

Luciana Gomes Marques Galvão

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA SERRA DO MEL POR CONDOMÍNIOS
FECHADOS EM MONTES CLAROS/MG**

Montes Claros, julho de 2018

Luciana Gomes Marques Galvão

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA SERRA DO MEL POR CONDOMÍNIOS
FECHADOS EM MONTES CLAROS/MG**

Dissertação apresentada ao Programa de Mestrado em Sociedade, Ambiente e Território como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Área de Concentração: Sociedade, Ambiente e Território.

Orientador: Prof. Dr. Giovanni Campos Fonseca.

Coorientação: Prof^ª. Dra. Iara Soares de França e Dr. Luiz Paulo Fontes de Rezende.

Montes Claros, julho de 2018

G182p
2018

Galvão, Luciana Gomes Marques.

Produção do espaço urbano na Serra do Mel por condomínios fechados em Montes Claros/MG / Luciana Gomes Marques Galvão. Montes Claros, 2018.

147 f.: il.

Dissertação (mestrado) - Área de concentração em Sociedade, Ambiente e Território, Universidade Federal de Minas Gerais / Instituto de Ciências Agrárias.

Orientador: Giovanni Campos Fonseca.

Banca examinadora: Leandro Luciano da Silva, Marcos Esdras Leite.

Inclui referências: f. 132 - 139.

1. Produção do espaço urbano. 2. Dinâmica imobiliária. 3. Condomínios horizontais fechados. I. Fonseca, Giovanni Campos (Orientador). II. Universidade Federal de Minas Gerais. Instituto de Ciências Agrárias. III. Título.

CDU: 911.375

Luciana Gomes Marques Galvão

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Estudo sobre a ocupação urbana na Serra do Mel por condomínios na cidade de Montes Claros/MG

Dissertação apresentada ao curso de Mestrado Associado UFMG-Unimontes em Sociedade, Ambiente e Território, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Sociedade, Ambiente e Território. Área de Concentração: Sociedade, Ambiente e Território. Linha de Pesquisa: Território e Desenvolvimento.

Aprovado pela banca examinadora constituída pelas professoras:

Prof. Dr. Giovanni Campos Fonseca
Orientador Universidade Federal de Minas Gerais

Prof^a. Dra. Iara Soares de França
Coorientadora Universidade Estadual de Montes Claros

Prof. Dr. Luiz Paulo Fontes de Rezende
Coorientador Universidade Federal de Minas Gerais

Prof. Dr. Leandro Luciano da Silva
Universidade Federal de Minas Gerais

Prof. Dr. Marcos Esdras Leite
Universidade Estadual de Montes Claros

Montes Claros, julho de 2018.

AGRADECIMENTO

Louvores a Ti, meu Deus, pela graça dessa conquista e por toda a força que me concedeste durante esse percurso. À minha Nossa Senhora Desatadora dos Nós, intercessora aos clamores das orações nos momentos de obscuridade e aflição.

À minha família, incentivadora a cada passo que desejo dar. Minha mãe, meu colo certo, por nos ensinar com seu exemplo a termos garra para os enfrentamentos. Meu pai, quem sempre incentivou e apoiou nossos estudos. Às minhas irmãs, Lívia e Paula, que me trouxeram serenidade e me ensinam, a cada dia, a ter leveza. Meu Celo, marido amável, companheiro e apoiador incondicional dessa jornada. Às minhas pequenas, Marcella e Esther, que nesses dois anos, ao seu modo, compreenderam as ausências e, num abraço carinhoso, preencheram toda inquietude, me ajudando a não desistir. Essa conquista é por vocês e para vocês.

Aos meus amigos nesse caminho da vida, anjos que me cercaram, apoiaram e, de variadas formas, se fizeram presença e porto seguro nas diversas situações, para que eu pudesse me dedicar aos estudos e à pesquisa.

Aos meus orientadores, pela colaboração no trabalho, através de sugestões valiosas que se tornaram importantes para a construção do texto e a todos os professores do PPGSAT, pelo crescimento que me permitiram. Não poderia deixar de destacar a Prof^a. Iara de França, quem aceitou com toda a acolhida a coorientação do trabalho, mas fez muito além. Mais que incentivadora, foi leitora cuidadosa, revisora atenciosa em cada detalhe. Você foi suporte seguro diante da minha ousadia em transitar na geografia, ciência que lhe é muito cara. Obrigada, querida, pela amizade, atenção e cuidado comigo e com meu trabalho.

Às FIPMoc, pelo incentivo que representa através da confiança em meu trabalho, especialmente ao Prof. Dalton; Cynara e Regina pela recomendação; Vânia Torres, pelo exemplo de dedicação. Aos meus colegas de trabalho do Núcleo de Orientação da Monografia do Curso de Direito, pelas conversas infindáveis e troca de experiência, aguçando o gosto e o desafio da pesquisa. Keila e Lara, que se envolveram diretamente, e a todo o grupo. Mais que colegas, tornaram-se amigos, auxiliaram-me com os livros, com as correções, acima de tudo, com o alento da amizade e do compartilhar a luta diária nessa missão que é orientar. A um amigo e conselheiro, que, com sabedoria indicou caminhos e, com paciência, guiou-me desde a concepção deste trabalho. E claro, minha amiga Ana Assis, que dividiu comigo essa jornada do mestrado, tornando mais agradável a experiência.

Obrigada a todos!

RESUMO

A produção e a mercantilização dos espaços urbanos manifestam a lógica do capital monopolista e financeiro, explorada pelo mercado imobiliário através da criação de novos produtos, revelando a cidade como mercadoria. O processo de produção do espaço exprime-se por uma dinâmica imobiliária que se orienta pela mercantilização de suas amenidades e ativos ambientais, com alteração do valor de troca do solo urbano, incrementando processos de segregação e conflitos urbanos. O presente estudo parte da perspectiva da produção do espaço e lança-se, como estudo empírico, à análise da Serra do Mel, na cidade de Montes Claros, Minas Gerais, a partir da perspectiva da dinâmica imobiliária que promoveu uma intensa mutação da paisagem urbana, indicando processos de reestruturação urbana em curso. Desse modo, a presente dissertação objetiva analisar a produção do espaço urbano por condomínios fechados na Serra do Mel, nos últimos doze anos (2007-2018), na cidade de Montes Claros/MG. Especificamente objetivou compreender a ação dos diversos agentes sociais, os interesses que orientaram suas práticas espaciais, as contradições, os conflitos que entre eles se estabelecem no processo de produção e, através desses fatores, analisar a dinâmica imobiliária expressa nas estratégias adotadas para valorização do solo urbano pela ação de empreendimentos imobiliários privados, como os condomínios horizontais fechados na Serra do Mel, na cidade de Montes Claros/MG. Para tanto, optou-se pela abordagem qualitativa, com o emprego de pesquisa bibliográfica, de análise documental e de pesquisa de campo, com realização de entrevistas e coleta iconográfica. Observou-se que, em Montes Claros, os processos de expansão urbana intensificaram-se, nos últimos anos, em direção às áreas que margeiam o perímetro urbano, expansão essa caracterizada por práticas especulativas e pela necessidade de criação de novos mercados. Nos últimos doze anos, o eixo sudoeste da cidade foi alvo de intensa mutação com criação de uma nova tipologia de residências, dada à intensa construção de condomínios horizontais fechados, o que se revelou na produção do espaço na Serra do Mel, em Montes Claros, e que indica um processo de reestruturação urbana impulsionado por uma intensa dinâmica imobiliária. Os condomínios pesquisados, por sua localização ao sopé da Serra do Mel, revelam uma forma nova de reorganização do espaço em Montes Claros, sendo alvos de conflitos socioambientais ante a ameaça de sua irregular apropriação. Verifica-se que a nova tipologia urbana de moradia em condomínios fechados concretiza-se em negação à cidade, ao fundar-se sobre valores individualistas, de autossuficiência e de pseudo-autonomia daqueles que estão dentro dos cercamentos, negando acessos aos demais. Porque inerente à negação, o conflito faz parte do que se manifesta no campo das relações sociais, do contraponto, dos interesses contrários, por vezes guiados por ideologias contraditórias.

Palavras-chave: Produção do espaço urbano. Dinâmica imobiliária. Condomínios horizontais fechados. Conflito.

ABSTRACT

The production and commoditization of urban spaces manifest the logic of monopolist and financial capital, exploited by the real estate market through the creation of new products, revealing a notion of city as a commodity. The production process of the space is expressed by an intense real estate dynamics that is guided by the commoditization of its amenities and environmental assets, raising the exchange value of urban land, and configuring processes of segregation and urban conflicts. This study is based on a perspective of space production and proposes, as an empirical study, the analysis of Serra do Mel in the city of Montes Claros, Minas Gerais, from the perspective of the real estate dynamics that promoted an intense mutation of the landscape, indicating processes of urban restructuring into a course. Thus, the present dissertation aimed to analyze the production of urban space, during the last twelve years (2007-2018), by condominium real estate projects at Serra do Mel in the city of Montes Claros. Specifically, this study aimed to understand the actions from several social agents, the interests that guided their spatial practices, the contradictions involved, the conflicts between them in this production process. Additionally, through these mentioned factors, this research illuminated the real estate dynamics expressed in strategies adopted for urban land valuation by the action of private real estate projects, such as the gated communities at Serra do Mel, in the city of Montes Claros/MG. Therefore, the qualitative approach was chosen, by performing a bibliographical research, documental analysis and field research, including interviews and iconographic. The processes of urban expansion in Montes Claros was intensified in recent years towards the areas that border the urban perimeter, driven by speculative practices and the challenge of creating new markets. In the last twelve years, the west axis of the city was the target of great reconfiguration, forging a new typology of residences, due to the intense construction of gated communities, which was revealed in the space production at Serra do Mel, in Montes Claros, which indicates a process of urban restructuring driven by real estate dynamics. The surveyed condominiums, due to their location at the foothill of the Serra do Mel, reveal a new form of reorganization of the space in Montes Claros, becoming a focus of socio-environmental conflicts before the threat of its irregular appropriation. The new urban typology of housing in closed condominiums results in denial of the city, since this space appropriation is based on individualistic values, of self-sufficiency and pseudo-autonomy of those who are inside the gates, denying access to others. Because inherent to denial, conflict deepens in social relations, by juxtaposing interests, sometimes distorted by contradictory ideologies.

Keywords: Urban space production. Real estate dynamics. Gated Communities. Conflict.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Vista panorâmica da cidade de Montes Claros/MG	57
Figura 2	Localização dos Condomínios Horizontais Fechados do Bairro Ibituruna em Montes Claros/MG, entre os anos de 2007-2017	91
Figura 3	Mosaico de fotos das fachadas de entrada dos condomínios pesquisados	92
Figura 4	Mosaico de imagens de satélite da ocupação urbana por condomínios horizontais fechados na microescala da Serra do Mel – série histórica de 2005 a 2017	93
Figura 5	Imagem aérea da microescala da Serra do Mel na cidade de Montes Claros/MG	107
Figura 6	Mosaico de fotos do entorno das áreas condominiais pesquisadas	108
Figura 7	Imagem da área do conflito na Serra do Mel e os limites legais	110
Figura 8	Imagem de satélite com o limite do tombamento da Serra do Mel na cidade de Montes Claros/MG	114
Figura 9	Imagem de satélite dos condomínios horizontais pesquisados e limite do tombamento da Serra do Mel, na cidade de Montes Claros/MG	117
Figura 10	Imagem aérea dos condomínios pesquisados localizados na Serra do Mel	121
Figura 11	Imagem aérea em destaque da área interna de um dos condomínios pesquisados	122
Figura 12	Imagem aérea em destaque da área interna de dois dos condomínios pesquisados e da divisa entre eles.	122

LISTA DE MAPAS

Mapa 1	Localização do município de Montes Claros/MG	67
Mapa 2	Evolução urbana na cidade de Montes Claros/MG entre 1970 a 2014	72
Mapa 3	Tipologia intraurbana da cidade de Montes Claros/MG	73
Mapa 4	Localização do Loteamento Ibituruna na cidade de Montes Claros/MG	86
Mapa 5	Usos e ocupação do solo urbano no Bairro Ibituruna, na cidade de Montes Claros/MG	88

QUADRO

Quadro 1 – Referencial bibliográfico dos principais eixos teóricos utilizados nesta pesquisa	44
Quadro 2 - Relatos de diferentes agentes sociais sobre a percepção idealizada da vida em condomínios	99
Quadro 3 - Relatos de diferentes agentes sociais sobre a vivência em condomínio	101
Quadro 4 – Relatos de diferentes agentes sociais sobre as questões que cercam o conflito socioambiental na Serra do Mel	109
Quadro 5 – Fragmento do parecer técnico do IPHAN e opiniões de moradores de condomínios sobre o valor paisagístico da Serra do Mel	115

TABELA

Tabela 1 – Evolução da população rural e urbana de Montes Claros no período de 1960 – 2017.	69
---------------------------------------------------------------------------------------------	----

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ACP	Ação Civil Pública
AMAMS	Associação dos Municípios da Área Mineira da Sudene
ANAC	Agência Nacional de Aviação Civil
ANATEL	Agência Nacional de Telecomunicações
APP	Áreas de Preservação Permanente
BNDES	Banco Nacional do Desenvolvimento Social
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CEMIG	Companhia Energética de Minas Gerais
CODEMA	Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente
COEP	Comitê de Ética em Pesquisa
COMPAC	Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural
COPAM	Conselho Estadual de Política Ambiental
CPRM	Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais
CREA-MG	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais
CRO-MG	Conselho Regional de Odontologia de Minas Gerais
DN	Diretriz Normativa
FASI	Faculdade da Saúde Ibituruna
FGV	Fundação Getúlio Vargas
FIP-Moc	Faculdades Integradas Pitágoras de Montes Claros
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas
IBRE	Instituto Brasileiro de Economia
ICA	Instituto de Ciências Agrárias
IEF	Instituto Estadual de Florestas
IGMI-R	Índice Geral do Mercado Imobiliário Residencial
IPHAN-MG	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
MPMG	Ministério Público do Estado de Minas Gerais
OAB-MG	Ordem dos Advogados do Brasil de Minas Gerais
ONG	Organização Não-Governamental
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PMMC	Prefeitura Municipal de Montes Claros
PNCCPM	Programa Nacional de Apoio às Capitais e Cidades de Porte Médio

PND	Plano Nacional de Desenvolvimento
SEMAD	Secretaria de Estado de Meio-Ambiente e Desenvolvimento Sustentável
SNUC	Sistema Nacional de Unidades de Conservação
SUDENE	Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste
TAC	Termo de Ajustamento de Conduta
TCLE	Termo de Consentimento Livre e Esclarecido
UFMG	Universidade Federal de Minas Gerais
UNIMONTES	Universidade Estadual de Montes Claros

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
CAPÍTULO I - URBANIZAÇÃO E O FENÔMENO URBANO	17
1.1 Urbanização: perspectiva histórica da urbanização como processo e resultado da industrialização	17
1.1.1 O urbano como fenômeno: análise teórica	23
1.2 Urbanização no Brasil	27
1.3 Espaço como categoria analítica para o estudo do fenômeno urbano	34
1.3.1 O espaço urbano	39
1.4 Delineamento metodológico	42
CAPÍTULO II – A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA CIDADE DE MONTES CLAROS/MG E SUA DINÂMICA IMOBILIÁRIA	51
2.1 A produção do espaço urbano: pressupostos teóricos	51
2.2 A produção do espaço urbano em Montes Claros/MG – histórico do povoamento e urbanização	56
2.3 Espaço urbano e expansão urbana na cidade de Montes Claros/MG	66
2.4 A dinâmica imobiliária na produção do espaço urbano em Montes Claros/MG	75
CAPÍTULO III – A EXPANSÃO URBANA NA SERRA DO MEL NA CIDADE DE MONTES CLAROS/MG: conflitos, agentes e processos na produção do espaço	85
3.1 A dinâmica espaço-tempo da produção do espaço urbano e a ação imobiliária na valorização do espaço-mercadoria: análise empírica da microescala da Serra do Mel na cidade de Montes Claros/MG	85
3.2 A Serra do Mel: expansão da mancha urbana por condomínios fechados horizontais e a mercantilização de um novo padrão de moradia	97
3.3 O conflito socioambiental no recorte empírico da Serra do Mel e a problemática da ocupação autosegregatória	103
3.4 A Serra do Mel como nexos para a compreensão da reestruturação do espaço urbano na cidade de Montes Claros e o direito à cidade	117

CONSIDERAÇÕES FINAIS	129
REFERÊNCIAS	135
APÊNDICES	143

INTRODUÇÃO

O processo de urbanização, no contexto da sociedade contemporânea, manifesta-se através de uma peculiar forma de produzir os espaços da cidade fragmentada e hierarquizada, ao mesmo tempo, com formação de espaços homogeneizantes. O espaço urbano revela-se cenário em disputa e, por essa razão, cada vez mais, exige-se um olhar sobre as relações e as interações que nele se tecem e lhe definem os rumos.

As transformações espaciais, que se verificam nesse cenário urbano, mais especificamente, impulsionadas pelo setor imobiliário, despontam a criação de espaços exclusivos. Denominados condomínios fechados, estes têm representado solução aos apelos por segurança e o contato com a natureza, em uma espécie de artifício de cidade, indicando um novo ideal de moradia.

Nesse quadro, a segregação sócio-econômica, cada vez mais, manifesta-se concretamente na paisagem urbana, através dos cercamentos, dos muros, dos sistemas de segurança. Intensifica, nesse cenário urbano atual, a segregação sócio-espacial e desafia a compreensão sobre o modo de se viver a cidade e os processos de gestão dos espaços urbanos, estes, apropriados por uma parcela minoritária da população.

A questão social norteadora desta pesquisa volta-se ao peculiar modo de produzir e reproduzir o espaço urbano no decurso da urbanização, como fruto das relações humanas entre si e delas com o espaço. O modo como socialmente se consolida a valorização de determinadas áreas do solo urbano, por vezes, gerando conflitos de interesses entre os diferentes agentes sociais e criando processos segregatórios, colocam em desafio o direito à cidade. A partir disso é possível verificar a relação entre estrutura de classes, a distribuição de riqueza e poder sobre mecanismos decisórios, as condições assimétricas entre diferentes agentes sociais e, a apropriação de determinado espaço por uma classe elitizada, fomentada por empreendimentos imobiliários.

Desse modo, adotou-se como perspectiva de análise o espaço urbano através das ações dos agentes sociais que atuam e influenciam sobre a produção do espaço. Agindo espacialmente, esses agentes promovem processos de valorização do solo urbano e regulação do mercado imobiliário, atuam na composição ganho/lucro excedente e promovem processos de mercadificação¹.

¹ Este termo é adotado por Harvey (2005) e Monte-Mór (2015, 2018) como um neologismo, no sentido de algo em torno do qual se cria um mercado; comercializável. Já para outros autores, como Carlos (2007, p. 96), o termo usual é mercantilização, ao se conceber o urbano como negócio, transformado em mercadoria: “mercantilização do solo urbano tornado mercadoria”. Neste trabalho estes termos serão considerados como sinônimos.

A partir dessas considerações, o espaço urbano demanda que seja lido e analisado a partir do movimento interno de agentes e fatores que coexistem e interagem, refletindo-se em sua paisagem, esta, por sua vez, produto concreto das escolhas feitas, das forças de poder e interesses, ao mesmo tempo que herança de um traçado histórico.

Nos últimos doze anos (2007-2018), a cidade de Montes Claros/MG vivenciou um intensificado processo de ocupação urbana por condomínios, em particular a que se verifica nos cercamentos que são instituídos pelos empreendimentos imobiliários na Serra do Mel, microescala que margeia a região oeste do Loteamento Ibituruna. Esses empreendimentos ocorrem orientados pela mercantilização de suas amenidades e seu aspecto contemplativo, sustentam-se pela exploração de uma suposta maior interação com a natureza, em que, paradoxalmente, privatizam-se os usos e seus acessos, e, se promove um processo de segregação socioespacial.

Diante disso, o estudo se justifica ante aos processos de expansão urbana que se intensificaram, nos últimos anos, em Montes Claros/MG. Em direção às áreas que margeiam o perímetro urbano, a expansão urbana no vetor sudoeste produziu uma paisagem em mutação e disputas, em um quadro que se caracteriza pela criação de uma nova tipologia de residências. Desse modo, com a criação de espaços cercados e com um peculiar modo de convívio, impulsionados por empreendimentos imobiliários que se orientaram por práticas especulativas, apropriação de recursos e ativos ambientais, com intensificação do valor de troca do solo urbano, incrementaram-se os processos de segregação e negação ao direito à cidade.

Este estudo é norteado pelos seguintes questionamentos: Considerando o urbano como espaço mediado por disputas sociais, de que maneira esse espaço é produzido, considerando a ação dos múltiplos interesses, agentes, fatores e processos? De que maneira esta dinâmica informa sobre o processo de ocupação adensada nos últimos doze anos pelos empreendimentos imobiliários condominiais na microescala da Serra do Mel na cidade de Montes Claros/MG?

Partindo desses questionamentos, a presente dissertação objetiva analisar a produção do espaço urbano por condomínios fechados na Serra do Mel, nos últimos doze anos (2007-2018), na cidade de Montes Claros/MG.

Objetiva, especificamente, analisar a ação dos diversos agentes sociais, os interesses que orientam suas práticas espaciais, as contradições, a complexidade envolta nestas ações e os conflitos entre eles no processo de produção. No particular do objeto de investigação, analisar a dinâmica imobiliária e as estratégias adotadas na condução dos

processos de valorização do solo urbano em decorrência de empreendimentos imobiliários privados, como os condomínios horizontais fechados. E, com disso, compreender o processo de urbanização à partir da dinâmica que se verifica na Serra do Mel na cidade de Montes Claros/MG.

Desse modo, o estudo se estrutura em três capítulos. O primeiro capítulo compõe o marco teórico sobre urbanização e produção do espaço, bem como apresenta o delineamento metodológico adotado. Adota como ponto de partida, abordagem sobre a urbanização como processo compreensível à luz da industrialização, tratando-a como fenômeno, ante as condições que se expressam pelo modo de produzir e reproduzir o espaço. Neste momento, se realiza um estudo sobre o urbano como fenômeno, embasando-se nas concepções marxista-lefebvriana. Ainda, contextualiza os processos de urbanização no Brasil, dedicando-se, em especial, a evidenciar os fatores macroescalares que influíram e informaram sobre as condições em que o urbano se exprime nos contextos microescalares. Ademais, se dedicará à construção conceitual sobre espaço e espaço urbano, neste trabalho, adotados como categoria analítica.

No segundo capítulo realiza-se um resgate histórico do povoamento e dos processos históricos da urbanização na cidade de Montes Claros/MG, elucidando os fatores que impulsionaram a intensificação desse processo nos últimos anos, em especial os impulsos à expansão nas áreas que margeiam o perímetro urbano. A partir da compreensão sobre os pressupostos teóricos acerca da produção do espaço, são expostos os fatores históricos que atuaram na produção do espaço e os aspectos que consolidam as práticas especulativas adotadas no conjunto das transformações que estruturaram e reestruturaram o espaço urbano na cidade de Montes Claros/MG, discorrendo sobre os processos de produção do espaço neste recorte intraurbano, em específico, pela perspectiva da dinâmica imobiliária.

O terceiro capítulo analisa a atuação dos agentes sociais enredados na dinâmica da produção do espaço na Serra do Mel em Montes Claros/MG, marcada pelos interesses do setor imobiliário. Neste capítulo, ainda, evidencia a dinâmica que levou à reestruturação urbana na cidade de Montes Claros e esclarece o incremento de condomínios fechados, no segmento de residências de alto padrão ou de loteamentos de luxo, que margeiam a Serra do Mel. Tratou-se, por fim, sobre o conflito socioambiental que se deslindou da ação do Executivo e Legislativo Municipal na irregular desafetação de áreas públicas da encosta da Serra do Mel. Evidenciou o movimento de resistência a essa ocupação e a ação integrada de diferentes sujeitos sociais, organismos não-governamentais, sociedade civil e o Ministério

Público, fenômeno que revelou uma nova racionalidade ao mesmo tempo que uma crise da cidade.

Em síntese, o presente estudo parte da perspectiva da produção do espaço e lança-se, como propósito, à análise da ocupação da Serra do Mel na cidade de Montes Claros, Minas Gerais, trazendo para a centralidade dessa observação a compreensão sobre a dinâmica imobiliária, suas estratégias e a produção de uma nova tipologia urbana.

CAPÍTULO I

URBANIZAÇÃO E O FENÔMENO URBANO

1.1 Urbanização – Perspectiva histórica da urbanização como processo e resultado da industrialização

A abordagem que aqui se constrói tem como ponto de partida a compreensão do urbano como fenômeno que se corporifica com o desencadear do processo de industrialização, em razão e através dele, imprimindo uma nova condição ao modo como o homem realiza, produz e apropria-se do espaço.

Ao reavivar os processos históricos, as aglomerações urbanas expressam em suas formas, características e funções o resultado das transformações rápidas e complexas pelas quais passou a sociedade, orientada pela dinâmica dos sistemas produtivos. Para tanto, a cidade se expressa como fruto de uma nova lógica de produção, ao sofrer o rearranjo da divisão social do trabalho e das relações de poder desencadeados pelo sistema capitalista industrial, que implanta uma peculiar forma de organização sócio-espacial e se exprime como condição para se compreender os fatores que definem e regem a sociedade contemporânea.

Sem desconsiderar a existência de uma tradição urbana consolidada por estudos acerca dos processos de urbanização, que se constroem a partir de investigações históricas e que resgatam as cidades desde os primeiros agrupamentos sociais, com a formação dos pioneiros aglomerados urbanos, as cidades nômades, de períodos gregos, em modelo renascentista europeu etc., entretanto, o ponto de partida deste trabalho será outro.

Esses estudos sobre urbanização, antes, consideram as aldeias ou as primeiras cidades de formação teocrática como o germe que dará origem às cidades, a partir da formação de um excedente produtivo que é capaz de gerar riquezas coletivas, pois é no mercado que esse excedente se realiza e, através desse, a cidade consolida-se. Os processos de trocas desses excedentes implicaram na formação de centralidades, espaços para onde esse excedente confluía e realizava-se, gerido pelas famílias de poder oligárquico, compostas pela classe dominante (MOMFORD, 1998).

O sociólogo e filósofo francês Henri Lefebvre (1969, 1999), inclusive, ao tecer seu eixo teórico, em síntese ao processo que conduzirá a uma zona crítica indicada pela completa urbanização, sequencia e caracteriza, desde as cidades políticas, de base ideológica, com centralidade no mercado, até as demais formações que, paulatinamente, vão complexificar-se ao ponto de alcançarem a conformação das cidades mercantis, com transformações a partir do mercado, na medida em que o campo começa a perder sua autonomia. Esse traçado indica os processos de urbanização com expressivo domínio mercantil, ao mesmo tempo em que cria as bases para a indústria.

Em uma incursão histórica ao século XV em diante, a classe burguesa foi organizando-se e expandindo sua influência, desencadeando os processos de colonização e expansão marítimo-comercial, e avançou na dominação, na formação dos burgos, nas transações comerciais-bancárias, em um processo de produção que foi conduzido segundo padrões ditados pelo mercado, rumo ao surgimento das unidades fabris (MUMFORD, 1998).

É com a manufatura que as velhas relações de produção, então embasadas em um excedente do mais-produto apropriado como valor de uso, transmutam-se em uma sistemática voltada à produção de valores de troca e expandindo a divisão do trabalho nos espaços urbanos para uma divisão do trabalho em escala mundial, guiada por uma dinâmica econômico-política própria; em um contínuo avanço das forças produtivas (SINGER, 1932).

Essa dinâmica que se teceu ao longo de três séculos, o século XVI ao XVIII, alterou todo o panorama histórico: da indústria doméstica à paulatina dominação do capital comercial, os rearranjos das classes e as demandas crescentes em escalas cada vez mais ampliadas explodem as estruturas das cidades, que, por sua vez, tornam-se condição e medida pelas quais o novo cenário em curso depende para se revelar:

A revolução industrial tem por base uma alteração no modo de produção, que torna o investimento no *instrumento de produção*, e não mais apenas na matéria-prima e no produto acabado, altamente lucrativo. [...] A partir deste momento, estão postas as condições para separar o produtor de suas condições de produção, subordinando-as ao capital. Surge o ‘fabricante’, cuja meta é a valorização do seu capital [...]. Esta nova classe de fabricantes ‘descobre’ que a aplicação das inovações técnicas propicia lucros remuneradores, uma vez que a economia de capital vivo (força de trabalho) proporcionado pelas novas técnicas mais do que compensa os gastos com capital constante (máquinas). O resultado desse processo é necessariamente um fenômeno urbano (SINGER, 1932, p. 22, grifo no original).

