

EXPANSÃO URBANA E O SEGMENTO IMOBILIÁRIO NA CIDADE MÉDIA DE MONTES CLAROS – MG ♦

THAÍS MUNIZ MELO ¹

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MONTES CLAROS – UNIMONTES
THAISMUNIZMELO@GMAIL.COM

FILIFE GUSMÃO RIBEIRO ²

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MONTES CLAROS – UNIMONTES
FILIPEGUSMAOR@GMAIL.COM

IARA SOARES DE FRANÇA ³

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MONTES CLAROS – UNIMONTES
ISFUFU@YAHOO.COM.BR

MARIA IVETE SOARES ALMEIDA ⁴

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MONTES CLAROS – UNIMONTES
IVETEGEO@YAHOO.COM.BR

RESUMO: As cidades médias brasileiras tiveram seu desenvolvimento impulsionado na década de 1970, a partir de diversos investimentos governamentais, dentre outros elementos. Montes Claros é uma cidade média norte-mineira que se insere nesse cenário. Dentre as diversas transformações relativas ao seu dinamismo atual destaca-se nesse estudo o processo de expansão urbana que ocorre devido diversos fatores, destacando-se os fixos que se caracterizam como elementos configuradores do espaço urbano. Dessa forma, esse artigo analisa a expansão urbana montesclarensense através dos fixos no setor da construção civil, representados pelas lojas de materiais de construção, imobiliárias e construtoras. O presente trabalho foi desenvolvido a partir de revisão bibliográfica e pesquisa documental. Os resultados estão apresentados por meio de mapas e gráficos.

PALAVRAS CHAVE: Cidade Média; Expansão Urbana; Construção Civil; Fixos e Fluxos; Montes Claros.

♦ Este artigo 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) coordenado pela Prof^ª Dr^ª. Iara Soares de França, desenvolvida pelos autores no Laboratório de Estudos Urbanos e Rurais - LAEUR, vinculado ao Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Montes Claros-UNIMONTES. **Apoio Financeiro: CNPq e FAPEMIG.**

¹ Bolsista de Iniciação Científica PIBIC-AF/CNPq/UNIMONTES, vinculada ao LAEUR – Unimontes.

² Bolsista de Iniciação Científica PIBIC/CNPq/UNIMONTES, vinculado ao LAEUR – Unimontes.

³ Doutora em Geografia pelo Programa de Pós Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia (UFU). Prof^ª do Dept^o Geociências da UNIMONTES.

⁴ Mestre em Geografia – UFG. Doutoranda pelo Programa de Pós Graduação em Geografia - PUC Minas. Professora do Departamento de Geociências da UNIMONTES.

Introdução

As cidades médias surgiram na França, em Paris, a partir do ano de 1954. Naquela época, Paris era uma cidade que exercia um forte papel central, extremamente discrepante em comparação às outras cidades da França, que apresentavam uma precariedade urbana e econômica. A partir do planejamento urbano, denominado de *aménagement du territoire*, que visava o equilíbrio na distribuição das atividades e serviços nas cidades, houve a descentralização populacional, econômica e espacial na França, com a criação das “metrópoles de equilíbrio”, que seriam centros regionais. Contudo, com o passar do tempo, o governo foi percebendo a necessidade de cidades intermediárias entre as metrópoles de equilíbrio e as pequenas cidades, surgindo então, deste modo, as cidades médias. (AMORIM FILHO; SERRA, 2001, p.5-7).

No Brasil as cidades médias se tornaram palco de investimentos governamentais a partir da década de 1970. Desde então, esses centros urbanos se dinamizam e se tornam atrativos para a produção econômica, investimentos públicos e privados, e, com isso, para as populações.

A expansão urbana nas cidades médias é objeto de estudo daqueles pesquisadores interessados nessa temática. Esse processo é direcionado por diferenciados fatores, como, por exemplo, os agentes produtores do espaço urbano e os elementos fixos. Cada um apresenta uma forma diversificada de configuração do espaço urbano, considerando que os fixos são os elementos que definem o espaço em sua materialidade. Nessa perspectiva, este artigo analisa a expansão urbana montesclareense através dos fixos no setor da construção civil, representados pelas lojas de materiais de construção, imobiliárias e construtoras, entre os anos de 2005 a 2014.

A construção civil em Montes Claros tem se destacado a partir de sua dinâmica na economia e no aumento da geração de emprego. Diante disto, faz-se necessário o presente estudo para avaliar como este setor vem intervindo na expansão urbana desta cidade.

O artigo se desenvolveu por meio de análises bibliográficas de produções científicas que abordam as temáticas: expansão urbana – Japiassú e Lins (2014), Nascimento e Matias (2011), e Côrrea (1989); fixos e fluxos/construção civil - Santos (2014) e Soares e Araújo (2011). Dados a respeito da quantidade de estabelecimentos

ligados à construção civil em Montes Claros, na escala temporal de 2004 a 2015, foram pesquisados em listas telefônicas, no intuito de associar a expansão urbana de Montes Claros ao referido setor. Para isso, foram contabilizadas a quantidade de estabelecimentos nas listas classificadas (também denominadas de páginas amarelas) de lojas de materiais de construção, imobiliárias e construtoras, além da contabilização das mesmas categorias na lista de assinantes. Para a contagem nas páginas amarelas foram consideradas integralmente a quantidade de estabelecimentos dos índices: construção civil, imobiliárias, e materiais de construção, sem distinção referente aos nomes. Para a contagem na lista de assinantes, como a mesma é classificada por ordem alfabética, considerou-se:

- 1- Para as lojas de materiais de construção, as que iniciavam com o prefixo “constru” e os depósitos de materiais de construção que iniciavam com a palavra “depósito”;
- 2- Para as construtoras, as que iniciavam com a palavra “construtora”;
- 3- Para as imobiliárias, as que iniciavam com a palavra “imobiliária”.

