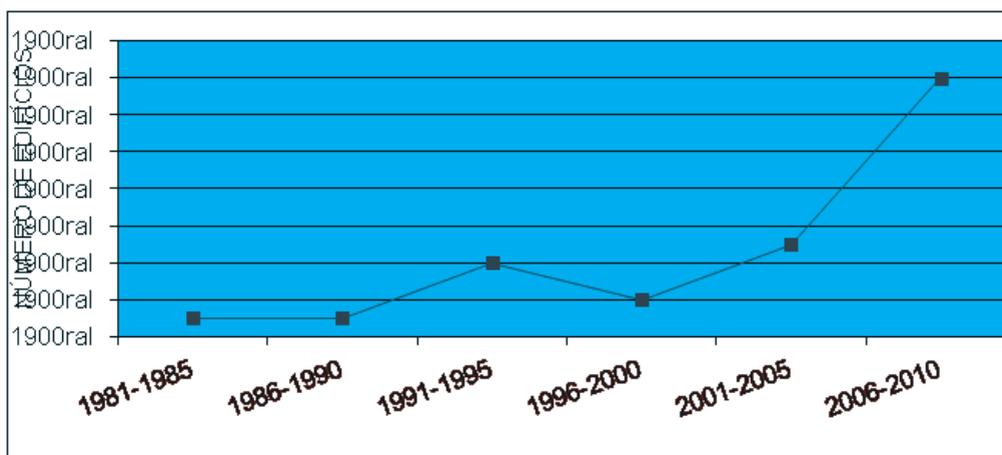


Gráfico 2: Evolução no processo de verticalização em Montes Claros no período de 1981-2010⁸.

Fonte: 1^o e 2^o cartórios de registro de imóveis de Montes Claros.

Org.: OLIVEIRA, R. S, Março/2010.

No ano de 1983, existiam três edifícios construídos; em 1990 esse número passou para 11; em 2000, 30 edifícios; em 2010, 95 edifícios. O critério utilizado para caracterizar uma construção como edifício foi os prédios superiores à cinco pavimentos. Desse total, 50% se localiza na área central e os demais estão distribuídos em bairros como: Vila Santa Maria, Ibituruna, Cândida Câmara, Morada do Sol, Todos os Santos, São José, Vila Guilhermina, Santo Expedito, Augusta Mota, Cidade Nova, Funcionários, Jardim Panorama, Melo, Vila Mauricéia e Vila Ramiro Higino. A foto 2 mostra o processo de verticalização na área central de Montes Claros.

⁸ Foram considerados os edifícios averbados junto aos cartórios de registro de imóveis e aqueles cujas obras foram realizadas por empresas especializadas em construção civil. Foram considerados como processo de verticalização, os edifícios superiores a cinco pavimentos.



Foto 2: Processo de verticalização na área central de Montes Claros.

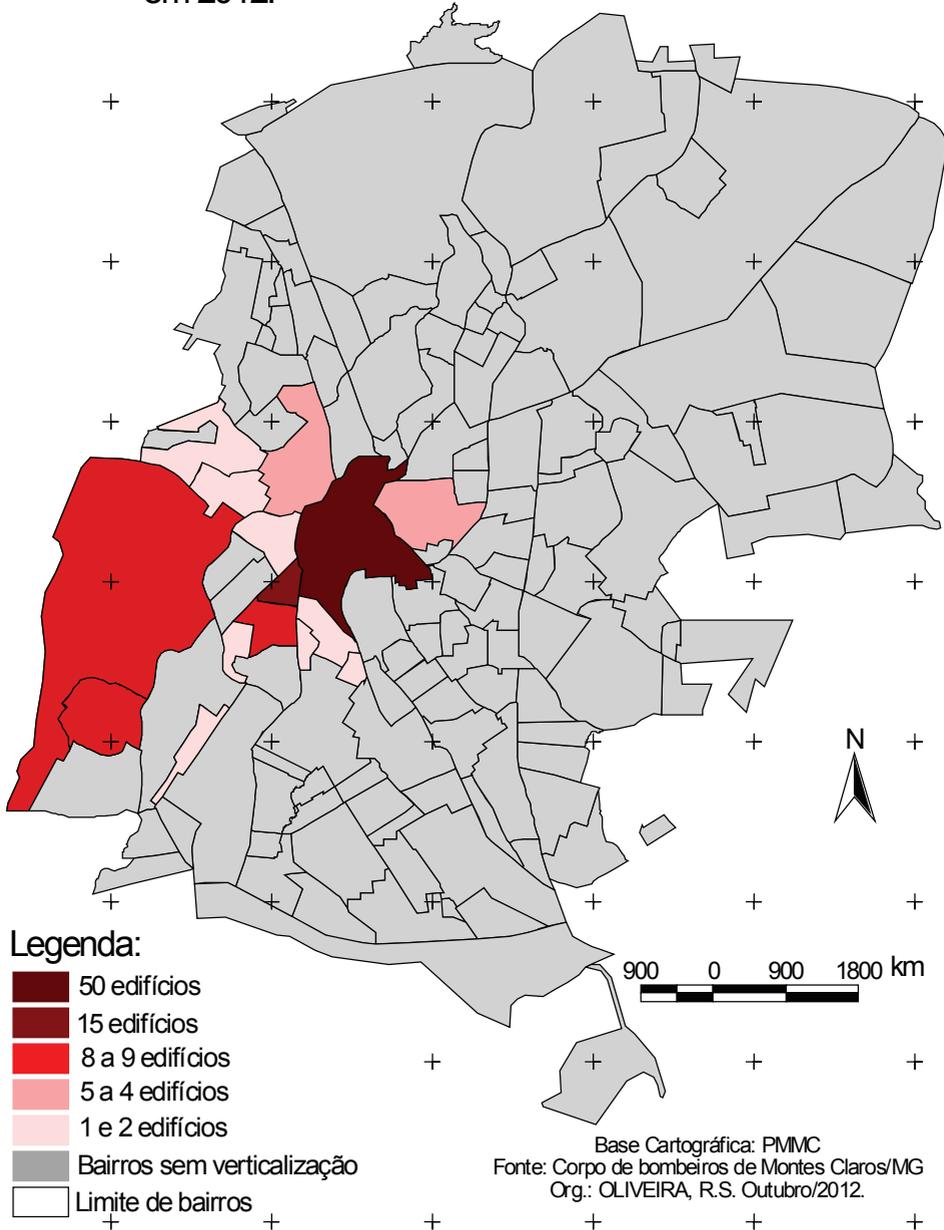
Autor: OLIVEIRA, R.S. Junho/2012.

