

Boletim Gaúcho de Geografia

<http://seer.ufrgs.br/bgg>

O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM CIDADES
MÉDIAS E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM MONTES CLAROS/MG

IARA SOARES DE FRANÇA

Boletim Gaúcho de Geografia, v. 42, n.2: 584-610, maio, 2015.

Versão online disponível em:

<http://www.seer.ufrgs.br/index.php/bgg/article/view/52944/34038>

Publicado por

Associação dos Geógrafos Brasileiros



Portal de Periódicos

UFRGS

UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO GRANDE DO SUL

Informações Adicionais

Email: portoalegre@agb.org.br

Políticas: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/editorialPolicies#openAccessPolicy>

Submissão: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/submissions#onlineSubmissions>

Diretrizes: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/submissions#authorGuidelines>

Data de publicação - maio, 2015.

Associação Brasileira de Geógrafos, Seção Porto Alegre, Porto Alegre, RS, Brasil

O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM CIDADES MÉDIAS E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM MONTES CLAROS (MG)¹

IARA SOARES DE FRANÇA²

MARIA IVETE SOARES DE ALMEIDA³

RESUMO

A cidade se expande como reflexo das relações capitalistas de produção por meio da atuação dos agentes econômicos, políticos e sociais que controlam e promovem a produção do espaço urbano. O processo de verticalização insere-se dentre as inúmeras estratégias para a reprodução do capital que vem alterando a configuração, a paisagem urbana e o modo de viver nas cidades. O poder público atua como “elemento regulador” da expansão urbana, além de oferecer as condições básicas para a atuação do capital rentista, por meio da criação de infraestruturas necessárias para a expansão imobiliária. O processo de verticalização materializava-se, sobretudo nas metrópoles, que eram o lócus da reprodução máxima do capital financeiro e industrial no Brasil. No entanto, após a década de 1970, tem ocorrido nos espaços não metropolitanos profundas reestruturações intra e interurbanas, como atração de pessoas, capitais, investimentos privados e públicos e infraestruturas urbanas, culminando em processos até então restritos às metrópoles, dentre eles, a verticalização urbana. Neste contexto, se insere a cidade média de Montes Claros/MG. A expansão urbana vertical em curso nesta cidade média decorre de várias conjunturas econômicas, sociais e culturais, destacando-se a atuação dos agentes produtores do espaço urbano. A atuação do poder público é decisiva para a expansão e o ordenamento territorial urbano, a fim de garantir a qualidade de vida nas cidades, principalmente nas áreas mais adensadas. Cabe ao poder público a elaboração de legislações e normas vinculadas ao uso do solo urbano. Soma-se a isso, o papel de fiscalização do poder público no cumprimento das leis e normas. Nessa perspectiva, este estudo analisa a expansão urbana vertical na cidade média de Montes Claros/MG, após a década de 1970. A abordagem proposta tem como foco a análise das dimensões espaciais, econômicas e do planejamento no processo de verticalização urbana em curso em Montes Claros, a partir da especialização da construção vertical no período

- 1 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) 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: FAPEMIG
- 2 Doutora em Geografia pela UFU. Professora do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual de Montes Claros-MG - Unimontes. Pesquisadora BIPDT da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais - Fapemig. E-mail: isfufu@yahoo.com.br
- 3 Doutoranda em Geografia pela PUCMINAS. Professora do Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Montes Claros-MG – Unimontes. Email: ivetegeo@yahoo.com.br

em análise, da dinâmica econômica imobiliária, além do papel da legislação urbana neste contexto. A metodologia utilizada para o desenvolvimento do artigo consiste em revisão bibliográfica de autores sobre as temáticas cidades médias, expansão urbana, verticalização e produção do espaço urbano. Soma-se a isso, pesquisas empíricas e documentais nos 1º. e 2º. Cartórios de Registros de Imóveis de Montes Claros, Corpo de Bombeiros, Construtoras (e sites) que atuam na cidade para identificação das construções verticais no período em análise, entrevista com representante poder público, além de registro iconográfico. Os resultados obtidos estão representados em forma de mapas e gráficos.

Palavras-chave: Verticalização Urbana; Produção do Espaço; Agentes Públicos e Imobiliários; Legislação Urbana; Montes Claros/MG.

INTRODUÇÃO

A urbanização mundial amplia-se e se consolida no século XIX, notadamente. A concentração populacional nos grandes centros acentua-se com os processos de internacionalização da economia, globalização e constituição de uma sociedade em redes. Neste cenário, assiste-se, dentre outros processos, o surgimento das cidades médias marcando uma nova fase da urbanização mundial.

A internacionalização da economia e o aumento da competitividade culminaram num novo quadro de relações, onde as cidades médias passaram a desempenhar novos papéis no contexto mundial. De acordo com Silveira (2002, p.14) “As cidades médias parecem consagradas a desenvolver uma alta e competitiva especialização funcional.” Com isso, as interações na rede urbana são decorrentes do período de expansão do meio técnico informacional que é manifestada através da complexa configuração territorial e a crescente fluidez do território (SOUZA, 2009). Com isso, percebe-se uma configuração territorial nas cidades médias com modernização das infraestruturas econômicas como transportes, comunicação, circulação e outros.

No âmbito brasileiro, as cidades médias se desenvolveram inicialmente a partir de investimentos públicos estatais que cria condições para a entrada do capital externo, proporcionando modernizações em transportes, infraestrutura, além de incentivos fiscais para instalações de indústrias. Com o crescimento acelerado das metrópoles e visando a reorganização do território, a partir da década de 1970, o governo criou o II PND-Plano Nacional de Desenvolvimento que organizou o PNCCPM - Programa Nacional de Apoio às Capitais e Cidades de Porte médio. De acordo com Holanda (2000, 2001) o programa tinha como objetivo principal o desenvolvimento de infraestrutura em algumas cidades médias brasileiras para frear o crescimento econômico e demográfico das metrópoles. Assim, essas cidades atrairiam atividades e pessoas, proporcionando um crescimento da economia de suas respectivas regiões.

A metrópole nacional continua articulando a rede urbana brasileira em nível nacional e global, mas surgiram novos centros urbanos que também são capazes de tal ação sem necessitar exclusivamente de intermediações diretas e hierarquizadas com as capitais nacionais, notadamente São Paulo e Rio de Janeiro. Nessa

perspectiva, despontam-se as cidades médias que dispõem de boas condições materiais como, por exemplo, infraestrutura urbana: água, luz, energia e esgoto, entre outros equipamentos urbanos. Todos esses aspectos apresentam-se como cruciais para a atração, localização e manutenção das atividades econômicas, agrícolas, industriais e de serviços em qualquer tipo de cidade.

As cidades médias brasileiras a partir da década de 1970 se destacam no cenário nacional por vivenciarem profundas transformações econômicas e sociais, a partir disso, esses espaços vêm reestruturando suas funcionalidades e seu papel na hierarquia urbana do país. As cidades médias vêm ganhando relevância, pois atuam como espaços atrativos para investimentos, espaços estes favorecidos pelas deseconomias de aglomeração das principais áreas econômicas e administrativas do país, como também espaços de atração econômica e populacional⁴, atenuando o fluxo migratório para os grandes centros urbanos. Importa destacar que as cidades médias se revelam como locais privilegiados para a oferta e prestação de serviços e comércios, como também espaços para a multiplicação do capital, além de importantes nós de articulação na rede urbana brasileira (OLIVEIRA, 2009, p. 07).

Nesse contexto, o estudo de processos urbanos em cidades médias, torna-se importante para entender as configurações espaciais e econômicas e os efeitos sociais deles decorrentes. A expansão urbana vertical resulta no dinamismo econômico adquirido pelas cidades, reestruturando seus espaços a partir de transformações econômicas, sociais e culturais. Verifica-se então a intensificação desse processo nas cidades médias brasileiras.

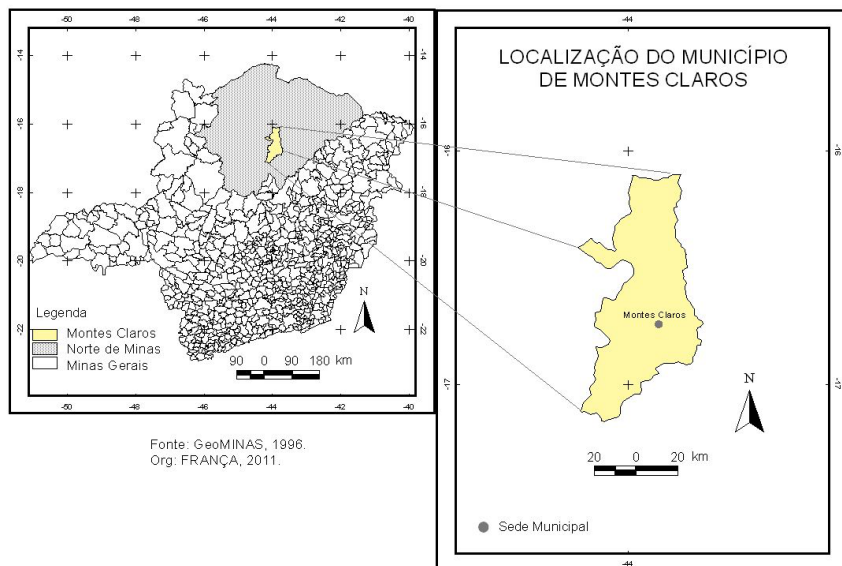
O Município de Montes Claros está situado na Bacia do Alto Médio São Francisco ao Norte do Estado de Minas Gerais possuindo uma área territorial de 3.576,76 km² e 361.971 habitantes (IBGE, 2010). (Mapa 1). Montes Claros é classificada como cidade média conforme demonstraram os estudos de Amorim Filho, Bueno e Abreu (1982); Andrade; Lodder (1979); França (2012, 2007); Pereira, Lemos(2004) e Pereira (2007).