A partir dos dados recolhidos foram gerados gráficos comparativos dos índices entre si por ano, na escala temporal de 2004 a 2015. Os índices foram comparados por catálogo. Também foram recolhidos dados na internet, cuja fonte é a mesma dos catálogos, onde se realizou a comparação entre os índices mencionados no ano de 2015 em Montes Claros.

Os resultados foram apresentados através de gráficos e mapas.~

Expansão Urbana e a dinâmica dos elementos fixos e dos fluxos a partir da construção civil

A expansão urbana pode ser definida como o crescimento de uma cidade justificado por suas dinâmicas, (JAPIASSÚ, LINS, 2014) sejam elas econômicas, territoriais, empregatícias, etc. A expansão urbana se apresenta em duas formas: a horizontal e a vertical. A expansão horizontal está associada ao aumento do perímetro urbano a partir das alterações dos usos de áreas rurais para áreas urbanas (NASCIMENTO; MATIAS, 2011, p.70). Já o crescimento vertical, ou a verticalização, é o resultado da reprodução do solo urbano (SOMEKH, 1987, p.8, *apud* SOUZA, 1994, p.135) e se caracteriza por modificações na estrutura urbana, como, por exemplo, a alteração do valor de uso do solo urbano. (RAMIRES, 1998, p.5).

Tal expansão é conduzida pelos agentes produtores do espaço, que atuam de maneira e intensidade diferentes. Os agentes, consoante Corrêa (1989, p.12) são: “os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos”. Os proprietários dos meios de produção são aqueles que buscam a compra de terrenos que possuam grandes áreas e apresentem baixo custo, localizados em regiões valorizadas, para a instalação de suas empresas. Os proprietários fundiários são os que vendem a terra, procurando obter o maior ganho possível a partir da consideração do valor de troca do solo, e não do seu valor de uso. Os promotores imobiliários são aqueles que atuam na incorporação e financiamento dos empreendimentos. O Estado é o promotor que articula políticas públicas, regula o uso do solo e investe na produção do espaço. Os grupos sociais excluídos produzem o espaço a partir da falta de oportunidade na participação dos empreendimentos relacionados aos agentes anteriormente citados. (CORRÊA, 1989, p.13-29).

No processo de produção do espaço é perceptível a supremacia dos interesses capitalistas, onde, os principais agentes produtores o configuram objetivando interesses individuais. As camadas populares de menor renda moram em locais com infraestrutura inadequada ou inexistente, visto que os locais onde os recursos e serviços são acessíveis se destinam à promoção imobiliária. Embora o Estado proporcione programas de facilidades financeiras, estes não permitem efetivamente que as pessoas de baixo poder aquisitivo participe destes empreendimentos.

Além da ação dos agentes produtores do espaço existem outros condicionantes que estão associados à expansão urbana, como os elementos que constituem o espaço urbano: os fluxos e os fixos.

Os fixos e os fluxos de uma cidade conforme Milton Santos (2014) são elementos formadores do espaço. Os fixos se relacionam com a materialidade do espaço, os elementos que o configuram e o definem. Já os fluxos se referem às relações estabelecidas por meio dos fixos, às suas funcionalidades, à imaterialidade:

O espaço é, também e sempre, formado de fixos e de fluxos. Nós temos coisas fixas, fluxos que chegam a essas coisas fixas. Tudo isso, junto é o espaço. Os fixos nos dão o processo imediato do trabalho. Os fixos são os próprios instrumentos de trabalho e as forças produtivas em geral, incluindo a massa de homens. [...] Os fluxos são o movimento, a circulação e assim eles nos dão, também, a explicação dos fenômenos da distribuição e do consumo. [...] Cada tipo de fixo surge com suas características, que são técnicas e

organizacionais. E desse modo a cada tipo de fixo corresponde uma tipologia de fluxos. Um objeto geográfico, um fixo, é um objeto técnico, mas também um objeto social, graças aos fluxos. Fixos e fluxos interagem e se alteram mutuamente. (SANTOS, 2014, p.85-86)

Assim, fixos e fluxos se integram e formam o espaço de forma interdependente. Conforme Soares e Araújo (2011, p.2) os fixos e os fluxos, a partir de suas dinâmicas, quando relacionados à diversidade e complexificação, indicam a dinâmica intraurbana de uma cidade.

Um dos elementos fixos que se destaca na configuração de uma cidade é a construção civil. A construção civil, conforme o Código 45 da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) do IBGE compreende:

As atividades de preparação do terreno, obras de edificações e de engenharia civil, instalações de materiais e equipamentos necessários ao funcionamento do imóvel e obras de acabamento, abrangendo tanto construções novas, como grandes reformas, restaurações de imóveis e manutenção corrente; a montagem de casas pré-fabricadas, a instalação e reparação de equipamentos incorporados a edificações, como elevadores, escadas rolantes, etc., quando realizadas por unidades especializadas. (IBGE, 2003, p. 180).

Além de profissionais que se relacionam à execução de obras, como engenheiros, operários de obra, eletricitas e comerciantes de lojas de materiais de construção, o segmento, no que tange à expansão urbana, envolve também outras atividades.

