

EXPANSÃO URBANA E NÍVEIS DE RENDA NA CIDADE MÉDIA DE MONTES CLAROS/MG¹

FRANCIELLE GONÇALVES SILVA
MESTRANDA EM GEOGRAFIA, UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MONTES
CLAROS- UNIMONTES
franciellasilvamoc@hotmail.com

SARA CRISTINY RAMOS MEIRELES
GRADUANDA EM GEOGRAFIA,
UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MONTES CLAROS –
UNIMONTES
saracristiny77@yahoo.com.br

VALÉRIA APARECIDA MOREIRA COSTA
GRADUANDA EM GEOGRAFIA,
UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MONTES CLAROS –
UNIMONTES
valleriamoreira@outlook.com

IARA SOARES DE FRANÇA
PROFESSORA DO DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS E DO PPGE,
MESTRADO EM GEOGRAFIA, UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MONTES
CLAROS – UNIMONTES
DOUTORA EM GEOGRAFIA – UFU
isfufu@yahoo.com.br

MARIA IVETE SOARES ALMEIDA
PROFESSORA DO DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS DA UNIVERSIDADE
ESTADUAL DE MONTES CLAROS – UNIMONTES
DOUTORANDA EM GEOGRAFIA – PUC MINAS
ivetegeo@yahoo.com.br

¹Este trabalho resulta da pesquisa “Produção do espaço urbano: o processo de verticalização e os condomínios horizontais na cidade média de Montes Claros/MG, após a década de 1990”, em desenvolvimento (2014-2016), financiada pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais – FAPEMIG (Processo N. CSA – APQ – 01375 – 13), vinculado ao Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Montes Claros-UNIMONTES. **Agradecimento: FAPEMIG**

²Parecer Consubstanciado do Comitê de Ética e Pesquisa/CEP - Número do Parecer: 401.272,09/08/2013

RESUMO

A cidade média de Montes Claros, situada no Norte de Minas Gerais, tem se desenvolvido em vários setores o que repercute diretamente no crescimento urbano, econômico, social e estrutural do município. A expansão urbana dinamiza a economia da cidade e afeta diretamente a valorização do solo, por meio dos novos empreendimentos, horizontais e verticais. Assim, o processo de produção do espaço tem corroborado para que a cidade altere sua dinâmica espacial. Neste contexto, este estudo analisa o processo de expansão urbana de Montes Claros a partir dos empreendimentos imobiliários verticais e horizontais de acordo com os diferentes níveis de renda, localização e o processo de produção do solo urbano. O artigo se estrutura com análise bibliográfica de produções científicas que abordam os temas e/ou conceitos de: (1) Expansão urbana (2) Cidade média, (3) valorização do solo, (4) renda e dinâmica imobiliária, (5) Segregação Socioespacial, espacialização dos empreendimentos verticais e horizontais com a variável de análise renda, além de registro iconográfico da área de estudo. Para elaboração dos produtos utilizou-se o software ArcGis 9.3 e 10 e o shapefile de renda de domicílios por setor (Censo IBGE, 2010).

Palavras Chave: Expansão urbana; Cidade média; Valorização do solo; Renda; Montes Claros.

INTRODUÇÃO

O espaço urbano está em constantes transformações, fato esse que confere especificidades a cidade que é mutável, fazendo com que a população se adapte a essas novas configurações do espaço urbano. Tais transformações ocorrem em virtude da própria dinâmica da cidade, acompanhando as atividades antrópicas e consequentemente o desenvolvimento pelo qual ela vem passando.

As cidades médias brasileiras apresentam como especificidades a combinação entre tamanho demográfico, funções urbanas e organização de seu espaço intra-urbano, conforme salienta Corrêa (2006). A partir da segunda metade do século XX esses centros urbanos se destacaram no contexto nacional como foco de intervenções públicas e privadas, bem como de análises acadêmicas. Realidade que não se diferencia em Montes Claros, cidade média localizada no Norte de Minas Gerais.

Chama atenção a expansão urbana nesta cidade média que ocorre de forma intensa, notadamente, após a década de 1990. Os novos padrões de moradia como os empreendimentos verticais e horizontais estão sendo procurados por grande parte da população, principalmente as de médio e alto poder aquisitivo, que buscam por status de modernidade e segurança, nos condomínios, residenciais, loteamentos fechados de alto

luxo, ocorrendo assim a segregação sócio espacial. Isso porque estes bens são restritos a uma pequena parte da população, pois possuem preços elevados, devido a sua localização em áreas com boa infraestrutura urbana, além de oferecer segurança, áreas de lazer, sendo que tudo isso agrega valor a terra, e ao empreendimento.