O PIB total de Montes Claros, conforme o IBGE (2011) é de R\$ 4,86 bilhões, sendo 71% composto pelo setor de Serviços, 26% Indústria e 3% Agropecuária. Esta cidade média exerce relevante papel regional, o seu dinamismo tem atraído significativas atividades terciárias e instalações industriais contribuindo assim para o seu desenvolvimento e crescimento. Nota-se que esta cidade média assume uma posição de centralidade intra e interurbana, destacando-se como o núcleo urbano mais dinâmico da região Norte de Minas.

Montes Claros vivencia importantes modificações na sua estrutura urbana, social, ambiental e política. Do ponto vista territorial verificam-se em Montes Claros novas formas de uso e ocupação do solo urbano. Destacam-se os empreendimentos

4 Os municípios que protagonizaram, em conjunto, os mais expressivos crescimentos no período 2000-2012 foram aqueles com população entre 100 mil e 500 mil habitantes, revelando que o dinamismo populacional do Brasil continua seguindo novas rotas, particularmente rumo ao interior". (Censo Demográfico do IBGE, 2010). "Enquanto o crescimento populacional no país foi de 1,17% ao ano, os municípios médios cresceram 1,5% ao ano" (IPEA, 2012).

verticais, foco deste estudo. Para a análise aqui proposta utilizou-se a concepção de verticalização adotada por Mendes (1992) onde “o processo de verticalização, é apreendido como processo de construção de edifícios de 4 pavimentos ou mais.”



ASPECTOS TEÓRICOS SOBRE A VERTICALIZAÇÃO URBANA

A verticalização urbana constitui-se num estágio avançado de apropriação do solo urbano. Esse estágio representa mudanças sociais e econômicas, sendo, portanto, símbolo da modernidade, um marco revolucionário na paisagem urbana. Residir em edifícios é uma nova ideologia que representa status social com boa infraestrutura urbana e localização, além de segurança. É importante destacar que a verticalização, não denota apenas transformações de ordem morfológica e espacial, mas também de ordem econômica, cultural e social.

Na análise geográfica contemporânea o tema expansão urbana territorial permeia várias questões ligadas ao déficit de moradia, principalmente, mas também revela aspectos e configurações de uma cidade empreendedora, do consumo, da modernidade, da alta valorização econômica do solo urbano que refletem, por sua vez, a luta de classes e as desigualdades sociais urbanas. Há um aspecto importante, dentre outros, a ser considerado no crescimento urbano na atualidade. Verifica-se uma esgotamento e/ou diminuição dos espaços horizontais urbanos para a produção de moradias, comércios, negócios ou até mesmo para o uso industrial ou misto, dentre outras finalidades. Daí a intensificação do processo de verticalização urbana. Sobre essa questão, Santos e Videira consideram que

O crescimento vertical para muitos, pode ser visto como uma solução para a falta de território urbano que, não mais tendo por onde se expandir horizontalmente acaba indo para o alto. Isso não acontece em todas as cidades, pois muitas vezes os limites planos não chegam a ser utilizados totalmente, não sendo, portanto, necessário o processo de verticalização (SANTOS, VIDEIRA, 2010, p.4-5).

Mas, o processo de verticalização, assim como os empreendimentos horizontais, representa, sobretudo, uma forma de apropriação capital do espaço urbano por grupos que simultaneamente o produz e o consome. Sobre isso, Souza (1994, p. 135) complementa que a verticalização “é o resultado da multiplicação do solo urbano (...) provavelmente a resultante no espaço produzido de uma estratégia entre múltiplas formas de capital – fundiário, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano”.

Milton Santos em sua obra “Espaço e Método” (1990) propõe que o processo de (re) produção do espaço seja analisado por meio dos elementos constitutivos – os homens, as firmas, as instituições, o meio ecológico e as infraestruturas, pois eles permitem uma compreensão da totalidade do espaço produzido.

Isso demonstra que o espaço urbano, entendido como condição, meio e produto das ações realizadas pela sociedade historicamente, apresenta-se em constante reestruturação seguindo as imposições do modo capitalista de produção que passa por modificações, a fim de assegurar a reprodução do capital. A cidade é o espaço onde o capital se materializa na busca de sua (re) produção. É o local que privilegia o desenvolvimento do capitalismo, viabilizando uma intensa rapidez do seu ciclo, ou seja, do tempo necessário para a produção e o consumo de mercadorias. Por isso, o capital transforma a cidade segundo suas necessidades, remanejando-a sempre que necessário e o mercado é o grande responsável por tais transformações, pois as relações socioespaciais sempre estiveram presentes na cidade, “final, ela muda quando muda a sociedade no seu conjunto” (LEFEBVRE, 2001, p. 46).

Nesse contexto, as cidades, principais formas dinâmicas e ativas em um espaço geográfico urbanizado, são um reflexo do modo de produção capitalista associado às regras das sociedades que as dominam. Quanto à produção do espaço urbano, o capital imobiliário:

[...] manifesta-se na forma dos agentes que agem, viabilizando a produção do espaço vertical. Esses agentes aparecem separadamente, ou seja, cada um atuando de acordo com suas funções. Também aparecem em grupos, representando uma única instituição financeira, para assim exercer ao máximo a mais valia. Esses agentes são os seguintes: Incorporador, construtor e o agente imobiliário (TOWS, 2009, p. 64; MENDES, 1999, p. 63).

A cidade como reflexo da sociedade que a abriga é mutável e dinâmica, abarcando profundas transformações a todo instante. Os diferentes atores que produzem e reproduzem o espaço urbano são responsáveis por essa dinamicidade e mutação constante. Para os comerciantes, latifundiários, empresários e industriais, produtores do espaço urbano, as cidades são áreas potenciais à circu-

lação de capital, já que possuem um amplo mercado consumidor. Além disso, as cidades são alvos de investimentos públicos estatais e privados, o que demonstra a importante atuação do Estado nos espaços urbanos.

Schmidt, Costa e Mendes (2000, p. 52-53) identificam as finalidades das estratégias desses agentes na produção do espaço urbano:

- Produzir habitações, principalmente para as camadas de média e alta renda;
- incorporar áreas na cidade providas de melhor infraestrutura (segurança, transporte, acesso, etc.);
- criar edifícios ou loteamentos que proporcionem um valor de uso superior aos antigos lançamentos;
- proporcionar melhores condições de pagamentos às classes consumidoras;
- lançar empreendimentos imobiliários cujas características arquitetônicas tenham maior poder de atração;
- promover campanhas publicitárias, a fim de manter em evidência o mercado imobiliário e valorizar o bem imóvel;
- participar, sugerir e criar projetos que facilitem a atuação na cidade;
- promover a infraestrutura básica nos loteamentos, conforme a legislação municipal exige;
- apoiar-se na ajuda do sistema financeiro para traçar seus planos de financiamento às camadas populares;
- definir estratégias de acordo com a situação socioeconômica do país;
- criar novas áreas nobres, no caso do “esgotamento” de áreas valorizadas da cidade.

Nessa perspectiva, Botelho (2007) pontua que o modo de produção capitalista está muito ligado ao espaço urbano como estratégia do capital, isto é, na produção da mais-valia onde capitalismo e espaço possuem uma relação complexa e dialética. O autor ressalta a importância do setor imobiliário na reprodução capitalista e o papel do Estado em criar mecanismos que diminuam os obstáculos aos investimentos imobiliários no urbano sem colocar em questão a propriedade privada do solo. Em termos de escalas, o processo de expansão vertical observado na maioria das cidades brasileiras, grandes metrópoles nacionais e regionais, passa agora habitualmente, a ser visto também em cidades médias, denotando o processo de urbanização de uma cidade (MORAIS et al, 2007, p. 1- 2).

Santos e Videira (2010) analisaram a ampliação do processo de verticalização em espaços não metropolitanos, considerando que “com o crescimento econômico e populacional das cidades médias, a verticalização tem ocorrido intensamente, pois a busca por ocupação do espaço urbano tem se reproduzido dessa forma”. Neste contexto, se insere a cidade média de Montes Claros que se expande verticalmente como reflexo das transformações intra e interurbanas que se encontra. É importante relacionar a expansão vertical de Montes Claros com os processos políticos e econômicos vivenciados por essa cidade média, além da própria tendência nacional à verticalização urbana como fenômeno espacial, econômico e também cultural. Em Montes Claros a expansão e a ocupação do solo urbano estão atreladas ao seu crescimento econômico, notadamente.