Corrêa (1989, p. 19-20) elenca as práticas que se correlacionam com a construção civil no que se refere à promoção imobiliária. São elas: os incorporadores, que escolhem o lote onde ficará a edificação, planejam o tipo de construção que será feita e gere os recursos para isso, além estabelecer práticas de venda e divulgação do imóvel; os financiadores, que investem capital objetivando a aquisição do terreno e a construção do empreendimento; os economistas e os arquitetos, que analisam a viabilidade técnica do projeto e são responsáveis pelo cumprimento do código de obras; as firmas especializadas, que atuam nas diversas fases da produção do imóvel; e os corretores e os planejadores de vendas, que são responsáveis pela comercialização do empreendimento. Por conseguinte, também são abrangidos diversos órgãos como cartórios, bancos, prefeituras, imobiliárias, escritórios de contabilidade e advocacia.

A construção civil, deste modo, pode se enquadrar tanto no setor secundário quanto no terciário. A atividade se relaciona a este primeiro principalmente por parte da construção civil em si, exemplo disso é a produção de materiais de construção. Isto

pode ser evidenciado pelo Sindicato da indústria da Construção Civil - Sinduscon. No que diz respeito ao setor terciário, o segmento é identificado através das atividades já citadas anteriormente, que são as lojas de materiais de construção, os cartórios, as construtoras, dentre outros.

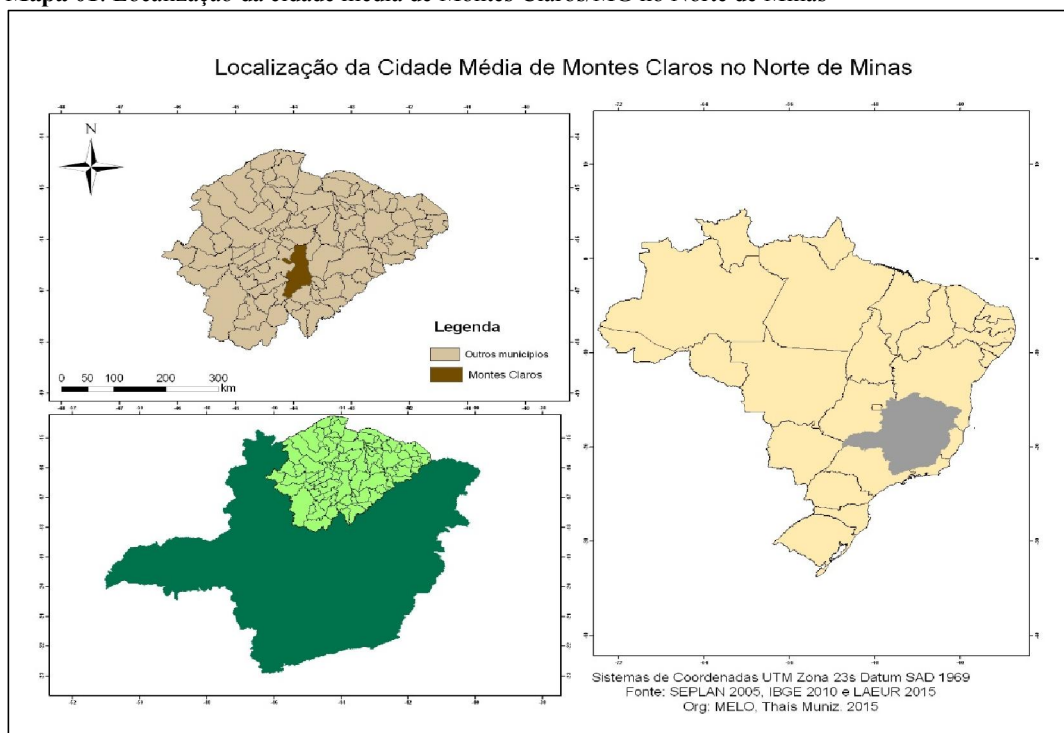
Dentre as diversas áreas abrangidas pela construção civil, existem indicadores que representam expressivamente este setor, destacando-se aqui as lojas de materiais de construção, as construtoras e as imobiliárias. As lojas de materiais de construção são aquelas que vendem materiais utilizados em acabamento, pintura, construção e outras etapas da obra. As construtoras, de maneira geral, são responsáveis pela contratação de funcionários para execução da obra, e pode também se encarregar pela elaboração de projetos. As imobiliárias promovem a venda do empreendimento e estão diretamente relacionados com o financiamento. É válido ressaltar que há a ocorrência da junção destes segmentos, por exemplo, uma construtora que desempenha o papel de uma imobiliária.

Expansão urbana e os seus impactos no segmento imobiliário na cidade média de Montes Claros/MG

Montes Claros é um município situado no Norte de Minas Gerais, que possui 390.212 habitantes distribuídos em 3.568,941 km² (IBGE, 2014). Além de apresentar um contingente populacional que a enquadra nos estudos sobre cidades médias, a mesma apresenta outros fatores que condizem com as análises sobre tais cidades. A cidade exerce uma atividade centralizadora na região, se destacando como centro econômico, educacional e de serviços.

O desenvolvimento da cidade se deu na década de 1970, através de incentivos financeiros da SUDENE – Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (atual Agência de Desenvolvimento do Nordeste – ADENE), que impulsionou a industrialização e urbanização na região. Desse modo, a mesma cresceu economicamente e também se desenvolveu em áreas como educação, saúde e economia, tornando-se assim o maior centro urbano no Norte de Minas. Montes Claros foi contemplada com recursos do Programa Nacional de Apoio às Capitais e Cidades de Porte Médio, sendo integrada no *Projeto Cidade de Porte Médio* (1980). (FRANÇA e SOARES, 2009).

Mapa 01: Localização da cidade média de Montes Claros/MG no Norte de Minas



Fonte: Secretária Municipal de Planejamento e Coordenação – SEPLAN, 2005; IBGE, 2010; e LAEUR, 2015. Org.: MELO, T.M. 2015.