Com isso, verifica-se a segregação sócio espacial, já que estes imóveis são voltados a classes abastadas, excluindo aqueles que possuem menor renda, em virtude disso, seu direito á cidade como um todo é negado.

Nesse sentido, esse artigo analisou o processo de expansão urbana de Montes Claros a partir dos empreendimentos imobiliários verticais e horizontais de acordo com os diferentes níveis de renda e localização vinculado ao processo de produção do solo urbano. Considera-se a valorização do solo urbano por meio da ação dos agentes produtores do espaço que atribuem às características que valorizam algumas partes da cidade, em detrimento de outras, com isso, a população de menor poder aquisitivo faz construções irregulares formando os aglomerados subnormais, além de ocuparem áreas indevidas na cidade.

Para a análise proposta utilizou-se a média da renda de cada domicílio por setor censitário (CENSO IBGE, 2010) o que demonstrou o processo de segregação socioespacial em Montes Claros, onde as áreas mais valorizadas da cidade são as que possuem maior renda domiciliar e, conseqüentemente, aquelas menos valorizados possuem menor renda domiciliar.

O processo de produção do espaço

A urbanização brasileira intensificou-se a partir da segunda metade do século XX e a cidade é a forma urbana na qual esse processo se materializa. A cidade deve ser analisada a partir de sua especificidade, tendo em vista sua forma espacial em suas conexões com a estrutura social, processos e funções urbanas que vem se dinamizando com o passar do tempo. A cidade é o espaço urbano e para a sua definição deve-se pensar que os espaços urbanizados são diferentes de acordo com sua localização e nível de desenvolvimento. (SILVEIRA, 2003).

A reprodução do capital acaba gerando espaços urbanos desiguais, o que acarreta conflitos entre seus diferentes agentes que disputam não apenas uma porção do espaço, mas a forma mais ampla de reprodução de suas vidas na área urbana, que são diferentes pelo modo de vida e pelo acesso que cada um tem a cidade, devido a cada classe social.

A heterogeneidade das ocupações no espaço revela a dinâmica econômica, política e cultural no interior das cidades, que se expandem cada vez mais atendendo a ampliação do mercado capitalista, as novas formas de uso e ocupação do solo urbano imposto pela modernização, tecnologias e pelo comando do capital econômico seja ele público ou privado. Tudo isso se associa e corresponde a necessidade de crescimento territorial e demográfico de tais cidades sentidos a partir dos processos de industrialização e urbanização. (FRANÇA; SOARES, 2007).

O processo de expansão urbana se dá através da apropriação do homem no espaço, a fim de suprir suas necessidades, na maioria das vezes de moradia. Ele se apropria do espaço, seja ele urbano ou rural (que não se encontra dentro do perímetro), para que seus objetivos sejam cumpridos. O processo de expansão urbana pode se dar através dos empreendimentos horizontais (que é o crescimento territorial, ou seja, da malha urbana) ou verticais (que é quando a cidade cresce aumentando sua mancha edificada) que são dois tipos distintos de crescimento territorial urbano: crescimento extensivo e intensivo, respectivamente. (JAPIASSÚ; LINS, 2014).

Ainda sobre isso, os referidos autores apontam que, em termos territoriais, a cidade se expande de maneira que se amplie sua mancha urbana, ou seja, o perímetro urbano, ou aumentando sua área edificada, ou ainda parcelando o solo em áreas não ocupadas.

Neste contexto, o processo de expansão vertical observado na maioria das cidades brasileiras, comum às grandes metrópoles nacionais e regionais, passa a ser visto também em cidades médias e até mesmo em pequena, seu entendimento deve ser contextualizado ao processo de urbanização de uma cidade. (MORAIS et al, 2007, p. 1-2). A verticalização é “o processo de adensamento de determinadas áreas urbanas através da construção de edifícios, ocorrendo geralmente, nas regiões centrais da cidade” (MORAIS et al, 2007, p. 2 apud SOUSA; COSTA, 1998).

Colocada como um marco revolucionário na paisagem urbana, a verticalização surge nas cidades como uma nova ideologia, uma nova concepção de morar, onde boa

localização, infraestrutura e segurança passam a ser sinônimos de “*status*” para os segmentos nele inseridos.

Acompanhando este processo, a expansão urbana horizontal, conforme Rabelo Sant’anna e Sant’anna (2010) surge como oposição ao padrão cento/periferia com crescimentos dispersos em novas formas de ocupação. Novas formas de arranjo e de habitar, correspondente às novas formas espaciais, ou conjunto das formas espaciais constituídos pelos loteamentos, condomínios ou urbanizações fechadas. Contudo, a localização é imprescindível para o sucesso no processo de habitação. A localização do empreendimento justifica o fator acessibilidade dos moradores.