Sem, pois, desconsiderar a confluência desses fatores a reproduzir-se no que se expressará materialmente na forma das cidades industriais e pós-industriais, além de

compreender que, no eixo histórico lefebvriano, o antecessor cria as condições para o que se expressará à frente; no entanto, a urbanização é um fenômeno que se revela dialético e que ganha uma conotação ímpar, gerando a uma formação qualitativamente nova de produzir o espaço a partir dessa condição histórica (CARLOS, 2015).

Importa compreender os processos que estão por trás do que se expressa materialmente, isto é, através das estruturas espaciais, as quais são organizadas segundo uma ordem específica. Assim, interessam os processos e não a forma em si. Daí, dissecar os processos implica em considerá-los como uma correlação de forças que se interligam em um sistema de valores e influências ditadas na formação do urbano, compreensível apenas à luz do fenômeno urbano-industrial.

Propõe-se, desse modo, fugir das construções usuais sobre a urbanização no sentido de recuperar materialmente suas formas, sustentando-se na crítica de Gottidiener (1997, p. 15) ao exteriorizar:

[...] alguns textos usualmente dedicam enfadonhas explicações à recapitulação de décadas de pesquisa sobre a cidade central: sua gênese na história, de que maneira sua forma compacta representa um tipo único de comunidade e de que modo uma variação em fatores urbanos (principalmente no tamanho da população) produz efeitos sócio-psicológicos distintos.

Lefebvre (1969) aponta haver uma descontinuidade entre o panorama histórico então existente e o que se implantará com a industrialização, de modo que o faz requisito para se compreender o urbano e a realidade social que dela sucede. A indústria construiu as bases e ela mesma exprime como resultado, isto é, agente e produto, ambos, fruto da lógica da engrenagem capitalista que condicionou o modo de vida social e, a partir dela, o modo como se apropriam dos espaços e se vive o cotidiano.

O presente estudo realiza e parte da concepção de que, para se compreender o urbano, em razão da complexa organização e reestruturação social que se deslindou no conjunto de transformações sociais modernas, cabe investigar os padrões de produção e reprodução das estruturas sociais sobre a forma de produzir-se o espaço, temática a ser melhor explorada no próximo capítulo deste trabalho.

O modo de produção capitalista torna-se o marco que resignificará as relações sociais e influirá no espaço produzido em razão de um impulso demográfico e de especialização do trabalho e das espacialidades, em um panorama sem precedentes na história.

A cidade, como ponto de concentração da indústria e de grande massa populacional atrai não só o poder econômico como o político, passando a comandar espaços maiores, de acordo com o seu poder [...] A grande indústria com seus fluxos cria a história mundial, na medida em que faz depender do mundo inteiro cada nação civilizada, transformando as relações dos homens com a natureza e com os outros homens através das relações monetárias e da criação de um novo modo de vida. (CARLOS, 2015, p. 66)

A industrialização e os processos econômico-político-culturais que se deslindaram no contexto das sociedades burguesas efetuaram uma completa reconfiguração das estruturas sociais preexistentes. Só se pode conceber o urbano à luz dessa reconfiguração, posto se tratar de um sistema cultural e ideológico que decorre necessariamente da sociedade industrial burguesa (CASTELLS, 2014). A urbanização, tomada como sistema cultural, verifica-se, segundo Castells (2014, p. 39), pela difusão de um “sistema de valores, atitudes e comportamentos” que se expressam pelas novas dinâmicas de produção, novos arranjos sociais e novas concepções espaço-tempo, tornando-se condição inerente ao modo como se organizará socialmente. Isso se expressará com a industrialização, pressuposto para a compreensão do fenômeno da urbanização (CASTELLS, 2014).

A nova condição histórica que decorre do modo de produção capitalista exprime, segundo Geddes (1994, p. 63), por duas frentes de desenvolvimento, em síntese: “primeiro o avanço da descoberta e da invenção, e depois a aplicação da invenção em larga escala, com um desenvolvimento correspondente, em número e força, das linhas de capital e trabalho”.

Ainda de acordo com as análises do sociólogo Geddes (1994), pertencente à corrente de pensamento da sociologia urbana (urbanismo sociológico), a industrialização imprime um modo de vida cujas características se bifurcam em dois momentos da era industrial. Os aspectos que informam um momento inicial, de uma indústria de base extrativista e colonizadora, em que a urbanização vai se exprimir por um expressivo crescimento demográfico nas cidades, à custa de precárias condições de vida, divergem-se do quadro que se apresentará no segundo momento. O avanço dos meios técnicos e científicos aplicados à produção, a qual se amplia e diversifica, intensifica os processos de acumulação do capital, as relações de poder e remodelam as condições do espaço urbano.

Cabe destacar, nesse contexto, que a era industrial irá influenciar o surgimento das artes urbanas, a concepção do planejamento urbano e o despontar do urbanismo científico, entre os séculos XVI ao XIX, face às condições desafiadas pelas concentrações demográficas, consubstanciadas em uma racionalidade voltada à renovação urbana. Há, pois, nesse contexto, uma reflexão urbanística em curso conjugada a uma *práxis* urbana.

Assim, na transição entre o século XVII ao XIX, o capitalismo impulsionará uma série de mudanças: do crescimento do comércio à expansão mercantilista em fronteiras transnacionais; das praças de mercado às transações a longa distância; das trocas à monetarização das relações mercantis; dos excedentes aos lucros especulativos (MUMFORD, 1998). Em síntese,

No século XVII o capitalismo altera toda a balança de poder. A partir daquela época, o estímulo à expansão urbana veio principalmente dos mercadores, dos financistas e dos senhores de terras, que serviam às suas necessidades. Somente no século XIX foram aquelas forças grandemente aumentadas, pela pressão da invenção econômica e do industrialismo em larga escala (MUMFORD, 1998, p. 445).

É na cidade que esta produção se realiza, nela reproduzindo as contradições inerentes à própria ordem capitalista, inclusive, sobre a moradia e a renda da terra, com especulação sobre os usos do solo urbano e o desmembramento de extensões de terras, então agricultáveis, nos arredores das cidades mercantis que se adensavam ao mesmo tempo em que se dispersavam. “Assim, a cidade, desde o princípio do século XIX, foi tratada não como uma instituição pública, mas como uma aventura comercial privada” (MUMFORD, 1998, p. 461).

O urbano é criado e se torna realidade incontestemente diante das exigências fundamentais impostas pela economia capitalista-industrial e influenciando por sobre o traçado da cidade, orientada pela necessidade de reprodução da força de trabalho e da mobilização de uma infraestrutura que atendesse à indústria crescente. Nesse contexto, a questão da habitação influenciará e sofrerá os desígnios dessas contingências, o que será evidenciado de modo mais detalhado à frente, neste texto.

O citado filósofo marxista Lefebvre (1969, 1999) é categórico em apontar a industrialização como fator indutor da condição urbana e das transformações vivenciadas na sociedade moderna, pressuposto para se compreender a problemática urbana. Para ele, “[...] a industrialização pressupõe a ruptura desse sistema urbano preexistente; ela implica na desestruturação das estruturas estabelecidas” (LEFEBVRE, 1969, p. 15).

Na dialética entre indutor-induzido, projetada como uma lógica que orienta industrialização-urbanização, é que se revela o conjunto de forças e estrutura, sistema de objetos e sistema de valores, que imprimem uma racionalidade urbana complexa e contraditória, designada por Lefebvre (1999) como fenômeno urbano.

A industrialização, potência dominante e coativa, converte-se em realidade dominada no curso de uma crise profunda, às custas de uma enorme confusão, na qual o passado e o possível, o melhor e o pior se misturam. [...] A entrada na sociedade urbana e as modalidades da urbanização dependem das características da sociedade considerada no curso da industrialização. As diferentes formas de entrada na sociedade urbana, as implicações e conseqüências dessas diferenças iniciais, fazem parte da problemática concernente ao fenômeno urbano ou 'o urbano' (LEFEBVRE, 1999, p. 25).

O impulso capitalista-industrial cede lugar ao capitalismo financeiro que, segundo uma lógica diversa daquela, reproduz-se mediante uma nova ordem de organização do espaço urbano orientada pelo consumo e acumulação do capital:

Como criação, a prática urbana, ao longo da história, manifesta-se diferencialmente e com conteúdos distintos em relação aos momentos da própria história. Hoje, o urbano produzido sob a égide do capital financeiro, funda-se numa nova organização da acumulação na qual a produção do espaço urbano aparece como momento de realização do processo de valorização constitutivo do processo de acumulação do capital (CARLOS, 2017, p. 33-34).

Os espaços da cidade passam a ser organizados e setorizados mediante uma multifuncionalidade ditada pela lógica capital-produção-consumo, mobilizado pelo binômio riqueza-poder. Ao mesmo tempo, essa lógica se implanta sob uma racionalidade orientada por tendências contraditórias dos diversos agentes produtores do espaço.

Essa racionalidade revela uma volatilização e individualização das relações humanas, cada vez mais mercantis, a repercutir por sobre as estruturas urbanas. Influenciado pela seara econômica, política e ideológica, o espaço pauta-se como subsídio à manutenção e expansão do próprio sistema, o que contribuirá para uma virada teórica do espaço em espacialidade, aspecto que será aprofundado na seção 1.3 deste capítulo.

Em síntese, “a urbanização era uma metáfora resumida da *espacialização* da modernidade e do ‘planejamento’ estratégico da vida cotidiana, que haviam permitido ao capitalismo sobreviver, reproduzir com êxito suas relações essenciais de produção” (SOJA, 1993, p. 65).

Para além de conceber-se a urbanização como mero produto ou condição imposta homogeneamente pelo processo de industrialização em curso, importa, a partir dessa análise, ajustar as lentes aos processos vivenciados em outras escalas e considerar as intencionalidades, por vezes esfumaçadas e pouco visíveis, implantadas e disseminadas, a partir desse processo, na sociedade urbana.

A partir desse estudo, dar-se-á foco aos processos e aos aspectos da organização social que se deslindaram no Brasil, em específico, pelas peculiaridades que informarão as condições da urbanização nos países de industrialização tardia e/ou que se submeteram a processos de colonização, pressupostos que irão nortear as bases de estudo de urbanização no Brasil.

O foco da urbanização no Brasil, no contexto pós-século XIX, permitirá aprofundar análises sobre os fatores que marcam e informam seu processo de produção do espaço urbano, a considerar o intercâmbio e influência globalizante que se instaurou. Antes, pois, é crucial compreender o urbano como fenômeno.

1.1.1 O urbano como fenômeno: análise teórica

A urbanização é um processo que ganha corpo e expressão, tornando, pois, compreensível à luz da industrialização. Essa lhe conferirá a conotação de fenômeno, o fenômeno urbano, como resultado limiar do predomínio da estrutura agrária, cujas mudanças produzidas no novo contexto irão marcar a sociedade de modo irreversível. O urbano passa a ser condição para se compreender o que sobre o espaço se produz.

Desse modo, o processo desencadeado pela industrialização, marcado pela proletarianização do trabalho humano e da perda de sua capacidade de subsistência, promoveu um rebalçamento do trabalho, da renda, da terra, do consumo e das funções da cidade. A cidade tornou-se, para além do espaço da moradia e do trabalho, espaço destinado e moldado a criar as condições à reprodução do capital, sistema próprio das sociedades industriais capitalistas (MUMFORD, 1998).

Interligados que estão os dois processos, urbanização-industrialização, eles não se relacionam como variáveis em um exercício de mera causalidade. A via possível para a compreensão dessa relação passa, necessariamente, por um exercício que só pode ser dialético, ou seja, chega-se à totalidade social pelas forças e influências de um, a impulsionar o outro; e na própria contradição que há na negação de um, em razão das implicações do outro.

Nessa perspectiva, os diferentes processos e influências que deram origem e impulsionaram ao surgimento da urbanização, em um contexto, deverão ser investigados pelo modo como uma determinada sociedade urbana, peculiarmente, vivenciou e organizou, pelo

impulso industrial (o tipo e o momento), sua estrutura social. O modo como os processos e os agentes atuaram em todo o percurso que se desenham com e através do impulso industrializador permitem aferir sobre a vida urbana de uma espacialidade, suas “ideias” e seus “lugares” e a razão capaz de explicar as coisas assim como postas; desse, e não de outro modo (CARLOS, 2017).

Pondera-se, no entanto, ser esse impulso a condição que permite avaliar e em cujas bases se revelam os processos de produção do urbano. Porém, no momento atual, estas bases não mais são, por si só, suficientes para se compreender a totalidade dos processos que, neste urbano, se reproduzem socialmente no espaço da cidade.

À medida que a cidade vai sendo construída, moldada e transformada, e isso acontece segundo conteúdos e funções predestinadas e orientadas pelo capital, projeta-se, sobre o espaço, esta mesma engrenagem, fazendo com que nele se reproduza esta mesma lógica.

Neste passo, compreender o urbano como fenômeno implica em tomá-lo, não apenas no sentido de concentração ou adensamento de população num dado espaço, mas, transcendendo a isto, num sentido do modo como se apropria desse espaço e da difusão, nele, de um peculiar modo de vida, com valores, comportamentos e cultura própria (CASTELLS, 2014).

A tentativa de compreender o urbano em sua totalidade, isto é, para além do que se manifesta em sua morfologia, aciona, no campo teórico, o conceito de tecido urbano. Nesse sentido, Lefebvre (1999) considera-o como a configuração espacial que se manifesta em decorrência do predomínio da cidade, ao suplantando as condições da sociedade agrária. “O *tecido urbano* prolifera, estende-se, corrói os resíduos de vida agrária” (LEFEBVRE, 1999, p. 15).

É nesse contexto de sobreposição do urbano ao modo de vida agrário, em um processo nem sempre contínuo, nem linear, nem homogêneo que o fenômeno urbano vai manifestando-se em escala mundial, corporificando-se como realidade intransponível e percorrendo um traçado que se revela jungido e informado pelo percurso histórico, mas não necessariamente fruto deste percurso. Daí, vinculado às particulares condições político-econômicas e sociais, prolifera-se o urbano numa “rede de malhas desiguais”, segundo Lefebvre (1999), porém, ao mesmo tempo em que sob as bases de uma racionalidade urbana que é própria.

Assim, a urbanização produz o espaço da cidade segundo uma lógica própria que nem sempre consegue explicar a crise teórica e prática que se revelou de seu processo. A crise

da cidade, também concebida como a problemática urbana, é uma crise teórica, por demandar uma reformulação conceitual diante das novas condições que se implementaram; mas é uma crise prática, eis que sua tecelagem é remodelada para atender a novas necessidades, por vezes nebulosas e contraditórias.

No plano teórico, sintetiza Castells (2014, p. 42/43):

[...] a cidade é o lugar geográfico onde se instala a superestrutura político-administrativa de uma sociedade que chegou a um ponto de desenvolvimento técnico e social (natural e cultural) de tal ordem que existe uma diferenciação do produto em reprodução simples e ampliada da força de trabalho, chegando a um sistema de *distribuição e de troca*, que supõe a existência: 1. de um sistema de classes sociais; 2. de um sistema político permitindo ao mesmo tempo o funcionamento do conjunto social e do domínio de uma classe; 3. de um sistema institucional de investimento em particular no que concerne à cultura e à técnica; 4. de um sistema de troca com o exterior.

Para além das estruturas sociais em um espaço, há, segundo Lefebvre (1999, p. 83), propriedades que caracterizam as dimensões desse processo como fenômeno:

O fenômeno e o espaço urbano não são apenas projeções das relações sociais [no solo], mas lugar e terreno onde as estratégias se confrontam [...]. Nem por isso, o fenômeno e o espaço urbano deixam de ter uma realidade e uma vitalidade específicas, isto é, há uma prática urbana que não se reduz nem às ideologias e às instituições globais, concernentes aos espaços e sua organização, nem às atividades particulares denominadas ‘urbanísticas’, que servem de meios para fins freqüentemente desconhecidos. (grifo do autor)

Ler o espaço urbano em sua totalidade implica, pois, despojar de concepções universalizantes sobre o surgimento das cidades e os fatores que conduziram à urbanização como processos homogêneos, lineares e contínuos, bem como desvelar os paradigmas que os associa à concepção de desenvolvimento. Na presente pesquisa busca-se compreender como esse processo macro interfere, conjuga, direciona e influencia escalas micro (local, micro local), buscando compreender de que maneira essa dinâmica informa sobre o processo de ocupação adensada nos últimos doze anos pelos empreendimentos imobiliários condominiais na microescala da Serra do Mel na cidade de Montes Claros/MG.

Cada lugar, cada cidade, em seu recorte, demanda uma investigação sobre o traçado histórico e a composição ou justaposição das forças, sejam elas políticas, econômicas, sociais, culturais e as interações destas forças com o seu entorno que são capazes de revelar

como, em uma dada medida, essa trama foi sendo tecida. É preciso considerar a história, mas é necessário ler os processos.

O processo de urbanização sempre esteve presente na lógica da acumulação capitalista, como uma forma específica de reprodução do capital, ou mesmo de geração de capital original. No momento atual de nossa sociedade, que de industrial transforma-se em urbana, o urbano teria deixado de ser um processo induzido pela indústria para tornar-se indutor das relações de produção e de sua reprodução (BOTELHO, 2005, p. 20).

A conjugação dessas forças, indutor e induzido, exprimiu-se sobre o tecido urbano. O tecido urbano é, pois, confeccionado pelo espaço social e as particulares condições em que interage e se interliga com o seu redor. Em uma metafórica designação de ecossistema, dois processos que ali se complementam: de implosão-explosão.

A implosão representa o adensamento e a concentração populacional com a formação de densos núcleos urbanos, em um processo em que a cidade se reafirma. É a implosão sobre si mesma, o que significa dizer que “[...] os núcleos urbanos não desaparecem, roídos pelo tecido invasor ou integrados na sua trama. Eles resistem ao se transformarem” (LEFEBVRE, 1969, p. 21).

Noutro movimento, a explosão designa o transbordamento de suas estruturas e condições expriadas pelo seu entorno, gerando o estilhaçamento. A proliferação estende-se para além de suas fronteiras, transborda-as e se mescla ao espaço agrário, ressignificando-o. O capitalismo nasce no campo – gradativamente cercando terras e destruindo as condições de produção vigentes, com as servidões - e migra para as cidades, gerando um excedente de mão de obra para a indústria e um intenso processo de urbanização, fazendo com que a explosão leve à criação do novo (LEFEBVRE, 1969).

Nessa configuração, o termo cidade não é mais capaz de expressar o que se vislumbrou materialmente. Forma-se uma matriz em que as fronteiras são voláteis e o urbano emerge como designação que exprime o novo modo de organização social (GOTTDIENER, 1997). A cidade não é mais condição para se compreender o urbano, por que esse termo exprime uma virtualidade, segundo Lefebvre (1999), que está para além do adensamento populacional em um espaço limitado.

A cidade industrial é, pois, a última manifestação de cidade, surgindo, a partir daí o urbano, que é algo diferente da cidade e formado a partir do processo de explosão-implosão. É na cidade que se polariza a atividade econômica e se intensifica a partir de sua capacidade produtiva até o ponto em que esse processo se implode. Cresce a capacidade de produção em

patamares inquestionáveis com a total subordinação do campo à cidade e a presença da classe dominante aristocrática, juntamente com a burguesa, num processo que tem particularidades diversas da que se verificou na Europa.

1.2 Urbanização no Brasil

Os processos de urbanização que se desencadearam no Brasil têm fatores, condições e aspectos diferenciados e particulares.

As peculiaridades com que esse processo se manifesta no Brasil, cujo impulso industrializador se manifestou tardiamente, por volta da segunda metade do século XX, imprimiram nuances diferenciadas: tanto pelas condições necessárias à reprodução das forças voltadas à produção, quanto pelos mecanismos de resistência a este movimento de exploração da força de trabalho, à repercutir sobre o urbano, sobre as estruturas de classes e os sistemas de produção.

Os países que chegaram tarde ao cenário industrial tendem a sofrer todo esse processo de mudança em sua estrutura social, econômica e ecológica de uma forma concentrada. Muitos desses países não passaram pela fase da economia urbana manufatureira (pré-industrial), e os que chegaram a ter este modo de produção viram-no ser exterminado pelas forças de penetração, inicialmente político-militares e depois econômicas, dos países onde já dominava a grande indústria. Nas cidades destes países, o aparecimento de uma burguesia capaz de ‘resistir ao esmagamento e fazer desabar a poderosa arquitetura sociopolítica’ da velha ordem colonial deu-se tardiamente e em condições completamente diferentes das que presidiram o seu aparecimento original na Europa (SINGER, 1932, p. 26).

O processo de urbanização no Brasil manifestou-se como resultado histórico e como consequência da sucessão dos meios geográficos, que aqui se recorre como recurso didático. Partindo da teorização elaborada por Milton Santos (1991, 2005, 2009, 2014), aqui adotada como subsídio para a construção da periodização, expressa-se em três momentos: meio natural, que compreende ação de grupos indígenas e a instalação europeia, do século XVI em diante; meio técnico, referente ao início do emprego de mecanização no século XIX até meados do XX com a formação da Região Concentrada, no pós-guerra; e, meio técnico-científico-informacional, após 1970, com a revolução das telecomunicações ao circuito globalização, informação e finanças.

Compreende esses momentos, pois, não como fases estanques, cujo antecedente ocorreu ao ser suplantado pela precedente; mas como uma dinâmica de sobreposição ou justaposição de fases ou dimensões (SANTOS, 2014).

O primeiro momento, marcado pelos meios naturais, tem como principal aspecto a ação humana e sua relação direta com o espaço natural. Nesse momento, as condições naturais orientavam e conduziam os processos produtivos e a ocupação humana ocorria orientado pelos fatores como clima, vegetação, solo, hidrografia. A demanda por determinados produtos, seja orientada pelo consumo interno; seja para fins exportadores, impulsionam a mudança do eixo da produção rural para o urbano.

Nessa fase, o manejo e a exploração dos recursos naturais trazem à centralidade o setor primário na economia, sendo preponderante o propósito exportador, aspecto imanente à sua herança colonial. Engloba, essa fase, o início da agricultura, a pecuária, a exploração da mineração, com forte ocupação do centro-sul, momento em que a economia escravista aos poucos dá lugar aos fluxos migratórios impulsionados pela implantação industrial tardia e incipiente, com prevalência da população na faixa litorânea (SANTOS; SILVEIRA, 2014).

O padrão de urbanização densificava em poucas e grandes cidades fortemente vinculadas ao campo. A hegemonia do capital comercial orientava as sedes polarizadas ligadas à difusão e circulação internacional de mercadorias, sediando, o Estado, a ação burocrática destinada a este fim; mais tarde, com a industrialização, sediará o aparelho industrial (OLIVEIRA, 1982).

As revoluções presentes na história do Brasil, passadas na primeira metade do século XIX, em especial no Nordeste, denunciam as contradições entre o capital comercial ao sistema produtivo agroexportador, em função da apropriação do excedente pelo Estado. Em outras palavras, há “[...] a passagem do controle do sistema produtivo das oligarquias agrárias para o controle do sistema produtivo por parte de capitais que começavam a porvir e a se reproduzir nas cidades” (OLIVEIRA, 1982, p. 52).

O segundo momento, dos meios técnicos, é caracterizado pelo despontar dos processos de mecanização seletiva e implementação de técnicas voltadas à produção e ao impulso do fornecimento de infraestrutura básica, energia e transporte demandada para fins exportadores, ainda predominantes. O Estado protagonizou o movimento que promoverá o povoamento de regiões interioranas intencionando a integração regional. A centralidade do papel do Estado neste contexto, na condução desse viés integrador, se desponta. Esse aspecto será analisado no segundo capítulo deste trabalho, em relação ao processo de produção do

espaço no contexto do Norte de Minas Gerais, em específico, o que se refletirá na cidade de Montes Claros/MG.

Até a década de 1930, o Brasil é agroexportador, tendo a base da produção econômica no setor primário, na matéria-prima para a indústria crescente, bem como os minerais, os produtos agrícolas voltados à exportação.

Após 1930 é que, no Brasil, há uma transição de uma economia pautada no setor primário reorientada para uma economia urbana, em que os processos de urbanização são fomentados por políticas públicas alinhadas à formação de um país urbano-industrial, embora na perspectiva de crescimento demográfico, as áreas urbanas predominarão apenas entre 1960-1970.

Essa fase técnica marca a entrada de capital estrangeiro e a organização territorial em função da diversidade da produção leva a processos de fragmentação, à mercê das oscilações dos fatores econômicos e políticos, dinamizando uma urbanização em ilhas, como designado por Santos (2013, p. 29) como um grande arquipélago:

O Brasil foi, durante muitos séculos, um grande arquipélago, formado por subespaços que evoluíram segundo lógicas próprias, ditadas em grande parte por suas relações com o mundo exterior. Havia, sem dúvida, para cada um desses subespaços, pólos dinâmicos internos. Estes, porém, tinham entre si escassa relação, não sendo interdependentes.

A urbanização do território, porém, não promoveu a urbanização da sociedade, apesar dos impulsos voltados à macroubanização marcadamente na região concentrada do Sudeste; “O desenvolvimento urbano era uma consequência imediata da combinação de dois fatores principais: a localização do poder político-administrativo e centralização correspondente dos agentes e das atividades econômicas” (SANTOS; SILVEIRA, 2014, p. 32).

Em síntese a essa fase, Santos e Silveira (2014, p. 35) concluem:

Durante quatro séculos vagarosos, o território brasileiro, mas sobretudo algumas áreas, como a Bahia, foram a base de uma produção fundada na criação de um meio técnico muito mais dependente do trabalho direto e concreto do homem do que da incorporação de capital à natureza. Esta, de certo modo, teve ao longo do tempo um papel relevante na seleção das produções e dos homens.

Ainda nesse contexto da fase técnica, no entanto, após a segunda metade do século XIX, é que os processos de mecanização da produção, o aparelhamento dos meios de

circulação (transporte, portos e navegação) impulsiona a integração regional num caminhar lento, mas paulatino, subsidiado por uma ação planejada pelos setores público-privado.

Com a industrialização expressando-se arraigada à expansão capitalista no contexto do século XX, e com o incremento dos excedentes, realizando-se nas cidades, necessariamente, é que se redefinirá o curso do processo de urbanização brasileira, trazendo à luz a ampla divisão social do trabalho no Brasil, como esclarece Oliveira (1982, p. 57):

A industrialização teve que ser, no Brasil, a partir dos anos 1930 – que é o marco realmente da aceleração do processo de industrialização – uma industrialização inteiramente urbana e requerendo taxas de urbanização muito acima das que seriam as necessidades de preenchimento dos postos de trabalho nas novas fábricas. [...] Essa industrialização exigia uma série de requerimentos que as cidades não ofereciam. [...] Isso requereu taxas de capitalização elevadas e, quase que por essa determinação de base técnica, as indústrias logo tiveram uma alta concentração de capital e uma tendência a constituir-se em oligopólios ou conglomerados.

O incremento demográfico nessa fase e o vertiginoso aumento dos índices da população em áreas urbanas, somados ao impulso industrializador fortalecem os processos de concentração. No Brasil, o processo é encabeçado pelo Estado, em um movimento do litoral em direção ao centro do território nacional, impulsionado pelo capital produtivo, isto é, pelos incentivos fiscais e as políticas ditas desenvolvimentistas. Razão que justifica o direcionamento dos fluxos migratórios internos em busca dos locais em que se implantaram as indústrias (OLIVEIRA, 1982).

Nessa perspectiva, esse conjunto de fatores e agentes ditaram os processos de urbanização de Montes Claros/MG, o que será evidenciado no segundo capítulo deste trabalho.