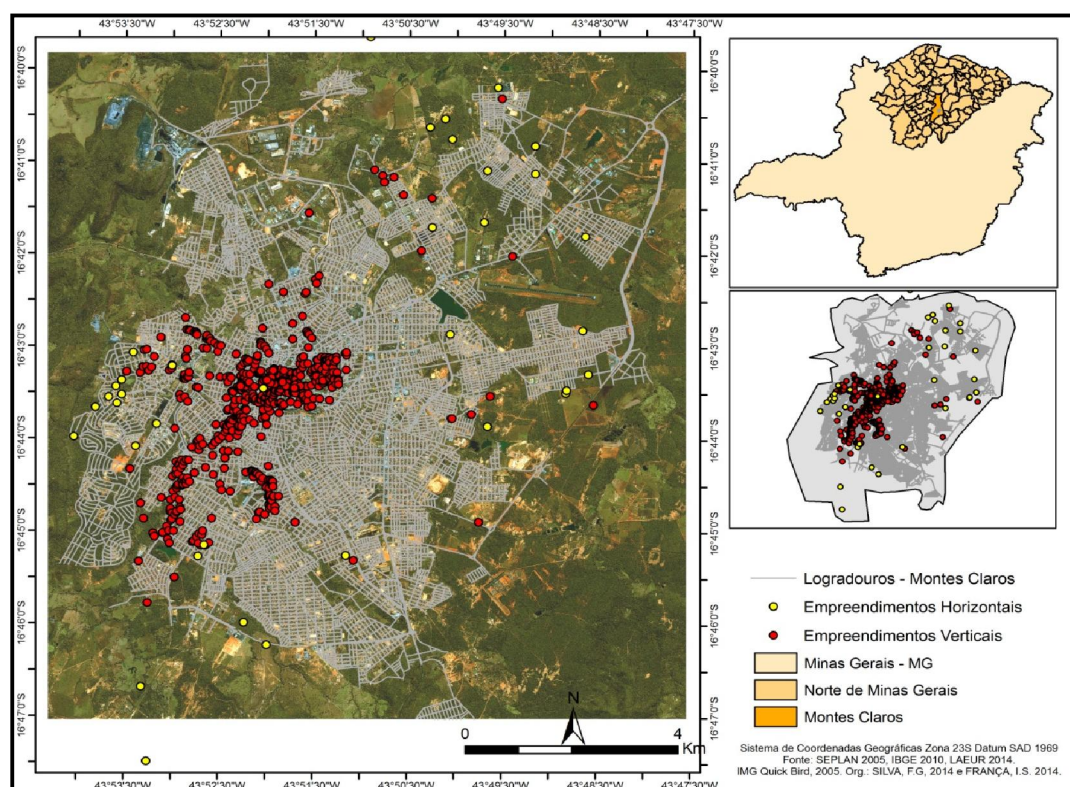
A expansão urbana de Montes Claros associa-se a essas transformações que nela se materializou na segunda metade do século XX. As décadas de 1970 e 1980 se destacam pela intensa expansão a partir do aumento da migração e da urbanização. Todavia a mesma ocorreu de maneira desordenada, principalmente devido à ausência de um plano diretor, que, devido a sua funcionalidade na época, a cidade deveria apresentar. Com isso, Montes Claros se expandiu de acordo com os interesses privados e sem um sistema de serviços públicos adequado para as funções que a mesma exerce atualmente. (GOMES, 2007, p.92-96).

O processo de expansão urbana montesclarenses ocorreu primeiramente de forma horizontal, na década de 1980 com a criação de novos bairros. A verticalização na cidade é recente, gerada pelo aumento da população e pelo caráter de segurança, comodidade e prestígio social oferecido por estas entidades. No que se refere à localização, a mesma ocorreu de forma heterogênea. Os empreendimentos verticais se localizam majoritariamente no centro da cidade ou em regiões periféricas que são valorizadas. (FRANÇA e SOARES, 2007, p. 52-53). De maneira geral, sobre o crescimento da cidade, França e Soares (2007, p.53) apontam:

o crescimento da cidade de Montes Claros ocorreu de forma muito rápida e intensa, com a predominância da expansão horizontal, o que gerou problemas relacionados aos vazios urbanos e a necessidade de investimentos em transporte público e não foi acompanhado por um processo de planejamento urbano eficiente. (FRANÇA e SOARES, 2007, p. 53).

Montes Claros apresenta um total de 626 empreendimentos, sendo 589 verticais e 37 horizontais, considerando-se os já construídos e os que estão em construção (NASCIMENTO *et al*, 2014). Destes, a maioria dos verticais está concentrada na região central da cidade, (NASCIMENTO *et al*, 2014) e os edifícios são destinados para o comércio, uso residencial, mistos, ou até mesmo prestação de serviços. (MEIRELES *et al*, 2014). As avenidas Mestra Fininha e Doutor João Luís de Almeida se destacam por possuírem empreendimentos verticais com uma quantidade maior de pavimentos, como por exemplo, os edifícios Renoir e Burle Marx, ambos com 17 pavimentos. Já os horizontais estão majoritariamente concentrados nas periferias da cidade, e se destinam tanto às classes de baixo como alto poder aquisitivo. (NASCIMENTO *et al*, 2014). (Mapa 02).