O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM MONTES CLAROS/MG: A PRODUÇÃO CAPITALISTA E O PAPEL DO ESTADO.

Desde a sua formação, século XIX, a ação das elites políticas e econômicas foi fundamental para a atual configuração do espaço urbano de Montes Claros. Sua localização geográfica, ou seja, distante de grandes centros econômicos do País como Belo Horizonte, São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília, juntamente com a infraestrutura que possui assegura sua centralidade no Norte de Minas Gerais, em consequência tem-se a atração de diversos investimentos. O dinamismo econômico dessa cidade média decorre, entre outros fatores, de incentivos fiscais e investimentos financeiros oriundos de programas governamentais federais e estaduais. Sua estrutura econômica esteve tradicionalmente calcada na atividade agropecuária, e nas atividades comerciais em menor extensão, que predominaram até a década de 1970. A partir de então se iniciou um processo de industrialização, fomentado pelos incentivos da política econômica nacional por meio da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste – SUDENE.

Gomes (2007) fez uma análise da expansão urbana de Montes Claros e afirma que o município se tornou predominantemente urbano em meados da década de 1960⁵, quando a cidade passou por um intenso processo de urbanização, estimulado pelo seu desenvolvimento industrial, que teve uma grande importância para o crescimento da cidade. Como consequências sobre o espaço da cidade, além do crescimento da malha urbana, ampliaram-se as periferias, formaram-se assentamentos subnormais e aumentou a deterioração do meio ambiente local. Assim, o processo de urbanização da cidade, que a elevou à condição de polo regional, foi direcionado por uma frágil política de planejamento. Entre as décadas de 1970 e 1980, a cidade passou por seu crescimento mais significativo, com a implantação de novos loteamentos, o que se deu de forma desordenada, sobretudo pela atuação de loteadores privados (GOMES, 2007).

Em Montes Claros as mudanças nas esferas econômicas, políticas, culturais e sociais são determinantes no processo de expansão urbana vertical. Soma-se a isso, a ação combinada de agentes dos segmentos imobiliários, indústria da construção civil e Estado via investimentos incidindo na especulação imobiliária.

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. De forma geral, as áreas que passam mais intensamente pelo processo de negociação de terreno direcionam a expansão urbana, apontando a presença dos agentes imobiliários e sua influência sobre os preços fundiários na urbe. Estes agentes combinados ao mercado fundiário, ao se distribuírem por todas as áreas e direções da malha urbana, promovem o reordenamento na confi-

5 No ano de 1960 a população rural representava 57,8% da população total do município de Montes Claros, enquanto a população urbana era equivalente a 42,2%. Em cinco décadas (1960 a 2000) a população total aumentou 200% passando de 102.117 para 306.947 mil habitantes. Em 2000 o município de Montes Claros contava com 94,2% da sua população na área urbana e 5,8%, residente no campo (IBGE).

guração territorial da cidade. As empresas ligadas aos negócios imobiliários atuam sobre os tipos de imóveis estrategicamente por meio da apropriação de ganhos imobiliários (MELAZZO, 2001).

O processo de produção do espaço urbano se consolida a partir da lógica capitalista, em que se agrega valor a terra e ao que nela se produz. Tal valorização está associada à mão de obra e ao capital. Diante disso, o capital reproduzido visando o lucro é refletido através da mais valia e do monopólio exercido por parte dos grandes latifundiários, ambos, assim, contribuem com as dinâmicas do mercado imobiliário. O mercado imobiliário para Vargas (2011) dispõe de mecanismos que atuam como reguladores do uso do solo, o principal é a especulação imobiliária que determina a valorização dos espaços urbanos sem que os mesmos disponibilizem uma boa infraestrutura, levando em consideração o fato de que infraestrutura é um dos elementos básicos determinantes no preço do solo urbano.

Quanto ao processo de valorização do solo urbano

Nas cidades, o capital investido na compra de terrenos, sejam eles para loteamento ou mesmo os pequenos lotes para habitação, deve ser convertido em lucro com base do processo de valorização. Portanto, o investimento no produto imobiliário ou na produção imobiliária urbana está relativo à conjuntura socioeconômica: envolvem agentes e interesses diversos, contextos socioespaciais e históricos e estruturas de sustentação da valorização econômica (ROCHA, ALMEIDA, 2013, p.28).

Em Montes Claros, como efeito dessas ações, distinguiram-se os bairros com população de alto poder aquisitivo, localizados nas zonas oeste e sudoeste da cidade (bairros Todos os Santos, Ibituruna, Melo, Jardim São Luís, entre outros), dos bairros com população de menor poder aquisitivo, que se formaram, principalmente, nas zonas leste e norte (bairros Cidade Industrial, Renascença, Independência, Monte Carmelo, entre outros). O crescimento e desenvolvimento da cidade foram influenciados por alguns planos e programas. O primeiro foi o Plano Diretor de 1970, que focou o zoneamento do uso do solo e as regras para edificação. Na década de 1980 através de programas diversos, entre eles, o PNCCPM, Montes Claros recebeu investimentos em infraestrutura urbana, serviços sociais básicos como saneamento que influenciaram diretamente a expansão urbana, destacando-se o processo de verticalização.

Entre as décadas de 1970 e 1980 tem-se o marco da verticalização em Montes Claros na Área Central com o Edifício Cidade Montes Claros de 17 pavimentos, localizado na Rua João Souto, o Edifício Santa Maria Imaculada localizado na Praça Dr. Carlos Versiani com 13 pavimentos e o Edifício Diu Colares também na Praça Dr. Carlos Versiani com 8 pavimentos. Já nos anos 1990, destaca-se o Edifício Herlindo Silveira com 13 pavimentos, localizado na Rua Doutor Santos de uso comercial. Os outros edifícios citados são de uso misto com o espaço térreo destinado as atividades comerciais e os demais pavimentos com uso prioritariamente residencial. O Hotel Monte Rey que possui aproximadamente 30 anos também é um edificação que remete aos primórdios da verticalização urbana em Montes Claros e possui 10 pavimentos.

Foto1. Verticalização na área central de Montes Claros.



Fonte: <http://g1.globo.com/mg/grande-minas/fotos/2014/07/fotos-antigas-de-montes-claros.html>. Acesso em 29/07/2014.

Após o ano 2000, algumas edificações recentes marcam a paisagem vertical na área central de Montes Claros como o Edifício Flamboyant com 13 pavimentos localizado na Rua João Pinheiro, o Edifício Burle Marx com 15 pavimentos localizado na Avenida Deputado Esteves Rodrigues, o Edifício Premier Center com 14 pavimentos localizado na Avenida José Corrêa Machado e o Edifício Dublin com 12 pavimentos localizado na Rua Irmã Beata. Na Avenida Coronel Prates o Edifício Athenas Max Center possui 12 pavimentos destinados, predominantemente, ao uso de comércios e prestação de serviços médicos e odontológicos. O Dubai Apart Hotel localizado na rua Gabriel Passos possui 11 pavimentos e foi construído em 2010.

O processo de construção vertical na área central de Montes Claros continua. Estão sendo construídos o Residencial Solar de Straus na Rua Edmundo Dias com 13 pavimentos de uso residencial. Também há o Edifício Absoluto na Avenida Deputado Esteves Rodrigues com 18 pavimentos destinados a salas comerciais. Na Avenida Coronel Prates encontra-se em construção o Edifício Piazza Center que possuirá 13 pavimentos com 80 salas comerciais.

Foto 2. Verticalização na área central de Montes Claros, 2014.



Autor: FRANÇA, I. S.; julho de 2014.

Nos bairros próximos a área central de Montes Claros verifica-se um número mais acentuado de edifícios. O Bairro São José se insere neste contexto. Caracteriza-se como uma das primeiras áreas verticalizadas da cidade com edificações em sua maioria de quatro a seis pavimentos e de uso predominantemente residencial. O processo de construções verticais no referido bairro continua em curso atualmente, envolvendo não somente as vias principais do bairro, como a Germano Gonçalves e Ângelo de Quadros, mas também as vias paralelas nos arredores da Praça Manoel José com o mesmo padrão de ocupação inicial, isto é, prédios de quatro a seis pavimentos de uso residencial. O Bairro São José é um exemplo de verticalização constante que acompanha o próprio processo na cidade e segue se desenvolvendo. Há muitos prédios antigos de três a quatro décadas de construção nas ruas Santa Rita de Cássia, Padre Eustáquio e ainda muitas edificações recentes, após 2000, nas ruas Allan Kardec e Sebastião Dias Soares. Em ambos os casos predominam o uso residencial de quatro pavimentos em sua maioria. Essa é a sua especificidade. Todavia, na parte alta deste bairro está em construção o condomínio vertical Acrópole São José com três torres de 10 pavimentos.