O espaço urbano é produzido pelas ações de diferentes agentes sociais. O espaço citadino se materializa principalmente pela reprodução social, cultural e ideológica, mas também pela ação das construtoras, imobiliárias, promotores de venda e do Estado. Estes agentes atuam na construção de novos empreendimentos imobiliários atendendo as carências sociais e dos grandes latifundiários. Os controladores do capital são os grandes latifundiários que viabilizam o surgimento das diversas faces da valorização do solo urbano. Neste contexto, a segregação socioespacial se materializa com a produção do espaço pelas camadas de baixo poder aquisitivo e o monopólio por parte da classes abastadas apropriando de determinadas porções urbanas que dispõem de melhor infraestrutura.

A produção do espaço urbano em cidades médias se diversificou muito com o passar das décadas, empreendimentos que outrora eram exclusivos de cidades grandes, atualmente já se espalharam para além delas, atingindo assim as cidades não metropolitanas.

Rodrigues (2007, p.80) aponta o processo de produção da cidade como mercadoria.

Quanto mais cidade se produz, na lógica do capital, maior o preço da terra e das edificações. A cidade-mercadoria, a mercadoria terra e unidades edificadas não obedecem à lógica da produção de determinada porção de seu território não há nenhum trabalho produtivo direto (o que explica a especulação em terras vazias). A mercadoria terra urbana e a mercadoria cidade são diferenciadas de outras mercadorias. A mercadoria cidade não se aplica à análise da escola marginalista que relaciona a maior produção ao menor preço. É importante lembrar que o mercado capitalista, de terras e de edificações urbanas, não é completamente conhecido e depende de uma plêiade de proprietários privados. E assim, repetimos quanto mais cidade se produz, maior é o preço da terra, das edificações e da cidade.

Se por um lado há os condomínios horizontais fechados destinados a população de maior poder aquisitivo, por outro há os conjuntos habitacionais destinados à população de menor renda que de acordo com Ferreira e Moura (2013, p.3) essa parcela da população “[...] sem opção de lugar para morar, constroem barracos nas periferias e favelas das cidades ou lutam para conseguir morar nos conjuntos habitacionais financiados pelo governo”.

Ao analisar a implementação dos conjuntos habitacionais financiados pelo Governo Federal e as transformações na cidade geradas a partir destes empreendimentos, as autoras, apontam que a “[...] ação tanto da população quanto dos governantes modifica a cidade, trazem novas funções ao solo urbano, necessidade de serviços e infraestruturas”. (FERREIRA; MOURA, 2013, p.4).

Esses conjuntos habitacionais se firmaram no contexto das cidades a partir da iniciativa do Governo Federal com o Programa Minha Casa Minha Vida a partir do ano de 2009, na tentativa de suprir ou ao menos diminuir o déficit habitacional no país.

A terra ao assumir valor econômico possibilita a valorização e a especulação imobiliária, onde os grandes latifundiários exercem domínio sobre as classes de menor poder aquisitivo. Nesta perspectiva, o que determina o valor da terra é a condição de aquisição, a necessidade de moradia, a infraestrutura e a instalação de centros comerciais e universitários.

Uma pequena parcela da população participa de um mercado privado legal, dotado de infraestrutura urbana e devidamente amparado pelos ditames legais vigentes, enquanto uma grande massa de pessoas de baixa renda é forçada a recorrer à informalidade fundiária como forma de se manter viva no meio urbano. (MORALES; SOUZA, 2010).

Os mecanismos do mercado imobiliário valorizam a terra em função da infraestrutura, sendo assim, os setores da cidade que dispõe de asfalto, serviços de saúde, escola, transporte público de qualidade são aqueles mais valorizados. Ao contrário do que ocorre com os locais que estão afastados do núcleo central e não dispõem destes atributos.

A lei da oferta e da procura, oportunidades locacionais, uso e ocupação do solo e condições de mercado também condicionam a valorização do solo. Os fatores que viabilizam a valorização do solo urbano determinam a ocupação irregular de terras e a qualidade de vida das classes de baixo poder aquisitivo, considerando o valor do solo

nas áreas que possuem boa infraestrutura e naquelas que não dispõem de recursos básicos para o social.

A cidade é produzida por agentes com ações e intencionalidades específicas, gerando assim a segregação sócio espacial. Sobre isso, Santos (2008) pontua que “o espaço urbano e a utilização do solo urbano são destinados a poucos atores, gerando uma crescente massa de excluídos sociais. Assim, o espaço é produzido através das lutas que ocorrem na cidade”.