Após o ano 2000, os empreendimentos verticais em Montes Claros estão sendo implantados próximos ao núcleo central em áreas dotadas de infraestruturas em educação, comércio e lazer, no entanto, ocupam uma área territorial menor. Atualmente, as populações de classe alta estão abandonando as zonas centrais e deslocando-se para áreas periféricas, mantendo um padrão de segregação em relação à população de menor poder aquisitivo.

Em Montes Claros isto não é diferente, a área central se tornou um espaço destinado quase que exclusivamente aos setores de comércio e prestação de serviços, sendo bastante movimentado durante o período diurno e vazio no noturno. Neste aspecto, Sahr (2010, p.103) entende que a classe alta abandona os prédios verticais da área central e busca condomínios periféricos que ofereçam melhor qualidade de vida, tais como: proximidade às áreas verdes, sem problemas de trânsito e poluição sonora.

Existem 145 empreendimentos verticais em Montes Claros atualmente, sendo que 45% está concentrado na zona central e 46% na zona Oeste, locais que possuem excelente infraestrutura urbana e diversificados setores de comércio e prestação de serviços como educação, saúde e lazer. (Mapa 2).

Densidade da verticalização em Montes Claros/MG em 2012.



Um importante eixo de verticalização em curso em Montes Claros abrange as Avenidas Mestra Fininha, Santa Maria, Cula Mangabeira e Deputado Esteves Rodrigues. (PESQUISA DIRETA, 2013).

Chama à atenção na zona Oeste a construção do empreendimento vertical “Medical Center” vinculado à Construtora Strutral. Esta obra está prevista para terminar em 2014 e será composta por 18 pavimentos destinados somente a salas comerciais/serviços. (PESQUISA DIRETA, 2013).

Verificou-se ainda, que o setor imobiliário de Montes Claros possui um excelente sistema de marketing com a utilização de técnicas e métodos destinados à venda de loteamentos e condomínios horizontais e verticais. Além disso, vários meios de comunicação, tais como: internet, televisão e rádio são grandes propulsores na divulgação desses empreendimentos. Os agentes imobiliários distribuem faixas de propagandas em pontos estratégicos no perímetro urbano, enfatizando que tais construções irão proporcionar aos futuros proprietários qualidade de vida, lazer e segurança. (PESQUISA DIREITA, 2013).

Além disso, a atuação dos agentes imobiliários, em especial a partir do ano 2000, torna-se marcante no processo de expansão urbana desta cidade média. Nesse caso, destaca-se a implantação de infraestruturas como redes de água, esgoto e energia elétrica, além de incentivos governamentais por meio de créditos imobiliários. Montes Claros se encontra em processo de atração de empresas nacionais e internacionais aplicando seus investimentos na construção civil.

Considerações Finais

O crescimento das cidades tem sido condicionado, sobretudo, pelas lógicas do capital. As grandes metrópoles brasileiras são os espaços onde o capital tem sua reprodução ampliada, por serem o lócus da intensa produção, consumo e especialização dos espaços urbanos.