O processo de verticalização em Montes Claros se espalha atualmente para avenidas que se configuram como eixos de desenvolvimento de atividades econômicas diversas. Além disso, no sudoeste da cidade, especialmente nos bairros que compõem o sopé da Serra do Mel, estão sendo construídos diversos empreendimentos imobiliários verticais. Isso decorre do alto valor do uso do solo e de transformação de avenidas em eixos de centralidades urbanas. Soma-se a isso, a necessidade de fuga dos problemas de trânsito e do grande adensamento de construções verticais na área central. Também importante é a percepção sobre a amenidade climática que compõe a porção sudoeste a beirada Serra do Mel.

A Avenida Mestra Fininha exemplifica essa tendência, pois se trata de um

importante eixo de comércio e prestação de serviços articulado a área central que possui muitas construções verticais predominante de uso residencial, mas também há usos mistos e comerciais. Outro eixo importante refere-se à Avenida Deputado Esteves Rodrigues e as ruas a ela adjacentes, localizadas nas proximidades da Prefeitura Municipal de Montes Claros. Essas vias possuem edifícios que abrigam funções diversas, desde serviços institucionais e administrativos vinculados à Prefeitura Municipal, ao Fórum, ao Hospital Universitário Clemente Faria e aos bancos privados ali instalados até edifícios de usos mistos que abrigam funções políticas administrativas, comércio e prestação de serviços. Todavia, conforme já exposto, predomina na referida área a verticalização residencial.

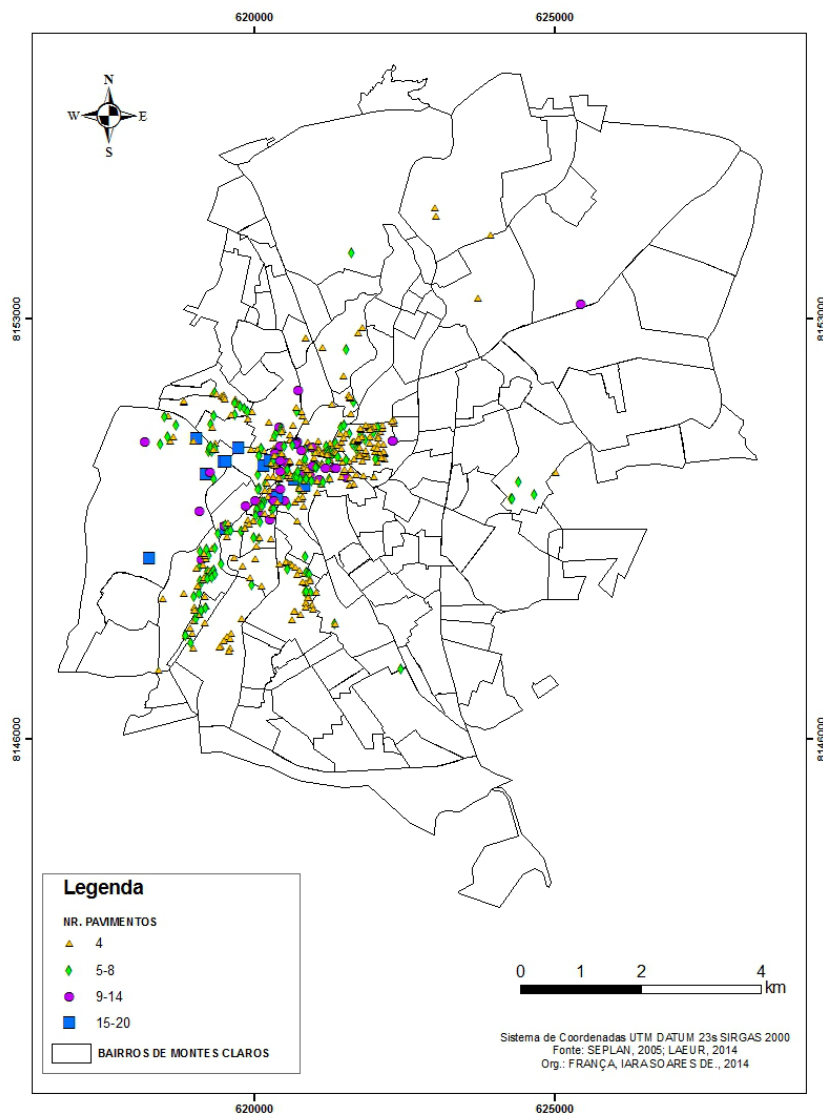
O bairro Vila Santa Maria localizado na direção centro-sul da cidade, nas proximidades da Escola Estadual Professor Plínio Ribeiro também abriga forte verticalização com usos predominantes residenciais. A maioria dos empreendimentos identificados possui de quatro a seis pavimentos e foram construídos recentemente, após o ano 2000. Os Edifícios Condomínio Villa Florença (16 pavimentos), Michelangelo (12 pavimentos), Philladelfia (12 pavimentos), Paul Cezanne (11 pavimentos), Parttenon (11 pavimentos) nesse bairro se diferenciam dos demais padrões por apresentarem mais de 10 andares com apartamentos de usos residenciais.

A Rua Santa Maria inicia-se no núcleo central e segue em direção à zona oeste para os bairros Todos os Santos e Jardim Panorama, sendo uma via que dá acesso a Universidade Estadual de Montes Claros-UNIMONTES. Os referidos bairros abrigam uma população universitária e, com isso, diversos comércio e serviços para o atendimento deste público. Esta rua possui a maior concentração de edificações verticais residenciais de quatro a seis pavimentos no bairro Todos Santos. Chama a atenção nesta via o início de obras de construção de um Edifício cuja área abrigava uma casa antiga do bairro em um terreno grande, ao lado do tradicional Restaurante Skema Kente. E ainda, a área que abriga o referido restaurante será demolida para a construção do bloco dois desse edifício. Nas proximidades desses edifícios tem-se o Edifício Liverpool Residence em construção que possuirá 17 pavimentos, com um apartamento por andar. O levantamento recente mostrou que todas as edificações identificadas na rua Santa Maria do Bairro Todos os Santos são recentes, foram construídas após o ano 2000.

Na Avenida Mestra Fininha destaca-se o Edifício Renoir construído no ano de 2010 possui 17 pavimentos destinados ao uso residencial, o Edifício Van Gogh com 14 pavimentos e o Joan Miró com 12 pavimentos. Na Avenida José Corrêa Machado tem-se o Edifício Contemporâneo com duas torres de 16 pisos, com uma loja de móveis no térreo e demais pisos destinados ao uso residencial. Na mesma via encontra-se em construção o Medical Center, com 18 pavimentos, abrigará unidades de prestações de serviços ligadas ao setor de saúde. O Ibituruna Flat com nove andares com 56 apartamentos e duas lojas, está em construção. Nas proximidades dessa Avenida no bairro Ibituruna encontra-se em construção o Edifício Residencial Guimarães Rosa que possui 13 andares (Mapa 2). Nota-se então que os grandes edifícios transformam a paisagem urbana. Além de representarem acesso

a conforto e sensação de segurança, estes espaços simbolizam poder e riqueza, por estarem localizados em áreas de alto valor do uso do solo urbano.

Verticalização Urbana por Número de Pavimentos, Montes Claros/MG, 2014



Essas informações ratificam a concentração do crescimento vertical na área central de Montes Claros e em bairros e avenidas adjacentes. Mas, assim como

a maioria das cidades brasileiras, Montes Claros cresceu sem planejamento adequado, principalmente no sistema viário. Na área central, a maioria das ruas é estreita, o que causa transtornos na circulação do trânsito. Devido a esses fatores associados à dinâmica econômica, demográfica, política, espacial e imobiliária dessa cidade média, o processo de verticalização em Montes Claros tem se caracterizado por expandir para outras áreas da cidade, não restritas a área central após o ano 2000. Trata-se de um processo intenso que demonstra a força dos capitais econômicos e imobiliários em ocupação de terrenos de alto valor mercadológico.

Maria Adélia Aparecida de Souza (1994) e Maria Encarnação Beltrão Spósito (1991) realizaram pesquisas relevantes sobre a expansão urbana territorial no contexto de urbanização brasileira, vinculada ao papel do Estado na produção do espaço urbano viabilizando a acumulação e reprodução capitalista. As autoras contextualizaram em suas pesquisas as práticas especulativas em terras urbanas que as projetam a condição de mercadoria por meio da expansão vertical e horizontal.

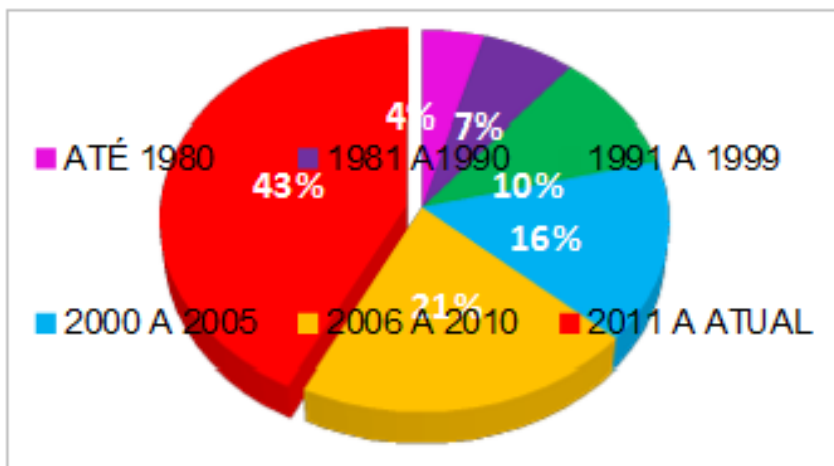
Ambas apontam os atributos da terra urbana como os novos produtos imobiliários e de consumo como os shopping centers, o crescimento dos setores de comércio e prestação de serviços, além do industrial, no processo de valorização da terra urbana.