O crescimento econômico-industrial, que se exprimiu após a década de 1970, extrapolou o nível da região Sudeste e se estilhaçou pelo seu entorno, levando à formação de novas centralidades, novos polos produtivos e novos mercados, numa dinâmica que levou à reestruturação urbana. Nessa dinâmica:

A ideologia do consumo, do crescimento econômico e do planejamento foram os grandes instrumentos políticos e os grandes provedores das ideias que iriam guiar a reconstrução ou a remodelação dos espaços nacionais, juntamente com a da economia, da sociedade e, portanto, da política (SANTOS; SILVEIRA, 2014, p. 47).

No Brasil, os processo de estruturação e reestruturação urbana materializam-se à partir de um processo de refuncionalização dos espaços e suas atividades produtivas, com uma nova divisão territorial que se expressa partindo, originariamente, de três grandes vertentes: a indústria, a agricultura (novas frentes, novas fronteiras agrícolas) e novas especializações ligadas ao setor terciário (SANTOS, 2013).

A nova agricultura, com o processo de modernização agrícola, com a industrialização do campo, o desenvolvimento de tecnologias, a revolução verde e a diversificação da produção, visando mercado exterior, promove uma cientifização do campo. Exige uma mão de obra qualificada, gera impactos ambientais e impulsiona processos de mobilização da população e migrações internas, tendo como principais produtos a cana de açúcar, algodão, grãos e cítricos.

Após isso é que se observa um processo de descentralização industrial ou desconcentração, com o surgimento de novos núcleos, com plantas industriais para além do sudeste brasileiro, invadindo outras áreas orientadas pelo poder público, que dará nome aos processos que orientará a sociedade brasileira. Há o surgimento de grandes regiões de planejamento com as superintendências voltadas ao fomento do desenvolvimento nacional que promove a interiorização urbana. A Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), criada na década de 1950, é um exemplo desse movimento que repercutiu no Norte de Minas e influenciou diretamente os processos de estruturação urbana em Montes Claros/MG.

Esse movimento é conduzido pela indústria, que desconcentra sua produção e, em razão disso, não mais se localiza no centro; porém, permanece como polo da gestão da atividade, nos grandes centros. A descentralização do setor terciário se reorienta em função do setor industrial, voltado ao atendimento da demanda de serviços por este gerado, formando uma mancha, um mosaico no território brasileiro, marcando sua forma de produção do espaço urbano.

As últimas décadas do século XX, em especial no contexto do pós-guerra, caracterizam-se, segundo Santos (2013, 2014), como período técnico-científico-informacional, momento em que se consolidará a urbanização do Brasil, projetada consoante ao processo de globalização em curso, reconfigurando os territórios e ditando as condições do espaço urbano, remodelando e refuncionalizando os espaços.

A reestruturação urbana dessa fase caracteriza-se especialmente pela expansão do mercado consumidor, somada ao impulso da modernização agrícola e do setor agroindustrial que leva à formação de novas fronteiras, construindo centralidades orientadas por estímulos

governamentais e financeiros. A difusão tecnológica das telecomunicações e a modernização do setor energético impulsionam a descentralização industrial e a internacionalização da produção. A fluidez das relações de produção, das mercadorias, dos mercados e do capital promovem uma fluidez do próprio território, ao mesmo tempo que complexificam os intercâmbios, levando à reconfiguração dos espaços pelas novas especialização e seus fluxos, cada vez mais intensos e multi-escalares, a integrar e articular o local ao regional, ao nacional e ao global (SANTOS; SILVEIRA, 2014). Esses fatores levam ao seguinte arranjo territorial:

No caso brasileiro, a subordinação às lógicas globais é evidente não apenas pela presença dos atores hegemônicos, mas também porque estes se utilizam de objetos técnicos contemporâneos. E esse arranjo de objetos modernos acaba restringindo seu uso a um pequeno grupo de firmas e, portanto, induzindo a ações excludentes (SANTOS; SILVEIRA, 2014, p. 131).

As novas formas de apropriação do território ocorrem seletivamente, em função de uma especialização produtiva que ilustra a reorganização, tanto no plano interno, com a sobreposição dos usos antigos por novas estruturas produtivas, quanto no plano internacional, com o Brasil no cenário da reestruturação econômica global.

O impacto do binômio industrialização-urbanização revela-se, no Brasil, através de um cenário fragmentado em razão da presença de disparidades regionais, despontando em seu território um mosaico formado por lugares prósperos e de plena punjância econômico-técnico-científico, concomitante a lugares caóticos, nebulosos, rarefeitos e opacos, segundo adjetiva Santos (2013, 2014).

As implicações desse impacto sobre a estrutura urbana ocorrem reorientadas pela lógica da produção e do consumo, em função de uma nova divisão social e territorial do trabalho, impulsionando a formação de microssistemas técnicos sustentados por uma complexa rede de fluxos materiais e imateriais, caracterizados por circuitos espaciais de produção e cooperação.

No plano dos estudos regionais, as tendências do processo de urbanização no pós-século XXI indicam um processo de desmetropolização – as áreas metropolitanas continuam crescendo, porém numa proporção relativamente menor – sincronizado ao crescimento de cidades pequenas e médias, com população superior a 20 mil e 100 mil habitantes, respectivamente, revelam a interiorização do crescimento urbano. Essa tendência é caracterizada por uma elite política-econômica-fundiária que protagoniza os processos de investimento e as políticas públicas, aspectos que assinalam o processo de reestruturação urbana em Montes Claros/MG (FRANÇA, 2012).

A expansão da classe média, impulsionada, em sua origem, em razão da estrutura organizacional e de especialização do trabalho nas indústrias, levará à diversificação dos setores produtivos e à circulação de mercadorias e capital, fortalecendo o setor terciário, e, conseqüentemente, promovendo uma reconfiguração da urbanização atual.

O urbano hoje no Brasil são as classes médias, isto é, as cidades são por excelência – recuperando a questão da terciarização sob este ângulo – a expressão urbana dessa nova estrutura de classe, onde o peso das classes médias emerge com enorme força, com enorme gravitação, tendo em vista o tipo de organização que o capitalismo internacional criou ao projetar suas empresas dentro da sociedade brasileira. Isso também tem importância do ponto de vista político (OLIVEIRA, 1982, p. 64).

A terciarização, no contexto da reestruturação econômica, política e da estrutura de classes no Brasil, torna-se pressuposto para se compreender o urbano e o papel do Estado, redimensionado pela dinâmica do capitalismo monopolista e a politização das relações econômicas (OLIVEIRA, 1982).

A condução desse viés acumulativo dos excedentes que, inicialmente, e até o momento técnico estavam apoderados pelo setor agroexportador e passa ao setor industrial, no Brasil, se convergem ao terceiro setor, com o protagonismo do Estado na regulamentação das relações capital-trabalho. Aspecto que apresenta como pressuposto para a compreensão da urbanização brasileira a partir dessa fase técnica rumo à inclusão tecnológica, ante às condições de uma industrialização periférica e da necessidade de expansão do capitalismo industrial.

A história do processo de urbanização imprime, em seu perfil urbano, a nódoa de uma sociedade agroexportadora, com o predomínio do agente estatal na condução dos processos e com formação de arranjos geradores de mobilidades e fluxos populacionais internos, em que o fator da regionalização define fragmentações e hierarquizações territoriais e gera uma divisão social e territorial do trabalho movido pelos impulsos de concentração e desconcentração; à guisa de processos excludentes e de segregação.

No plano da estrutura intraurbana no Brasil, pós-industrialização, os espaços são guiados por uma lógica própria de valorização e resignificação. Segundo aponta Villaça (2001), os anos 80 marcaram uma enorme explosão dos investimentos imobiliários orientados principalmente para as elites locais, especialmente voltados ao segmento residencial. Este incremento voltou-se à densificação dos espaços fora das áreas centrais dos grandes centros urbanos, evidenciando, também, o papel estatal nesses processos, tanto na escala regional como na intraurbana.

Nessa nova ordem que se instaura, a cidade se expressa como mercadoria, os espaços e estruturas urbanas são revalorizados e resignificados mediante a instauração de uma lógica do valor de troca que se sobrepõe ao valor de uso, guiada por sua localização (VILLAÇA, 2001).

Os espaços urbanos passam a reorganizarem-se ou setorizarem-se, orientados por uma multifuncionalidade ditada, não mais pela produção em si, mas pelo consumo. Nesta reorganização produtiva, as escalas, as dimensões de espaço-tempo, o trabalho, a moradia e as relações sociais são reconfigurados. Criam-se novos padrões de consumo do espaço. Partindo dessa consideração é que se insere a problemática dos processos urbanos; nela, o urbano torna espaço mediado por disputas sociais. Importando, para a presente análise, o atinente à maneira pela qual esse espaço é produzido, considerando a ação dos múltiplos interesses, agentes, fatores e processos.

Este panorama demonstra um padrão de urbanização no Brasil caracterizado por uma rede frágil, assentada em poucas cidades que polarizavam e se densificavam, com fortes concentrações populacionais, em dissonância aos grandes vazios demográficos existentes. O presente trabalho objetiva compreender como a cidade de Montes Claros/MG, situada no Norte de Minas Gerais, polarizou influência regional e caracterizou seu processo de produção do espaço e a dinâmica da sua formação urbana.

1.3 Espaço como categoria analítica para o estudo do fenômeno urbano

Diante da evidência do fenômeno urbano como uma condição impressa e intransponível na estrutura espacial, a marcar uma forma peculiar de conduzir os processos sociais e a própria relação do homem e seu meio, num percurso histórico, o conceito de espaço revela-se como categoria analítica.

O espaço é caracterizado por suas múltiplas significações, com elástico emprego, tanto coloquial, quanto científico. Dele se ocuparam diversos campos científicos e, na Geografia, epistêmie que guiará o presente estudo, também recebeu uma variedade de nuances.

Trata-se, o espaço, de uma categoria analítica multifacetada que, apesar de acessada por diversas áreas do conhecimento científico, é fundamental na seara da Ciência Geográfica,

sendo uma categoria central para o presente percurso teórico-metodológico, acionada para a presente abordagem.

Pelo viés do pensamento geográfico, o presente estudo propõe elucidar alguns dos vários conceitos de espaço, com vistas a contextualizar sua compreensão teórica e, a partir dele, compreender o espaço urbano, sua importância e complexidade, para se estabelecer a ponte entre esse e uma construção teórica sobre produção do espaço, que será objeto de estudo na seção 1.3.2, neste capítulo. Não se arroga, no entanto, ao dever de um percurso capaz de alcançar noções universalizantes, nem da totalidade do conhecimento sobre o espaço, dada sua vastidão e complexidade.

Espaço geográfico, em sentido amplo, é concebido como a junção do aspecto físico, no sentido natural-morfológico, e do aspecto humano, que se entende pelo que o homem produz e modifica através do trabalho, apropriando, criando e modificando esse espaço (SANTOS, 1991).

Porém, em sentido estrito, o espaço é concebido a partir de escolas de pensamento geográfico. Para a linha da Geografia Tradicional, o espaço é absoluto, vital, naturalizado, tendo como expressão o Ratzel, na linha do determinismo geográfico e do possibilismo (CORRÊA, 2000).

Para o determinismo geográfico ou ambiental, linha de pensamento que emerge no final do século XIX, entende-se que as condições do espaço, esse, no sentido de espaço físico, determinam o comportamento humano, impõem um modo de vida que condiciona a diversidade cultural aos espaços. O possibilismo, por sua vez, surge na França também nos fins do século XIX. No movimento do pensamento geográfico, apesar de ambas as correntes manterem uma perspectiva centrada no homem e no meio, porém o possibilismo dá um passo à frente ao entender que o espaço é criado e moldado pelo homem, e não o contrário; raiz da concepção do espaço geográfico (CORRÊA, 2000).

Naquele momento ainda vigorava um pensamento dicotômico homem-natureza, marcado por um pensamento de contraposição entre Geografia Física e Geografia Humana.

Com a *Nova Geografia*, vertente que surge na década de 1950, apontada por ter um papel ideológico, amplia o espectro do espaço para as relações espaciais, buscando aferir relações e padrões para os fatos e fenômenos que se expressam no espaço, para a qual “[...] o espaço alterado resulta de um agregado de decisões locais” (CORRÊA, 2000, p. 17).

Porém, é com a virada crítica do pensamento geográfico que se abre à vertente da geografia crítica ou marxista, nas décadas de 1970 e 1980, concebendo-se o espaço como a corporificação da dimensão social, em que os fatores histórico-culturais alteram a percepção

homem-meio, sociedade-natureza, os quais só poderão ser compreendidos a partir de relações dialéticas.

Consoante Santos (1991, 1993, 1996), para quem o espaço é concebido como estrutura, forma, função e processo, o espaço revela-se pela dialética entre forma e conteúdo, “[...] amálgama indiscutível da ação humana e do meio preexistente”, como afirma Santos (1993, p.130). O espaço é desafiado a ser concebido em sua totalidade.

Ainda, Santos (1991, p. 35), em uma de suas construções, apresenta assim a dificuldade que cerca esse mister conceitual na atualidade, que o aponta inalcançável, senão fruto de uma intenção epistemológica, dada a multiplicidade de sentidos. “O espaço é hoje um sistema de objetos cada vez mais artificiais, povoados por sistemas de ações igualmente imbuídos de artificialidade, e cada vez mais tendentes a fins estranhos, ao lugar e a seus habitantes”.

Esse conceito recebe diferentes conotações até pelo mesmo autor, a depender do contexto. Santos (1996) afirma que espaço é um recorte do território concretamente considerado, matéria talhada pela ação humana, e, de outro modo, compreendida pelo conjunto de fixos e fluxos dos processos que sedia. Num outro contexto, espaço é, ainda, conjunto indissociável de sistema de objetos e sistema de ação. Desse modo, espaço é compreendido como totalidade, por elemento híbrido que é, através de seu processo de produção. Espaço, segundo evidenciado, é elemento híbrido, isto é, recebe uma variedade conceitual, sob o qual digladiam entre a dimensão do concreto e do abstrato, da materialidade e do social.

Espaço foi, nesse sentido, um conceito construído ao longo das produções teóricas de Milton Santos (1991, 1993, 1996), aspecto que ganha centralidade em seus estudos e análises teóricas.

Para Saquet (2008, p. 74), o espaço só pode ser compreendido numa relação de coexistência e unidade espaço-tempo, eis que “o espaço está no tempo e o tempo está no espaço”. O autor os considera como faces de uma mesma moeda, sendo-lhes inerente o processo histórico e relacional, entre o homem e o meio.

Aproximando as investigações do pensamento de que a ação humana é intrínseca à natureza produzida, conquanto relação mediada pela história e pela cultura, o espaço e a geografia ganham nova dimensão.

Para Harvey (2001), há três concepções de espaço: espaço absoluto, enquanto coisa em si mesma considerada e que transcende à matéria em si; espaço relativo, no sentido de haver uma relação entre objetos, perceptível por meio da circulação e dos fluxos existente

entre esses objetos; além do espaço relacional, que compreende haver uma dinâmica social que revaloriza os espaços em razão de atributos como distância, localização, extensão, custos, interações sociais, isto é, resultado de múltiplas determinações.

Apesar da contribuição econômica que permitiu complexificar o conceito de espaço, permitindo ampliar sua visão sobre uma gama de determinações que sobre ele agem, foi no campo da Geografia que este conceito ganhou centralidade. Porém, é na Filosofia que foi possível avançar em sua concepção.

Em seu sentido primeiro de sustentáculo, segundo esclarece Raffestin (2008, p. 24), entende-se que “seu papel é, sobretudo, de ‘estrutura que suporta’ as ações humanas mais que de conteúdo sensível, mesmo que tenha a ação de diversos movimentos ecologistas que tentam proteger o espaço, não somente como estrutura mas também como conteúdo”. Nesse sentido do materialmente concebido, Corrêa (2000, p. 55) entende por espaço o “[...] conjunto de objetos criados pelo homem e dispostos sobre a superfície da Terra”.

Para a Geografia Crítica, a concepção de espaço social permitiu avançar na forma de ler o espaço. Neste sentido, Souza (2015, p. 36) pondera:

A materialidade não esgota o espaço social, e as próprias relações sociais são, em determinadas circunstâncias ou a partir de uma determinada perspectiva, espaço – mesmo que, a rigor, uma certa distinção entre espaço e relações sociais continue sendo útil e válida.

O espaço revela-se em suas dimensões, a princípio, material e concreta, mas agrega também o abstrato, como expressão do vivido, da representação e do simbólico (CARLOS, SOUZA, SPOSITO, 2016). Encampado pela Geografia Cultural, espaço é o do vivido, das relações interpessoais, da identidade e subjetividade.

Para Lefebvre (2000), há três dimensões: do espaço absoluto ou do poder (representação do espaço), o espaço abstrato ou do físico (espaço material, do concreto) e o espaço da “festa” ou diferencial (da cultura, da ideologia).

O autor aciona diversas feições de espaço, com aspectos cercados de subjetividade. O espaço absoluto engloba o valor cívico e o religioso, é o que “[...] conserva, pois, nele, as descendências, relações imediatas, mas transferidas à cidade”, como sentimento que decorre do espaço histórico e liga os membros da cidade ao seu território, num sentido de existência mental (LEFEBVRE, 2000, p. 79). Por espaço abstrato, segundo Lefebvre (2000, p. 420) é o “[...] conjunto de coisas e signos, com suas relações formais”, compreende o vivido, o concebido e o percebido. O espaço abstrato exprime, pois, o modo de produção e

reprodução das relações sociais a partir de forças que o controlam e o regem, no campo da dominação. O espaço diferencial parte do pressuposto da fragmentação dos espaços e, a partir dele, revela as contradições, as diferenciações entre o social e o individual. Nesta perspectiva, o diferencial decorre do surgimento de novas formas de se relacionar e se apropriar, e decorre de um cotidiano que resiste e transforma (LEVEBVRE, 2000).

Dentro das múltiplas representações, espaço é a herança, a origem e o signo; à medida que ele vai sendo apropriado, vai ressignificando-se. “Assim a espacialidade não se define em si, e o espaço não se reduz a um quadro físico; ao contrário, indica um processo que ganha conteúdo na prática sócio-espacial, cuja dinâmica revela o movimento da sociedade” (CARLOS, 2005, p. 31).

Aponta-se, por fim, a corrente da Geografia Neopositivista, em que o espaço está associado a redes, a sistemas, a modelos das relações dominantes. Espaço é o real e o fictício, onde se internalizam as contradições, concretizam-se os conflitos, o que intermedia entre a forma e a ideia.

A condição urbana, em especial, promovida pela inserção dos processos e dos meios técnicos-científicos-informacionais, agrega uma nova arena de pensamento e concepção do espaço, em razão dos fluxos e das novas dimensões de interações e conhecimentos, inserindo a concepção do cyberspaços ou “ciborgue”. Nesse, o espaço revela-se como “[...] uma arena que não é local nem global, mas que tece uma rede que é sempre, ao mesmo tempo, profundamente localizada e com um raio de ação que se estende a certa escala e a uma certa superfície espacial” (SWYNGEDOWN, 2009, p. 118).

Espaço representa, pois, uma categoria de referência para se situar a análise de fenômenos da sociedade, em especial os espaços de abrangência intraurbano, isto é, que se exprimem no contexto das cidades. Permite, por meio do espaço intraurbano, no entanto, visualizar a influência das múltiplas escalas: ao mesmo tempo que permite ultrapassar as particularidades do local, se permite fazer leituras sistêmicas sobre uma determinada realidade, justapondo empirismo e teoria. É o que se propõe, mediante a construção do presente estudo, que busca investigar e apreender mecanismos e fatores que atuam no processo de produção e reprodução do espaço.

1.3.1 O Espaço Urbano

O espaço urbano é, em sentido amplo, o receptáculo sobre o qual se materializam e se concretizam as mudanças historicamente vividas, reveladas pelas formas de nele morar, produzir e reproduzir a vida.

Para se compreender o urbano, porém, na totalidade de seus processos implosivo-explosivos e da teia complexa que se fundou à partir das condições urbanização-industrialização, não se pode furtar à compreensão sobre o espaço e os processos de sua produção. O espaço urbano, segundo Lefebvre (2000), não compreendido como obra, espetáculo, ou mero receptáculo, mas como produto, remete à noção de produção e relações:

O conceito de espaço reúne o mental e o cultural, o social e o histórico. Reconstituindo um processo complexo: descoberta (de espaços novos, desconhecidos, continentes ou o cosmos) - produção (da organização espacial própria a cada sociedade) - criação (de obras: a paisagem, a cidade como a monumentalidade e o décor). Isso evolutivamente, geneticamente (com uma gênese), mas segundo uma lógica: a forma geral da simultaneidade; pois todo dispositivo espacial repousa sobre a justaposição na inteligência e na junção material de elementos dos quais se produz a simultaneidade. (LEFEBVRE, 2000, p. 9)

O espaço urbano é, nesse sentido, organizado e continuamente reorganizado ao atendimento de seus fins, às demandas presentes em seu contexto que o otimiza, como produto que é socialmente elaborado, moldado e valorizado, segundo as concepções internamente vigentes.

Ao mesmo tempo em que seu conceito foi-se banalizando, disseminando-se por outras áreas do conhecimento, foi também ganhando importância ao revelar e permitir interpretar a dinâmica social a partir do tecido urbano, que o confere corpo. “Não existe uma única concepção de espaço. De fato, há uma longa e interminável discussão sobre o espaço e o papel que cumpre na reprodução dos sistemas socioeconômicos” (THEIS; GALVÃO, 2012, p. 56).

No contexto da sociedade pós-industrial ou contemporânea, o espaço urbano produzido é resultado da convergência de dois processos mais gerais - industrialização e urbanização – que se proliferaram em suas bases e nela se fundam por meio das estruturas sociais, políticas, econômicas e culturais que aqui se propõe aproximar sob a perspectiva

urbana marxista da produção do espaço, mas numa construção que transcenda à concepção material e alcance as representações e os símbolos nela impressos.

Há um processo de transformação em curso a gestar o espaço urbano, no qual importa verificar, através desse movimento ao longo da história, em que medida o processo atual se conduz por uma nova dinâmica ou em que medida é reflexo das bases dominadoras do passado, produzindo um “novo” espaço ou o reestruturando a partir de novas demandas cada vez mais homogeneizantes:

O processo de mundialização sinaliza a expansão do capitalismo, sua realização em um plano cada vez mais ampliado espacialmente, sem todavia eliminar as contradições, na medida em que ao lado da integração dos espaços no sistema mundial há desintegração e deterioração de outros espaços. [...] Assim, o processo de urbanização realiza-se como processo de reprodução da cidade e da vida na cidade de hoje, sob o signo da mundialização, revela profundas contradições (CARLOS, 2005, p. 29/30).

A lógica que orientou a expansão industrial, pelo capital concorrencial e monopolista, não mais responde às questões que se apresentam na lógica guiada pelo financeiro-rentista, a redefinir as relações e a fluidez dos espaços.

Com a dinâmica da fragmentação dos processos produtivos e do trabalho promovido e exigido pela lógica da globalização, toda a reconfiguração que gerou a sociedade em redes e uma nova forma de se relacionar, de se comunicar e de consumir, levou a um processo de interações e interrelações flexibilizadas no espaço. A forma de conceber, produzir e consumir o espaço alterou o espectro de sua análise e referência (CARRERAS, 2005).

O espaço urbano é, nesse passo, produzido, transformado e remodelado pelas estruturas de classe, capital, trabalho, produção e consumo, ditadas e definidas pela ordem capitalista hegemônica instaurada e, que, pelas suas estratégias de reprodução do capital, transforma a vida cotidiana e o urbano em espaços de fragmentação, individualismo e contradições. Essa ordem instaurada tem como bússola o valor de troca:

A separação entre homem e natureza, valor de uso e valor de troca sinaliza a extensão do processo de desenvolvimento do mundo da mercadoria que embasa o processo de produção do espaço urbano, transforma-o em mercadoria valorizada pelo processo de urbanização da sociedade, e, com ele, eliminando referenciais, volatizando relações sociais e gerando individualismos (CARLOS, 2007, p. 50).

Os espaços são refuncionalizados e o espaço urbano transmuta-se em mercadoria², como objeto que se valoriza e que está exposto ao consumo. “Nesta condição, o espaço se encontra, cada vez mais, dominado pela troca” (CARLOS, 2007, p. 51). Nela os espaços de emolduram; como imagem e marca, são resignificados e revalorizados pela própria seletividade dos lugares.

Desse modo, o espaço urbano na sociedade pós-moderna ou pós-industrial caracteriza-se por uma multiplicidade de forças e vetores que lhe estruturam. A título de síntese, sistematizam-se três vertentes de análise para se lançar um olhar sobre a condição do espaço urbano: capital, produção, localização/usos. Sob a vertente do capital, a transição do capital industrial-monopolista ao capital financeiro levou a uma financeirização dos espaços, despontando a hegemonia do capital imobiliário e especulador. Na produção, muda-se o padrão de produção e muda-se a forma como se apropria e se resiste a uma racionalidade capitalista, que generaliza e homogeniza os espaços. Sob o vetor localização e usos verifica-se um processo concorrencial que leva à seletividade dos lugares em razão da requalificação dos espaços, desde os impulsos à gentrificação, à desigual forma de se acessar e se apropriar os espaços urbanos (CARLOS, 2007).

A partir dessa análise dos fatores e agentes que atuam e influenciam sobre a produção do espaço, somada à valorização do solo urbano e regulação do mercado imobiliário na composição ganho/lucro excedente, insere-se a problemática deste estudo, exigindo reflexões acerca do espaço urbano, como cenário em disputa, com vistas a se lançar um olhar sobre as relações e interações que nele se tecem.

Testemunham-se, pois, a novas estratégias imobiliárias voltadas a conferir novos usos ao espaço urbano e ao consumo da cidade. Por essas razões, o espaço urbano revela-se por um híbrido das forças das instituições, da cultura, do saber, da representação e do simbólico.

O espaço estrutura-se a partir de diversas dimensões fixas ou fluídas e se reestrutura. Nessa concepção de espaço urbano, que se instaura na sociedade contemporânea, a cidade se expressa como mercadoria, os espaços e estruturas urbanas são resignificados segundo o valor de troca.

² Num sentido mais amplo, “[...] a mercadoria é a forma que os produtos tomam quando essa produção [expressão material da existência social] é organizada por meio da troca”. Empregado em sentido extensivo, “o conceito de mercadoria é usado por Marx para analisar formas que surgem com base na produção e na troca de mercadorias já bem desenvolvidas, mas que não são mercadorias no sentido primitivo”, sendo, pois, usado como analogia, no sentido de algo levado ao mercado para troca (BOTTMORE, 1988, p. 265). No sentido analógico é adotado, por diversas vezes nesse estudo, para se referir a espaço urbano.

O consumo de bens, de produtos e de serviços, de tempos e de espaços deve-se configurar a variável explicativa fundamental da sociedade contemporânea, com o desenho de uma nova cultura que se debate entre o local e o global, e com impactos decisivos no social e no econômico, administrada apenas por um sistema político mais rígido do que poderia se esperar. Esta nova configuração deve levar a uma reclassificação das atividades econômicas e a uma reflexão sobre o papel preponderante da distribuição e da gestão (CARRERAS, 2005, p. 23).

Assim, espaço urbano não é o concreto, o que materialmente se expressa em sua forma; é, ainda, o que se tece pelas representações e discursos, o que se concebe e o que se percebe através do cotidiano. Compreende, pois, o espaço urbano a partir da “[...] história de seu povo e dos poderosos processos socioecológicos que produzem o urbano e seus espaços de privilégio e exclusão, de participação e marginalidade” (SWYNGEDOUW, 2009, p. 101).

O espaço urbano é, portanto, produzido, criado e remodelado consoante os processos naturais e sociais que lhe imprimem uma forma determinada. Forma essa que é maleável e transformada por razões e por processos que permitem fazer uma leitura sobre as concepções, os agentes e as forças de poder que do lugar emanam. Nesse metabolismo entre o espaço, as relações sócio-naturais e os processos de produção formam um tripé que conferem uma determinada estrutura e dele resulta como um híbrido.

O modo de se apropriar e conceber o espaço o exprime, implícita e/ou explicitamente, e nele revela-se continuamente, indicando o passado, revelando o presente e lançando luzes para o devir. Dessa forma, importa-nos a análise sobre o urbano como espaço mediado por disputas sociais, revelado pela maneira como esse espaço é produzido, considerando a ação dos múltiplos interesses, agentes, fatores e a dinâmica imobiliária presente no processo de ocupação adensada nos últimos doze anos pelos empreendimentos condominiais na microescala da Serra do Mel na cidade de Montes Claros/MG.