Após a década de 1970 os espaços não metropolitanos no Brasil também têm atraído investimentos, capitais e, com isso, profundas transformações socioeconômicas foram verificados nestes espaços. Neste sentido, políticas públicas de desenvolvimento foram alavancadas pelo governo federal para

as cidades de porte médio, visando descentralizar as grandes metrópoles e reduzir o constante fluxo migratório metropolitano.

Assim, as cidades médias passaram a exercer novos papéis no cenário urbano brasileiro. Como consequência do crescimento apresentado por essas cidades, as mesmas passam a vivenciar novas formas de expansão urbana até então materializadas, sobretudo, nas grandes metrópoles.

A expansão urbana horizontal e vertical caracteriza um estágio do desenvolvimento urbano marcado por mudanças estruturais nos aspectos funcionais, econômicos, sociais e culturais das cidades.

Nesse estudo de caso, a análise realizada enfatizou a dinâmica imobiliária na cidade média de Montes Claros/MG a partir da expansão desses empreendimentos promovendo profundas transformações do seu espaço urbano. O vertiginoso crescimento demográfico que essa cidade vem apresentando após a década de 1970, vinculado ao processo de industrialização e urbanização contribuem com o surgimento de novas modalidades de moradias, consumo e negócios.

Esses dois processos são decorrentes de várias conjunturas econômicas, sociais e culturais que a cidade se encontra. Com isso, assiste-se a atuação dos vários agentes que produzem e reproduzem o espaço urbano dessa cidade média. O poder público atua como “elemento regulador” desta expansão, além de oferecer as condições básicas para a atuação do capital imobiliário, por meio da criação de infraestruturas necessárias para a expansão imobiliária.

Outra atuação do poder público que tem causado grande impacto na expansão imobiliária na cidade se dá por meio do crédito imobiliário. O Programa Minha Casa Minha Vida do governo federal oferece as condições de crédito para a população adquirir imóveis. Os agentes imobiliários privados comercializam o produto, aquecendo o mercado imobiliário e alterando profundamente a paisagem urbana.

A instalação dos empreendimentos horizontais nas regiões leste, oeste, sul e norte da cidade refletem esse processo. O setor oeste passou a concentrar o maior número desses empreendimentos devido à implantação de uma boa infraestrutura como vias de acesso, além de espaços de comércios e serviços,

tais como o Ibituruna Shopping Center. Além disso, é nesta região onde se encontra a população com a maior renda per capita da cidade.

Já o processo de verticalização em Montes Claros caracteriza-se pela expansão para áreas da cidade com melhor infraestrutura, não restritas ao núcleo central. Há uma relação entre o aumento da verticalização com o período em que as construtoras se instalam na cidade após a década de 1980. Nesse contexto, a verticalização era incipiente no núcleo central onde predominava construções de até cinco pavimentos e de uso misto, ou seja, residencial e comercial.

Atualmente, observa-se que os edifícios residenciais apresentam um ritmo de crescimento acelerado e isso reflete a expansão nas novas formas de morar na cidade.

Esse cenário se explica em função do dinamismo econômico e do consumo atrelado aos novos padrões e estilo de vida e ao franco desenvolvimento do setor terciário, culminado na intensificação do processo de verticalização no período de 2000 a 2010.

A correlação entre a expansão horizontal e vertical permite observar que os dois processos seguem a mesma tendência de crescimento na última década, a partir de estratégias públicas e privadas atuando de modo a impulsionar sua intensificação em áreas não centrais em Montes Claros.

Isso mostra que a Montes Claros vive um momento de forte dinamismo imobiliário que reflete na produção do espaço, promovendo transformações na estrutura urbana, econômica e sociais dessa cidade média.

Referências

AMORIM FILHO, Oswaldo Bueno, BUENO, Maria Elizabeth Taitson; ABREU, João Figueiredo. Cidades de porte médio e o programa de ações sócio-educativo-culturais para as populações carentes do meio urbano em Minas Gerais. In: Boletim de Geografia Teorética. Rio Claro/SP, v. 2, n. 23-24, 1982. p. 33-46.

ANDRADE, Thompson, LODDER, Celsius. A. Sistema Urbano e Cidades Médias no Brasil. IPEA. Rio de Janeiro: IPEA/INPES, 1979.

BERNADELLI, Mara Lúcia Falconi da Hora. Programa Cura III em Presidente Prudente: uma porta para a cidade, in. Cidades médias: Produção do espaço/ Eliseu Savério Spósito, Maria Encarnação Beltrão Spósito, Oscar Sobarzo (org.). 1ª. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

BOTELHO, Adriano. A Produção do Espaço Urbano e da Moradia Através das Práticas do Setor Imobiliário: três casos paulistanos. Cidades, v.4, n. 6, 2007, p. 11-43.