No caso de Montes Claros, no período atual, esta cidade média vivencia profundas transformações urbanas que refletem no seu dinamismo e alcance regional. Em Montes Claros, as atividades ancoradas nos setores terciários (comércio e prestação de serviços) e industrial se expandem. No comércio, Montes Claros ampliou a sua rede de estabelecimentos varejistas e atacadistas, o que demonstra uma forte especialização e diversificação do setor terciário. Os setores de saúde e de educação superior, notadamente, se ampliam e se diversificam. A atividade industrial passa por processos de especialização, modernização e incorporação de novas tecnologias, resultantes de demandas de novos ramos industriais instalados em Montes Claros (FRANÇA, 2013).

Assim, Montes Claros confirma a sua centralidade no Norte de Minas, ao reunir funções econômicas, políticas e infraestruturais importantes, induzindo os fluxos de pessoas, mercadorias, bens e capitais. Verificam-se, ainda, grandes investimentos direcionados ao setor imobiliário da cidade e à construção civil, no intuito de atender à demanda de consumo e/ou habitação das classes de alta, média e baixa renda (FRANÇA, 2013).

No que se refere à verticalização urbana, após o ano 2000 verifica-se o aumento do número de construções verticais (Gráfico 1). Um dos fatores do espraiamento para as áreas periféricas de Montes Claros decorre da mudança de moradia de setores de alto poder aquisitivo da área central para bairros distantes, predominantemente residenciais que lhes ofereçam melhor qualidade de vida.

Gráfico 1. Verticalização em Montes Claros-MG, por períodos selecionados.



Fonte: Pesquisa Direta, 2014.

Os bairros Morada do Sol e Augusta Mota, localizados na Zona Sul de Montes Claros e próximos da Avenida Mestre Fininha, também formam um importante eixo de verticalização atual em Montes Claros, com o predomínio de prédios de quatro a seis pavimentos de função residencial. Destaca-se que são construções recentes datadas, principalmente, após o ano 2000. O Edifício Kandisk se diferencia dos demais empreendimentos do bairro Morada do Sol por possuir 14 pavimentos. Também é intenso o crescimento vertical do bairro Canelas na Zona Sul que experimenta um processo de construção de edificações de quatro a seis pavimentos em sua maioria de uso residencial para o atendimento de uma população de médio e alto poder aquisitivo. Destaca-se que neste bairro muitas edificações são realizadas por médios construtores que também se inserem no contexto de produção urbana de Montes Claros.

Por último, destaca-se o caso do bairro Ibituruna na Zona Oeste de Montes Claros. Trata-se de uma verticalização em curso majoritariamente residencial para abrigar a população de médio e alto poder aquisitivo que se deslocou da área central e de outros bairros de Montes Claros. Neste aspecto Sahr (2010, p.103) entende que a classe de alto poder aquisitivo abandona os prédios verticais da área central e busca condomínios periféricos que oferecem melhor qualidade de vida como proximidade a áreas verdes, com poucos problemas de trânsito e poluição sonora.

No atual contexto de expansão urbana vertical de Montes Claros é importante mencionar que o mercado imobiliário é responsável pela valorização do solo urbano, tendo as famílias tradicionais como os principais proprietários de terrenos

na área urbana e, com isso, redirecionando o crescimento urbano rumo às áreas não centrais. Juntamente com o aparato público os empreendedores imobiliários aumentam sua lucratividade, transformam a dinâmica urbana e econômica, promovendo novos modos de morar, consumir e reproduzir o espaço urbano como a segregação socioespacial e o controle no mercado de terras.

A segregação é um dos fatores que define e separa as classes sociais no espaço urbano de forma desigual, invertendo os papéis do centro e da periferia urbana. O processo de segregação sócio espacial é caracterizado pelas atividades constantes que acontecem em suas áreas de ocorrência. Nesse contexto, diferentes grupos sociais produzem uma desigual organização quando se fixam no espaço urbano, utilizando e ocupando o solo com valorização monetária da terra, e, conduzindo a desigualdade social do espaço (SILVEIRA, 2006).

Ao tratar do processo de expansão urbana de São Paulo, Souza (1994) discute a valorização do núcleo central e ocupação para as periferias culminando na segregação socioespacial, valorizando algumas áreas em detrimento de outras. Para a autora, a forma como a expansão urbana vem ocorrendo na cidade requer o controle do processo de ocupação que é de responsabilidade municipal. Assim, aponta a necessidade de um processo contínuo de planejamento, dispondo de instrumentos legais a partir das leis do Plano Diretor e de Uso e Ocupação do Solo.

A RELAÇÃO PÚBLICO-PRIVADA NO PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE MONTES CLAROS/MG

O processo de verticalização em curso no Bairro Ibituruna em Montes Claros pode ser analisado na perspectiva do planejamento inerente aos processos de expansão urbana. Isso por que no bojo do processo de verticalização; a legislação urbana assume um papel de destaque na dinâmica da verticalização. Chama a atenção neste bairro a sua localização próximo uma área de proteção ambiental e com alto valor de terras no mercado imobiliário urbano. O Ibituruna é um bairro de baixa densidade demográfica. Possui boa infraestrutura urbana e destaca-se pelas amenidades ambientais. Este bairro integra a Serra do Mel que é uma Área de Preservação Permanente/APA. A permissão e expansão de construções verticais no referido bairro vincula-se as várias alterações na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Montes Claros desde 2009. Com a valorização do solo urbano em Montes Claros muitos proprietários de terrenos vazios no bairro venderam suas áreas para construtoras investirem em edifícios ou se transformaram em agentes construtores.

O poder público, por meio da legislação que ordena e disciplina o uso e a ocupação do solo, exerce papel fundamental no processo de verticalização urbana. Pode-se ter como caso emblemático a alteração da lei de uso e ocupação do solo que promoveu mudança no perfil de uso do solo do Bairro Ibituruna. A Lei nº 3.031, de 06 de julho de 2002 dispôs sobre normas de uso e ocupação do solo no município de Montes Claros. Quanto ao zoneamento o art. 3º dispôs que:

São criadas as seguintes zonas de uso, ocupação e parcelamento do território da sede do Município:

- I - Zona Residencial (ZR);
- II - Zona Comercial (ZC);
- III - Zona Industrial (ZI);
- IV - Setores Especiais (SE);
- V - Zona de Expansão Urbana (ZEU);
- VI - Zona Rural (ZRU)”

No ano de 2009, a Lei 4.198 inclui as Zonas ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) e ZUC (Zonas de Uso Controlado). A Lei 4.198 de 2009 foi alterada em 2011 pela Lei 4.428. Esta lei dispôs sobre a alteração do zoneamento urbano. Deve-se destacar como uma das principais alterações promovidas pela referida lei a permissão do modelo de assentamento MA8, que permite a construção de conjuntos residenciais verticais com mais de cinco pavimentos, nas zonas ZC1, ZC2, ZR2 e ZR3. Desde então, assiste-se a um intenso processo de verticalização de bairros como o Ibituruna, que outrora tinha sua paisagem quase exclusivamente composta por habitações horizontais, e da ampliação da altura de novas edificações em bairros como o São José.

Para ilustrar essa problemática verificou-se que encontra-se em processo de construção no Ibituruna o Residencial Villa de Assis que possuirá dois blocos com 15 pavimentos cada com um total de 64 unidades residenciais. Também está em construção o Ibituruna Prime que possuirá nove pavimentos com quatro blocos num total de 128 unidades residenciais. O Edifício Bella Vista é uma das mais recentes construções verticais do bairro, possuirá oito pavimentos com 16 apartamentos.

Diagnosticou-se 10 prédios em construção no bairro Ibituruna, dentre eles destaca-se aquele que abrigará as instalações das Faculdades Pitágoras que possuirá seis pavimentos. Constatou-se, ainda, a forte atuação de empreendedores imobiliários, por exemplo, com o aumento expressivo do número de construtoras instaladas em Montes Claros e de diversas localidades como SP, BH, PA, entre outras, que atuam no segmento civil.

O Gráfico 2 demonstra a origem das 28 principais construtoras desenvolvendo projetos imobiliários em Montes Claros-MG. Pode-se observar que 78% delas são empresas de Montes Claros. Todavia, deve-se destacar a importância de grandes empreendedores de Belo Horizonte, como a MRV e o Grupo Vitória da União, bem como a Rodobens, de São Paulo.