1.4 Delineamento metodológico

O que materialmente se produz e reproduz no e por meio do espaço, considerando as particularidades expressas através da prática urbana, são noções que ultrapassam os conceitos parciais e permitem o conhecimento do passado pelo presente, ao mesmo tempo que o porvir, ante ao que já se sinaliza. Percurso, esse, possível dialeticamente, num movimento

entre passado-presente, concreto-possível, visando à *praxis*. Por essa via metodológica, a compreensão do urbano como fenômeno se faz por meio das transformações e inscrições que operam espaço-temporalmente.

A partir de uma análise que fosse capaz de alcançar a contraposição-justaposição dos processos que se deslindam no contexto da Serra do Mel em Montes Claros/MG, objeto de análise empírica, o presente estudo adotou, como percurso metodológico, o duplo movimento entre regressivo-progressivo fundado no pensamento lefebvriano:

Um duplo movimento impõe-se ao conhecimento, desde que existem tempo e historicidade: regressivo (do virtual ao atual, do atual ao passado) e progressivo (do superado e do finito ao movimento que declara esse fim, que anuncia e faz nascer algo novo). (LEFEBVRE, 1999, p. 31)

O passado, o presente e o possível lefebvriano (1969, 1999) é o alicerce adotado que ampara a construção teórico-empírica do presente estudo, que se faz pela égide das teorias sobre a produção do espaço urbano, considerando as contradições e as possibilidades entre o real e o virtual.

Conforme Vasconcelos (2013, p. 159),

Toda pesquisa acerca de uma realidade empírica exige contextualização, descrição e avaliação da literatura e da teoria existente sobre o tema, ou seja, uso de material bibliográfico secundário, mas o objeto principal é constituído por uma realidade concreta a ser investigada.

Diante desse panorama, a presente dissertação analisa a produção do espaço urbano no processo de urbanização intensificada, nos últimos doze anos, por empreendimentos imobiliários condominiais na Serra do Mel na cidade de Montes Claros/MG, este, objeto empírico da presente análise.

Daí decorre a finalidade da pesquisa social, eis que, por esta via, interessa-nos o cotidiano, a maneira como as pessoas vivem e se expressam sobre sua vivência, as representações e como compreendem o que se expressa à sua volta (BAUER; GASKELL, 2017). Para a pesquisa social, segundo explicam Bauer e Gaskell (2017, p. 32), “[...] é necessário compreender as interpretações que os atores sociais possuem do mundo, pois são estes que motivam o comportamento que cria o próprio mundo social”.

De acordo com os interesses do conhecimento, faz-se um delineamento metodológico adotado para a execução da coleta de dados e análise dos mesmos. Para tanto, optou-se pela pesquisa qualitativa, adotada como estratégia para questionar pressupostos

teóricos e analisar concepções pessoais. Por esta via da pesquisa qualitativa para análise de fenômeno social torna-se possível interpretar dados criticamente, reavaliar concepções postas e desvendar o fenômeno da vida cotidiana (BAUER; GASKELL, 2017).

Mediante abordagem exploratória, o presente estudo adotou procedimento que envolve a realização de pesquisa bibliográfica, análise documental e pesquisa de campo, a seguir detalhada.

A pesquisa teórico-bibliográfica, que transcorreu toda a etapa de execução e coleta de dados, buscou compreender a urbanização e os processos de produção do espaço urbano, com subsídio teórico nas áreas da Geografia e da Economia.

Como estratégia metodológica, especialmente por se tratar de pesquisa interdisciplinar, optou-se por iniciar a pesquisa com o desenvolvimento de um referencial teórico, tendo em vista que a revisão de literatura produzida permitiria guiar teoricamente a investigação, a identificação dos conceitos centrais e os temas necessários para a análise do universo empírico.

As grandes áreas teóricas e suas bases bibliográficas são explicitadas no seguinte quadro:

Quadro 1 – Referencial bibliográfico dos principais eixos teóricos utilizados nesta pesquisa

EIXOS TEÓRICOS	REFERÊNCIAS
Fenômeno urbano e urbanização	Lefebvre, 1969, 1999, 2000 Momford, 1998
Espaço urbano no Brasil	Santos, 1991; 2005; 2009 Santos; Silveira, 2014 Castells, 2014
Dinâmica imobiliária e condomínios	Carlos, 2015; 2016; 2017 Spósito, 2016 Batista; Leite, 2010 França, 2014 Caldeira, 2011 Melgaço, 2012
Produção do espaço urbano	Soja, 1993 Harvey, 2005 Carlos, 2014; 2015 Corrêa, 2014 Gottidiener, 1997
Direito à cidade	Lefebvre, 1969 Carlos; Alves; Pádua, 2017 Carlos, 2015 Ribeiro, 2017

Povoamento e expansão urbana na cidade de Montes Claros/MG	Vianna, 1916 Oliveira, 2010 Mata-Machado, 1991 Lessa, 1993 França, 2010; 2012; 2015
------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

Org.: Galvão, L. G. M.

Além dessas fontes bibliográficas, utilizaram-se, ainda, como fontes outros trabalhos científicos, dissertações, teses e artigos científicos publicados em meio eletrônico.

Dedicou-se, ainda, à análise documental de leis, atos normativos, documentos históricos, autos da Ação Civil Pública, docie do tombamento da Serra do Mel, entre outros documentos. Esses documentos possibilitaram a compreensão dos processos de ocupação urbana na cidade de Montes Claros/MG, com olhar específico aos processos ocorridos na Serra do Mel, identificando sua importância como valor histórico e paisagístico documentado em registros históricos da cidade e o conflito socioambiental verificado através de documentos e dados historiográficos, bem como sobre o processo de povoamento e sua urbanização.

Nesta análise, realizou-se um levantamento do marco regulatório da política urbana na cidade de Montes Claros/MG pela Lei nº 2.921/01, Plano Diretor de Montes Claros/MG, o Decreto nº 3.467, de 29 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o tombamento de bem ambiental no município, entre outras leis urbanísticas de Montes Claros/MG. Foram analisados dados do IBGE e fontes estatísticas governamentais sobre população e urbanização da cidade de Montes Claros/MG. Para tanto, efetuou-se levantamento junto ao IBGE, seção regional de Montes Claros, ao Instituto Histórico e Geográfico do Norte de Minas e aos jornais locais.

A pesquisa documental incluiu, ainda, a consulta aos autos do procedimento de Ação Civil Pública instaurado junto à 7ª Promotoria de Justiça da Comarca de Montes Claros/MG, Inquérito Civil de nº MPMG – 0433.11.000406-9, que culminou com a recomendação de decretação do tombamento da Serra do Mel como patrimônio histórico-cultural da cidade de Montes Claros, pelo Conselho do Patrimônio Histórico e Cultural (COMPAC). Os referidos documentos permitiram verificar a atuação de agentes envolvidos (Estado, agentes imobiliários e sociedade civil) diante do conflito socioambiental gerado pelas obras de cercamento e construção da infraestrutura das áreas condominiais em APP, por não respeitarem o limite legal da encosta da Serra do Mel, além da supressão de vegetação nativa albergada por legislação ambiental de proteção à Mata Seca. Nesses autos foi possível acessar documentos e croquis que foram anexados.

Parte do levantamento empírico foi colhido por meio de entrevistas livres com roteiro. A entrevista individual, como método para coleta de dados, permitiu alcançar os sentidos e as representações que emergem da perspectiva pessoal, em profundidade. Por meio de uma relação diádica, extraíram-se relatos sobre a cosmovisão dos entrevistados, representações e sentimentos individuais (BAUER; GASKELL, 2017).

Segundo definem Bauer e Gaskell (2017, p. 65):

A entrevista qualitativa, pois, fornece os dados básicos para o desenvolvimento e a compreensão das relações entre os atores sociais e sua situação. O objetivo é uma compreensão detalhada das crenças, atitudes, valores e motivações, em relação aos comportamentos das pessoas em contextos sociais específicos.

A entrevista, aqui adotada como instrumento metodológico, permitiu o acesso e a troca de ideias e o relato de representações, vivências e perspectivas pessoais. Por meio dela, alcançou-se o sentido e motivação de escolhas de um grupo social específico, explorando sua cosmovisão a respeito dos processos urbanos pesquisados e sua vivência.

Optou-se pela coleta via entrevista individual, em razão de envolver questões que pertencem ao âmbito da individualidade e da vida privada, normalmente ocorrendo no espaço da residência do entrevistado. Além disso, por envolver temáticas como a escolha da moradia e a sensibilidade gerada pelo conflito socioambiental que houve por ocasião do tombamento como patrimônio histórico-cultural da cidade, e que levou à suspensão de obras e intervenção por parte do poder público, são situações que poderiam gerar certo desconforto ao entrevistado.

Buscando mitigar possíveis danos aos entrevistados moradores de áreas condominiais, o recrutamento ocorreu mediante indicação de uma rede de contatos, dentro da disponibilidade e em local escolhidos pelo entrevistado. Todos os entrevistados foram previamente esclarecidos quanto à possibilidade de aderirem ou não à participação da entrevista por meio da leitura e assinatura de Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (TCLE) elaborado consoante as exigências do Comitê de Ética em Pesquisa (COEP) da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG). O COEP-UFMG manifestou-se favoravelmente à realização desta pesquisa por meio do parecer CAAE 82428917.1.0000.5149 (ANEXO).

Ademais, buscou-se garantir a todos os participantes a preservação ao anonimato da fonte, de modo que não será possível a sua identificação, assegurando-lhes que o registro

da gravação foi para uso exclusivo da pesquisa, cujo acesso está restrito aos pesquisadores responsáveis.

No curso da pesquisa empírica realizaram-se entrevistas individuais para a coleta de dados, através de anotação e gravação, com os agentes produtores do espaço selecionados dentro dos grupos sociais: agente imobiliário, sociedade civil e representante do movimento social.

Dentre os agentes imobiliários, foram selecionados dois representantes de empreendimentos dessa natureza: sendo um idealizador e construtor de dois dos condomínios pesquisados (Condomínio Vivendas do Lago e Condomínio Serra do Mel); outro era representante jurídico do empreendimento responsável pelo loteamento do Ibituruna.

Na categoria sociedade civil, fizeram-se representar moradores e não moradores de áreas condominiais, bem como representantes do movimento de resistência, SOS Sapucaia. Foi entrevistado um historiador e escritor, autor de obras sobre a história de Montes Claros/MG, com o objetivo de contextualizar a expansão urbana da cidade e sua relação com a elite montesclarenses.

No que pertine ao representante do movimento SOS Sapucaia, foi entrevistado o representante do Grupo Ovive, que encampou a Campanha denominada SOS Sapucaia, que, ainda, é ambientalista e responsável pelo ativismo que representou resistência às alterações promovidas na Lei de uso e ocupação do solo, vereador desta cidade desde 2016 e ainda na função quando do período de realização deste estudo.

Dentre os moradores, a seleção foi feita da seguinte forma: um morador de cada um dos quatro condomínios horizontais que margeiam a Serra do Mel (Condomínio Portal Serra, Condomínio Vivendas do Lago, Condomínio Villa Verde e Condomínio Serra do Mel), cobrindo o extrato dos que residem em condomínios localizados nas encostas. Buscando uma certa heterogeneidade no perfil dos entrevistados: Um morador há dez anos, arquiteto e urbanista, foi síndico do condomínio em que reside; Um morador há seis meses; um morador há oito anos; uma moradora há cinco anos.

Preservando a homogeneidade na coleta, bem como visando a possibilidade de análise comparativa e a existência de diferentes pontos de vista entrevistaram-se duas pessoas para cobrir o extrato dos que não residem em condomínio: um morador do Ibituruna há 30 anos; uma corretora de imóveis que não reside, mas frequenta com regularidade as áreas condominiais por razões profissionais.

As entrevistas foram gravadas em áudio e ocorreram entre o período de 10/04/2018 a 30/04/2018. As entrevistas não cobriram um universo dos moradores nem se

propõem a alcançar uma representatividade, pois interessam à pesquisa a profundidade, os relatos da experiência, vivências pessoais, perspectivas e pontos de vista individuais.

As observações e análises a serem apresentadas ao longo deste texto foram subsidiadas pelas entrevistas individuais, através das quais buscou-se:

- A motivação para a escolha de residir/construir em condomínio e relacionar com a existência de um novo padrão de moradia.
- Verificar se há relação entre a escolha da localidade de residência com a amenidade ambiental e a paisagem da Serra do Mel, investigando possível vinculação ao elemento paisagístico.
- A percepção sobre o conflito socioambiental e os fatores que levaram ao tombamento da Serra do Mel e sua proteção como patrimônio cultural.

A presente pesquisa, por tangenciar questões delicadas que dizem respeito: a acessos restritos das áreas condominiais, à possível restrição no acesso a bem comum, à segregação dos espaços e por envolver ocupações em que se discute sobre sua legitimidade e legalidade, optou pela entrevista individual ao invés da coletiva, por ser considerada mais eficaz ao estudo proposto.

Foi realizado um levantamento de dados em duas imobiliárias sediadas na cidade, a Imobiliária Jair Amintas Imóveis e a Imobiliária Vivendas, atuantes no segmento de venda de lotes em condomínios, com vistas a verificar a valorização do metro quadrado (m²) de lotes ocorrida no mercado local, focalizou-se o perímetro do Bairro Ibituruna, por meio da verificação de preços praticados nos últimos anos, entre 2007 a 2018.

Foram considerados os valores de vendas praticadas durante os últimos doze anos, em relação aos lotes localizados em áreas condominiais e outras localidades do bairro Ibituruna, em áreas não condominiais, com o propósito de efetuar análises comparativas. Objetivou-se, por meio desses dados, verificar a possível existência de práticas especulativas diante da procura por um novo padrão de moradia, além de ser possível relacionar a um dinamismo do setor imobiliário.

O recorte espacial deste levantamento foi nos limites do perímetro do Bairro Ibituruna, bairro originariamente elitizado, com construções de alto padrão. Não foram considerados, para a presente análise, a valorização porventura ocorrida em relação a outras áreas da cidade nem outros fatores mercadológicos do setor ou macroeconômicos que pudessem ter interferido nessa variável.

O recorte temporal, a partir do ano de 2007, coincide com a implantação dos primeiros empreendimentos imobiliários para construção de condomínios horizontais, com estímulo de empreendedores e financeiras locais e com sede em outras localidades.

No que diz respeito à coleta do dado do m² praticado para a venda de lote e a relação que se pretende com a correspondente valorização das áreas condominiais, deparou-se com limitações quanto ao acesso a esses dados através das imobiliárias, sejam por obstem o fornecimento dos mesmos; ou, aquelas que se dispuseram o fornecer o dado, trouxeram-no escassamente, pelo fato de terem atuado apenas na revenda do lote.

Ademais, o valor do m² de casas já construídas em condomínios não constitui, ao tempo deste estudo, um parâmetro para avaliação de uma possível valorização. A razão disso decorre de se ter verificado que nesse nicho de mercado, de áreas condominiais, os proprietários visam à construção residencial da própria moradia, não havendo um universo considerável de casas à venda, ainda, pelo pouco tempo. Há que se considerar, pois, o universo restrito desse tipo de negócio, consoante as razões à frente esclarecidas.

A pesquisa dedicou-se, ademais, à coleta iconográfica, realizadas *in loco*, que possibilitara conhecer a realidade do objeto da análise empírica e captar elementos que ilustrassem a expansão urbana na microescala da Serra do Mel em Montes Claros/MG.

Com isso, foi elaborado mosaico de fotos que ilustra as áreas condominiais que margeiam a Serra do Mel, o entorno, as guaritas das entradas, os muros que as delimitam e a degradação ambiental: aspectos que se puderam registrar através da tecnologia utilizada.

Com o emprego de equipamento para sobrevoo da área, realizaram-se registros de imagens da extensão pesquisada, permitindo melhor visualização da paisagem urbana e da ocupação existente às margens da Serra do Mel. A altura e a velocidade do sobrevoo preservam a privacidade e não possibilitam a identificação das residências.

O registro de imagens foi realizado pela empresa DRV Imagens Aéreas, no dia 15 de dezembro de 2017, com tempo de sobrevoo de aproximadamente 15 minutos. O material coletado foi editado e compõe os anexos deste trabalho. Utilizou-se o drone modelo Phantom 4 pro+, da fabricante Dji, licenciado pela ANAC sob o número pp19111988, com protocolo de homologação pela ANATEL número 00420-17-10236, comprovando a regularidade do equipamento para operar. O voo foi realizado por piloto regularmente habilitado e autorizado a exercer a função.

Ainda em relação ao registro de imagens, em uma altura máxima de 493 metros, o sobrevoo permitiu o registro de toda a extensão de aproximadamente 1640 m, em um percurso que compreendeu toda a encosta da Serra do Mel, margem que estende o perímetro urbano

sobre a encosta da Serra. As imagens foram registradas com resolução de 720 pixels, o que permitiu visualizar os limites das áreas condominiais, o padrão residencial das moradias e os elementos ambientais (como a vegetação, por exemplo) lá existentes.

Elaborou-se, ainda, uma série histórica com registros realizados por imagens de satélite colhidas através da ferramenta *Google Earth*, referente à microescala da Serra do Mel em Montes Claros/MG, nos últimos doze anos. Esse instrumento permitiu registrar a expansão urbana intensificada na área da encosta no referido período. Buscou-se, assim, ilustrar o processo de ocupação, a existência e possível supressão da vegetação nativa e da construção das áreas condominiais. Esse instrumento foi confeccionado para possibilitar a geração de mapas georreferenciados da área pesquisada.

Por meio dos recursos utilizados neste estudo – fotos, imagens, mapas e croquis – tornou possível visualizar o processo de produção do espaço materializado na paisagem urbana ao longo dos últimos doze anos (2007-2018), especialmente identificando o remanejamento de áreas de chácaras em loteamentos condominiais, como se pretende explicitar e analisar nas próximas seções deste texto.

CAPÍTULO II

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

2.1 A Produção do Espaço Urbano – pressupostos teóricos

Para se compreender a dinâmica urbana e o que está por trás do que se manifesta materialmente em sua estrutura torna-se inerente compreender a produção do espaço, objetivo que norteia o presente estudo na microescala da Serra do Mel.

Em uma breve digressão histórica, Montes Claros/MG consolidou-se, no transcorrer do século XX, como cidade que desempenha papel de centralidade em relação às cidades circunvizinhas, destacando-se como polo regional. Isso deve-se tanto em razão das condições mais concretizadas de infraestrutura urbana, quanto à sua precoce condição de escoamento da produção pelas vias rodoferrovias. Além dos fatores territoriais e de sua elite política, todos esses fatores - que no segundo capítulo serão evidenciados – tornam-se fatores decisivos e ditaram a produção de seu espaço urbano.

Esse cenário local, que no contexto da década de 1920-1930 era incipiente de outras infraestruturas urbanas, sofre o impulso das políticas de industrialização das décadas de 1950-1970, o que inseriu esse município no plano nacional de industrialização do Brasil. Esse ponto liga, através de relações de multiescalaridade, a cidade em formação ao processo de urbanização que se delineava no contexto nacional, reproduzindo-se sob bases semelhantes, dele recebendo e exercendo influência, porém, guardadas certas particularidades.

Essas considerações tecidas acima prestam-se a iluminar – a partir de um breve sobrevoo sobre o contexto de Montes Claros/MG – a visão de que, para se compreender a produção do espaço é indispensável que se alcance os processos, os fatores, os agentes sociais e suas dinâmicas consideradas dentro de uma dada escala espaço tempo.

Partindo da concepção de que o fenômeno urbano demanda que seja lido e compreendido por meio de suas relações sociais e do que espacialmente se manifesta, é que o presente momento se dedicará a uma construção teórica da produção do espaço para, no

segundo capítulo, se evidenciar o processo de produção do espaço na cidade de Montes Claros/MG.

Ao final do século XIX, o pensamento social crítico sofre uma guinada, ou emerge uma nova rodada, segundo evidenciam os estudos de Soja (1993), levando à ascensão do espaço como categoria capaz de abarcar e explicar os processos de reestruturação cultural, política e, ao mesmo tempo, teórica, em curso neste contexto de pós-modernidade.

Situando a discussão teórica do espaço, Harvey (2001, p. 142) explica que:

A questão do espaço e da geografia é uma ‘enteada’ muito desprezada em toda a teoria social; em parte, suponho, porque sua inclusão tem um efeito entorpecedor nas principais proposições de qualquer *corpus* de teoria social. Os microeconomistas que trabalham com a teoria da competição perfeita se deparam com monopólios espaciais, os macroeconomistas verificam quantas economias possuem bancos centrais e o fluxo característico das relações de troca entre elas, e os marxistas, ao contemplar as relações de classe, encontram zonas, comunidades, regiões e países. Marx, Marshall, Weber e Durkheim tinham isso em comum: davam prioridade ao tempo e à história e não ao espaço e à geografia, e, quando tratavam do espaço e da geografia tendiam a considerá-los de modo não problemático [...]. A maneira pela qual, primeiramente, as relações espaciais e as configurações geográficas se produzem passa, na maioria dos casos, despercebida ou ignorada.

Sob a perspectiva dessa nova rodada teórica, em síntese,

Ao chegarmos mais perto do novo *fin de siècle*, um debate crítico mais amplo e mais profundo sobre a teorização adequada da espacialidade da vida social vai penetrando e questionando tradições há muito estabelecidas no marxismo ocidental, ao mesmo tempo que também vai forçando um grande reexame das estruturas conceituais e institucionais da geografia moderna. Uma das expressões mais explícitas e evidentes desse debate crítico que se vem ampliando foi a afirmação de um materialismo histórico profundamente espacializado. [...] Esse materialismo histórico-geográfico é muito mais que do que um levantamento de resultados empíricos através do espaço ou do que a descrição das restrições e limitações espaciais da ação social ao longo do tempo (SOJA, 1993, p. 58).

O espaço torna-se, então, uma categoria com novas nuances não dissociada do tempo e do ser social. O pensamento crítico é desafiado por novos paradigmas, segundo evidencia Soja (1993, p. 58), a respeito desse contexto:

É uma convocação irresistível para uma reformulação radical da teoria social crítica como um todo, do marxismo ocidental em particular, e das muitas maneiras diferentes como encaramos, conceituamos e interpretamos não apenas o espaço em si, mas toda a gama de relações fundamentais entre o espaço, o tempo e o ser social, em todos os níveis de abstração.

A partir dessa virada teórica, na segunda metade do século XX, a noção de espaço, por influência da concepção marxista-lefebvriana, ocupa-se da produção e reprodução das relações sociais no espaço social. Esse, remodelado por uma lógica guiada pelo modo de produção capitalista em sua fase de realização (CARLOS, 2014).

Há um processo de transformação em curso desafiando o pensamento geográfico a dar conta, no plano teórico, de uma virada conceitual que se quedam um tanto filosóficas, a alcançar a compreensão e dar respostas diante de uma realidade em mutação. A via está na compreensão sobre as relações humanas:

Assim como o espaço, o tempo e a matéria delineiam e abrangem as qualidades essenciais do mundo físico, a espacialidade, a temporalidade e o ser social podem ser vistos como as dimensões abstratas que, em conjunto, abarcam todas as facetas da existência humana (SOJA, 1993, p. 35).

Superando a objetividade do espaço como coisa física, com a evolução do pensamento geográfico rumo às relações sociais, as noções de localização dão lugar à organização do espaço e, desta organização à reestruturação do espaço. Nesse movimento, a produção do espaço articula-se à reprodução das relações sociais.

A partir desse paradigma da teoria social crítica, a produção social do espaço torna-se expressão cercada de redundâncias e ambivalências. O espaço é produção, leia-se produção como resultado da ação humana; é também matriz através da qual a sociedade age cotidianamente. O espaço, por sua vez, modela a vida social em razão de nele se sobrepor um plexo de relações, por vezes conflituosas. Nele realizam-se as contradições da reprodução da ação desse ser social na vida cotidiana (LEFEBVRE, 2000).

Nessa linha de pensamento, o espaço está para além do que materialmente se manifesta, ou seja, do que está superficialmente materializado. O espaço qualifica-se e se ressignifica a partir das dinâmicas que se estabelecem e se tecem sobre o concreto, socialmente. Com base nesse viés dialético, espaço dá lugar à concepção de espacialidade. Essa espacialidade é, pois, simultaneamente, “[...] um produto (ou resultado) social e uma força (ou meio) que modela a vida social” (SOJA, 1993, p. 14).

O espaço é experiência continuamente estruturada e reestruturada, guiada pelas relações daqueles que são capazes de agir, fruir e influir nesta trajetória de produzi-lo. Nesse raciocínio, o espaço é produção e, ao mesmo tempo, produto; ação e objeto produzido coletiva, contínua e dinamicamente, rendido à lógica das relações sociais, numa condição que transita entre o privado e o coletivo, moldado pelo político, o econômico e o cultural.

Para além de uma análise que se volta ao modo como os espaços urbanos vão se organizando ditado por uma determinada lógica, a produção do espaço permite uma construção teórico-dialético de espaço tempo que se propõe como medida para o alcance da totalidade. Assim,

Nesta direção, abre-se como possibilidade analítica o desvendamento da realidade em construção, iluminando o plano da análise do cotidiano como lugar da reprodução contraditória da vida. Significa dizer que o processo de produção do espaço, nesta visão, não se reduz a uma produção material do mundo (CARLOS, 2016, p. 56).

A sociedade constrói-se sobre o espaço, e, conforme se constrói, dele apropria-se, nele imprimindo sua marca e nele reproduzindo suas vivências, segundo uma lógica própria que a torna peculiar, ao mesmo tempo que histórica, revelada por sua prática social. Ao produzir-se, a sociedade cria o espaço e nele projeta as condições de sua existência, as particularidades de sua vivência num dado tempo e num dado espaço (CARLOS, 2016).

Partindo dessa concepção de que o espaço é produto social, decorre a necessidade de se analisar a relação entre o espaço produzido e as estruturas determinantes. Segundo Castells (2016, p. 182), os fatores estruturais e conjunturais orientam, ao mesmo tempo que individualizam, as experiências em razão de sua realidade histórica:

A questão, portanto, é estabelecer, do mesmo modo que em relação a qualquer outro objeto real, *as leis estruturais e conjunturais que regem sua existência e transformação*, e a especificidade de sua articulação com os outros elementos de uma realidade histórica. Isto significa que não há teoria do espaço que não seja parte integrante de uma teoria social geral, ainda que implícita. O espaço urbano é estruturado, quer dizer, ele não está organizado ao acaso, e os processos sociais que se ligam a ele exprimem, ao especificá-los os determinismos de cada tipo e de cada período da organização social (Grifos do autor).

Essa concepção estruturalista de Castells (2016) amplia o espectro de análise do espaço a uma gama de fatores e agentes que interagem e se conjugam na produção do espaço.

Não se quer, com isso, afirmar que haja uniformidade na ação de agentes e fatores que permita um raciocínio causa-efeito entre a ação e o resultado; nem entre ação e estrutura. Ao contrário, considera-se que a produção do espaço é decorrente da ação conjunta de variados agentes sociais, multifacetados, portadores de interesses, intenções e estratégias que, por vezes, conflitam, revelam contradições e práticas espaciais nem sempre típicas (CORRÊA, 2016).

Essa ação dos agentes sociais projeta-se sobre uma dimensão espacial variável, ainda que delineável, no sentido de se vincular a uma dada escalaridade, cujo recorte é guiado por propósitos, estratégias e sentidos próprios, a depender de múltiplas variáveis (CORRÊA, 2016). Ao se questionar a respeito de quem sejam esses agentes produtores do espaço, Corrêa (2016, p. 44) assenta:

São eles os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. [...] Há ainda empresas ligadas exclusivamente à promoção imobiliária, seja como incorporadora, construtora ou ligada a vendas.

A complexidade desta questão está no fato de que há múltiplos agentes produtores do espaço; por vezes, um mesmo agente desempenha variados papéis, com diversificados e até contraditórios propósitos, atuando em múltiplas escalas e por diferentes formas de se apropriar desse espaço.

Assim, subjacente ao estudo da produção do espaço decorrem duas dimensões que a alicerçam: a escala, que alcança a abrangência espaço-tempo, dela avança para temporalidade e espacialidade; e agentes sociais, que se voltam à ação, à prática do ser social.