BRAGA, Jorge Luiz. Condomínio Horizontal e Vertical: diferenças. Teresina, Ano 11, Nº. 1172, 16set.2006. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/8931>>. Acesso em: 3 ago. 2013.

CORREIA, Roberto Lobato. Trajetórias Geográficas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

FRANÇA, Iara Soares. Aglomeração Urbana Descontínua de Montes Claros/MG: Novas Configurações Socioespaciais. 2012. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia/UFU, Uberlândia: UFU, 2012. 393f.

FRANÇA, Iara Soares de. Cidade Média e Suas Centralidades: O Exemplo de Montes Claros no Norte de Minas Gerais. 256 f. Dissertação (Mestrado em Geografia e Gestão do Território) - Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia/ Uberlândia, 2007.

FREIRE, José Carlos de. Promotor de Justiça em São Paulo. Da legalidade dos Condomínios Fechados. Disponível em: <http://www.ebooksbrasil.org/sitioslagos/documentos/ilegalidade.html>

Acesso em: segunda-feira, 16 de abril de 2012.

GUIMARÃES, Hilário Espírito Santo. “Condomínios” Atípicos. A Privatização e a Feudalização dos espaços Públicos Disponível em: <http://www.conteudo-juridico.com.br/?artigos&ver=1055.31503>. Acesso em: 05/09/2012.

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm. Acesso em 10/04/2012.

MAIA, Doralice Sátyro. Lotes e Ruas: componentes para a análise da produção dos loteamentos fechados. In: Cidades médias: Produção do Espaço/ Eliseu Savério Spósito, Maria Encarnação Beltrão Spósito, Oscar Sobarzo (org.). 1ª. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

MELLAZO, Everaldo Santos. Expansão Territorial e Mercado Imobiliário em Presidente Prudente. In: Cidades médias: Produção do Espaço/ Eliseu Savério Spósito, Maria Encarnação Beltrão Spósito, Oscar Sobarzo (org.). 1ª. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

MELAZZO, Everaldo Santos. Expansão Territorial e Mercado Imobiliário em Presidente Prudente. In: Textos e Contextos para a Leitura Geográfica de uma Cidade Média. Maria Encarnação Beltrão Spósito. (org.). Presidente Prudente: [S.N.], 2001.

MORAIS, Lailson Souza de.; et al. Análise do Processo de Verticalização na Área Urbana do Município de Mossoró-RN: Aspectos Jurídicos e Ambientais. Revista Verde de Agroecologia e Desenvolvimento Sustentável/Grupo Verde de Agricultura Alternativa (GVAA). Mossoró/RN, Brasil v.2, nº.2, Julho/dezembro de 2007. , p.171-182.

PEREIRA, Anete Marília. Cidade Média e Região: O significado de Montes Claros no Norte de Minas Gerais. Programa de Pós - Graduação em Geografia. Uberlândia/MG, 2007.

PEREIRA, Fabiano Maia; LEMOS, Mauro Borges. Cidades médias: uma visão nacional e regional. Anais do XI Seminário sobre economia mineira. Diamantina, 24 a 27 de Agosto de 2004..Disponível em <http://www.cedeplar.ufmg.br>.

SAHR, Cicilian Luiza Lowen. Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR: Revista de História Regional, vol.5, nº1, 2010.

SILVA, Willian Ribeiro da. Centralidade e Produção de Loteamentos Fechados na Cidade de Londrina/PR. In: Cidades médias: Produção do Espaço/ Eliseu Savério Spósito, Maria Encarnação Beltrão Spósito, Oscar Sobarzo (org.). 1ª. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

SOBARZO Oscar. A Segregação Socioespacial em Presidente Prudente: Análise dos Condomínios Horizontais. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Presidente Prudente, 1999.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. Loteamentos Fechados em Cidades Médias Paulistas, Brasil. As Especificidades dos Loteamentos Fechados em Cidades de Porte Médio. In: Cidades médias: Produção do Espaço/ Eliseu Savério Spósito, Maria Encarnação Beltrão Spósito, Oscar Sobarzo (org.). 1ª. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

TOWS, Ricardo Luiz. Atuação do Capital Imobiliário na Produção Vertical e a Legislação Urbanística na Avenida Brasil, em Maringá (PR) In: A Geografia da Verticalização Urbana em Algumas Cidades Médias no Brasil/ Cesar Miranda Mendes, Ricardo Luiz Tows (org.). Maringá: Eduem, 2009.

Sites Consultados

<http://www.fjp.gov.br>

<http://www.ibge.gov.br>

<http://www.ipea.gov.br>

Recebido para publicação em março de 2014
Aceito para publicação em junho de 2014