Assim, a construção de edifícios no Bairro Ibituruna tem ganhado visibilidade em Montes Claros, sendo atualmente um tema de conflito entre moradores, sociedade civil, ambientalistas, construtoras civis e ministério público. A Serra da Sapucaia ocupa uma área que tem sido palco de grandes conflitos envolvendo de um lado o poder público e o poder privado que através de suas estratégias políticas e econômicas pressionam a ocupação dessa área de proteção ambiental. Por outro lado, a sociedade civil, ambientalistas, ONGs e outros segmentos encabeçam um movimento de proteção a Serra do Sapucaia (Foto 3).

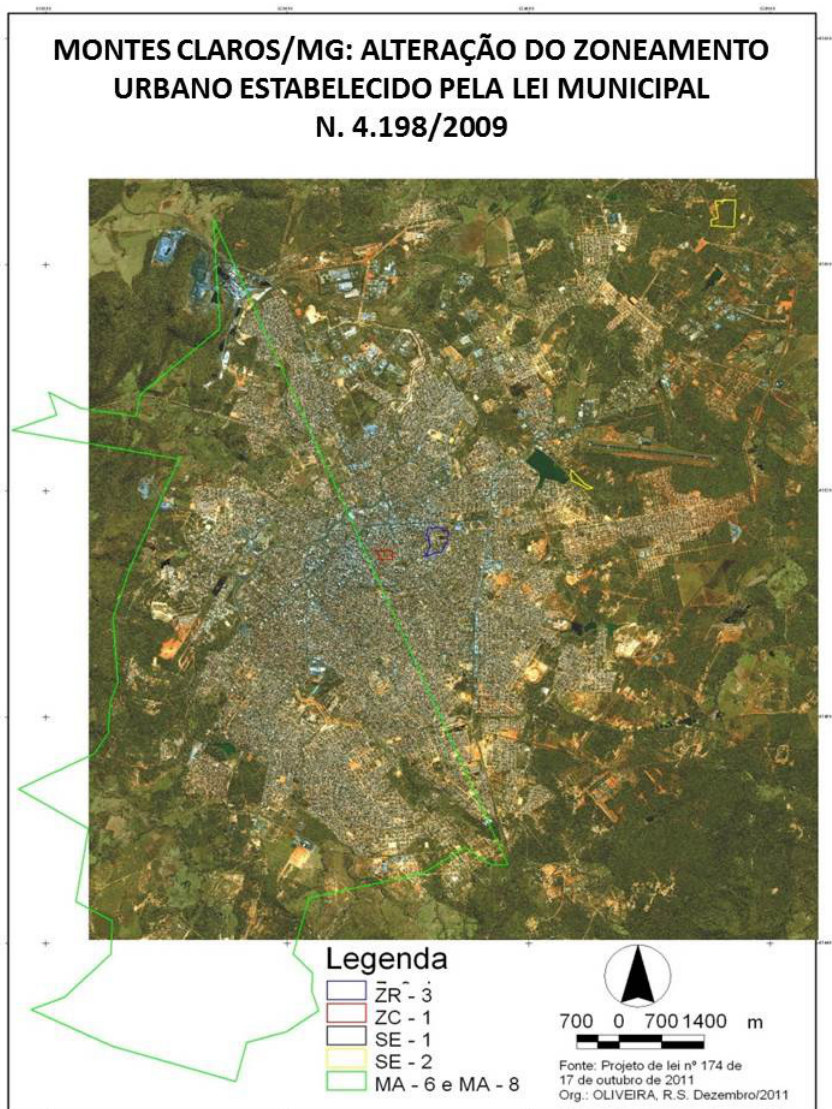
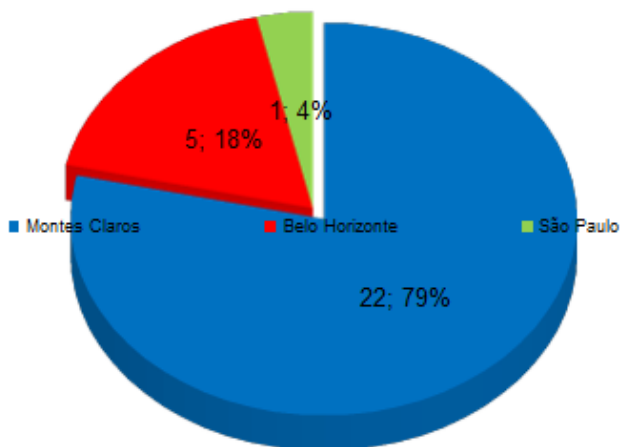


Gráfico 2. Origem das principais construtoras em Montes Claros-MG, 2014.



Fonte: Pesquisa Direta, 2014.

Foto 3. Movimento SOS Sapucaia



Autor: FRANÇA, I. S.; 2013.

O forte interesse em beneficiar as empresas do ramo imobiliário civil, quer seja de vinculadas aos empreendimentos urbanos horizontais ou verticais, por parte do poder público municipal tem gerado a produção e reprodução do espaço urbano em desacordo com as leis específicas. A figura 1 expressa a visão de representante do

poder público municipal, então secretário de planejamento urbano, em entrevista, na qual corrobora tal assertiva. Expõe, ainda, como o processo de expansão urbana se desenvolve em Montes Claros a partir da ação ou inação do poder público municipal.

Figura 1. A ação do poder público e os agentes imobiliários em Montes Claros/MG.

A ação do poder público e os agentes imobiliários em Montes Claros/MG.

O poder público representa muitas vezes, infelizmente, a característica do gestor. Se o gestor tem uma visão mais liberal ele acaba estimulando qualquer tipo de construção, seja o processo de verticalização ou os condomínios fechados horizontais.

Há problemas na prefeitura e cartórios que atrasa nas documentações, os cartórios não tem pressa para regulamentar. Para ele se Montes Claros está crescendo, a prefeitura não está preocupada com isto.

O código urbano daqui é muito mau feito. Ele só contempla, para edifícios, praticamente as avenidas. Na nova revisão do código, eles acrescentaram algumas vias mais movimentadas, eu não acho muito certo não. Eu acho que deveria pegar um bairro interior e ele ser só para edifícios. Para você ter idéia, essas avenida, a Mestra Fininha se pode fazer prédios altos, mas aqui na Vila Santa Maria pode fazer prédios, mas não prédios altos, no máximo de quatro a cinco pavimentos.

Fonte: Pesquisa Direta, 2012.

Org.: FRANÇA, Iara Soares de.

Verifica-se que em Montes Claros as mudanças observadas nos últimos anos, decorrentes dos processos urbano-industrial após 1970, das migrações e do seu dinamismo como cidade média regional, não refletiram em alterações na forma de gestão urbana municipal e estiveram, quase sempre, em desconformidade com as diretrizes urbanísticas. O entrevistado aponta que a legislação deveria diferenciar as formas e os eixos de verticalização na cidade, a altura e padrão de uso dos edifícios a serem construídos, tendo em vista as especificidades urbanas, sua morfologia e meio ambiente. Assim, o controle do adensamento devido à verticalização seria mais eficaz e impediria problemas de circulação no trânsito, aglomeração, entre outros.

Esta análise demonstra que no processo de expansão urbana a legislação municipal assume um papel de destaque, quer seja regulando a dinâmica de crescimento urbano com padrões sustentáveis de ocupação ou mesmo mascarando e permitindo o uso desordenado do espaço frente à ação dos agentes imobiliários.

Quanto ao Estado, o aparato legislativo mostra-se deficiente, apresentando leis ora desatualizadas, ora tendenciosas, e que não contemplam a cidade em sua totalidade e função social.

Atendendo aos interesses do capital imobiliário e reforçando a parceria público privada na produção de espaços urbanos ligados à lógica capitalista de produção, o poder público municipal propôs a alteração do perímetro urbano para englobar novos loteamentos na zona oeste de Montes Claros, incluindo o bairro Ibituruna que, como já ressaltado neste estudo, integra a Serra do Mel que é uma APA. Em 2011 a prefeitura propôs o Projeto de Lei de Ampliação do Perímetro Urbano de Montes Claros, alterando o perímetro urbano estabelecido pela Lei Municipal 4.198 de 2009. Objetivava com isso, resolver a questão da legalidade, sendo aprovada em 2011 a Lei 4.428.

Para Ramires (1998, p.102) com o desenvolvimento do processo de verticalização surge uma nova responsabilidade para o Poder Público, no sentido de disciplinar o seu processo, através de zoneamentos, definição de gabaritos dos prédios, estipulação das taxas de ocupação e índices de aproveitamento dos lotes. Na grande maioria dos trabalhos a legislação urbana assume um papel de destaque nas análises, evidenciando a importância do Estado na gestão desse processo. Quando se relaciona verticalização e legislação urbana a regra geral é a subordinação desta última aos grupos de interesses que produzem o espaço urbano.

Tal fato ilustra a problemática que se insere a cidade média de Montes Claros com a verticalização do bairro Ibituruna. Nesse sentido indaga-se qual a real eficácia das leis de zoneamento que deveriam garantir o ordenamento do espaço urbano com vistas ao combate a especulação imobiliária e, com isso, a qualidade de vida da população. Sobre essa problemática, Maricato (2002) diz que não é por falta de Planos Urbanísticos que as cidades brasileiras apresentam problemas graves. Não é também, necessariamente, devido à má qualidade desses planos, mas porque seu crescimento se faz ao largo dos planos aprovados nas Câmaras Municipais, que seguem interesses tradicionais da política local e grupos específicos ligados ao governo de plantão.