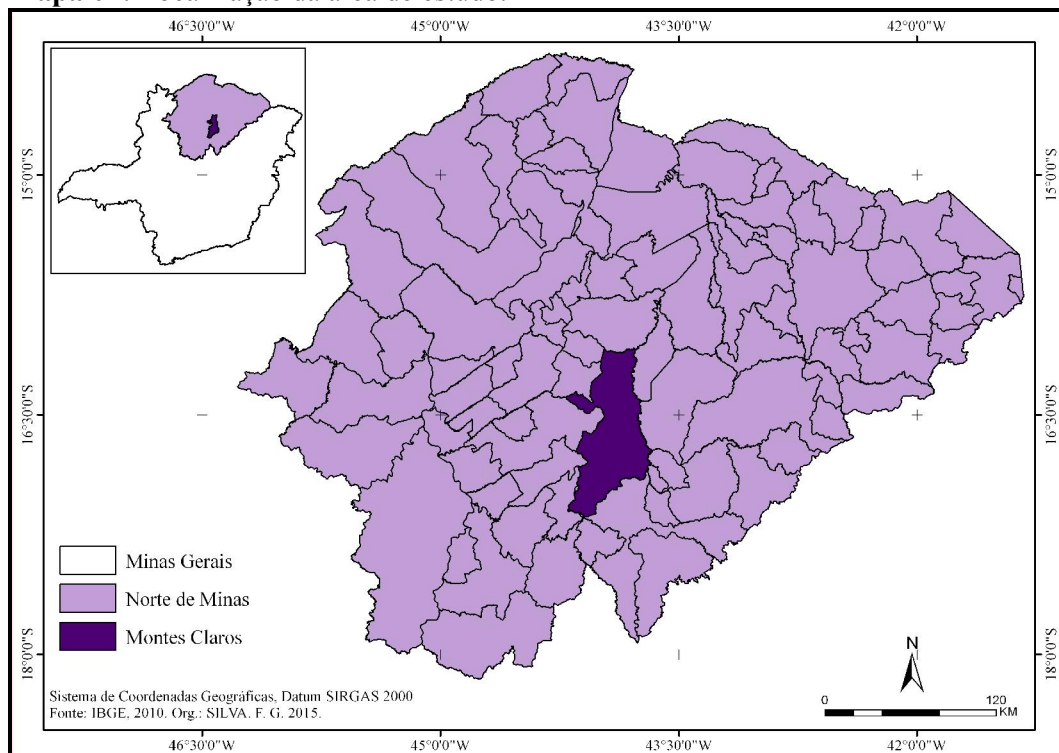
Os agentes envolvidos na produção do espaço são os proprietários fundiários e dos meios de produção, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos (CORRÊA, 1995). Assim, os proprietários fundiários e os promotores imobiliários moldam o espaço de acordo com as necessidades da demanda populacional de média e alta renda. Já os grupos sociais excluídos sobrevivem em favelas, ao invadir terrenos públicos ou privados, conjuntos habitacionais ou residenciais com carências de infra-estrutura urbana necessárias à qualidade de vida.

Montes Claros no contexto de cidade média tem grande importância regional, ocupa o papel de cidade central na rede urbana que está inserida. Oliveira e França (2012, p.4) apontam que a cidade “[...] vem passando por profundas transformações intra e interurbanas, refletidas em novos conteúdos sociais e econômicos, assim como em novos padrões de moradias”. Com a crescente valorização do solo, as mudanças ocorridas no seu espaço urbano são instigadas pela produção capitalista onde se agrega valor a terra e esta torna-se mercadoria.

Materiais e Métodos

A área em estudo localiza-se na porção central da região Norte de Minas, uma das 12 mesorregiões do Estado de Minas Gerais que abrange 89 municípios.

Mapa 01: Localização da área de estudo.



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). O PIB total de Montes Claros, conforme o IBGE (2012) é de R\$ 5,34 bilhões, sendo 74% composto pelo setor de Serviços, 23% Indústria e 3% Agropecuária.

Nesse estudo, analisou-se a expansão urbana vertical e horizontal na macha urbana do município de Montes Claros cruzando os dados de empreendimentos e a variável renda dos domicílios por setores censitários². Para análise da tipologia dos empreendimentos utilizou-se os dados coletados pelo Laboratório de Estudos Urbanos e Rurais – LAEUR, adquiridos via coleta direta de dados no perímetro urbano de Montes Claros (2014). O processo se deu por meio de mapeamento dos empreendimentos, utilizando-se o *Global Positioning System* – GPS, onde foram demarcados pontos e coordenadas. Os dados foram sistematizados e representados utilizando o software

² Para obter a média da renda dos domicílios, aferiu-se a renda total agregada dos domicílios por setor, dividindo esse total pelo número de domicílios em cada setor.