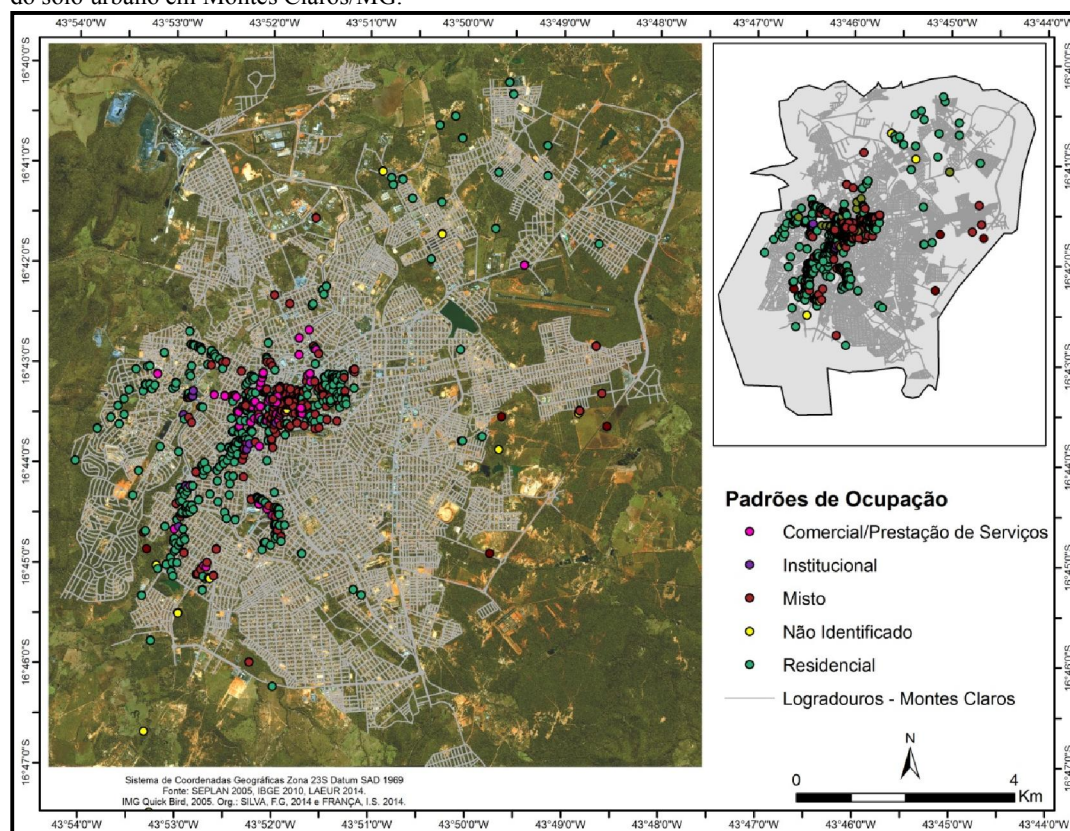
Mapa 02: Espacialização dos empreendimentos verticais e horizontais na cidade média de Montes Claros/MG



Fonte: Secretária Municipal de Planejamento e Coordenação – SEPLAN, 2005; IBGE, 2010; e LAEUR, 2014. Org.: SILVA, F. G. 2014; FRANÇA, I.S.; 2014.

A respeito do padrão de ocupação dos empreendimentos, verificou-se que os empreendimentos são majoritariamente utilizados para uso residencial. Os empreendimentos destinados a comércio e prestação de serviços estão principalmente concentrados na área central da cidade. De modo geral, os empreendimentos horizontais são majoritariamente utilizados para uso residencial, já os verticais são utilizados tanto para uso residencial, comercial ou misto. (Mapa 03).

Mapa 03: Padrões de ocupação dos condomínios horizontais fechados, loteamentos fechados e verticais do solo urbano em Montes Claros/MG.



Fonte: Secretária Municipal de Planejamento e Coordenação – SEPLAN, 2005; IBGE, 2010; e LAEUR, 2014. Org.: SILVA, F. G.2014 e FRANÇA, 2014.

Atualmente há na cidade a construção de novos empreendimentos, como o Edifício Rembrandt, localizado na zona sul da cidade e com entrega prevista para o final de 2017, e o Bourbon Flats, igualmente localizado na zona sul e com entrega prevista para 2016. (STRUTURAL ENGENHARIA, 2015).

É importante ressaltar que o aumento da expansão urbana vertical e horizontal na cidade ocorreu principalmente a partir de 1990 (OLIVEIRA *et al*, 2014). A expansão urbana atual relaciona-se aos elementos fixos, que por sua vez geraram fluxos, como exemplo, a vinda de novas construtoras provenientes de outras cidades para Montes

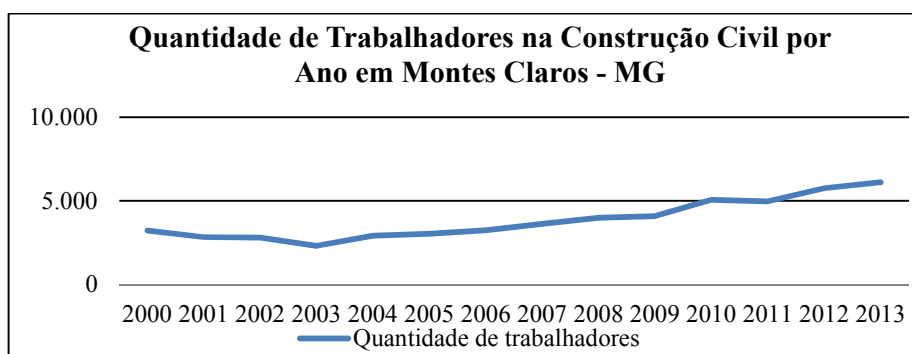
Claros, exibindo assim o crescimento da dinâmica de expansão urbana na mesma. (NASCIMENTO *et al*, 2014).