O poder público municipal é um importante agente de produção do espaço urbano, por meio do aparato legal, de financiador, de empresário e de árbitro entre os conflitos que envolvem os demais agentes produtores do espaço urbano, no qual muitas vezes o próprio poder público se insere no conflito. A ação das classes dominantes, isto é agentes empreendedores urbanos e rurais juntamente com os atores do segmento civil imobiliário é fortalecida é fortalecida pelo poder público. Isto é, há a interação entre diferentes agentes. Com essas estratégias políticas e econômicas muitas modificações marcam o espaço urbano montesclarenses, redefinindo o preço e o uso do solo e alterando a paisagem e o meio ambiente urbanizado.

O processo de verticalização trás várias desvantagens principalmente no que se refere aos aspectos ambientais com consequência para a qualidade de vida urbana, como é o caso do bairro Ibituruna que trata-se de edificações irregulares de e para população de alta renda com construções de mansões e condomínios

de alto luxo num área de preservação permanente. No caso do bairro Ibituruna a verticalização em curso acontece em função dos diversos investimentos do capital imobiliário numa área que se individualiza pelas suas amenidades ambientais direcionados para a população de alto status. Não se trata de uma expansão vertical para suprir a falta de espaço urbano horizontal ou redistribuir a população. Basta verificar que em alguns pontos da cidade existem espaços ociosos e vazios. Nesse contexto, poderíamos afirmar que a verticalização no bairro Ibituruna é dispensável e ainda, é fruto da parceria público-privada.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O fenômeno da urbanização e modernização provocou profundas mudanças nas estruturas espaciais da sociedade brasileira, e com isso, na cidade. Para Castells (1983) a urbanização refere-se ao mesmo tempo à constituição de formas espaciais específicas das sociedades humanas, caracterizadas pela concentração significativas das atividades e das populações num espaço restrito e à existência de um sistema cultural específico, a cultura urbana.

A cidade é palco desses processos dinâmicos e de alta complexidade, que por sua vez, promovem transformações na sua estrutura urbana, econômica e nos conteúdos sociais. A cidade média de Montes Claros é atualmente o maior centro urbano da região Norte de Minas. Seu alto potencial econômico deriva da dinamicidade dos setores de comércio e prestação de serviços e também do desenvolvimento das atividades industriais. Uma tendência que caracteriza essa cidade média na atualidade refere-se ao forte processo de expansão urbana vertical, relacionado às conjunturas econômicas, sociais e culturais da cidade. Com isso, assiste-se a atuação dos vários agentes que produzem e reproduzem o espaço urbano dessa cidade média, aliados a sua atual conjuntura econômica, atuando de modo a impulsionar a verticalização urbana.

Em síntese, a análise demonstrou que a verticalização na cidade média de Montes Claros guarda suas especificidades na paisagem urbana. Verificou-se a concentração da verticalização na área central de Montes Claros, em bairros próximos como o São José e em eixos articulados com a área central como as Avenidas Mestra Fininha, Deputado Esteves Rodrigues e José Corrêa Machado. Todavia, a disponibilidade de espaços na área central é restrita, além do alto valor do solo. Assim a verticalização se expande após o ano 2000 em todas as áreas pesquisadas. O processo segue com grande intensidade em bairros da zona sul (Morada do Sol, Augusta Mota e Canelas) e Zona Oeste (Ibituruna) desta cidade média, demonstrando que a verticalização urbana em bairros de renda média tem aumentado.

Em termos gerais predominam em Montes Claros construções verticais com 4 a 6 pavimentos de uso majoritariamente residencial. Mas, verificou-se também edifícios com mais de 16 pavimentos caracterizando o uso condominial. Em seus primórdios o padrão de ocupação era destinado predominantemente a finalidade residencial. Atualmente há um aumento significativo de construções verticais com a finalidade de comércio e prestação de serviços. Constatou-se que na cidade

média de Montes Claros a verticalização urbana é simultaneamente uma das formas de produção e de expansão urbana, e também um processo que comporta dinâmicas culturais, econômicas e políticas. Tudo isso acarreta grande intensidade ao processo a partir da ação combinada dos agentes dos segmentos imobiliários com o Estado por investimentos ou especulação imobiliária.

Frente às diferentes possibilidades de produção e reprodução do espaço urbano, ocorre inicialmente a expansão físico-territorial por intermédio de terras de uso rural ao uso urbano, via loteamentos, conjuntos habitacionais, entre outros. Contudo, dentre as inúmeras estratégias utilizadas para a reprodução do capital, tem se destacado a verticalização, cujo crescimento quantitativo e espacial apresenta peculiaridades que ao longo de seu processo vem alterando a paisagem urbana e o modo de viver nas cidades (TÖWS; MENDES, 2011).

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. Suas ações incidem na expansão urbana e na atual configuração espacial de Montes Claros promovendo profundas transformações em sua morfologia e nos conteúdos sociais e econômicos dessa cidade média.

Cabe ressaltar que a atuação do poder público é decisiva para o crescimento e controle das cidades, principalmente para que se possa melhorar a qualidade de vida ambiental e urbana. A verticalização em Montes Claros segue em curso, um processo que, por enquanto, não dá sinais de estabilização.

THE PROCESS OF URBAN VERTICALIZATION IN MEDIUM CITIES AND THE PRODUCTION SPACE IN MONTES CLAROS (MG)

ABSTRACT

The city expands as a result of capitalist relations of production through the work of economic, political and social agents that control and promote the production of urban space. The process of vertical integration is inserted among the numerous strategies for the reproduction of capital that is altering the configuration, the urban landscape and the way of living in cities. The government acts as “regulatory element” of urban sprawl, and provide the basic conditions for the performance of the rentier capital, through the creation of the necessary infrastructure for the housing boom. The process of vertical integration is materialized, especially in the cities, which were the locus of maximum reproduction of financial and industrial capital in Brazil. However, after the 1970s, it has occurred in non-metropolitan areas deep intra-and inter-urban restructuring, attraction of people, capital, private and public

and urban infrastructure, processes culminating in hitherto restricted to metropolitan areas, among them urban verticalization. In this context, it inserts the middle city of Montes Claros/MG. The vertical urban expansion underway in this city average results from various economic, social and cultural contexts, highlighting the work of producing agents of urban space. The performance of the government is crucial to the expansion and urban spatial planning in order to ensure the quality of life in cities, especially in the more densely populated areas. It is for the government to draw up laws and linked to urban land use standards. Added to this, the oversight role of the government in compliance with laws and regulations. In this perspective, this study examines the vertical urban sprawl in the middle city of Montes Claro / MG after the 1970s. The proposed approach focuses on the analysis of spatial, economic and planning dimensions in the process of urban vertical ongoing Montes Claros from the spatial distribution of vertical construction in the period, the real estate economic dynamics, beyond the role of urban legislation in this context. The methodology used for the development of the article consists of literature review author on issues meddle cities, urban sprawl, vertical integration and production of urban space. Added to this, empirical and documentary research in the 1st. and 2nd. Notary Records for Homes of Montes Claros, Firemen, Construction Companies (and websites) that operate in the city to identify the vertical constructions in the period under review, interview with representative government, and iconographic record. The results obtained are represented in the form of maps and graphs.

Keywords: Urban Verticalization; Production of Space; Public Officials and Estate Agents; Urban Legislation; Montes Claros (MG)

EL PROCESO DE VERTICALIZACIÓN URBANA EN CIUDADES MEDIANAS Y EL ESPACIO DE PRODUCCIÓN EN MONTES CLAROS (MG)

RESUMEN

La ciudad se expande como consecuencia de las relaciones capitalistas de producción a través de la labor de los agentes económicos, políticos y sociales que controlan y promueven la producción del espacio urbano. El proceso de integración vertical se inserta entre las numerosas estrategias para la reproducción del capital que está alterando la configuración, el paisaje urbano y la manera de vivir en ciudades. El gobierno actúa como “elemento regulador” de la expansión urbana, y proporcionar las condiciones básicas para el ejercicio de la capital rentista, a través de la creación de la infraestructura necesaria para el auge de la vivienda. El proceso de integración vertical se concreta, sobre todo en las ciudades, que eran el lugar de máxima reproducción del

capital financiero e industrial de Brasil. Sin embargo, después de la década de 1970, se ha producido en las áreas no metropolitanas profunda reestructuración intra-e inter-urbano, la atracción de la gente, el capital, la infraestructura privada y pública y urbana, los procesos que culminaron en hasta ahora restringido a las áreas metropolitanas, entre ellos verticalización urbana. En este contexto, se inserta el medio de la ciudad de Montes Claros / MG. La expansión urbana verticales en marcha en esta ciudad los resultados promedio de varios contextos económicos, sociales y culturales, destacando la labor de los agentes de la producción de espacio urbano. El desempeño del gobierno es crucial para la expansión y la ordenación del espacio urbano con el fin de garantizar la calidad de vida en las ciudades, especialmente en las áreas más densamente pobladas. Corresponde al Gobierno elaborar leyes y vinculada a las normas de uso del suelo urbano. Sumado a esto, la función de supervisión del gobierno en el cumplimiento de las leyes y reglamentos. En esta perspectiva, este estudio examina la expansión urbana vertical en el centro de la ciudad de Montes Claros / MG después de la década de 1970. El enfoque propuesto se centra en el análisis de las dimensiones espaciales, económicos y de planificación en el proceso de urbano vertical continuo Montes Claros de la distribución espacial de la construcción vertical en el período, la dinámica económica de bienes raíces, más allá del papel de la legislación urbanística en este contexto. La metodología utilizada para el desarrollo del artículo se compone de la literatura revisor en temas inmiscuyen ciudades, la expansión urbana, la integración vertical y la producción del espacio urbano. Sumado a esta investigación, empírica y documental en el 1er. y segundo. Registros notariales para Hogares de Montes Claros, Bomberos, empresas de la construcción (y sitios web) que operan en la ciudad para identificar las construcciones verticales en el período objeto de examen, entrevista con la representatividad y el registro iconográfico. Los resultados obtenidos se representan en forma de mapas y gráficos.