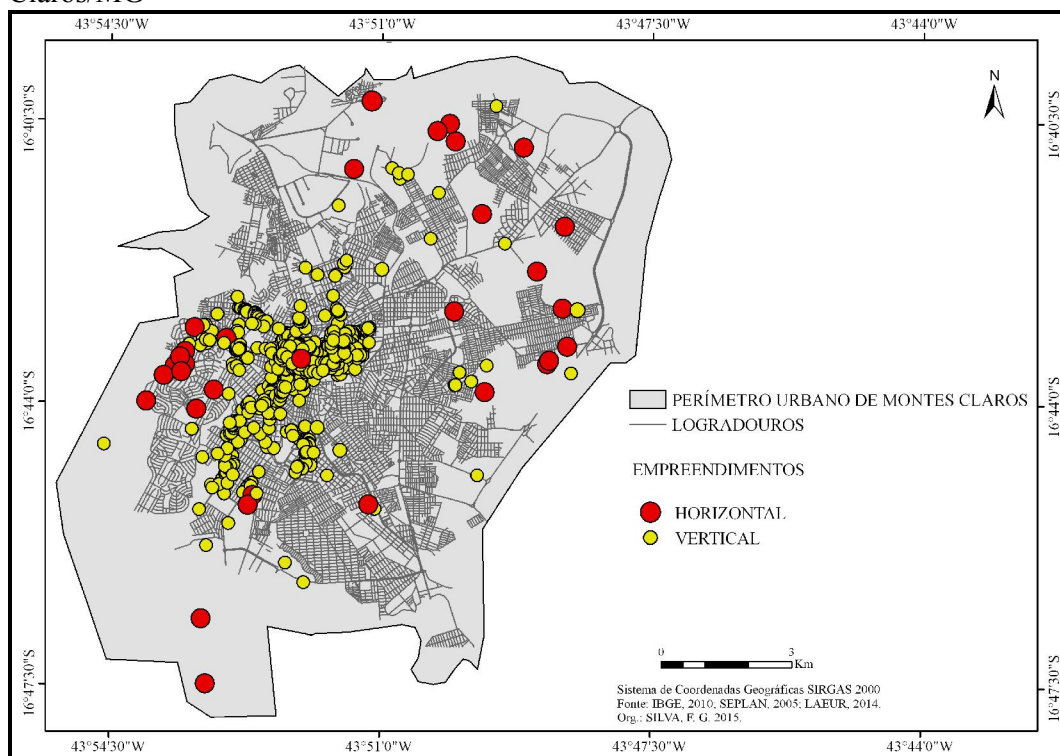
ArcGiz 9.3 e 10. Os dados de renda utilizados baseiam-se no Censo do IBGE (2010) referente à média da renda de cada domicílio por setor.

As caracterizações dos mapas foram feitas a partir da combinação de técnicas de Sistema de Informação Geográfica – SIG. No software ArcGiz em modelo temático foram localizados os empreendimentos verticais e horizontais (tipos de empreendimentos, tipos de usos e modalidades habitacionais), demarcados por pontos (coordenadas geográficas). A análise e a representação via shapefile de renda (CENSO, 2010), foi sobposta pelo shapefile de pontos de empreendimentos localizados no perímetro urbano da cidade de Montes Claros (LAEUR, 2014). Cada ponto representa uma localização específica, onde os pontos dos empreendimentos horizontais e verticais são representados por cores (ver legenda dos mapas).

Discussões e resultados

Atualmente Montes Claros vive o processo de transformações socioespaciais ocorridas do ponto de vista da estruturação do espaço urbano e seus impactos na produção habitacional e econômica, reflexo da atual configuração dessa cidade média norte mineira. Verifica-se um novo padrão de urbanização resultante de profundas transformações socioespaciais, entre outros, por meio, da expansão urbana que ocasiona novos usos e ocupação do solo urbano, com isso, novas formas urbanas, por exemplo, os empreendimentos horizontais e verticais. (Mapa 02).

Mapa 02: Empreendimentos verticais e horizontais na cidade média de Montes Claros/MG