Deste modo, é possível associar a expansão urbana com a construção civil. Em Montes Claros, a construção civil tem sido responsável por considerável aumento na quantidade de empregos e possui uma atuação significativa na economia da cidade, que é predominantemente baseada nos setores de comércio e prestação de serviços.

A construção civil em Montes Claros, em 2009, possuía 617 estabelecimentos na cidade, sendo este o setor que apresentou o menor número de estabelecimentos, em comparação com a indústria, comércio, serviços e agropecuária, extra vegetal, caça e pesca. No que se refere ao rendimento médio por setor da economia, a média da construção civil foi superior apenas ao do setor de agropecuária, extra vegetal, caça e pesca. (SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA, 2009).

Com efeito, pode-se concluir que os demais setores apresentados, atuam de maneira mais intensa na economia cidade. Contudo, tal fato não significa que a construção civil esteja em declínio. Esta, por sua vez, compreende uma área menor de atividades que os demais, o que justificaria o seu menor desempenho. Esta afirmação pode ser confirmada por dados do Ministério do Trabalho e do Emprego – MTE, que mostra que a quantidade de funcionários no setor da construção civil quase duplicou entre 2000 e 2013, conforme apresentado no Gráfico 01:

Gráfico 01: Quantidade de trabalhadores na construção civil por ano em Montes Claros-MG entre 2000 e 2013.

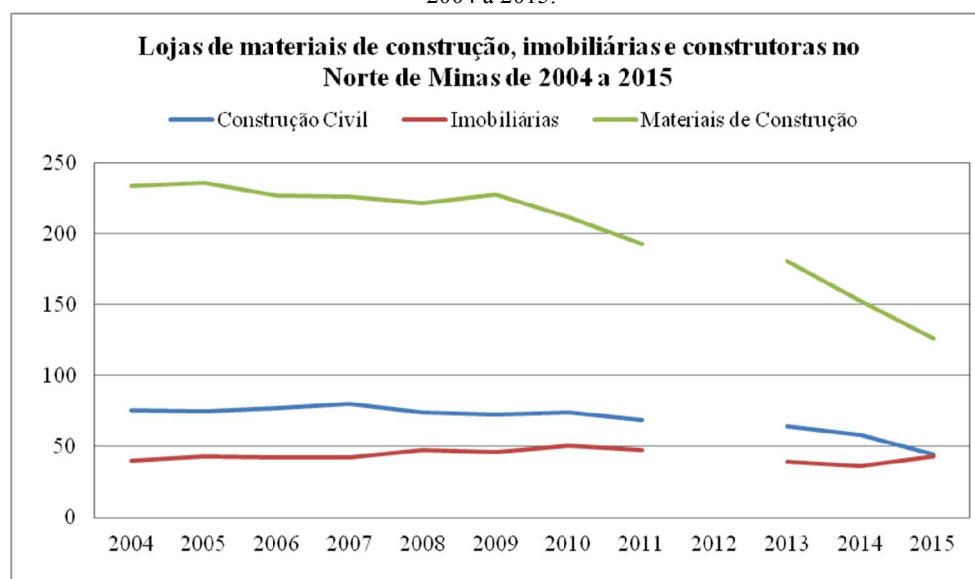


Fonte: Ministério do trabalho e do emprego. **Org.:** MELO, T. M. 2015

A partir da análise do gráfico vê-se que na cidade de Montes Claros a quantidade de emprego teve uma queda entre os anos de 2000 e 2003. Contudo, a partir desse ano ela esteve em ascensão, gerando um total de 6095 empregos no ano de 2013.

Com base nos dados retirados de listas telefônicas entre os anos de 2004 a 2015, a respeito da quantidade de lojas de materiais de construção, imobiliárias e construtoras catalogadas nas listas amarelas e de assinantes, pode-se avaliar a atuação do segmento civil na cidade, como mostrado no Gráfico 02:

Gráfico0 2: Lojas de materiais de construção, imobiliárias e construtoras no Norte de Minas de 2004 a 2015. ⁵



Fonte: Guiatel. **Org.:** MELO, T. M. 2015.

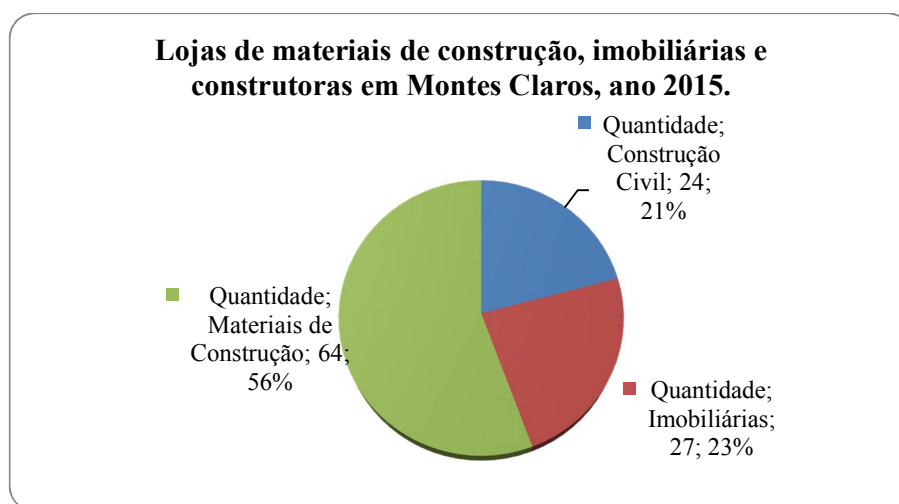
Antes de se fazer a análise do gráfico, é válido ressaltar que o índice “construção civil” se referem às construtoras e os depósitos de materiais de construção, assim considerados pelas listas telefônicas que foram usadas como base para a elaboração destes. Avaliando-se o gráfico, é possível perceber uma redução das três atividades citadas na cidade. Em 2004, havia 234 lojas de materiais de construção, 40 imobiliárias e 76 construtoras e depósitos. Já em 2015, foram constadas 126 lojas de materiais de construção, 43 imobiliárias e 45 construtoras e depósitos. De maneira geral, a quantidade de lojas de materiais de construção foram 46% reduzidas, e as construtoras e os depósitos tiveram sua redução na ordem de 41%.