Há uma interdependência entre essas duas dimensões. De um lado, a prática social pode alterar-se com a mudança de escala. Do mesmo modo, a compreensão sobre esta prática demanda subsídio teórico próprio, que nem sempre se vale do mesmo fundamento válido para fenômenos que se verificam noutras escalas (local, regional, nacional e global) (CORRÊA, 2016).

Compreender o espaço em completude requer, pois, que se lancem sob foco seus sujeitos, os processos, as contradições de suas ações e as distintas formas dele se apropriar. Para essa compreensão, indispensável torna-se considerar a escala de análise, eis que “[...] a produção se define com características comuns, em diferentes épocas, fundada em relações reais que se desenvolvem no bojo de um movimento real e, em cada momento dessa história, em suas particularidades” (CARLOS, 2016, p. 55).

Aliado a essa visão de espaço social e nele inserida a discussão sobre sua produção, está o sentido de espacialidade, ao cuidar-se do modo como são dispostos e distribuídos, nele, seus elementos concretos, estruturas e recursos e no modo como dele se apropria e dá sentido. Auferem-se, por meio desses elementos, as lógicas que orientam e intercambiam entre os impulsos sociais e o produzido materialmente, em especial no papel

que o espaço exerce na dinâmica capitalista, visualizado através dos movimentos de valorização e desvalorização.

Diante disso, importa compreender os novos conteúdos e perspectivas sobre a produção do espaço, bem como os novos sujeitos que interferem em sua produção revelando por uma nova prática sócio-espacial. Para além do concreto, do sentido de produção de objetos, ascende uma vertente humanista que altera todo o plano das ideias e do conhecimento, realocando a relação homem e espaço, o que é muito caro ao pensamento científico.

Em uma pesquisa que parte da perspectiva do espaço, como categoria analítica, visando enveredar pela produção do espaço, como base teórica, demanda-se que seja preciso, quanto ao objeto de análise empírica, um recorte de escala espaço-tempo capaz de situar os agentes sociais e suas particulares formas de atuação sobre o espaço, realizando-o com distintos propósitos e a ele conferindo sentidos diversos.

Interessa, pois, à presente pesquisa, a peculiar conformação sócio-espacial urbana com que o morar é ditado pela ordem capitalista contemporânea, repercutindo em uma estratégia muito similar entre os diferentes espaços, no modo de uso e apropriação do solo urbano. Essa lógica reproduz-se em suas estruturas, sobre o tecido urbano, com um característico modo de produzir e consumir o espaço.

2.2 A produção do espaço urbano em Montes Claros/MG – histórico do povoamento e urbanização

O propósito desta abordagem parte da concepção de que os processos de transformação produzidos no espaço, pela urbanização, conquanto fenômeno que é, necessitam de análises e reflexões teórico-empíricas. Sua compreensão, no entanto, exige que se considere o espaço urbano como causa e condição para as transformações sociais em curso. Assim sendo, a configuração urbana revela seu complexo e extensivo processo de urbanização que se reflete através de seu peculiar modo de produzir o espaço.

Neste capítulo objetiva-se realizar um resgate histórico do povoamento e produção do espaço urbano da cidade de Montes Claros/MG, com vistas a compreender seu processo de urbanização e, nesse contexto, elucidar a intensificação deste processo nos últimos anos, em especial os impulsos à expansão nas áreas que margeiam o perímetro urbano.

Figura 1 – Vista panorâmica da cidade de Montes Claros/MG



Fonte: Acervo pessoal. Org.: GALVÃO, L. M, 2017.

A urbanização e estruturação do tecido urbano na cidade de Montes Claros/MG resultou do contexto do tempo sócio-histórico de sua formação, influenciado por fatores multiescalares.

Montes Claros/MG exerce, historicamente, papel de centralidade em relação ao entorno. Em sua dinâmica, seguiu o trajeto da cidade rural, com sua produção eminentemente agropastoril, passou pelo impulso industrializador e culmina na estruturação urbana como cidade média de relevante importância regional.

No campo teórico, o estudo da urbanização, na vertente que a compreende como fenômeno, é nuclear no raciocínio marxista-lefebvriano por sua intrínseca vinculação com o modo de produção capitalista, sendo entendido, e neste trabalho adotado, como pressuposto analítico.

Compreende-se que, à medida que os processos sociais transmutam a cidade em urbano, faz-o segundo a lógica capitalista de produção do espaço. Nesse raciocínio,

[...] dever-se-ia considerar a urbanização um processo social espacialmente fundamentado, no qual um amplo leque de atores, com objetivos e compromissos diversos, interagem por meio de uma configuração específica de práticas espaciais entrelaçadas. Em uma sociedade vinculada por classes, como a sociedade capitalista, essas práticas espaciais adquirem um conteúdo de classe definido, o que não quer dizer que todas as práticas espaciais possam ser assim interpretadas. [...] Mas sob o capitalismo, o amplo leque das práticas de classe, em associação com a circulação do capital, a reprodução da força de trabalho e das relações de classe, e a necessidade de controlar a força de trabalho permanecem hegemônicos (HARVEY, 2001, p. 169/170).

Nesse panorama, o tecido urbano reflete em sua paisagem, através de seus elementos materiais (edificações, monumentos) e imateriais (na forma de vivência de seu

cotidiano), o seu peculiar modo de produzir o espaço. Isso, como reflexo das influências, das decisões, das escolhas realizadas por seus agentes e de todo o percurso historicamente vivido, fruto dos processos de estruturação e reestruturação socio-econômica. Daí, compreender as estruturas vigentes impõe reavivar o percurso histórico e a dinâmica de seu processo de produção do espaço.

A evolução histórica do povoamento e urbanização da cidade de Montes Claros mescla a influência de fatores do contexto mineiro, eixo Minas-São Paulo, com as expedições e a exploração do segmento da mineração, as fazendas de gado e a constituição de vila; e a influência do contexto sertanejo, eixo Bahia-Pernambuco, com a economia de subsistência, a cultura ribeirinha, algodão e cana-de-açúcar, e as políticas públicas de assistência às vítimas da seca.

Datam de 1553 os primeiros dados históricos sobre o povoamento e início da ocupação do território documentados. Vianna (1916) aponta as expedições Espinosa-Navarro como responsáveis por desbravar a região do extremo norte de Minas Gerais, objetivando a exploração mineral e a posse de terras, não sem lutas com os povos indígenas nativos. Realizando o percurso que compreendeu a passagem entre os Rios Jequitai, Verde e São Francisco, a travessia pela cordilheira do Espinhaço a configurou, geograficamente, como região de transição, onde se situaram as fazendas, cerne dos primeiros assentamentos. Assim registra a obra de Urbino Vianna (1916, p. 34):

Qualquer que seja aceita temos a expedição Espinosa-Navarro primeira a desvendar o nosso território, arrostando o desconhecido; primeira a devassar a situação em que, no início da colônia, se vieram estabelecer os povoadores das terras conhecidas por cabeceiras do rio Verde, lugar (*sic*) onde tem a sua delimitação o município de Montes Claros.

Apesar dos vários traçados expedicionistas sobre o território do Norte de Minas no início da era colonial, foi, no entanto, no século XVII, sob o regime de sesmarias, que se consolidou o início de seu povoamento impulsionado pelas frentes oriundas do São Francisco, ao norte, e das bandeiras paulistas, ao sul. Essas, com vistas às riquezas minerais (OLIVEIRA, 2000).

Aporta-se à 1674 o ano da partida da caravana de Fernão Dias que, sob a bandeira de Antônio Gonçalves Figueira, culminou com a fundação do Arraial das Formigas, primeira denominação:

Esta cidade, surgida de uma fazenda, foi implantada no início do século XVIII pelo mesmo conquistador das terras da Jaíba, Antônio Gonçalves

Figueira. Logo tornou-se um centro de grande importância, como local de comercialização e centro de comunicações (RODRIGUES, 2000, p. 114).

Ajustando as lentes ao processo de urbanização, sua origem remonta às características do seu peculiar modo de povoamento, com a formação de vilas, centrada na exploração da pecuária extensiva e produção agrícola de subsistência, que se constituiu nos arredores das fazendas de criação de gado, com população, em sua maioria, oriunda das áreas circunvizinhas ou do nordeste na rota de fuga das secas (Sul da Bahia) (RODRIGUES, 2000).

A forma de povoamento deste período, com a formação de vilas e cidades pequenas dominadas pela elite local, fez com que as cidades norte-mineiras assemelhassem-se, no que tange à predominância rural, de sua estrutura econômica e na forma de organizar seu espaço:

Todas as cidades da região tinham, na época, aspecto e função semelhantes. A praça central era quadriforme sendo que um dos lados era ocupado pela Igreja; os outros três pelas repartições públicas, as casas das famílias mais abastadas e as lojas comerciais. Nos seus arredores, em ruas mal alinhadas, ficavam as casas de pau-a-pique, de pessoas mais pobres. As de melhor porte eram de fazendeiros que passavam a maior parte do ano em suas fazendas, só vindo à cidade aos domingos, nas festas religiosas e nas eleições. A maioria das casas comerciais também pertenciam aos fazendeiros, que mantinham nelas empregados (MATA-MACHADO, 1991, p. 90).

Marco civilizador da época, a construção da Capela de Nossa Senhora e São José foi o fator que levou à formação dos primeiros núcleos de população nas proximidades do rio Vieiras, confluyente do rio Verde Grande, pertencente à Bacia do Rio São Francisco. Segundo documenta Vianna (1916), em 1811, estimava-se haver três mil habitantes, aproximadamente, e, até meados do século XIX, as primeiras obras públicas consolidaram-se como a construção da Santa Casa de Caridade, cemitério público, a indústria de fiação e tecelagem, além de outras obras de infraestrutura local. No cenário político, a presença das elites agrárias é fator marcante, conforme sintetiza a seguinte análise:

Os grandes fazendeiros fizeram fortuna em terras e em gado. Além disso, foram detentores de grande poder político que se exercia com base na posse ou na propriedade da terra. Essa condição lhes permitia aglutinar em torno de si, sob seu poder, moradores e agregados. Controlavam também o capital, por meio da comercialização da produção e do sistema posteriormente advindo, em que o fazendeiro-comerciante emprestava dinheiro ao produtor na entressafra e comprava a produção a baixos preços na época da safra. Esse poder era reforçado pelo sistema de alianças políticas com os líderes da província (RODRIGUES, 2000, p. 116).

No contexto regional, até o século XVIII, Montes Claros ainda era inexpressiva, pela condição de isolamento que detinha, exercendo, as cidades ribeirinhas, o centro econômico e social da época (OLIVEIRA, 2000).

No entanto, a vida citadina foi continuamente progredindo, registrando-se vários marcos na comunicação e educação. Em 1835, a criação dos Correios e Telégrafos fez a linha de comunicação com outras áreas. Em 1884, abre-se o jornal local *Correio do Norte* e, a partir daquele momento, inúmeros outros periódicos locais. A imprensa local, diga-se, é aspecto que ganha destaque nos documentos históricos da cidade e nas obras literárias e bibliográficas de autores locais que relatam a origem e o processo de povoamento. Outro marco foi a criação da Escola Normal, em 1879; e, nas três décadas seguintes acrescenta-se a vinda de um grupo escolar, três escolas públicas e uma escola particular, modelando-se como centro para a instrução e a formação educacional da região (VIANNA, 1916).

É, pois, nesse contexto de evolução dos equipamentos e da vida urbana que Vianna (1916, p. 140) assim documenta: “Montes-Claros de Formigas já havia sido elevada à categoria (*sic*) de cidade pela Lei nº 802, de 3 de julho de 1857, tal o progresso e adiantamento assim o haver exigido”. Registra-se, porém, que a instituição político-administrativa já havia ocorrido há 26 anos, isto é, em 13 de outubro de 1831.

Na passagem do século XVIII até meados do século XIX, fatores econômico-geográficos confluíram para a consolidação de Montes Claros como centro regional. Dentre os vários fatores, a reestruturação da economia nacional, com o declínio da mineração e a conseqüente ascensão dos fluxos comerciais foram responsáveis pelo declínio das cidades ribeirinhas e o conseqüente adensamento de áreas com localização estratégica aos fluxos e às rotas de transporte e comunicação. À mudança do eixo econômico para o Rio de Janeiro e para Zona da Mata pela exploração cafeeira somam-se os fatores naturais-geográficos, assentados na exploração da atividade agro-pastoril (pecuária bovina, cana-de-açúcar, borracha, algodão, além de cultura de subsistência) contribuíram para a polarização e consolidação de Montes Claros como centro urbano regional (OLIVEIRA, 2000).

O impulso ao processo de urbanização despontaram-se por dois fatos históricos correlatos que, apesar de configurarem em momentos diversos, fundamentaram-se no mesmo propósito de integração e desenvolvimento regional. Esses fatos históricos caracterizam a passagem da fase técnica para a técnico-científica-informacional no contexto nacional, fundamentando a transição econômica do setor primário à uma economia eminentemente urbana.

O primeiro fato histórico, a vinda da ferrovia, em 1926, impulsionou o mercado interno pela abertura ao comércio e à importação de artigos dos grandes centros, bem como o transporte de pessoas, ligando a cidade aos principais polos produtivos do sul do estado, além de Rio e São Paulo. Este fato permitiu dinamizar o segmento atacadista e o comércio local, cessando a condição de isolamento da região (OLIVEIRA, 2000).

Sobre sua importância para o processo de urbanização e o progresso da região em razão de sua localização estratégica como entroncamento Rio-Bahia, esclarece Lessa (1993, p. 17):

A Linha Centro da Central do Brasil participa, também, do processo de urbanização, na medida em que será a primeira via de ligação por terra do Rio de Janeiro e de São Paulo com o interior de Minas e Bahia. Sua construção viabilizaria o acesso da administração central a essas regiões, dificultado pelas precárias condições dos meios de comunicação disponíveis. Essa linha constituiu-se, posteriormente, num dos principais corredores migratórios do Brasil, facilitando o êxodo dos expropriados da terra, fugitivos da seca e da pobreza do sertão para os grandes centros urbanos. Através dela será possível o transporte de produtos de subsistência do sertão para os centros urbanos em crescimento. A ferrovia reforçará o caráter centrífugo da economia com relação ao Rio de Janeiro e São Paulo (LESSA, 1993, p. 17).

Essa ferrovia ligou a nova capital do estado, Belo Horizonte, com a região norte, formando um eixo que atravessou o território do estado e o conectou aos principais centros urbanos, consolidando a capital mineira como centro político-administrativo de Minas Gerais (LESSA, 1993).

Representando o progresso e a inclusão de Montes Claros na fase de desenvolvimento técnico, o período que compreende 1917 a 1926, respectivamente, com a instalação da eletricidade e a inauguração da Ferrovia Central do Brasil simboliza os aspectos de um espaço urbano marcado por contradições, segundo explica Brito (2006, p. 136):

[...] de um lado a presença forte de uma tradição dos costumes sertanejos para manter os valores de uma sociedade rural, patriarcal, inserida num cotidiano tranquilo e sem pressa, com cenas de tropeiros, ‘cometas’ e carros de bois; de outro, encontrava-se ainda nos anos 20, dando os primeiros passos rumo aos elementos e artefatos do progresso, com a presença de automóveis, um dos elementos de desenvolvimento para o transporte à distância, reforma do Mercado Central, construção e reforma de várias praças, associações desportivas, clubes literários, novas casas comerciais, bancos, agências de correios, fábrica de gelo, telégrafo, telefones, máquinas registradoras e a construção da Linha do Centro da Estrada de Ferro Central do Brasil, inaugurando um novo tempo marcado pela aceleração da era mecânica.

O adensamento populacional que esse fator histórico promoveu nas áreas urbanas, somado às condições infraestruturais impulsionadas conjugaram para o desembocar do segundo marco histórico, a inserção de Montes Claros, no ano de 1965, na área de atuação da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE). Política governamental de estímulo à produção e ao desenvolvimento do Nordeste e da área do polígono das secas, a SUDENE foi criada pela Lei nº 3.692, em 15 de dezembro de 1959.

Quanto a essa inserção, em uma linha de abordagem, considera-se que foi por impulso político, pois a cidade, em princípio, não integraria o âmbito dessa política; noutra linha, a proximidade das condições geográficas com o sul da Bahia e o enfrentamento da seca representaram fator de significativa importância para o enquadramento de Montes Claros/MG na área da SUDENE. O desenvolvimento econômico impulsionado culminou com o expressivo processo de urbanização da cidade, em função do incremento demográfico gerado, principalmente, pelo movimento migratório centrípeto, isto é, voltado a este polo regional.

Explica Oliveira (2000, p. 60) que “[...] estar incluída e fazer parte da política de desenvolvimento promovida pela SUDENE foi, e é, fator marcante na história de Montes Claros e de todo o norte de Minas, principalmente em sua industrialização recente”.

A respeito desta fundamental importância no desenvolvimento industrial de Montes Claros/MG, esclarece Rodrigues (2000, p. 119):

A SUDENE, criada em 1959, representou um esforço do Governo Federal no sentido de agir concertadamente na região Nordeste e no Norte de Minas, com vistas ao desenvolvimento. Ela teria um duplo objetivo: coordenar a ação do governo Federal e administrar os recursos transferidos para a região. Isso resultou numa política de industrialização do Nordeste, no início dos anos sessenta. O sistema de isenções e incentivos fiscais estabelecido foi responsável pelo parque industrial da região e pela direção que este tomou.

A implantação de infraestrutura básica, então inexistente na cidade de Montes Claros, ocorreu a partir dos investimentos da SUDENE, munindo de condições de funcionamento o seu distrito industrial, com energia e transporte. Com a instalação da CEMIG em 1965 e a melhoria do transporte rodoviário, Montes Claros/MG mune-se para a instalação de uma diversidade de segmentos industriais, repercutindo em melhoria urbana, atração de pessoas e serviços (RODRIGUES, 2000).

Apesar de significar modernização, a configuração de seu processo de industrialização revelou-se excludente e não representou amplo acesso às melhorias na

infraestrutura e dos serviços na cidade, revelando um processo industrial incompleto acompanhado de um intenso fluxo migratório (RODRIGUES, 2000).

O modo como se delineou, historicamente, o processo desenvolvimentista implantado através dos investimentos industriais da SUDENE, reproduziu o modelo nacional. Sem adequado impulso à indústria local, no caso, por falta de estímulos ao pequeno produtor e pouca disseminação das técnicas produtivas, esse processo desenvolvimentista reforçou o quadro de heterogeirização social. Sobre isso, Oliveira (2000, p. 94) pontua que “o seu modelo de desenvolvimento é exatamente excludente e concentrador, operando favoravelmente em prol das iniquidades socioeconômicas, pessoais e regionais”.

O parco desenvolvimento das relações capitalistas de produção, por sua vez, que se verifica pela incapacidade de retenção do capital, fez com que houvesse forte dependência da produção de outros centros. Isso significa,

[...] em suma, as próprias características do desenvolvimento regional, à semelhança do Nordeste, na medida em que proporcionavam a continuidade da produção/acumulação, impediam as transformações rumo a formas capitalistas e dinâmicas. Aí estavam as bases do atraso regional (OLIVEIRA, 2000, p. 38).

A essas características se atribui a condição de atraso, em razão da ineficácia da solução dos problemas sociais, especialmente numa região cuja economia estava centrada na produção agropastoril, vulnerável pela condição de seca e longas estiagens. Cabe esclarecer que as razões que se aportam à sua condição de atraso não decorrem do fator físico-geográfico, isto é, das secas, mas de uma série de problemas de natureza social e econômica que são fruto do processo histórico e da falta de organização política do setor produtivo local.

Não obstante a esse cenário, o impulso que os investimentos da SUDENE representaram para a atividade pecuária e agrícola foram responsáveis pela expansão do capitalismo agrário na região e, somado ao impulso do setor industrial, promoveu a ampliação da população urbana concomitante à expansão do tecido urbano (FRANÇA, 2012).

As décadas de 1960-1970 marcaram a transformação demográfica impulsionada pelo processo de industrialização, a transição para cidade com maioria da população urbana, além do expressivo crescimento demográfico, o que será evidenciado a seguir.

Dentro do arcabouço das políticas públicas implantadas, ainda, nesse contexto da década de 1970, tem destaque o II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND). Em 1974, a cidade de Montes Claros/MG foi incluída no Programa Nacional de Apoio às Capitais e Cidades de Porte Médio (PNCCPM), o que representou incidência de investimentos voltados

ao desenvolvimento de infraestrutura urbana para viabilizar e atrair as instalações industriais das regiões economicamente menos dinâmicas, redimensionando o foco para as cidades médias (FRANÇA; ALMEIDA, 2015).

A década de 70 marca a dinamização industrial na cidade, além da ampliação da mancha urbana com a formação de novos loteamentos, conjugada à criação de seu Plano Diretor. A formalização de seu distrito industrial se efetivou com a Lei Municipal nº 923, de 23 de outubro de 1970, que autorizou o Poder Executivo a realizar a implantação do Distrito Industrial de Montes Claros, através de recursos do BNDES.

Os processos de urbanização e industrialização foram intensificando-se, ainda que lentamente, nas décadas seguintes, por meio das políticas públicas voltadas aos entraves infraestruturais existentes, em especial ao transporte e energia, consolidando-se a raiz do processo que configurou Montes Claros/MG como centro urbano da região do Norte de Minas Gerais.

A análise das transformações ocorridas na cidade de Montes Claros/MG e sua relação com as forças das intensas ações das políticas públicas estão na seguinte síntese:

O Norte de Minas Gerais, no período em questão [décadas de 70 a 90], vivenciou um processo de intensas modificações nos mais variados aspectos de sua realidade econômica e social. Tais manifestações, entretanto, não se processaram de forma homogênea e imediata em todas as suas áreas ou Municípios. Este contexto, conforme entende-se aqui, foi, em grande medida, motivado por forças exógenas, na medida em que o norte de Minas, principalmente a partir de 1960, passou a ser alvo de intensas intervenções governamentais, que tinham como justificativa o discurso de que havia a necessidade de se promover a integração da região ao Centro-Sul do país (CARDOSO, 2000, p. 261).

A heterogeneidade e os desníveis dos processos produtivos, bem como das relações capitalistas, reforçados pela seletividade dos beneficiários dos incentivos governamentais despontam disparidades regionais, marcando o contexto social após a década de 80.

É preciso considerar, pois, o protagonismo estatal na condução da estruturação econômica, por meio das políticas desenvolvimentistas, com dito propósito integrador, e dos processos de urbanização. O Estado torna-se importante agente produtor do espaço, protagonista tanto nos processos que se configuravam no âmbito nacional, como no âmbito local.

A redução de investimentos na década de 1990 foi desencadeador de uma série de modificações na estrutura urbana. A esse respeito trata Bolay (2016, p. 179-180):

Until the late 1980s, Montes Claros was considered above all an industrial city. In the 1990s, however, investments in the industry sector declined, causing many companies to close or relocate to other cities. Investments were largely redirected toward the service sector (trade, real estate, health and education, to name the key ones), changing Montes Claros's face forever. A new dynamic was born, reinforcing its status as a medium-sized city in a dynamic of strong regional/interurban interplay, and strengthening its position as an intermediary city and the centre of a key region in the State of Minas Gerais³.

Em um paralelo entre o desenvolvimento urbano nas escalas nacional e local, aponta França (2015, p. 585-586):

No âmbito brasileiro, as cidades médias 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 [...] Montes Claros vivencia importantes modificações na sua estrutura urbana, social, ambiental e política. Do ponto de vista territorial, verificam-se em Montes Claros, novas formas de uso e ocupação do solo urbano.

Por tal razão o padrão da expansão demográfica que se verifica em Montes Claros/MG não diferiu do padrão de urbanização das análises de âmbito nacional. O significativo incremento da população urbana nas décadas de 1980 e 1990, em razão do impulso iniciado nas décadas anteriores, conjugada à reestruturação econômica definiram a razão dos fluxos populacionais para essa cidade, despontando-a como cidade média (CARDOSO, 2000).

A dinamização do mercado interno promovida pela abertura das vias de acesso, somada à diversificação de sua estrutura produtiva, estimulada pelos insumos dos grandes projetos governamentais são definidores do processo de reestruturação econômica no contexto regional e responsáveis pela expansão demográfica que faz despontar Montes Claros/MG como aglomeração que exerce forte influência regional.

Sobre os aspectos que delinearão Montes Claros/MG como centro regional, França (2012, p. 51) sintetiza:

³ Até o final dos anos 1980, Montes Claros foi considerada uma cidade acima de tudo industrial. Nos anos 1990, no entanto, investimentos no setor industrial diminuíram fazendo com que muitas empresas fechassem ou se mudassem para outras cidades. Em grande parte, foi redirecionado para o setor de serviços (comércio, Mercado imobiliário, serviços da área da saúde e educação, para citar os principais), transformou definitivamente o cenário de Montes Claros. Uma nova dinâmica nasce, reforçando seu status de cidade de porte médio e uma dinâmica de forte interação interurbana regional fortalecendo sua posição de cidade intermediária e centro regional no Estado de Minas Gerais. (Tradução livre).

Diante disso, é possível assinalar a formação de uma importante/densa rede urbana a partir da aglomeração de Montes Claros/MG. A aglomeração em análise mostra uma articulação, para além dos limites administrativos, entre os municípios de Montes Claros e os seus vizinhos, que contempla notadamente a esfera econômica a partir da localização de atividades econômicas e dos fluxos de pessoas, mercadorias e capitais, evidenciando, assim, uma continuidade espacial. A análise da articulação de dinâmicas sociais, políticas, ambientais e estruturais também permite compreender o processo de aglomeração do Norte de Minas Gerais.

A reestruturação econômico-espacial da cidade impulsionada pela mudança no seu eixo de produção promoveu uma reconfiguração na sua estrutura urbana. De cidade predominantemente rural passa-se a cidade urbana, tornando-se, pelo seu traçado histórico, polo de serviços e de comércio, consolidando-se no setor terciário e emergindo como cidade média, conforme já mencionado.

Com isso, observa-se que na cidade de Montes Claros o modo de organização sócio-espacial revela um padrão de urbanização, que, em sua origem, é marcada por contradições entre o progresso e o atraso, entre a civilização e a segregação.

As transformações ocasionadas remodelaram o espaço intraurbano, reproduzindo as contradições inerentes à ordem capitalista, sobre a moradia e a terra. Por esse motivo, a expansão urbana na cidade de Montes Claros/MG consolidou-se através de novas formas de uso e ocupação do solo, gerando áreas periféricas responsáveis pelos processos de ampliação das franjas urbanas, análise que se pormenorizará aqui em seção posterior.

Diante desse cenário, verifica-se que a junção de fatores, agentes e interesses, atuantes na produção do espaço, redefiniram as condições do espaço urbano na cidade de Montes Claros/MG, alterando-lhe o padrão de localização, a formação de áreas valorizadas e formando-se um novo mosaico direcionado pelos estímulos do setor imobiliário, o que influi diretamente no modo de sua expansão urbana.