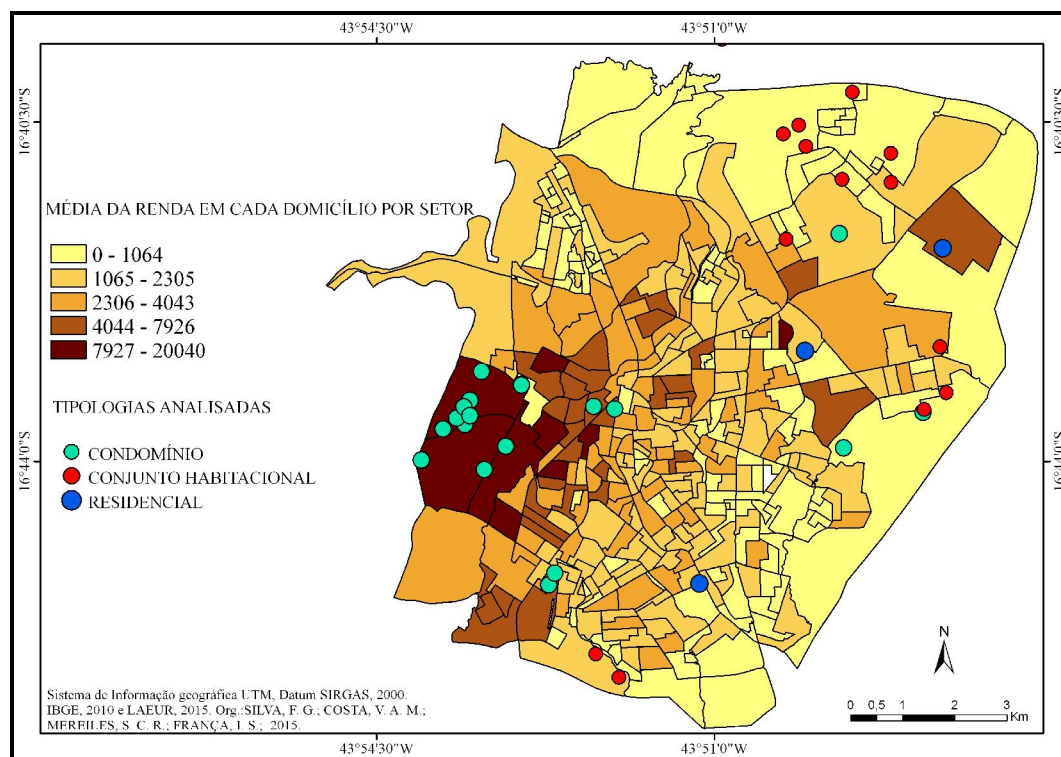
Conforme apresentado no mapa (02) Montes Claros possui aproximadamente 516 empreendimentos verticais, sendo que a maior parte está localizada na área *core* da cidade, isto é, 32%, aproximadamente 166 empreendimentos. Outros 26% estão localizados na área Sul, correspondendo a 133 empreendimentos do total. Na área norte da cidade está 23% do total, correspondendo a 118 empreendimentos. Na sequência, 18% correspondente a 95 dos empreendimentos e 1% correspondente a 5 dos empreendimentos que estão nas áreas Oeste e Leste, respectivamente, da cidade. (FRANÇA et al, 2015).

O processo de verticalização do espaço urbano além de gerar transformações na morfologia da cidade, muda também o modo de vida da população que ali reside, modificando a reprodução da vida e aumentando as diferenças e desigualdades promovidas pelo capital.

Em relação aos empreendimentos horizontais, somam um total de 39 empreendimentos, localizados predominantemente na área Sudoeste, norte e leste da cidade. (FRANÇA et al, 2015). No setor sudoeste estão localizados em sua maioria os condomínios fechados, em áreas que possuem maiores amenidades urbanas, portanto,

uma população com maior poder aquisitivo. Nos setores norte e leste encontram-se os conjuntos habitacionais e residenciais, em sua maioria. É importante salientar que a maior parte dos empreendimentos horizontais e verticais, estão localizados nas áreas de maior renda de domicílios por setores.

Mapa 03: Distribuição da renda por tipologias.



Conforme o mapa (03), os condomínios fechados estão distribuídos em sua maioria no sudoeste da cidade que possui a maior renda dos domicílios por setor, equivalente a R\$7.927 – R\$ 20.040. Essa área da cidade é reconhecida pela concentração dos condomínios de alto padrão, da população de alto a médio poder aquisitivo, por exemplo, os Condomínios Portal da Serra, Portal das Aroeiras e Vila Verde. Esses empreendimentos estão localizados na zona oeste da cidade, no bairro Ibituruna.

Já os conjuntos habitacionais localizam-se no norte, leste e sul da cidade, em setores que apresentam menores rendas dos domicílios, considerando, respectivamente, R\$ 0 – R\$1.064, e, R\$1.065 – R\$ 2.305, tais como: Conjunto Habitacional Prolongamento Jaraguá II, Conjunto Habitacional Monte Sião I e II, e o Conjunto

(bairro) Habitacional Nova Suíça. Os residenciais estão no leste e sul e representa o valor de renda absoluta equivalente a R\$1.065 – R\$2.305. e, R\$4.044 – R\$7.926 alguns deles: Residencial Alfa, Residencial Solar dos Lagos, e, Residencial Jardim Primavera (figura 01).