⁵ Para o ano de 2012 não foi possível a obtenção das listas telefônicas para a coleta dos dados até a presente data.

Este fato pode ser justificado devido ao aumento da concentração do setor, implicando assim no crescimento de grandes lojas de materiais de construção e construtoras e, conseqüentemente, para a redução das pequenas empresas deste setor. As grandes construtoras como, a Aegla, a MRV, a Empominas, a Strutural e a Caparaó, realizam compras nas fábricas ou diretamente em atacadistas. Na cidade ocorreu também recentemente a inauguração de uma grande loja de pisos da Portobello, evidenciando esta concentração. Tal ocorrência não alterou o ritmo de crescimento deste segmento. Exemplo disso é o lançamento do Residencial Torres do Cerrado pela construtora Aegla, que é proveniente de Belo Horizonte.

Além disso, é possível inferir que as lojas de materiais de construção estão mais presentes na cidade do que imobiliárias e construtoras. Tal fato pode ser corroborado através de dados retirados da internet, apresentado no Gráfico 03:

Gráfico 3: Lojas de materiais de construção, imobiliárias e construtoras em Montes Claros, ano 2015.



Fonte: Guiatel. **Org.:** MELO, T. M. 2015.

Conforme mostrado no gráfico, tem-se que 56% das atividades relacionadas à construção civil em Montes Claros se referem às lojas de materiais de construção, apresentando um total de 64 estabelecimentos, superior aos 27 e 24 estabelecimentos apresentados pelas imobiliárias e construção civil, respectivamente. Isso significa que a quantidade dessas lojas na cidade é mais de 150% superior às construtoras e às imobiliárias.

Esse fato pode ser justificado pela necessidade maior deste setor na realização de uma obra. Exemplo disso, são as grandes obras que, podem ter apenas uma construtora

ou imobiliária atuando, e necessitar de mais de uma loja de material de construção, uma vez que o estoque de uma pode não ser suficiente para realização da mesma. Pode-se inferir também que a concentração de estabelecimentos neste setor seja mais expressiva que nos demais.

Assim, no que diz respeito à expansão urbana montesclareense, os fixos da construção civil atuam de forma direta para a promoção imobiliária da cidade.

Considerações Finais

As cidades médias se destacam pelo seu caráter dinâmico que atrai capitais, serviços, mercadorias, infraestruturas, pessoas, fixos e fluxos de diversas naturezas. A cidade média de Montes Claros, localizada no Norte de Minas Gerais, tem intensificado seu processo de crescimento urbano expresso pelo aumento do número das construções horizontais e verticais após a década de 1990. Por conseguinte, nota-se que há agentes responsáveis pela produção e reprodução do espaço urbano refletindo no aumento da quantidade desses empreendimentos, além de elementos que o estrutura.

Fixos e fluxos interagem na cidade promovendo a formação e reconfiguração urbana, Montes Claros é um bom exemplo deste fenômeno. A partir da ampla quantidade de empreendimentos verticais e horizontais na cidade e do crescimento do número de empregados na construção civil, verificou-se a atuação da construção civil na dinâmica imobiliária e expansão urbana desta cidade média. Assim, fixos e fluxos estão relacionados. A expansão urbana é um fator atrativo para a instalação de empresas do segmento civil na cidade, e a atuação da construção civil promove a expansão urbana, evidenciando-se tal interação.

A cidade possui uma ampla quantidade de empreendimentos imobiliários atualmente e, embora se tenha constatado uma diminuição de estabelecimentos relacionados à construção civil, viu-se que este é um importante provedor do mesmo. O setor passou por um processo de concentração que pode ser uma das razões para a retração do número de estabelecimentos, o que não implicou na diminuição da atuação deste.

Referências

AMORIM FILHO, O; SERRA, R. V. **Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional**. In: ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V. (Org.) Cidades médias brasileiras. Rio de Janeiro: IPEA, 2001.

ARAÚJO, Flávia Aparecida Vieira de; SOARES, Beatriz Ribeiro. **O papel dos fixos na dinâmica intraurbana: a análise se Araguari-MG**. Caderno Prudentino de Geografia, Presidente Prudente, n.33, v.2, p.123-145, ago./dez.2011.

CALVETE, Alexandre dos Santos. **O papel das cidades médias na urbanização brasileira: um estudo de caso sobre a cidade de Palhoça-SC**. 59 f. Monografia (Especialização) - Curso de Ciências Econômicas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2011.

CNAE- Classificação Nacional de Atividades Econômicas. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/economia/classificacoes/cnae1.0/cnae.pdf>>. Acesso em 22/06/2015.

CONTE, Cláudia Heloiza. **Cidades Médias: Discutindo o Tema**. Sociedade e Território, Natal, v. 25, nº 1, p. 45 - 61, jan./jun. 2013.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Construindo o conceito de cidade média**. In: SPOSITO, M.E.B (Org.). Cidades Médias: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

_____. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1989.

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, Rio de Janeiro, 2007.