2.3 Urbanização e expansão do tecido urbano em Montes Claros/MG

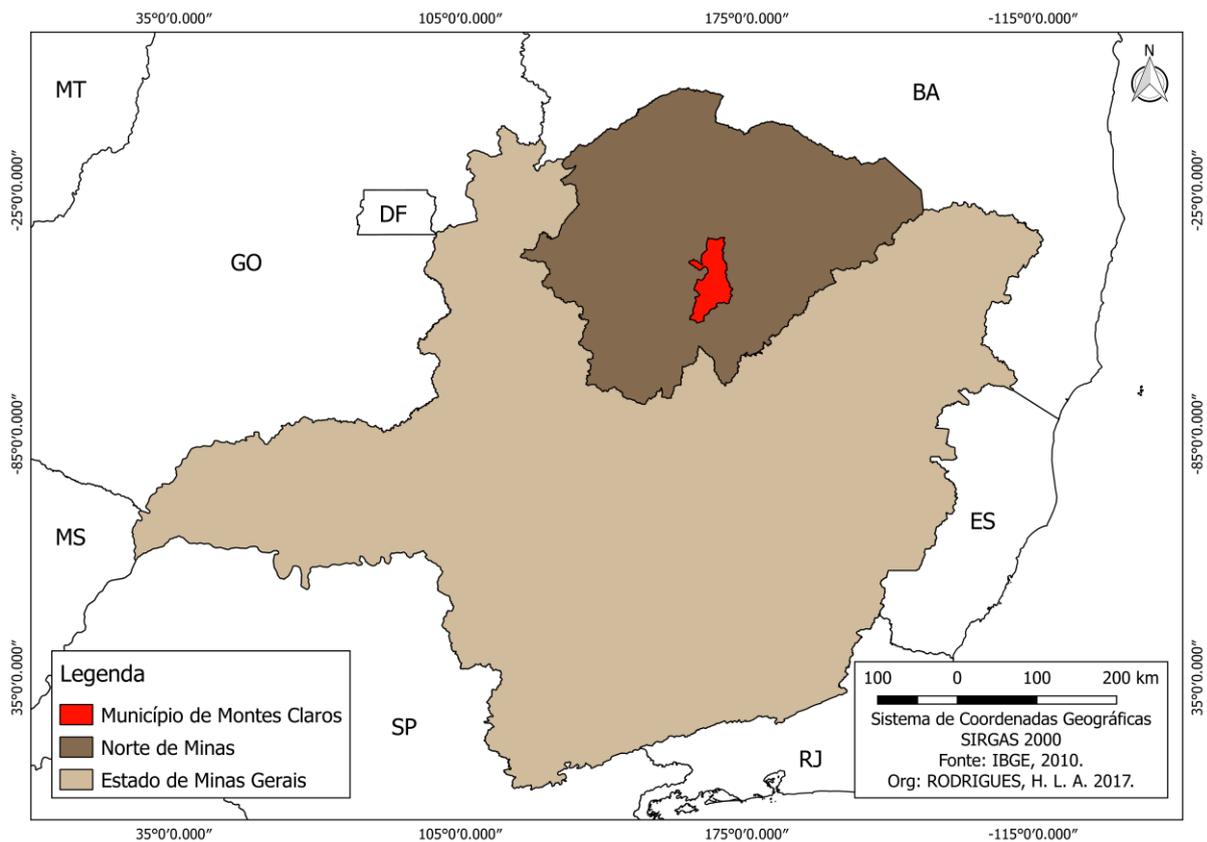
O município de Montes Claros situa-se no Norte de Minas Gerais (Mapa 1), cobrindo uma extensão territorial de 3.576,76 km². Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2010), se trata de cidade média urbanizada, com taxa de

urbanização de 84%, isto é, com 344.427 de seus habitantes na área urbana, enquanto a área rural tem 17.488 pessoas.

Segundo projeção para o ano de 2017, conta com população estimada em 402.027 habitantes (IBGE, 2016).

De acordo com os dados do último censo, realizado em 2010, a cidade de Montes Claros/MG ocupa o sexto lugar na hierarquia dos municípios mais populosos do estado de Minas Gerais, tendo uma densidade demográfica calculada em 101,41 habitantes por km², tendo seu município representado no mapa que se segue (Mapa 1).

Mapa 1 – Localização do município de Montes Claros/MG



A localização geográfica de Montes Claros/MG configurou-a, historicamente, como local estratégico para a passagem das boiadas e tropas, por seus pastos e fazendas existentes, inicialmente entroncamento entre as cidades que exploravam a mineração, posteriormente, rota de comércio e escoamento da produção ao pólo paulista. O processo de povoamento a caracterizou como rural.

A origem de seu processo de povoamento pode ser aferida nos documentos historiográficos da cidade, ilustrando as primeiras estimativas populacionais documentadas, como se extrai do trecho da obra do autor Hermes de Paula (1957, p. 50-51):

Em 1892, o desembargador Veloso calculava a população do nosso município em 42.000 habitantes [...]. Em 1916 Urbino Vianna estimou o número de habitantes do município de 52.000 [...]. Atualmente a nossa população atinge a cifra de 81.710 habitantes, embora o censo de 1950 nos dê apenas 72.557 [...]. O município de Montes Claros tem aumentado a população, apesar de haver uma corrente emigratória constante para São Paulo [...]. Montes Claros está no limite da zona seca, os nordestinos em retirada, passam por aqui em grande número, e como os nossos costumes são semelhantes aos deles, alguns vão ficando...atraindo outros e outros.

O crescimento da população é uma evidência constatada nas estimativas feitas e documentadas nas bibliografias de abordagem histórica. Noutra tratativa, Vianna (1916) relata estimativas de que em 1874 a população do município que era de 38.448 pessoas elevou-se, em 1897 para aproximados 42.000. A divergência dos dados deve-se, porém, às distorções de coleta pelo censo da época e aos inúmeros desmembramentos de distritos ocorridos neste interregno.

Apesar de apontado na bibliografia histórica o significativo progresso experimentado na década de 20, a ausência de dados oficiais não permite correlacionar o aumento populacional daquele período com a melhoria dos padrões de civilidade. Isso porque a melhoria da infraestrutura urbana com a instalação do serviço de abastecimento de água e energia elétrica e a instalação da rede ferroviária na cidade são fatores apontados como atrativos para a migração da população pela urbanidade da cidade, o que, no entanto, se conjuga com a emigração aos grandes centros (BRITO, 2006).

Esses fatores ocorreram sem que a cidade, em crescimento, tivesse um adequado planejamento urbano. Os projetos existentes contemplavam principalmente a parte central da cidade guiados aos interesses da elite agrária local, cujas melhorias se voltavam em benefício próprio. A esse respeito:

Não podemos perder de vista que o interesse 'político' da elite de Montes Claros estava contemplado nas ações sobre o planejamento da cidade, a organização urbana e sua ocupação no que se referem a demolições, calçamentos, desapropriações; enfim a remodelação da planta da cidade somente atendia aos interesses dos moradores na área central, tornando-se assim em uma situação de exclusão social. O que se percebe é que os primeiros bairros a serem povoados e urbanizados se localizavam em pontos distantes do centro (BRITO, 2006, p. 117-118).

Por essa razão, o processo de transformação urbana de Montes Claros, na primeira metade do século XX, evidencia que a maioria da população não acessava os melhoramentos das condições infraestruturais básicas e dos padrões de qualidade de vida.

É, pois, mais especificamente após a década de 1950, quando passa a se dispor de dados oficiais, segundo documenta o Anuário Estatístico de Minas Gerais de 1950. Esse documento evidencia a cidade de Montes Claros/MG com população total de 33.685, da qual 7.262 da população era urbana, revelando-a, à época, como cidade rural.

Sua transição demográfica de rural para urbana ocorreu na passagem da década de 1960, quando ainda se registrava uma taxa de urbanização da ordem de 40,66%, para as décadas seguintes, 1970 e 1980, respectivamente, que obtiveram índices de 73,10% e 87,60% em sua taxa de urbanização (IBGE CIDADES, 2017).

O dinamismo econômico e a expansão demográfica vivenciados nas décadas 1960-1970 foram influenciados pelo contexto das políticas desenvolvimentistas, responsáveis por ligar o Norte de Minas ao contexto do processo desencadeado no cenário nacional, motivado pela reorganização produtiva em curso, impulsionado pelo estímulo estatal à industrialização.

Tabela 1 – Evolução da população rural e urbana de Montes Claros no período de 1960 – 2017.

Ano	Urbana	Rural	Total
1960	43.097	59.020	102.117
1970	85.154	31.332	116.486
1980	155.483	22.075	177.558
1990	250.573	30.969	281.542
2000	289.183	17.764	306.947
2010	344.427	17.488	361.915
2017 (Estimado)	-	-	402.027

Fonte: IBGE. Censos Demográficos 1960-2010. IBGE Cidades.

Foi na década seguinte à inserção de Montes Claros/MG no âmbito das políticas da SUDENE, condição que lhe conferia incentivos e isenções fiscais, além de outras formas de estímulos e acesso a recursos públicos, que a cidade vivenciou sua transição urbano-industrial. Ainda que incipientes, as condições infraestruturais implementadas somada a um conjunto de fatores sociais, políticos e econômicos tornaram-se as razões que impulsionam transformações em toda a rede urbana e a tornara atrativa aos fluxos migratórios, favorecida por sua localização no eixo rodo-ferroviário.

Nesse contexto do último quartel do século XX, a cidade de Montes Claros/MG vivencia sua transição demográfica ocasionada por um processo de concentração, em relação ao seu entorno, com aumento demográfico e expressiva expansão da população urbana em relação à rural. Essa transição demográfica é, de um lado, causada pela atratividade da geração de empregos e melhoria de renda; por outro, intensificada pelo êxodo da modernização seletiva e declínio das estruturas agrárias de produção, consoante fundamentam os trabalhos realizados por França (2011, 2012) e Oliveira (2000), que corroboram a evidência da cidade como centralidade na região do norte-mineiro.

Com a entrada deste século XXI, Montes Claros/MG vivencia o reflexo das condições da globalização econômico-produtiva, revelando novas formas de consumo, o despontar de uma nova lógica impressa pelo capital financeiro e a terciarização do setor produtivo, redesenhando o padrão de seu crescimento urbano. Fundamentados na lógica da reestruturação econômica, os processos de transformação urbana tornam-se melhor compreendidos a partir desse viés.

A evidente expansão demográfica que se revela na primeira década do século XXI é incontestante ante aos dados censitários. A população montes-clarense salta de 306.947, em 2000, para 361.915, em 2010 (Tabela 1). Fenômeno justificado pelo impulso econômico, a expansão do capital financeiro e a toda uma conjuntura política e social caracterizada pela formação de novas aglomerações, com nova forma de produção dos espaços da cidade, que a une, *pari-passu*, às condições em que o urbano se configurou no território nacional, no contexto macroescalar.

Essa dinâmica é fundamentada a partir da compreensão do fenômeno urbano que explica a expansão das cidades médias e do enquadramento da cidade de Montes Claros/MG como cidade de porte médio, com importante papel de centro regional como sustentam vários estudos como de França (2011, 2012, 2015), França e Soares (2012), França, Almeida e Oliveira (2014), Oliveira (2012) e Pereira (2002), Spósito (2006), Bolay (2016).

A respeito desta fundamental importância, esclarece França (2010, p. 77):

O crescimento demográfico acelerado desencadeou a expansão urbana da cidade, paralelamente a transformações econômicas no âmbito intra e interurbano. Tais mudanças tiveram como suporte a crescente demanda de consumo da população em consonância com a lógica capitalista concentradora e desigual. Nesta perspectiva, o espaço urbano tem se reproduzido a partir de lógicas simultâneas de dinamismo econômico e desigualdades sociais.

Esse conjunto de mudança revela uma paisagem urbana em mutação. O aumento da população realiza, fática e inevitavelmente, a expansão da mancha urbana. A evolução de seu tecido concretiza-se pelo duplo movimento, horizontalmente, pela extensão do perímetro urbano, ao mesmo tempo em que verticaliza sua área edificada – ambos, refuncionalizando a forma de uso e ocupação do solo urbano.

A heterogeneidade das ocupações no espaço revela a dinâmica econômica, política e cultural no interior das cidades, que se expandem cada vez mais atendendo a ampliação do mercado capitalista, as novas formas de uso e ocupação do solo urbano imposto pela modernização, tecnologias e pelo comando do capital econômico seja ele público ou privado. Tudo isso se associa e corresponde a necessidade de crescimento territorial e demográfico de tais cidades sentidos a partir dos processos de industrialização e urbanização. (FRANÇA *et al.*, 2014).

A cidade imprime em sua estrutura o reflexo do processo de urbanização em curso. A alteração nos padrões estruturais na malha urbana da cidade de Montes Claros/MG faz emergir novas formas e funções urbanas, particularmente, verticalização e intensa expansão de sua ocupação urbana.

No plano das modificações territoriais, a expansão urbana de Montes Claros/MG ocorreria com a formação de áreas polinucleadas de influência, isto é, que centralizam atividades de comércio e serviços noutros pontos da cidade, além da área central. Isso resulta no surgimento de novas centralidades fortalecidas pela implantação de empreendimentos comerciais como *shopping centers* e crescimento do número de empresas franquizadas, num modelo de empreendimento e consumo globalizante, definindo os novos espaços da atividade comercial e a expansão do mercado local.

No entanto, o intenso processo de urbanização que se exprimiu sobre seu tecido ocorreria sem planejamento urbano e sem correspondente investimento nas condições infraestruturais, o que reforça o aspecto fragmentador e segregador no seu processo de produção do espaço.

Ademais, os agentes da elite local tiveram um papel central neste processo: através da atração de investimentos, do papel de representação na política local e dos interesses dos grupos agrários e comercial dominantes, da instalação de obras de melhorias das condições infraestruturais em determinadas áreas da cidade, influenciadas por suas relações de dominação política (PEREIRA, 2002).

O Mapa 2 indica o processo de expansão da área urbana da cidade de Montes Claros/MG em relação aos anos de 1970, 1990, o crescimento entre 2000 e 2005, e a

representação da imagem de satélite expressando a mancha urbana existente no ano de 2014. O traçado em destaque indica o perímetro urbano legalmente instituído no mesmo ano de 2014. Esses dados indicam os vetores do crescimento e da ocupação de sua mancha urbana, bem como o perímetro urbano atual.

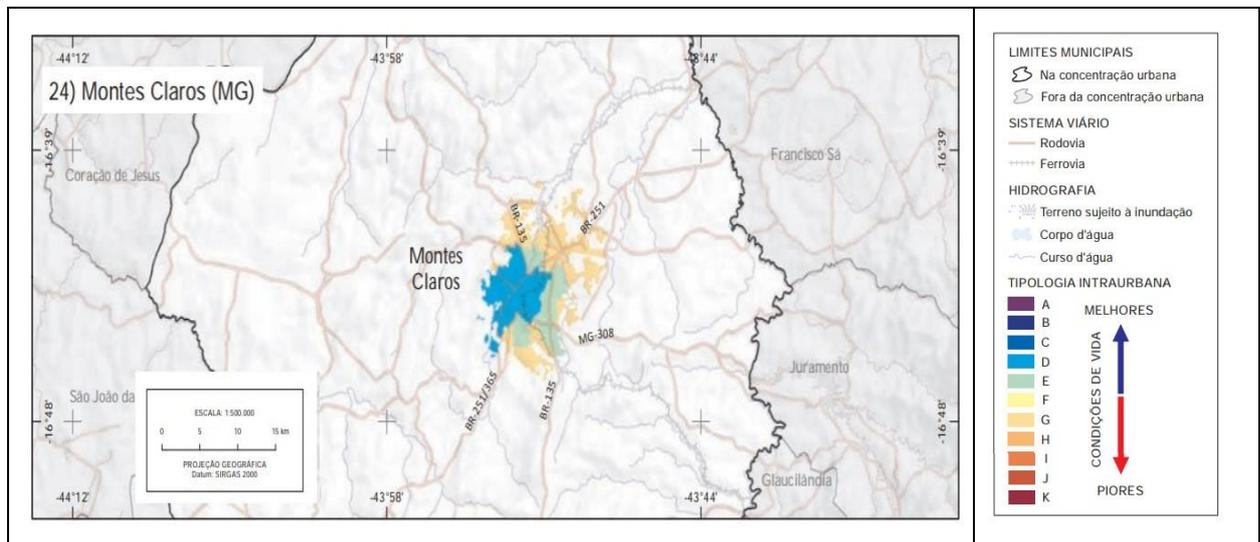
Mapa 2 – Evolução urbana na cidade de Montes Claros/MG entre 1970 a 2014



Esses aspectos evidenciam através de sua tipologia intraurbana, uma malha marcada pela fragmentação das regiões do seu perímetro urbano, com evidente disparidade entre as áreas com melhores e piores condições de vida, a partir do acesso a infraestrutura e indicadores sociais e econômicos.

O Mapa 3 abaixo evidencia a mancha azul, localizada na região centro-oeste da cidade, com melhores condições de vida (classificação do IBGE); noutra ponta, nas áreas periféricas do perímetro urbano, região norte-sul, nas manchas em laranja, com piores condições de vida, como se pode aferir do mapa que segue, marcam a diferenciação sócio-espacial na cidade (Mapa 3).

Mapa 3 - Tipologia intraurbana da cidade de Montes Claros/MG



Cabe esclarecer, neste ponto, que o estudo de tipologia intraurbana é uma metodologia criada pelo IBGE para classificar e agrupar em tipos as diferenciações socioespaciais nas principais concentrações urbanas do território nacional, permitindo análises sobre as formas urbanas e a distribuição socioeconômica da população, considerando os dados censitários coletados em 2010.

De acordo com o mapa de tipologia intraurbana da cidade de Montes Claros/MG, acima representado, há três categorias representadas pelas tipologias D, E e G, nessa sequência, das melhores para as piores condições de vida. O tipo D corresponde à área marcada em azul, corresponde a boas condições de vida, com bom desempenho dos indicadores sociais e econômicos, comumente no entorno de áreas mais ricas, onde o rendimento domiciliar *per capita* alcança o valor de R\$870,00, acesso universalizado de água

e serviço de coleta de lixo, nível de escolaridade razoável, dentro a maioria da população nível médio ou superior, e acesso à internet (IBGE, 2010).

O tipo E, em verde no mapa, caracteriza área de transição entre área de melhores e piores condições. Ocupa área central e apesar dos bons índices de acesso aos serviços urbanos de abastecimento de água e lixo, os índices são relativamente baixos no nível de escolaridade e no acesso à internet (IBGE, 2010).

Por sua vez, o tipo G apresenta grande oscilações nos índices considerados. Situado nas bordas da mancha urbana, é rara a presença de computadores com acesso à internet, além de reduzido percentual de escolaridade no nível médio e superior. O acesso a demais serviços urbanos são satisfatórios, mas ainda há indicadores que informam não haver universalização de serviços de água e coleta de lixo (IBGE, 2010).

De um modo geral, o mosaico de tipos intraurbanos na cidade de Montes Claros/MG revelam espaços com amplo acesso a infraestruturas e boas condições sócio-econômicas, mostram um modelo de mancha urbana em formato radial e contíguo, permitindo apontar a seguinte configuração:

Com distribuições populacionais equivalentes, figuram, nas Regiões Sudeste e Sul, Macaé-Rio das Ostras/RJ, um grupo formado por **Montes Claros (MG)**, Itajaí-Balneário Camboriú/SC e Piracicaba/SP e outro por Cabo Frio/RJ e Criciúma/SC. São Concentrações com populações residindo em dois conjuntos: um formado pelos tipos D e E, onde localizam-se segmentos de maior poder aquisitivo; e outro nos tipos G e H. Essas Concentrações caracterizam-se por conformarem padrões diversos: litorâneo, litorâneo de veraneio, radial e contíguo. Situam-se em contextos bastante diferenciados, a exemplo de Macaé-Rio das Ostras/RJ, com a economia petrolífera, e Piracicaba/SP, situada na Cidade-Região de São Paulo/SP (IBGE, 2010, grifo nosso).

No que pertine à microescala objeto do presente estudo, situada à margem sudoeste do perímetro urbano, fazendo limite com a Serra do Mel, coberta pela mancha do tipo D, em azul no mapa, indica área onde apresenta os melhores índices socioeconômicos da cidade. Trata-se de área de cobertura ao bairro Ibituruna, da cidade de Montes Claros/MG caracterizada por uma lógica de ocupação movida pela valorização do solo urbano nessas áreas, com construções de moradias de alto padrão, intensa atividade do setor imobiliário e a presença de condomínios verticais e horizontais, o que será à frente melhor evidenciado mais adiante neste trabalho.

Nesse particular, apesar da cobertura de toda a área azul representar uma mediana entre selecionadas variáveis, não se desconsidera a existência de vários fragmentos característicos dos tipos B ou C, ou até mesmo A, se se considerasse apenas renda.

Apesar disso, esta tipologia interessa à presente investigação em razão de permitir situar as condições de vida no espaço pesquisado. Isto é, permite visualizar a estrutura urbana através de um conjunto de indicadores socioeconômicas, conjugada à localização dessas informações sobre o perímetro urbano da cidade pesquisada.

No caso da área da Serra do Mel, que se localiza do extremo sudoeste da cidade, a microescala em questão pode ser visualizada sobre a mancha da tipologia, por se tratar de área que faz limite à formação rochosa, que à frente será melhor evidenciada.

Ademais, permite inferir outros processos de produção do espaço na cidade, na escala mais ampla, ou seja, da malha urbana da cidade de Montes Claros/MG. Essa malha urbana caracteriza-se, pois, pela presença de área central, densamente ocupada, originariamente, em razão de um povoamento que se deu às margens do Rio Vieira, afluente do Rio Verde Grande, e, em razão de sua origem produtiva agrária, conta com a presença de chácaras e fazendas às margens de seu perímetro urbano. À medida que seu perímetro fora, sucessivamente, sendo ampliado pela expansão da mancha urbana, houve a transformação, com desmembramentos e loteamentos dessas áreas periféricas. Nesse cenário, verifica-se a emergência de novos agentes sociais, guiada por novos e contraditórios interesses, dos quais decorrem, por sua vez, novos conflitos urbanos.

A análise da tipologia intraurbana, consubstanciada pela configuração da malha urbana muito revela sobre o modelo como se estrutura a mancha urbana na cidade de Montes Claros/MG e permite análises que, em conjunto com os fatores históricos, sociais e econômicos, desnudam o modo como se manifesta o fenômeno urbano na cidade, indicando os resultados dos processos da produção do espaço.

2.4 A dinâmica imobiliária na produção do espaço urbano em Montes Claros/MG

A expansão urbana da cidade de Montes Claros/MG se consolidou através das práticas especulativas, com agregação de valor de troca ao solo urbano, o adensamento das áreas centrais, a formação de novas centralidades e loteamentos em áreas periféricas, tomadas pelos processos de ampliação da franja urbana. Todo esse conjunto de modificações na sua estrutura urbana se deu mediado por investimentos públicos estatais e pela ação dos agentes

imobiliários, cuja dinâmica predominante objetiva-se analisar aqui, partindo da consideração teórica sobre o valor da terra urbana.

O fundamento teórico que orienta a lógica do espaço urbano só pode ser explicado sobre as bases da produção e das relações capitalistas de produzir o espaço. Doutra modo, o espaço urbano é produzido e consumido segundo uma lógica capitalista, isto é, concebível dentro da dinâmica imobiliária por meio das estratégias de valorização e especulação praticadas através da constituição da renda fundiária, uma de suas vertentes.

Sustentando-se no pensamento de Harvey (2001, p. 166), para quem o capitalismo é produtor de uma geografia histórica própria:

[...] parece conveniente investigar o papel que o processo urbano talvez esteja desempenhando na reestruturação radical em andamento nas distribuições geográficas da atividade humana e na dinâmica político-econômica do desenvolvimento geográfico desigual dos tempos mais recentes.

Não incorrendo num fetichismo espacial, preocupado com a descrição de diferenças do espaço concretamente considerado, interessa-nos a identificação dos fatores e condicionantes, enfim, da dinâmica que subsidia os processos de produção e reprodução do espaço intraurbano, especificamente.

Torna-se possível identificar, no espaço de assentamento urbano, uma correspondente ação de forças, orientadas por uma lógica própria produzindo transformações na organização social, a atuar na sua morfologia.

No plano da dinâmica imobiliária, essa lógica expressa-se no solo urbano através de uma série de aspectos que são decorrentes desse desenvolvimento desigual: competitividade por localizações específicas; a sobreposição de arranjos institucionais; mercadificação da cidade e de seus espaços; a diferenciação socioespacial e a formação de espaços exclusivos com alto valor agregado ao preço da terra urbana, entre outras estratégias.

Dessa perspectiva, torna-se essencial partir da compreensão sobre a renda da terra, considerando-a elemento que subsidia a ação do capital imobiliário. A renda da terra⁴, segundo a concepção marxiana, é fundada sobre a teoria do mais-valor ou mais-valia sobre o uso da terra. Representa, pois, um sobre-lucro apropriado pelos proprietários fundiários, fruto

⁴ A teoria da renda da terra faz parte da construção teórica de Marx, para quem “[...] a renda é a forma econômica das relações de classe com a terra. Em consequência disso, a renda não é entendida como uma propriedade da terra, embora possa ser afetada pelas variações da qualidade e da disponibilidade das terras, mas como uma propriedade das relações sociais” (BOTTMORE, 1988, p. 340).

do excedente coletivo do valor-trabalho (sem qualquer trabalho) expropriado em função de sua instituição como propriedade privada (MONTE-MÓR; ALMEIDA, 2017).

A renda fundiária corresponde assim ao sobrelucro espacial apropriado pelos proprietários de terra: quanto mais férteis, mais bem localizados, mais bem dotados de infraestrutura, enfim, mais diferenciados e exclusivos forem os terrenos e imóveis, maior é a renda fundiária que pode ser auferida pelos seus proprietários. (MAGALHÃES; TONUCCI FILHO; SILVA, 2011, p.19)

Agregando a vertente espacial e considerando o preço da terra como uma produção social, outros autores, inspirados na linhagem marxista-lefebvriana, deram continuidade à construção teórica, visando explicar as cidades contemporâneas. Nessa linhagem, a expansão urbana e, com ela, a necessidade de uma rede de infraestrutura, que se expressa na materialidade do espaço urbano, são transmutados de espaço da vida para produto, mercadoria, negociada e apropriada. Esse processo de construção social atribui ao espaço urbano um valor, seja de uso seja de troca, em que esta tem se sobreposto àquela, por sua compreensão como produto que pode ser comercializado ou mercadificado, como já evidenciado. O solo urbano torna-se uma espécie de produto - produto imobiliário – que é socialmente construído, porém, diferencialmente apropriado (CARLOS, 2015).

Trata-se de estratégia imanente ao processo de acumulação capitalista pela extração da renda sobre o valor da terra, isto é explicado por Gottdiener (1997, p. 178), do seguinte modo:

O preço da terra urbana é uma criação social. Assim, é importante mostrar como a lei do valor no espaço é estruturada e manipulada pela classe capitalista e suas relações sociais, para produzir renda absoluta e renda de monopólio dentro da metrópole. A base social dessa lei do valor significa que os valores da terra urbana podem ser tanto de fatores culturais, ou políticos, como econômicos.

Em razão da imanente contradição das relações capitalistas de produção, em especial na moderna propriedade fundiária, o valor da terra urbana é tratado como condição da produção e reprodução do capital, nela investida conquanto mercadoria; ao mesmo tempo que se realiza por sua própria negação, isto é, pela limitação decorrente da escassez, por sua não-reproduzibilidade (GOTTDIENER, 1997).

Nesse circuito entre a renda da terra e o capital é que age o mercado imobiliário:

A extração de retornos monopolistas no imóvel é, então, uma função da capacidade de grupos de capitalistas que trabalham às vezes com o Estado de

ampliarem poderes conspiratórios para canalizar recursos e desenvolvimento em direções espaciais particulares. A forma do ambiente construído é, então, uma função desta última atividade e das muitas ações de outros interesses, não-monopolistas, que também se aplicam no mercado imobiliário e contribuem para a mudança rápida do uso da terra. O setor da propriedade, portanto, envolve tanto determinantes estruturais quanto as ações sociais de grupos. (GOTTDIENER, 1997, p. 180).

Assim, os agentes imobiliários são esses mediadores que atuam no campo das relações sociais e transmutam o valor de uso da terra urbana em valor de troca. Atuam a partir de uma matriz socioespacial, na qual conjugam fatores localizacionais, especulação, variáveis mercadológicas (oferta e procura), a escassez, a infraestrutura e outros atributos particulares que garantem valor à terra urbana. Esses fatores reforçam sua condição de não-reproduzibilidade.

O cenário que se afigurou no início do século XX, e as implicações dele decorrentes da produção capitalista da cidade, exigem que se lance um olhar sobre as dinâmicas político-econômicas adotadas pelos diversos sujeitos sociais. Nessa dinâmica, os fatores macroeconômicos conjugam-se aos fatores locais, exigindo que se ampliem as perspectivas e as relações que se tecem. Decorrem novos padrões de desenvolvimento, guiados por novas estratégias de circulação e acumulação do capital, que se transmutaram do escopo da produção ao escopo da financeirização-rentista do capital (SPÓSITO, 2016).

Esse segundo movimento da produção capitalista levou à reestruturação das relações urbanas:

[...] é o que caracteriza o período atual e gera completa redefinição das escalas em que as interações se inscrevem, bem como dos vetores e direções em que os fluxos se estabelecem. Essa redefinição ocorre porque as lógicas de localização da atividade produtiva e de circulação de bens e serviços precisa se intensificar para viabilizar a estabilidade ou a ampliação da realização da taxa de lucro. (SPÓSITO, 2016, p. 126).