Os dados apresentados indicam que a expansão do tecido urbano é um fenômeno em crescimento em Montes Claros, fato semelhante ao que ocorre em outras cidades médias. Observa-se a dinâmica imobiliária que direciona o tipo de ocupação dos empreendimentos no tecido urbano. O espraiamento da cidade e aquecimento do setor imobiliário com a criação de novos empreendimentos imobiliários ocasionam também um aquecimento do setor da construção civil.

Verificou-se então em na cidade média de Montes Claros mudanças nas esferas econômicas, políticas, culturais e sociais são determinantes no processo de expansão urbana vertical e horizontal. Soma-se a isso, a ação combinada de agentes dos segmentos imobiliários e do Estado via investimentos incidindo na valorização imobiliária.

Conforme Melazzo (2001) estes agentes combinados ao mercado fundiário, ao se distribuírem por todas as áreas e direções da malha urbana, promove o reordenamento na configuração territorial da cidade, não apenas em relação a sua expansão, mas também por alterar as relações interurbanas. Conforme as variáveis que participam do mercado na posição de vendedores, as pessoas físicas são majoritárias em todos os seguimentos do mercado imobiliário. No entanto, as empresas ligadas aos negócios imobiliários atuam sobre os tipos de imóveis estrategicamente por meio da apropriação de ganhos imobiliários.

Sendo assim, a expansão territorial no contexto das transformações do espaço interno da cidade refere-se à anexação de novas áreas e à diferenciação intraurbana dos preços imobiliários. (MELAZZO, 2001). De forma geral, as áreas que passam mais intensamente pelo processo de negociação de terreno direciona a expansão urbana, apontando a presença dos agentes imobiliários e sua influência sobre os preços fundiários na urbe.

A expansão urbana de forma horizontal ocorre, sobretudo, em direção ao Leste e Oeste e o padrão vertical predomina na área central de Montes Claros e entorno. Novas formas de arranjo e de habitar, correspondente às novas formas espaciais, ou conjunto

das formas espaciais constituídos pelos loteamentos, condomínios fechados e residenciais nesta cidade média.

Figura 01. Expansão urbana vertical e horizontal na cidade média de Montes Claros, 2014.



Condomínio Portal da Serra, Zona Oeste; Prédios Residenciais, Av Mestra Fininha, Zona Sul; Residencial Villa de Assis, Zona Oeste; Conjunto Habitacional Residencial Vitória, Zona Norte;
Autores: COSTA, V. A. M; MEIRELES, S. C. R; FRANÇA, I. S, 2014.

O papel do poder público, neste contexto, é viabilizar a legislação municipal tornando o processo legalmente amparado, dessa maneira, o processo de segregação sócio espacial impacta a organização da cidade e as relações sociais existentes. A segregação sócio espacial se manifesta por meio do direcionamento dos empreendimentos, geralmente estão localizados nos setores oeste/sudoeste da cidade os condomínios fechados para população de alta renda, enquanto que os setores norte/leste concentram os conjuntos habitacionais.

A difusão dos empreendimentos horizontais e verticais acontece de maneira rápida e amparada pelos órgãos públicos municipais, mercado imobiliário e aceitação

popular pela nova forma de moradia. Os condomínios fechados na cidade atendem exclusivamente a classe média alta e alta, em virtude, do padrão em que são construídos, sobretudo nos setores oeste e sudoeste da cidade. Possuem as características dos enclaves fortificados, tais como segurança: cercado com muro, vigias, guaritas que controlam a entrada e saída de pessoas, casas construídas de forma personalizada, com fachadas elaboradas, requinte nas construções e ótima localização.

Por outro lado, os conjuntos habitacionais são destinados às classes média baixa e baixa (menor poder aquisitivo). Possuem menor número de equipamentos coletivos, às áreas em comum são menores, assim como as residências que são casas geminadas e com o mesmo padrão de construção, em virtude da maximização do solo. Nesse processo, o poder público municipal é coerente com os interesses do capital, facilita o processo de expansão urbana, cria legislação, bem como incentivos de benfeitoria e implantação de infraestrutura de serviços públicos.

Contudo, a principal consequência desse fenômeno de expansão é a ratificação do processo de segmentação urbana existente na cidade, que é um elemento essencial na relação existente entre acumulação capitalista, mercado imobiliário e produção do espaço urbano. Neste contexto, ocorre uma homogeneização do espaço residencial em determinados setores da cidade por meio das tipologias, padrões e direção dos empreendimentos verticais e horizontais, sendo estas uma inovação pretendida pelos empresários urbanos como forma de diferenciação e aumento dos lucros.