FRANÇA, Iara Soares de; SOARES, Beatriz Ribeiro. **A Cidade Média e suas centralidades: o exemplo de Montes Claros no Norte de Minas Gerais**. Disponível em: <<http://www.redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/a%20cidade%20m%C3%A9dia%20e%20suas%20centralidades%20o%20exemplo%20de%20montes.pdf>>. Acesso em 26/05/2015.

FRANÇA, Iara Soares de ALMEIDA; Maria Ivete Soares de; NASCIMENTO, Rodrigo Marques do; MELO, Thaís Muniz. **Expansão urbana e valorização do solo na cidade média de Montes Claros – MG**. Anais Cimdepe, Rio de Janeiro, 2015.

GOMES, Fernanda Silva. **Discursos contemporâneos sobre Montes Claros: (re) estruturação urbana e novas articulações urbano-regionais**. 182 f. Dissertação – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2007.

HOLANDA, Virgínia. **Em busca dos sentidos que permeiam a cidade média**. Revista da Casa da Geografia de Sobral, Sobral, v. 2, n. 1, 2000/2001.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <www.ibge.gov.br>

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, pp. 15-25.

LISTA TELEFÔNICA GUIATEL 2004. Montes Claros: 2004. [s.n.t.].

LISTA TELEFÔNICA GUIATEL 2005. Montes Claros: 2005. [s.n.t.].

LISTA TELEFÔNICA GUIATEL 2006. Montes Claros: 2006. [s.n.t.].

LISTA TELEFÔNICA GUIATEL 2007. Montes Claros: 2007. [s.n.t.].

LISTA TELEFÔNICA GUIATEL 2008. Montes Claros: 2008. [s.n.t.].

LISTA TELEFÔNICA GUIATEL 2009. Montes Claros: 2009. [s.n.t.].

LISTA TELEFÔNICA GUIATEL 2010. Montes Claros: 2010. [s.n.t.].

LISTA TELEFÔNICA GUIATEL 2011. Montes Claros: 2011. [s.n.t.].

LISTA TELEFÔNICA GUIATEL 2013. Montes Claros: 2013. [s.n.t.].

LISTA TELEFÔNICA GUIATEL 2014. Montes Claros: 2014. [s.n.t.].

LISTA TELEFÔNICA GUIATEL 2015. Montes Claros: 2015. [s.n.t.].

MATOS, Ralfo. **Aglomerações urbanas, rede de cidades e desconcentração demográfica no Brasil**. In: Anais Encontro Nacional de Estudos Populacionais, 2000.

MINISTÉRIO DO TRABALHO E DO EMPREGO- MTE.

MEIRELES, Sara Cristiny Ramos, *et al.* **Verticalização na Área Central da Cidade Média de Montes Claros/MG**. Disponível em: <http://www.fepeg2014.unimontes.br/sites/default/files/resumos/arquivo_pdf_anais/verticalizacao_na_area_central_da_cidade_media_de_montes_claros.pdf>. Acesso em 08/07/2015.

NASCIMENTO, Ederson; MATIAS, Lindon Fonseca. **Expansão urbana e desigualdade socioespacial: uma análise da cidade de Ponta Grossa (PR)**. RA'E GA 23, Curitiba, p. 65-97, 2011.

NASCIMENTO, Rodrigo Marques do, *et al.* **Expansão urbana vertical e horizontal e o papel dos agentes públicos e privados no mercado imobiliário da cidade média de Montes Claros/MG**. Disponível em: <http://www.fepeg2014.unimontes.br/sites/default/files/resumos/arquivo_pdf_anais/resumo_expandido_1.pdf>. Acesso em: 23/06/2015.

OLIVEIRA, Danilo Júnio Sampaio. **O processo de produção e reprodução do espaço urbano: Uma análise sobre a segregação socioespacial na cidade média de Montes Claros/MG**. Disponível em: <http://www.fepeg2014.unimontes.br/sites/default/files/resumos/arquivo_pdf_anais/resumo_expandido_fepeg_danilo_finalizado_0.pdf>. Acesso em 05/07/2015.

RAMIRES, Julio Cesar de Lima. **O processo de verticalização das cidades brasileiras**. Boletim de Geografia, v. 16, n. 1, Maringá, 1998.

REVISTA EXAME. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/109202/noticias/a-crise-e-a-crise-da-construcao>>. Acesso em 15/07/2015.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Edusp, 2005.

_____. **Metamorfoses do espaço habitado**. 6. ed. São Paulo: Edusp, 2014.

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA. **Dados Gerais da cidade de Montes Claros**. Disponível em: <http://www.montesclaros.mg.gov.br/desenvolvimento%20economico/div_ind-com/pdf/Dados%20Gerais%20da%20cidade%20de%20Montes%20Claros.pdf>. Acesso em: 05/07/2015.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: Editora Hucitec - Edusp, 1994. *apud* SOMEKH, Nadia. **A (des)verticalização de São Paulo**. Dissertação (mestrado) FAU/USP. São Paulo, 1987. 214 p.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão *et al.* O estudo das cidades médias brasileiras. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 35-67.

STRUTURAL ENGENHARIA. Disponível em: <<http://www.strutural.com.br/?/empreendimento/183/>>. Acesso em 13/07.

_____. Disponível em: <<http://www.strutural.com.br/?/empreendimento/176/>>. Acesso em 13/07.

VASCONCELOS, Lia. **Urbanização - Metrôpoles em movimento**. In: Desafios do desenvolvimento, Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA, Ano 3, 2006. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&view=article&id=994:reportagens-materias&Itemid=39>. Acesso em 11/06/2015.