Palabras clave: Urban verticalización; Producción Espacial; Funcionarios Públicos y Agentes de Bienes Raíces; Urban Legislación; Montes Claros (MG)

AGRADECIMENTO: FAPEMIG

REFERÊNCIAS

AMORIM FILHO, Oswaldo Bueno; BUENO, Maria Elizabeth Taitson; ABREU, João Francisco. **Cidades de porte médio e o Programa de Ações Sócio-educativas para as populações carentes do meio urbano em Minas Gerais.** Boletim de Geografia Teórica. Rio Claro: Associação de Geografia Teórica, V. 12, n. 23-24, 1982.

ANDRADE, Thompson Almeida; LODDER, Celsius A. **Sistema urbano e cidades médias no Brasil.** IPEA. Rio de Janeiro: IPEA/INPES, 1979.

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

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

FRANÇA, Iara Soares de; SOARES, Beatriz Ribeiro. **Movimento pendular e centralidade em cidades médias: análise da aglomeração urbana descontínua de Montes Claros/MG, Brasil**. In: IV Colóquio Internacional: Ação Pública e Problemas Sociais em Cidades Intermediárias, Lisboa/Portugal, 23 a 25 de Janeiro de 2013. **Anais...**

FRANÇA, Iara Soares de. **Aglomeração Urbana Descontínua de Montes Claros**: novas configurações socioespaciais. 393f. Tese (Doutorado em Geografia e Gestão do Território) – Pós Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia/ Uberlândia, 2012.

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.

GOMES, Fernanda Silva. **Discursos Contemporâneos sobre Montes Claros**: (re) estruturação urbana e novas articulações urbano-regionais. Dissertação. Escola de Arquitetura da UFMG. Belo Horizonte - MG. 2007. 182p.

HOLANDA, Virgínia. **Em busca dos sentidos que permeiam a Cidade Média**. Revista da Casa da Geografia de Sobral, v 2/3, no.1, 2000/2001.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Censo Demográfico, 1960-2010**. Disponível em www.ibge.gov.br.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito a Cidade**. Trad. Rubens E. Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias, planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, O; VINER, C. MARICATO, E. **A cidade do pensamento único, desmanchando consensos**. Petrópolis – RJ: Vozes. 3º Ed. 2002. 192 p.

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. Unesp – Presidente Prudente, 2001.

MENDES, César Miranda. Um pouco da cultura do concreto: algumas experiências sobre a verticalização urbana. In: DIAS, R.B; GONÇALVES, J.H.R. (orgs.). **Maringá e o Norte de Paraná**: estudos da História Regional. Maringá: EDUEM, 1999. p.389-405.

MENDES, César Mendes. **O Edifício No Jardim**: Um Plano Destruído: A Verticalização Em Maringá. 1992. Tese (Doutorado Em Organização Do Espaço) Faculdade de Filosofia. Letras e Ciências Humanas, Universidade De São Paulo, São Paulo.

MORAIS, Laílson Sousa de. S. D. 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, Hélio. César Miranda de. **Cidades Médias**: contribuição para o debate. XI Simpósio Nacional de Geografia Urbana; Universidade de Brasília; Brasília; Brasil, 2009.

PEREIRA, Anete Marília. **Cidade Média e Região**: o significado de Montes Claros no Norte de Minas Gerais. 351f. Tese (Doutorado em Geografia e Gestão do Território). Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia/Uberlândia, 2007.

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS. LEI Nº 4428, DE 12 DE NOVEMBRO DE 2011. Dispõe sobre a alteração do zoneamento urbano no município de Montes Claros. Disponível em: http://www.montesclaros.mg.gov.br/publica_legais/leis_pdf/index.htm. Acesso em: 04/08/2014.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS. Lei Nº 4.198, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2009. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município de Montes Claros e da outras providências. Disponível em: http://www.montesclaros.mg.gov.br/publica_legais/leis_pdf/index.htm. Acesso em: Acesso em: Acesso em: 04/08/2014.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS. LEI Nº 3031, DE 06 DE JULHO DE 2002. Dispõe sobre as Normas de Uso e Ocupação do Solo no município de Montes Claros. Disponível em: http://www.montesclaros.mg.gov.br/publica_legais/leis_pdf/index.htm. Acesso em: Acesso em: Acesso em: 04/08/2014.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS/MG. Lei Nº 2921, DE 27 DE AGOSTO DE 2001. Dispõe sobre o Plano Diretor. http://www.montesclaros.mg.gov.br/publica_legais/leis_pdf/index.htm. Acesso em: Acesso em: 14/06/2013.

RAMIRES, Júlio César de Lima. **O processo de verticalização das cidades brasileiras**. Boletim de Geografia, Maringá: UEM-PGE. V.16, nº 1, p.97-105, 1998.

ROCHA, Ione dos Santos; ALMEIDA, José Rubens Mascarenhas de: **A Valorização Imobiliária em Cidades Médias: Uma análise sobre a mudança dos perfis imobiliários em Vitória da Conquista – BA**. XII Simpósio Nacional de Geografia Urbana, Rio de Janeiro, 2013.

SAHR, Cicilian Luiza Lowen. **Dimensões de análise da verticalização**: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR Ponta Grossa /PR: Revista de história regional, vol.5-nº1, 2000.

SANTOS, Milton. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1990.

SANTOS, Edson Marques dos; VIDEIRA, Sandra Lúcia. A reprodução do solo urbano: um estudo sobre a verticalização de Cascavel/PR. In: **Anais do XVI Encontro Nacional de Geógrafos/ENG**: crises, práxis e autonomia, espaços de resistência e de esperanças. Porto Alegre/RS. 25 a 31 de julho de 2010. ISBN 978-85-99907-02-3. p.1-10.

SCHMIDT, Lizandro Pezzi; COSTA, Luiz Fernando da Silva; MENDES, César Miranda. **Os Promotores Imobiliários e o seu negócio: A (re)produção da cidade – algumas considerações.** Reflexiones Geográficas: Agrupación de Docentes Ínteruniversitarios de Geografía. Río Cuarto – Argentina, p. 49-56, 2000.

SILVEIRA, Áurea Viviane Fagundes. **Desenvolvimento local e o Processo de Territorialização de Elite:** os condomínios como fator de segregação espacial em Montes Claros – MG. Montes Claros/MG, UNIMONTES, PPGDS, Dissertação de Mestrado, 2006.

SILVEIRA, Maria Laura. **Globalização, Trabalho, Cidades Médias.** Geo UERJ. Revista do Departamento de Geografia, UERJ, RJ, n.11,p.11-17,1º semestre,(2002).

SOUZA, Júlio César de Oliveira. **Reestruturação urbana e interações espaciais em Cidades Médias:** O exemplo de Arapiraca, Alagoas. Revista Geográfica em questão –N 02, v.01, 2009.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo. São Paulo: Editora Hucitec - Edusp, 1994.

SPOSITO, Maria E. B. **O chão arranha o céu:** a lógica da (re)produção monopolista da cidade. São Paulo: USP, FFLCH, Tese de Doutorado, 1991.

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 Töws (organizadores). Maringá: Eduem, 2009.

TOWS, Ricardo Luiz; MENDES, César Miranda. **O estudo da verticalização urbana como objeto da Geografia:** enfoques e perspectivas metodológicas. I Simpósio de Estudos Urbanos/SEURB: desenvolvimento regional e dinâmica ambiental, 29 a 31 de Agosto de 2011. ISSN: 2236-4056. Campo Mourão/Paraná, 2011.

VARGAS, Guilherme Pereira de: **O Conceito de Renda da Terra e sua Aplicabilidade nas Análises Sobre a Atuação do Estado na Produção do Espaço Urbano.** Programa de Pós-graduação em Geografia IGC/UFMG; 2011. Disponível em: <http://xiisimpurb2011.com.br/app/web/arq/trabalhos/b3e41efe901a741ddb94c91fb5d8dad.pdf>.

SITES CONSULTADOS:

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

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

<http://www.montesclaros.mg.gov.br/prefeitura/legislacao/index.htm>