Essa transformação gera um deslocamento na produção do espaço, do sentido de organização capitalista do espaço, para o paradigma da mercadoria, com rebatimento na reestruturação econômica, que se projeta sobre o urbano.

Nessa reestruturação, a produção do espaço é social, porém, sua apropriação é guiada pela noção de espaço-mercadoria:

Uma nova contradição fundamenta a produção do espaço nesse período da história: essa produção, como definidora da sociedade, realiza-se socialmente – criação da totalidade da sociedade –, mas sua apropriação é

privada, isto é, o acesso aos lugares de realização da vida, produzidos socialmente, realiza-se, predominantemente, pela mediação do mercado imobiliário, fazendo vigorar a lógica do valor de troca sobre o valor de uso (CARLOS, 2016, p. 60).

O espaço urbano remodela-se pela diferente forma de acesso à propriedade privada e essa, por sua vez, ganha nova importância ante às estratégias dos agentes imobiliários, empreendedores, Estado e financeiros. A expansão do mundo da mercadoria faz do espaço da cidade, também, algo apropriável e guiado pela lógica da acumulação.

A respeito dessa racionalidade que guia o mercado imobiliário, no que tange as estratégias especulativas e acumulativas dos promotores imobiliários, Lefebvre (1969 p. 35) completa dizendo que:

Eles [os promotores de vendas] o concebem e o realizam [o espaço urbano], sem nada ocultar, para o mercado, visando o lucro. O fato novo recente, é que eles não vendem mais uma moradia, ou um imóvel, mas sim urbanismo. Com ou sem ideologia, o urbanismo torna-se valor de troca. O projeto dos promotores de venda se apresenta como ocasião e local privilegiados: lugar de felicidade numa vida cotidiana miraculosa e maravilhosamente transformada.

Significa dizer que as relações de produção e reprodução do capital sustentam-se sobre novos padrões de consumo, num processo em curso de transformação da cidade como mercadoria negociável.

Em especial no contexto de países tardiamente ingressos no capitalismo, como o Brasil, enfrentam-se “[...] as possibilidades de comoditização (mercadificação) do espaço social, da vida humana e da natureza e sua transformação em novos ativos econômicos no mundo financeiro globalizado” (MONTE-MÓR, 2015, p. 57). Intensifica-se o valor de troca, em específico, no consumo da moradia, o qual o setor imobiliário-fundiário atua, com primazia, através da criação de novos ativos, vertente que interessa a este estudo.

Considerando os diversos agentes produtores do espaço, os agentes imobiliários – sejam incorporadores, construtores e vendedores – são aqueles cuja ação é mais visivelmente detectável na terra urbana. Além desses, a condição de fluidez do capital financeiro e a racionalidade do mercado-mercadoria impulsiona uma ação de governança urbana por parte do Estado, articulando entre as múltiplas escalas, atuando numa espécie de empreendedorismo urbano. Nessa condição, o Estado protagoniza e assume papel de influência na condução dos processos urbanos sobre os demais agentes (HARVEY, 2001).

Nessa dinâmica, o Estado é agente protagonista cercado de complexidade. Responsável por múltiplos e contraditórios papéis, a ele compete estabelecer o marco jurídico dos usos do espaço urbano, a taxação desses usos, a implantação de infraestruturas como condição para a atuação de outros agentes; o controle sobre o mercado fundiário; por vezes, também atuando como agente imobiliário, além de financeiro. Isso explica o papel do Estado na dinâmica imobiliária que irá definir os processos de reestruturação urbana, na última década, nas diversas escalas local, regional, nacional, internacional.

Na cidade de Montes Claros/MG, a dinâmica imobiliária vivenciada na última década aconteceu mediante as seguintes características:

Verificam-se grandes investimentos direcionados ao setor imobiliário da cidade e à construção civil, no intuito de atender à demanda de habitação das classes de alta, média e baixa renda. Os recursos advindos desses setores, para a construção de condomínios fechados e conjuntos habitacionais ou habitações populares, impulsionam a expansão urbana, vinculada ao processo de acumulação e reprodução do capital. Trata-se de uma reprodução socioespacial e econômica característica da atual fase de urbanização vivenciada por Montes Claros (FRANÇA, 2014, p. 74).

A respeito do processo de reestruturação do tecido intraurbano na cidade de Montes Claros/MG, Batista e Leite (2010, p. 05/06) esclarecem que:

A cidade atual sofre um processo de (re)estruturação espacial oriunda das mudanças econômicas, sociais e do espraiamento da malha urbana. Diante de tal expansão a área central teve suas características modificadas tornando-se uma área estreitamente comercial, isso levou a população com maior poder aquisitivo transferir-se para a periferia. [...] A formação de subcentros, em virtude da descentralização proporciona a dinâmica de valorização do solo. O uso comercial do solo atua como um agente imobiliário direcionando as áreas de crescimento e de especulação.

Esse processo de reestruturação espacial na cidade de Montes Claros/MG, na última década, resultou da confluência de aspectos conjunturais gerais, das políticas macroeconômicas de estímulo e financeirização dos setores da construção civil; associados a movimentos estruturais particulares, com o aquecimento do mercado imobiliário no âmbito local, aumento da demanda por espaços construídos impulsionada pela instalação de empresas multinacionais e a tendência na busca pela área elitizada da cidade.

O crescimento comercial vivenciado pela cidade de Montes Claros/MG, em especial nas décadas de 1990 em diante, de modo intensificado na última década, como já evidenciado, promoveu um adensamento da área central e uma transformação na estrutura

intraurbana. Isso impulsionou os movimentos internos em direção às periferias do perímetro urbano, com intensa ocupação das franjas urbanas. Esse fato gerou a formação de espaços vazios, em razão da escolha especulativa da localização dos novos loteamentos, e a configuração de um espaço urbano dual e fragmentado (BATISTA; LEITE, 2010).

De um lado, a expansão das periferias nos eixos norte-sul devera-se à ação de políticas públicas governamentais de acesso à moradia, pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), após 2009. Os processos de segregação não voluntária em condições irregulares são intensificados pelos estímulos financeiros dos programas de moradia popular, direcionados aos eixos de reduzidas condições infraestruturais.

De outro lado, áreas residenciais diferenciadas, com projetos de construções de alto padrão, arquitetura moderna, marcadas pela formação dos espaços exclusivos, com a construção de grandes empreendimentos imobiliários voltados à população de alta renda são aspectos da segregação voluntária, no eixo sudoeste da cidade.

O aquecimento do mercado da construção civil e da demanda por produção imobiliária intensificou a implantação de empreendimentos verticais e horizontais por todo o perímetro urbano, acelerando processos de valorização fundiária, a diversificação dos agentes imobiliários (grandes empresas e empresas individuais), e das construtoras e incorporadoras locais e de outras localidades, com atuação de abrangência nacional (MRV, Caparaó, Patrimar, por exemplo). Sobre isso:

Montes Claros possui aproximadamente 516 empreendimentos verticais, sendo que a maior parte está localizada na área central da cidade, isto é, 32%, aproximadamente 166 empreendimentos. Outros 26% estão localizados na área Sul, correspondendo a 133 empreendimentos do total. Na área norte da cidade está 23% do total, correspondendo a 118 empreendimentos. Na sequência, 18% correspondente a 95 dos empreendimentos e 1% correspondente a 5 dos empreendimentos que estão nas áreas Oeste e Leste, respectivamente, da cidade (FRANÇA *et al*, 2015).

Em consequência da ação imobiliária local, há um movimento de refuncionalização das áreas residenciais, a formação de novos centros de comércio e trabalho. Isso faz com que a população de melhor renda migre para áreas especiais e busque os espaços valorizados da cidade, conduzida pela ação de especuladores imobiliários e pela ação estatal, objeto de verificação empírica deste estudo. Conjugados a isso há os processos de segregação involuntária.

No contexto local, a malha urbana de Montes Claros/MG reproduz a marca da dicotomia urbana. De um lado, apontam-se novas concentrações, no extremo nordeste de sua

malha urbana, desprovidas de infraestrutura adequada e com difícil acesso aos serviços e equipamentos coletivos urbanos. De outro lado, o contrário se observa. A concentração no eixo sudoeste é caracterizada pela construção de espaços cercados, de alto padrão, porém com outros problemas de gestão urbana, com redução da qualidade ambiental e ocupação inadequada de áreas verdes.

Montes Claros/MG, portanto, reproduz no seu espaço um modelo histórico concentrador e excludente com distanciamento popular do poder de decisão local, enriquecimento da elite fundiária – remodelada pela terciarização da economia local - que pela exploração de renda monopólio do solo urbano que, no espaço-tempo atual, operam uma modificação na estrutura urbana, aspecto que será evidenciado no terceiro capítulo deste estudo, no que tange à área da Serra do Mel, no bairro Ibituruna.

No contexto macroescalar, a dinâmica imobiliária revela processos de fragmentação do espaço urbano coexistindo com o fenômeno da segregação socioespacial, nódoa que define as transformações estruturais urbana, na contemporaneidade. A financeirização do setor imobiliário tornou mais permeável o espaço local à sua influência.

Nos últimos anos (2015-2017), a conjuntura macroeconômica marcada pelo domínio do capital financeiro sobre as economias dos países remodela o cenário do Brasil que, somada à crise econômico-político-social interna, resultou em um desaquecimento do setor imobiliário em razão da queda de preços dos imóveis, no plano interno.

A partir da análise de dados fornecidos pela pesquisa da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) feita com base nos anúncios de 20 cidades no site Zap Imóveis, nas principais capitais do país, nos últimos 12 meses, o preço médio dos imóveis sofreu baixa de 0,54%, segundo apontou notícia veiculada em fevereiro/2018, pelo Jornal Estado Minas (PREÇO..., 2016).

A forte queda do setor financeiro, somada ao cenário de crise político-econômica e na redução do crédito para financiamento imobiliário no Brasil, após 2014, ano em que alcançou os maiores índices do setor, são fatores que atingiram de modo mais intenso as construções de casa própria, nos loteamentos populares. Efeito que foi reverberar nas construções de elevado padrão, de modo mais tímido, pouco perceptível no mercado até o final de 2017.

O cenário da crise econômica e política do país, que se observa ao momento desta escrita, está refletindo de modo geral na queda dos preços nominais dos imóveis, segundo dados:

O preço dos imóveis residenciais no Brasil teve queda nominal de 2,4% ao final de outubro, conforme o Índice Geral do Mercado Imobiliário Residencial (IGMI-R Abecip), pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança em parceria com o Instituto Brasileiro de Economia (IBRE), da Fundação Getúlio Vargas (FGV). No acumulado de 2016, a redução foi de 2,3%. Já em relação a janeiro de 2014, início da base histórica, foi identificada queda de 1,5% (PREÇO..., 2016).

Segundo noticiou o IBRE/FGV forte queda provocada pela crise econômico-política brasileira assolou o mercado imobiliário, provocando uma depressão no setor da construção civil, após o período de 2014:

No setor imobiliário, as projeções feitas pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) com base nas estatísticas do primeiro trimestre apontam para uma queda drástica nos lançamentos de novas unidades nas grandes capitais do país este ano, com destaque para um tombo de 25% em São Paulo, de 41% no Rio de Janeiro, 42% em Recife e 52% em Belo Horizonte. (IBRE/FGV, 2015)

Oscilações que decorrem da conjuntura político-econômica do país repercutem no cenário local, ora causando expansão, ora retração do mercado, sincronizadas aos reflexos que se verificam nas múltiplas escalas espaciais.

A dinâmica imobiliária da cidade de Montes Claros/MG, portanto, revela-se pela intensa prática especulativa, na qual houve interferência de aspectos conjunturais gerais, das políticas macroeconômicas, com as práticas de queda de juros e financeirização do setor da construção civil, somadas à conjuntura local, dado que a cidade de Montes Claros se consolidou como cidade média de influência regional no Norte de Minas Gerais. Disso decorre a ascensão da nova elite montes-clareense, formada por comerciantes e prestadores de serviços pela expansão do setor terciário local. Essa ascensão da nova elite – agora mais diversificada - coincide com a intensa busca por determinada área da cidade, que se caracteriza pelas amenidades ambientais existentes e pela formação de uma nova tipologia de residência, em condomínios horizontais fechados, como será à frente melhor evidenciado, neste trabalho.

Visando atender a esse segmento do mercado, as empresas ligadas aos negócios imobiliários (construtoras, imobiliárias e incorporadoras) intensificaram suas ações sobre os tipos de imóveis estrategicamente voltados a atender a essa demanda, resultando no intenso implemento de construções condominiais na cidade, em especial após o ano de 2006, provocando a expansão da malha urbana.

Todo este fenômeno teve o protagonismo estatal, seja subsidiando a implantação de infraestrutura urbana em áreas específicas, seja afastando empecilhos existentes na legislação municipal em atendimento à demanda do setor imobiliário. Quadro que se instaura, até os dias atuais, mediante a degradação ambiental, em razão da desordenada expansão da sua malha urbana, porém, ordenada segundo a lógica do capital, isto é, direcionada ao interesse de inúmeros empreendimentos condominiais que avançam sobre áreas que deveriam estar protegidas.

CAPÍTULO III

A EXPANSÃO URBANA NA SERRA DO MEL NA CIDADE DE MONTES CLAROS/MG: conflitos, agentes e processos na produção do espaço

3.1 A dinâmica espaço-tempo da produção do espaço urbano e a ação imobiliária na valorização do espaço-mercadoria: análise empírica da microescala da Serra do Mel na cidade de Montes Claros/MG

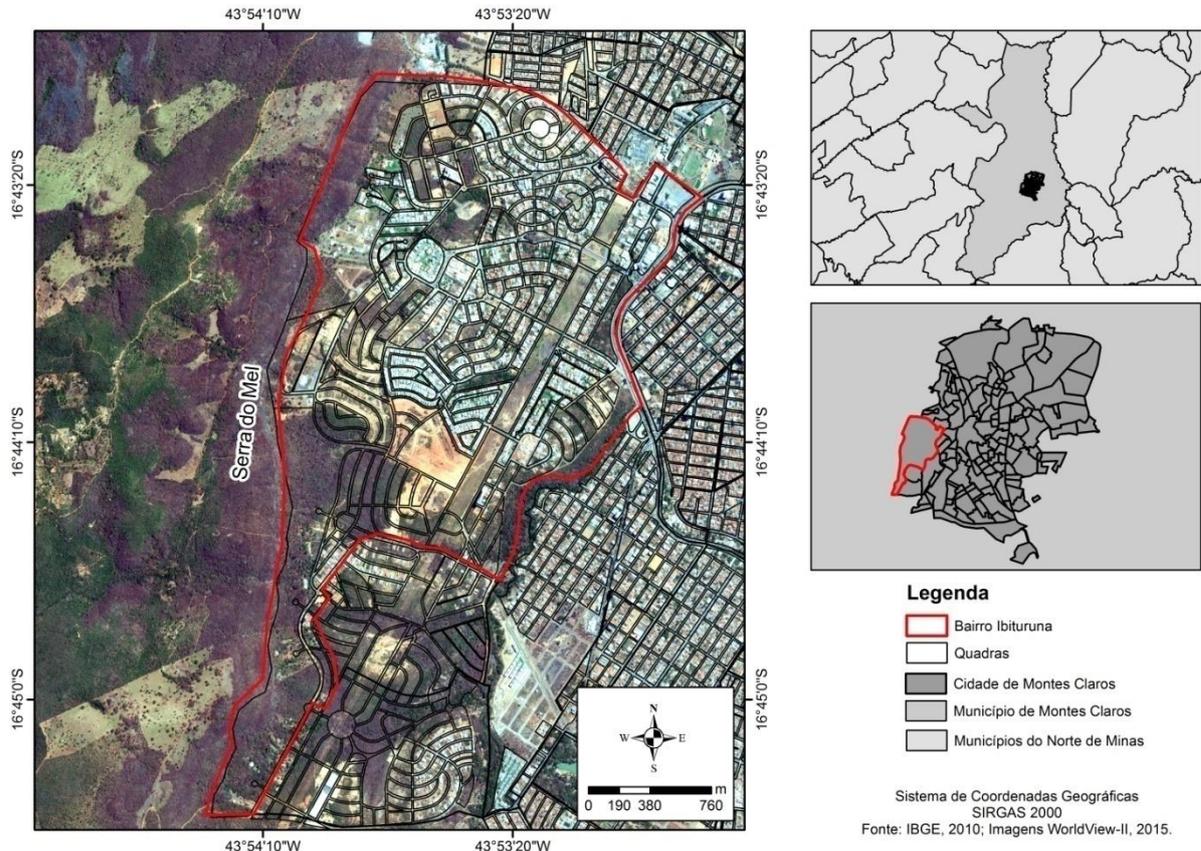
Todo o percurso teórico-empírico traçado para o presente estudo tem como sustentáculo a concepção de que a realidade social, manifestada no cotidiano através das atividades que produzem e reproduzem a vida, expressam-se espaço-temporalmente.

A relação entre o tempo e o espaço, conferindo absoluta prioridade ao espaço, revela-se relação social inerente a uma sociedade na qual predomina uma certa forma de racionalidade governando a duração. O que reduz e mesmo, no limite, destrói a temporalidade. (LEFEBVRE, 1999, p. 72)

Propondo-se evidenciar a dinâmica espaço-tempo da Serra do Mel em Montes Claros/MG esta seção abordará a trajetória da produção do espaço nessa microescala, alvo de intensa mutação na última década, bem como analisará as relações sociais, históricas e os aspectos econômicos que determinaram a ação imobiliária e atuaram na valorização dessa área. Em específico, propõe-se tratar do processo de expansão do tecido urbano marcado pela intensa construção de condomínios horizontais fechados, que contextualizam os últimos doze anos (2007-2018) no eixo oeste do Loteamento Ibituruna.

Apontado como um dos maiores loteamentos da cidade, no Ibituruna, segundo dados do IBGE (2010), há 4.762 domicílios particulares permanentes, com população residente total de 15.977 pessoas, considerando área de ponderação. Os mapas a seguir representam a área do Loteamento do Ibituruna e sua localização na mancha urbana da cidade de Montes Claros/MG (Mapa 4).

Mapa 4 – Localização do Loteamento Ibituruna na cidade de Montes Claros/MG



A produção do espaço urbano em Montes Claros/MG, que a revelou como cidade média de importância regional e a faz protagonizar e intermediar fluxos com os grandes centros urbanos do país, além de outros países, explica seu papel de centralidade.

Representando núcleo de comércio e de serviços modernos, a cidade de Montes Claros/MG, por sua localização estratégica, consolidou-se como polo da atividade terciária, dada a diversificação dos ramos e extensão do mercado que alcança, segundo demonstra o PIB do município, o que o faz ocupar o sexto lugar na composição do PIB mineiro (PMMC, 2015). Em resumo, uma confluência de fatores político-econômico-sociais voltados às políticas de integração regional condicionou sua reestruturação urbana.

Essa reestruturação urbana da cidade de Montes Claros/MG exprime-se por um conjunto de modificações resultantes de determinações históricas justapostas a uma nova ordem de influência multiescalar, exprimindo-se por uma nova lógica de produção e reprodução do espaço.

A partir dessa premissa é que se pode compreender a dinâmica que avança da produção à reprodução do espaço urbano. Espaço urbano considerado como resultado de

condições, ao mesmo tempo que criador destas, além de meio e produto das várias influências. Dentre essas, as novas frentes do capital imobiliário.

Para tanto, considerando as condições já demonstradas acerca das forças culturais, políticas e econômicas que se conjugaram à ação imobiliária e às suas estratégias, no arranjo local, é que se verifica a dinâmica pautada nas expectativas de realização de lucro, nesse recorte, através da criação de espaços cercados em localização de alta valorização do preço da terra urbana.

O loteamento Ibituruna foi criado nos anos 1980, e sua origem remete ao impulso de expansão urbana após a década de 1970. Tendo baixa densidade de habitantes, comércios e serviços, tratou-se, segundo Brasil (1983), em sua origem, de um dos maiores loteamentos da cidade, sendo prevista a localização do centro administrativo, com destinação de lotes a entidades públicas, além de sua característica de fazer limites, ao oeste e sul, com áreas rurais.

A sua origem remonta à Fazenda Melo, de propriedade dos irmãos Ney Marcondes e Waldomiro Marcondes, fazenda onde se armazenava o gado, à época do ciclo agropecuário, destinado aos mercados paulistas (TUPINAMBÁ, 2006).

Com a reestruturação produtiva e a mudança do eixo econômico, do setor primário para o secundário, efetua-se, na década de 1980, uma redestinação das propriedades fundiárias rurais então destinadas às áreas de pastagens. Nesse caso, glebas rurais são remanejadas à criação de loteamentos, reforçada pelo crescimento populacional e expansão urbana.

Esse contexto explica a origem do loteamento Ibituruna, que foi concebido e executado pela Empresa TecImóvel Incorporações Imobiliárias, também responsável pela concepção do tracejo das ruas em curvas e da implantação de infraestrutura básica ao loteamento na parte leste do bairro, cabendo a outra parte, à oeste, à empresa Montes Claros Melhoramentos, de outros proprietários fundiários locais (PROCURADOR ENTREVISTADO, 2018).

Tratava-se de localidade inicialmente pouco valorizada pela distância e acesso difícil em relação às áreas centrais urbanizadas, em razão dos fatores geográficos existentes (curso de rio e relevo acentuado) a até os anos 2000, era local pouco atrativo aos empreendimentos imobiliários, segundo relato do Procurador da empresa TecImóvel (PROCURADOR ENTREVISTADO, 2018).

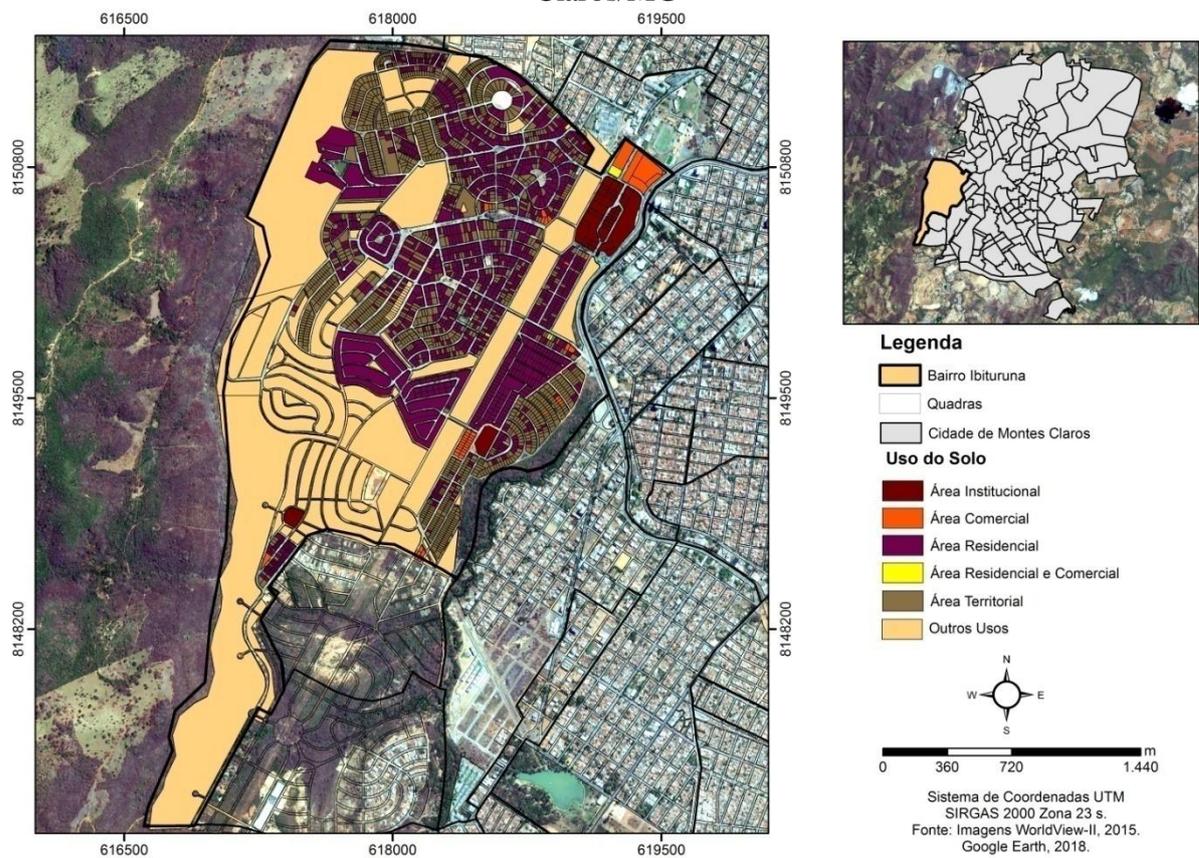
Em 2001, com a realização de obra de canalização e pavimentação da avenida José Corrêa Machado, abrindo acesso à avenida Deputado Esteves Rodrigues representou

significativa obra de escoamento viário da cidade, o que trouxe um novo impulso à ocupação urbana nesta área.

Essa importante obra de infraestrutura que possibilitou os fluxos intraurbanos pela abertura de novos acessos, somada à instalação do polo de comércio e serviços institucionais e administrativos, além de aspectos menos visíveis (simbólicos), formam, no Ibituruna, uma microcentralidade, transformações que repercutiram em uma nova dinâmica do setor imobiliário, intensificando os processos de expansão urbana nessa área e a ação especuladora, em um movimento que desemboca na supervalorização no preço da terra, como se demonstrará.

O Mapa 5 detalha os usos e ocupação do solo urbano no bairro Ibituruna na cidade de Montes Claros/MG.

Mapa 5 – Usos e ocupação do solo urbano no Bairro Ibituruna, na cidade de Montes Claros/MG



A partir do que se verifica no Mapa 5, atualmente o bairro Ibituruna tem seu zoneamento subdividido em área residencial, zona comercial e setor especial. O bairro sedia uma faixa a leste para uso comercial e institucional, como concebida pelo loteador, sediando empresa como Terra Forte, concessionária da rede Toyota, o *Shopping Ibituruna*, posto de

gasolina, além de outras lojas comerciais e franquizadas, instituições de ensino, como Faculdades Integradas de Montes Claros (FIP-Moc), Faculdade da Saúde Ibituruna (FASI), Colégio Siga, e outras entidades de classe e autarquias como Associação do Municípios da Área Mineira da Sudene (AMAMS), Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-MG), Conselho Regional de Odontologia (CRO-MG), Ordem dos Advogados do Brasil (OAB-MG), Fórum da Justiça do Trabalho, Secretaria de Estado da Fazenda, Batalhão da Polícia Militar, Sindicato dos servidores públicos, Clube Rotary, dentre outros. A área classificada como SE-2, setor especial, refere-se à área de preservação linear, compreende o Parque Guimarães Rosa e o seu prolongamento, cuja ocupação do solo urbano se caracteriza pela baixa densidade e predominância de residências de até dois pavimentos (PMMC, 2013).

As ações do capital imobiliário, juntamente com o poder público, confluíram na formação do Ibituruna como localidade com diferenciada infraestrutura, posto que quase sempre estivera delegado à iniciativa privada, com presença de modernos equipamentos urbanos, representando em intensa valorização do solo urbano e concentração da população de alta renda da cidade.

Considerando o recorte da escala do loteamento Ibituruna, a rápida e intensificada expansão da malha urbana, no eixo sudoeste, tem como aspecto notório a ação da atividade imobiliária. Nessa localidade exprime-se a ação intensificada de novos mercados da moradia, com a construção de vários empreendimentos condominiais (verticais e horizontais), guiados por estratégias de exploração de renda monopólio e financeirização, cujas práticas capitalistas entrelaçam numa ação orquestrada entre os agentes imobiliários locais, a ação de especuladores e o Estado.

Os múltiplos fatores que promoveram o aquecimento do mercado imobiliário, como evidenciado no segundo capítulo, repercutiram em intensos estímulos à construção civil nos primeiros anos do novo século (2000). Apresenta-se, a partir disso, um cenário de vertiginosa expansão coincidente com uma série de medidas governamentais de redução das taxas de juros para financiamento imobiliário, na política de incentivos que reaqueceu o mercado imobiliário, reconhecido e apontado como o “*boom*” imobiliário na cidade.