Considerações finais

Este estudo analisou o processo de expansão urbana de Montes Claros a partir dos empreendimentos imobiliários verticais e horizontais de acordo com os diferentes níveis de renda, localização e o processo de produção do solo urbano.

Nesta perspectiva, os dados apontam que há um direcionamento da reprodução do espaço urbano nesta cidade, seja pelo mercado imobiliário, seja pela própria ação estatal via políticas públicas e zoneamento urbano. Atualmente, o dinamismo econômico expresso pelo crescimento do setor terciário principalmente de atividades relacionadas aos setores de serviços e educação se manifesta na cidade a partir da inserção de novos vetores de expansão urbana horizontal e vertical.

Expressos pela implantação de empreendimentos verticais e horizontais de média e alta renda, destaca-se a criação de conjuntos habitacionais para a população de baixa renda, tais como os do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV. Além disso, a ampliação do crédito imobiliário também tem corroborado para o crescimento do número de empreendimentos destinados à população de maior poder aquisitivo. Observa-se, ainda, a reprodução espacial dos condomínios de luxo, a exemplo do que acontece no setor oeste da cidade, o que confere “nova configuração” do espaço urbano em oposição ao modelo centro/periferia antes consolidado.

Ressalta-se que embora se manifestem em diferentes intensidades e complexidades, os processos urbanos e espaciais em Montes Claros têm a mesma natureza daqueles observados em outras cidades médias e também nas metrópoles, uma vez que se inserem na mesma estrutura social e, resultam, em última análise, da produção capitalista da cidade, legitimada pelo Estado e comandada pelas classes dominantes.

Referências

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. São Paulo: Ática, 1995.

FERREIRA, Leilaine de Fátima; MOURA, Gerusa Gonçalves. A produção do espaço urbano: a moradia popular na cidade de Ituiutaba/MG. 2013. In. Anais.

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.

FRANÇA, Iara Soares de; SOARES, Beatriz Ribeiro. Expansão urbana em cidades médias: uma reflexão a partir do núcleo e da área central de Montes Claros no Norte de Minas Gerais. Geo. UERJ - Ano 9, nº 17, vol. 2, 2º semestre de 2007. Montes Claros-MG, 2007.

JAPIASSÚ, Luana Andressa Teixeira; LINS, Regina Dulce Barbosa; As diferentes formas de expansão urbana. Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades, v. 02, n. 13, 2014, p. 15-25.

MELAZZO, Everaldo Santos. Expansão territorial e mercado imobiliário em Presidente Prudente. In. Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média. Org. SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Unespe – Presidente Prudente, 2001.

MORALES, Selene Maíra; SOUZA, Flávio Antonio Miranda de: A gestão social da valorização do solo urbano nas praticas de regularização fundiária. Seminário internacional der Curitiba- comunicações-sessão temática “Projeto de regulaziação fundiária – Boa Praticas” 1 Setembro de 2010, Curitiba-PR.

MORAIS, Laílson Sousa 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, n.2, p.171-182 Julho/dezembro de 2007.

OLIVEIRA, Ricardo dos Santos; FRANÇA, Iara Soares de. Expansão Urbana em Cidades Médias: O processo de Verticalização e os Loteamentos Fechados em Montes Claros/MG. Montes Claros-MG, 2012. <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:E0tzWycVbKAJ:eng2012.agb.org.br/lista-de-artigos%3Fdownload%3D436:artigoexpansaourbana20062012-versaofinalenvio-doc%26start%3D2180+&cd=2&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>. Acesso em 25 de Agosto de 2014.

RABELO, Alex Pires; SANT’ANNA, Harley Rogério; SANT’ANNA, Kell en Suleysy. Novas formas de expansão urbana: os loteamentos fechados e os condomínios residências horizontais na cidade de Jacareí/SP. Anais: XIV Encontro Latino Americano de Iniciação Científica e X Encontro Latino Americano de Pós-Graduação – Universidade do Vale do Paraíba. 2010.

RODRIGUES, Arlete Moysés. A cidade como direito. Porto Alegre. 2007. In. Anais.

SANTOS, Cilícia Dias dos. A formação e produção do espaço urbano: discussões preliminares acerca da importância das cidades médias para o crescimento da rede urbana brasileira. Taubaté, SP. Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional. G&DR • v. 5, n. 1, p. 177-190, jan-abr/2009.

SILVEIRA, Rogerio Leandro Lima da. Cidade, corporação e periferia urbana: acumulação de capital e segregação espacial na (re)produção do espaço urbano. Santa Cruz do Sul: EDUNICS, 2003.

Fontes consultadas

IBGE : Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo, 2010. Disponível em: www.ibge.gov.br/