Valendo-se do aquecimento econômico do período 2004-2008 no âmbito macroeconômico, que confluíu para a dinamização do setor imobiliário e da construção civil na escala local, houve um impulso do setor imobiliário caracterizada pela diversificação das empresas atuantes no setor. Nesse período, surgem novas empresas locais no setor da construção civil (Vivendas, Empominas – Montes Claros Melhoramentos), fortalecem-se grupos locais tradicionais na cidade atuantes também como incorporadoras (Antares Imóveis,

TecImóvel Incorporações, Strutural Engenharia), implantam-se filiais de empresas de outras localidades que atuam em outros nichos do mercado imobiliário (Mistral, MRV) e grandes construtoras e incorporadoras oriundas de grandes centros urbanos e atuantes no segmento de alto luxo (Patrimar Engenharia e Construtora Caparaó).

Houve, pois, uma mudança do perfil empresarial atuante nesse segmento na cidade. As ações imobiliárias, inicialmente, efetuadas por empresas locais, grupos familiares que são os próprios detentores das propriedades fundiárias onde se instalaram os empreendimentos, isso é, realizando o fracionamento, loteamento e revenda, no contexto atual, passou a dividir mercado com empresas de outro porte. Incorporadoras e construtoras atuantes no cenário nacional adquiriram terrenos nas áreas de consolidada valorização e, com um portfólio de obras e atuação neste segmento em outros grandes centros urbanos do Brasil (Belo Horizonte, Nova Lima, Campinas), trouxeram a oferta de mega empreendimentos com forte impacto sobre o mercado local e a estruturação do espaço urbano.

Essa alteração reflete-se, no campo teórico, no deslocamento das ações voltadas ao lucro e ao modo como o espaço urbano torna-se condição para o deslinde de uma nova ordem produtiva, com a produção de uma nova mercadoria guiada por estratégias financeiro-rentistas.

Nesta reorganização produtiva, os processos de valorização dos espaços passam a ser ditados pela renda da terra tendo em vista à realização dos lucros, o que ocorre mediante a criação de novos negócios mercantilizados. Neste quadro, a moradia transmuta-se em mercadoria e repercute no surgimento de novos empreendimentos, dentre os quais o condomínio se destaca.

Esses aspectos atuaram decisivamente na produção do espaço no Ibituruna, revelando uma dinâmica espaço-tempo peculiar, em específico na disseminação de um novo modelo residencial colocado no mercado, face à intensa construção de condomínios residenciais fechados que ali se instalaram e repercutiram num processo de mutação da mancha urbana, nos últimos anos.

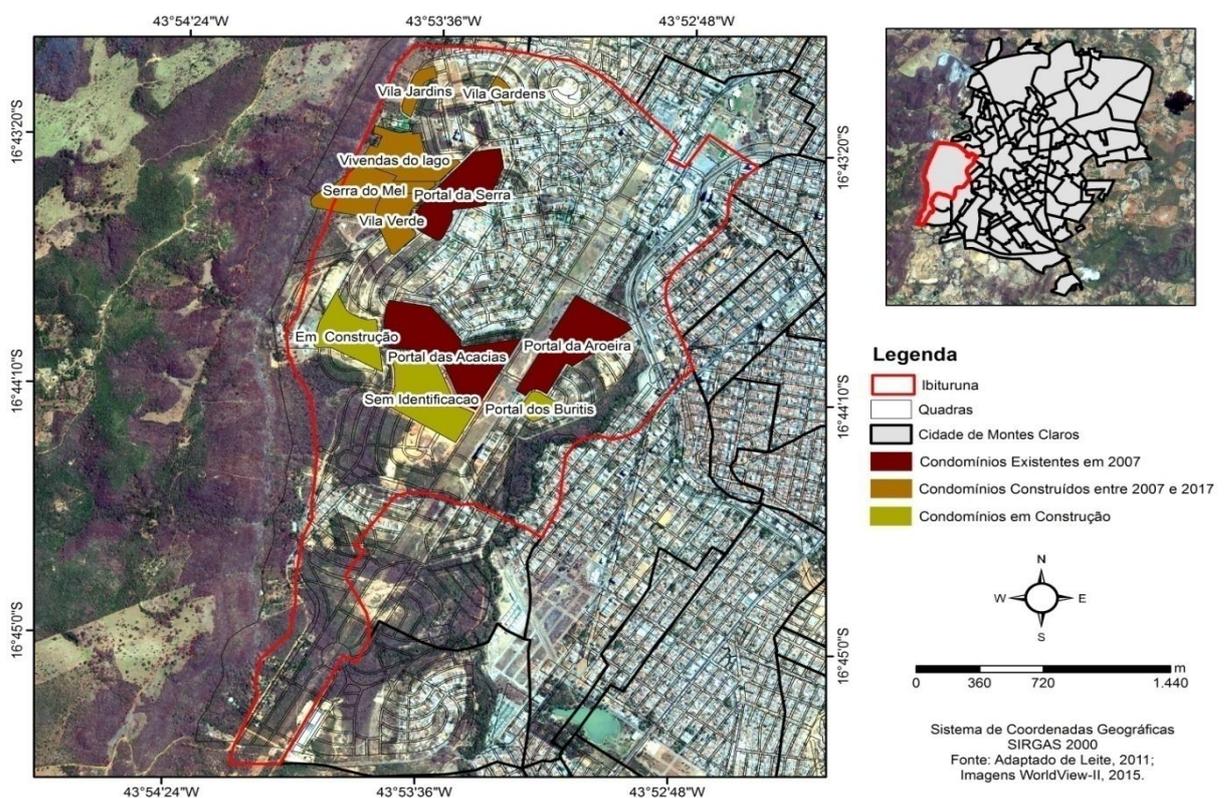
Segundo explica Caldeira (2016), o gênero condomínios residenciais compreende: os condomínios edifícios (ou verticais); os condomínios horizontais de pequeno porte (com unidades geminadas e padronizadas, normalmente construídas pelo próprio empreendedor), e os condomínios horizontais fechados (de médio ou grande porte, com lotes e unidades individuais, compreendem um conjunto de serviços de segurança e lazer). Dentro desse gênero, o presente trabalho se voltará à análise apenas dos condomínios horizontais fechados de médio ou grande porte. Não apenas por encampar um discurso próprio e exprimir

um modo de vida peculiar, distinto das outras formas de moradia condominial, que na *Seção 3.2* será melhor evidenciada, esta categoria foi predominante na microescala da Serra do Mel e revela uma peculiar forma de reestruturação deste vetor de expansão da mancha urbana da cidade.

O início da construção dos Portais do Ibituruna, Portal das Acácias e Portal das Arueiras, em 2004, apresentou à cidade um modelo então inovador de empreendimento. Em um primeiro momento, no entanto, esse padrão de moradia foi visto com certo receio pelo mercado. Apontam-se, segundo dados orais coletados e fornecidos por agentes do setor imobiliário, uma desvalorização inicial nos lotes dentro das áreas cercadas, cenário que logo se reverteu.

Em razão da demanda guiada por um mercado diferencial, influenciada pelo contexto dos grandes centros, e, principalmente por sua localização em área valorizada do solo urbano na cidade de Montes Claros/MG, além dos aspectos macroeconômicos, a construção dos condomínios fechados nessa localidade provoca uma mutação rápida e significativa, conforme se pode verificar da expansão das áreas condominiais entre os anos 2007 a 2018 (Figura 2).

Figura 2 – Localização dos Condomínios Horizontais Fechados do Bairro Ibituruna em Montes Claros/MG, entre os anos de 2007- 2017



Em 2007, no Ibituruna, que já se despontava como área valorizada da cidade de Montes Claros/MG localizavam-se três dos empreendimentos condominiais existentes na cidade, sediando 84% das residências em área condominial (OLIVEIRA, 2014). Em 2018, nessa mesma área, contabilizam-se a existência de dez condomínios horizontais fechados, mais 02 empreendimentos em fase de construção ao tempo desta escrita.

Desse modo, observa-se que o eixo oeste do bairro Ibituruna vivenciou um intenso adensamento na ocupação de sua franja urbana avançando sobre a encosta da Serra do Mel (Figura 2).

Por essa razão, optou-se por selecionar, para esta pesquisa, o recorte que compreende os quatro condomínios lindeiros localizados na encosta da Serra do Mel quais sejam: Condomínio Residencial Vivendas dos Lagos; Condomínio Serra do Mel; Condomínio Villa Verde e Condomínio Portal da Serra.

Figura 3 – Mosaico de fotos das fachadas de entrada dos condomínios pesquisados

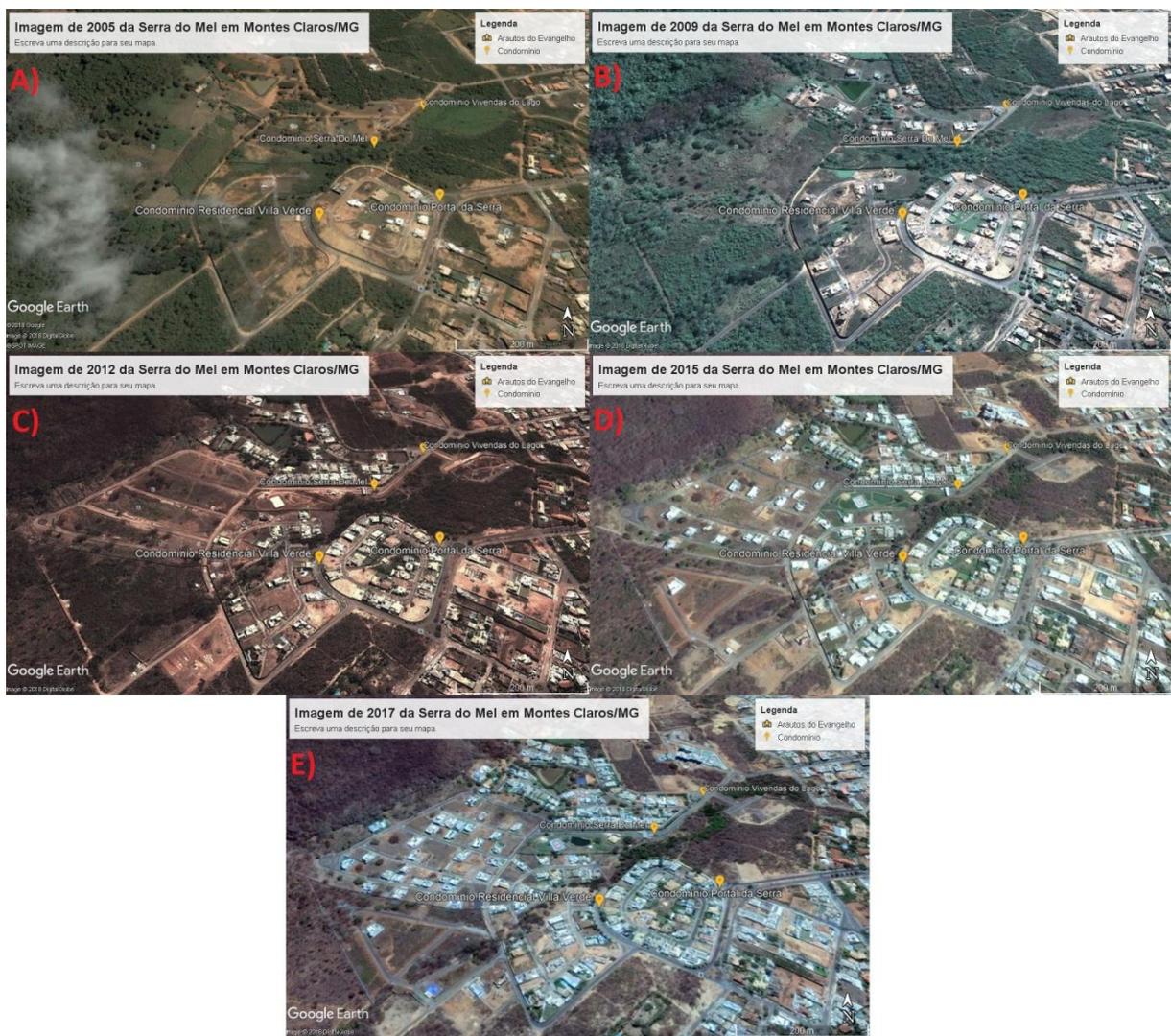


A) Imagem da fachada de entrada do condomínio Portal da Serra; B) Imagem da fachada de entrada do Condomínio Villa Verde. C) Imagem da fachada de entrada do Condomínio Vivendas dos Lago. D) Imagem da fachada de entrada do Condomínio Serra do Mel
Fonte: Acervo pessoal. Org.: GALVÃO, L. G. M.

A intensa implantação de empreendimentos condominiais nessa área, marcada por uma valorização do preço da terra, caracteriza-se por extensas áreas de cercamento, muitas fazendo limites entre si e realizando uma espécie de paredão na encosta da formação rochosa, como se pode observar da linha histórica de imagens de satélite (Figura 4).

A dinâmica que se vivenciou no contexto do bairro Ibituruna somada ao aquecimento do mercado são os aspectos que explicam a supervalorização do metro quadrado desta área, no período de 2005⁵ à 2017.

Figura 4 – Mosaico de imagens de satélite da ocupação urbana por condomínios horizontais fechados na microescala da Serra do Mel – série histórica de 2005 à 2017



A) Imagem de satélite sobre a microescala pesquisada no ano de 2005. B) Imagem de satélite sobre a microescala pesquisada no ano de 2009. C) Imagem de satélite sobre a microescala pesquisada no ano de 2012. D) Imagem de satélite sobre a microescala pesquisada no ano de 2015. E) Imagem de satélite sobre a microescala pesquisada no ano de 2017.

Fonte: Google Earth. Org.: GALVÃO, L. G. M.

⁵ Apesar de não integrar o recorte temporal desse estudo, usou-se imagem disponível no Google Earth do ano de 2005 como parâmetro comparativo, quando ainda predominava estrutura agrária no local do estudo. Os intervalos entre as imagens foram colhidas aleatoriamente, conforme se verificou maior grau de ocupação.

Segundo levantamento realizado junto à imobiliárias Jair Amintas Imóveis e Vivendas, atuantes na cidade de Montes Claros/MG, no segmento da alta renda, considerando o preço praticado para a venda de lotes e casas no período de 2014-2017, revela-se uma oscilação dependente da localização do imóvel em área condominial ou não.

Enquanto os lotes em condomínios foram negociados numa faixa de preço entre R\$500,00/m², no ano de 2014, à R\$625,00/m², no ano de 2017, considerando o valor do m² de lote localizado dentro do mesmo condomínio, no caso, o Condomínio Serra do Mel; fora dessas áreas os valores giraram em torno de R\$270,00/m², em 2014, e R\$420,00/m², em 2017⁶. O condomínio Portal das Acácias, por exemplo, em junho de 2012, praticou a venda de lote a R\$640,00/m², segundo dados coletados pela pesquisa (ACERVO DA PESQUISA, 2017).

A intensa procura de clientes pelas áreas condominiais elevou o valor do m² dentro dessas áreas, chegando à prática de venda de lote no valor de R\$670,00/m², dentro de área condominial, valor praticado em novembro de 2017 (ACERVO DA PESQUISA, 2017).

Segundo dados levantados junto a imobiliárias, pertencer à área condominial ou não representou uma oscilação de preço entre R\$420,00 a R\$625,00/m², preço praticado para as vendas de lote, realizadas no ano de 2017, o que demonstra a supervalorização de lotes em áreas condominiais (ACERVO DA PESQUISA, 2017).

Já em relação aos lotes condominiais colocados à venda, considerando o valor anunciado, ressalvadas as inúmeras variáveis que atuam na composição do preço, lotes com uma média 400 m², tiveram valor anunciado em torno R\$700,00/m² em média, para as construções em condomínio (WEBLOT, 2018).

Relato colhido em entrevista com morador de área condominial também exprimiu esta intensa valorização:

Ó, na época que eu fiz a minha casa já vai fazer quase 10 anos que eu moro lá eu, sou mais ou menos o quinto o ou sexto morador, o condomínio era bem jovem, então o preço, por exemplo, do lote na época que eu comprei, meu lote tem 850 metros eu comprei o lote por 140 mil. Hoje se fala o preço deste mesmo lote em torno de 600 mil. Então, assim, a valorização dos lotes no condomínio, que tem alguns lotes à venda lá, que gente ver falar 600 mil, 800 mil, lotes que estão a venda (MORADOR DE CONDOMÍNIO, 2018).

Tomando por base esse valor informado pelo entrevistado e efetuando uma atualização do valor de compra para a data atual ao momento desta pesquisa, a compra de lote

⁶ Dados não publicados fornecidos por imobiliárias da cidade e colhidos por ocasião do levantamento realizado para esta pesquisa. Acervo da pesquisa.

no valor de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), realizada há onze anos (2008), corresponderia ao valor médio estimado de mercado R\$505.400,00 (quinhentos e quatro mil reais), considerando o índice Fipe-Zap pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), para junho de 2018 (3.61x140.000). Diante da informação de que o valor praticado nesta data corresponde à R\$600.000,00 (seiscentos mil reais), permite inferir uma valorização real sobre o valor do imóvel nesta área, visto que o preço de venda está bem acima do estimado, o que representa uma valorização destes imóveis.

Considerando o levantamento realizado, percebeu-se haver uma significativa oscilação entre os valores das vendas efetivas para lotes com área similar e no mesmo condomínio e período, razão pela qual os cálculos de média simples não permitem fidedignidade, optando-se pelo dado isolado. Os valores praticados nos diferentes condomínios guardam uma similaridade, com a ressalva do Condomínio Portal das Arueiras, cujo valor de venda agrega o fator da escassez, pois há apenas dois lotes disponíveis, segundo informações colhidas nas entrevistas.

Esta intensa valorização já constou observada em pesquisa realizada nessa mesma área do Bairro Ibituruna, no ano de 2006, quando Silveira (2006, p. 106) já aponta haver um interesse por condomínios nessa área e a variação de preços então praticada:

Segundo um morador que possui um terreno de 800,00 m², o preço pago por ele em 1997 foi de R\$15.000,00. Atualmente um lote com esta mesma área é comercializado por R\$150.000,00, ou seja, a R\$187,50 o m². Este salto evidencia dois fatores importantes: a valorização do preço da terra no interior do condomínio e a mudança no conceito para a população montesclarenses a respeito de se viver dentro de um condomínio.

No que pertine à coleta deste dado do m² e a demonstração que se pretendia quanto à valorização das áreas condominiais, cabe tecer algumas considerações. Deparou-se com limitações quanto ao acesso a esses dados através das imobiliárias, pelas seguintes razões: os condomínios implantados foram concebidos, construídos e vendidos pela própria empresa construtora e imobiliária, com poucos intermediários, tornando restrita a fonte, além do fato de ter ocorrido a recusa a fornecer tais dados por algumas delas; e aquelas que se dispuseram o fornecer o dado, trouxeram-no escassamente, pelo fato de terem atuado apenas na revenda, considerando, ainda, o universo restrito desse tipo de negócio.

Quanto aos dados apresentados, importa tecer as seguintes ressalvas. Compreender os processos de valorização ou desvalorização, no contexto da dinâmica imobiliária, através de dados quanto ao m², praticado no mercado imobiliário, se por um lado

é uma variável de preço usual para ilustrar essa premissa; por outro lado, deve ser considerada com parcimônia, visto que há uma variedade de atributos particulares que interferem na atribuição de valor, como condições do solo, relevo, localização, entorno, por exemplo, eis que se trata de bem não homogêneo.

Diante dos dados que foi possível acessar, uma vez que se percebeu receio no fornecimento de dados das vendas por parte das imobiliárias, além de não haver uma catalogação dessas informações por nenhum setor de pesquisa de mercado na cidade, quer público, ou privado, são aspectos que tornaram difícil estabelecer relações mais amplas, ou realizar inferências mais complexas do comportamento do mercado nesse setor.

Ademais, quaisquer outras fontes de dados imobiliários, que não o diretamente fornecido pelo próprio agente imobiliário, não refletem a realidade do valor praticado, em razão das práticas de minoração do valor real por razões de incidência fiscal ou outra forma de tributação pelos órgãos públicos.

Assim, diante da complexidade de variáveis que atuam sobre a constituição do valor da terra urbana, torna-se sem rigor científico estabelecer qualquer relação entre a ação dos diversos agentes produtores do espaço na dinâmica que age sobre a composição do preço e os fatores que lhe agrega valor.

Não seria possível estabelecer uma relação direta e exata da valorização do imóvel urbano em área condominial que fosse cientificamente válida, considerando os valores praticados em outras áreas de um bairro já dotado de visibilidade pelo mercado de imóveis, dada sua reconhecida atratividade. Apesar disso é possível reconhecer, através dos dados aqui ilustrados, uma valorização dos imóveis pela localização em área condominial, para além da margem de valorização decorrente de fatores conjunturais.

Soma-se a isso, o elemento da escassez, na relação oferta-procura, como mais uma variável a atuar neste particular. Eis que se pôde observar que os condomínios com restrito número de lotes existentes ainda sofrem um sobrevalor em relação aos condomínios com um número maior de lotes à disposição.

A dinâmica que se operou em específico na microescala da Serra do Mel revelou, pois, a transmutação de área rural, com valor de troca extraído da propriedade da terra ou exploração de seus recursos naturais (pastagens de gado); diretamente para a instalação de empreendimentos condominiais fechados de luxo, com extração de renda diferencial e ocorrência de monopólio. Num momento em que o Ibituruna já se consolidara como localização valorizada da cidade, essa estratégia representou alta lucratividade aos agentes imobiliários.

Permite-se inferir, diante disso, que a dinâmica imobiliária que nesse local se operou, revela a lógica da extração de sobrevalor explorada pela concepção de espaços segregados, exclusivos e transformados em novos ativos econômicos, disseminados pela lógica do espaço-mercadoria. Essa lógica reorienta o espaço-tempo da vida cotidiana, na qual os espaços cercados transformam a concepção de moradia e trazem à reflexão os processos de urbanização e de se viver a cidade na contemporaneidade.

3.2 A Serra do Mel: expansão da mancha urbana por condomínios fechados horizontais e a mercantilização de um novo padrão de moradia

A partir dos aspectos que atuaram na produção do espaço no Ibituruna, com um específico olhar à dinâmica espaço-temporal que condicionou a produção na microescala da Serra do Mel, objetiva-se, nesta seção, tratar acerca da ocupação por condomínios fechados horizontais implantados nessa localidade, que ao consolidar um novo padrão de moradia, altera a morfologia urbana montes-clarenses nos últimos doze anos (2007-2018). A partir disso, será possível tecer considerações sobre a forma como se têm expressado os processos de urbanização e o que os novos produtos urbanos revelam sobre esse processo.

O eixo a oeste do bairro tem limite geográfico com a Serra do Mel ou Melo, integrando uma cadeia rochosa que também possui outras denominações como Serra da Sapucaia ou Serra dos Montes Claros, tendo posição que se destaca por suas amenidades ambientais, os recursos hidrológicos que sedia e a beleza cênica, além de permitir uma vista panorâmica sobre a cidade de Montes Claros, são aspectos que a torna espaço de raridade.

Encoberta com vegetação típica de mata seca, mescla com espécies típicas de floresta dessidual, que, em determinados períodos do ano, oscila do cinza ao verde, entre os períodos secos e chuvosos, sendo área cercada por três parques ecológicos da cidade, o Parque Guimarães Rosa, o Parque Sapucaia e o Parque Municipal Milton Prates.

Valendo-se desses atributos particulares presentes nessa localidade, além de outros como a temperatura mais agradável, as amenidades de se estar próximo a áreas verdes, além da vista, presenciou-se, nos últimos doze anos (2007-2018), com intensa implantação de empreendimentos condominiais nesta área. Ditos empreendimentos caracterizaram-se por verdadeiros enclaves de luxo superlativo, com elementos arquitetônicos modernos, de alto

padrão, revelados na suntuosidade das construções e, em seu design, um padrão cultural, apresentando considerável área verde em seu entorno.

Ainda, alguns dos empreendimentos ali situados, dotaram de acesso e uso exclusivos determinados atributos ambientais existentes como cursos e nascentes d'água e lagos, operando o fechamento do acesso ao sopé da Serra.

Todos esses aspectos fazem dessa microescala um espaço diferencial, que se exprimiu na ação intensificada de novos mercados da moradia expressos na forma de cercamentos, como estratégia criada pelo mercado imobiliário, através da implantação de um novo tipo de moradia.

As principais características desse tipo de enclave urbano se expressam pelos altos muros, a existência de guaritas com vigilância 24 horas, além de sistema de segurança com vigias particulares e uso de equipamentos tecnológicos, fazendo a vigilância e a fiscalização de entradas e saídas desse espaço. Outra característica é a existência de ampla gama de espaços de convivência e equipamentos de uso coletivo, com áreas de lazer, jardins, salões de festa, área *gourmet*, entre outros, com pouca variação de um condomínio para outro (CALDEIRA, 2011).

Com frequência, esses espaços agregam uma extensão de outros serviços prestados internamente, alguns custeados mensalmente, integram as taxas condominiais. O uso das áreas comuns sujeita o morador, visitantes e prestadores de serviços a uma série de regramentos, além das convenções de condomínio, havendo uma racionalidade própria de gestão e convívio nesses espaços.

Além disso, outros aspectos menos visíveis indicam as características da distinção e do isolamento. As suntuosidades dos espaços construídos conferem *status* e trazem subjacente o paradigma da distinção. Diferentemente do convívio e das relações interpessoais que se dão no espaço da rua, do encontro, do imprevisto, da diversidade; nos condomínios, forma-se uma espécie de gueto em que as relações esbarram nas questões de quem pode, desses espaços, acessar; quem dele pode fazer parte (RODRIGUES, 2016).

Isolamento que desnuda o gosto pela individualização contextualizada em uma sociedade reflexiva, além da razão moderna, ou seja, em que o afastamento torna-se sinônimo de confortante segurança em lugares cerrados, em renúncia à ambivalência do outro, do diverso. Por essa razão, a experiência urbana é também fragmentária, parcelar; vivida por uns em contemplação pelo todo. O isolamento, em especial, se manifesta no cotidiano por um estilo de vida peculiar:

Eles [condomínios fechados] estão mudando consideravelmente a maneira como as pessoas de classe média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. Eles estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes (CALDEIRA, 2011, p. 258).

A ideia de isolamento em razão do fator da segurança, da diferenciação social, da exclusividade, da individualidade, somada ao *status* que representam àqueles que desses espaços podem se apropriar revelam maneiras sutis como esses estigmas se expressam no cotidiano através das falas ou práticas dos entrevistados:

Quadro 2 - Relatos de diferentes agentes sociais sobre a percepção idealizada da vida em condomínios

Entrevistado(a)	Extrato de verbalização
Moradora de condomínio	No meu ponto de vista eu pago o preço, eu prefiro o benefício de morar, né? atrás, digamos assim, de uma portaria, eu abro mão de ter a liberdade de morar na rua. <i>Pra mim tem um benefício extremamente fundamental, que é exatamente benefício de você sentir essa segurança</i> , por mínima que seja, por... né? <i>Mas você tem essa segurança e de você poder também contar com pessoas mais próximas</i> , principalmente é, o filtro que se faz até chegar a sua porta, eu tenho isso como, eu falei eu pago o preço na verdade a conta que eu pago com maior prazer é a taxa de condomínio, porque ela me dá é, né? Esse amparo que numa casa de rua eu não teria
Morador de condomínio	O item na época pra mim, <i>foi o mais importante, foi a segurança</i> que realmente mudou, a segurança, eu tinha na época eu tinha crianças, bebês em casa e a gente minha mulher falava não tinha segurança nenhuma do, dos meninos sair nem na rua com a babá, gente saía pra trabalhar e não tinha nem como os meninos sair na rua passando que perigoso, que a gente teve problema com isso. Então foi os pontos positivos, né que a gente sentiu também, agora <i>a questão da segurança é</i> , externa e interna, a externa essa questão de você viajar de você ir e vim, isso foi muito bom e a interna porque realmente os meninos ficam soltos, vai pra casa de um pro outro. [...] O ponto chave foi a segurança né?!
Morador de condomínio	O que que a gente pensa quando quer morar em condomínio...a gente pensa em segurança, porque quando tem um portão virado pra a rua está inseguro. <i>E a gente quer ter uma rua pro filho correr e brincar</i> . Que hoje, em razão de um trânsito difícil, em razão da segurança mesmo de um furto ou qualquer modalidade de crime, a gente não quer ter o filho exposto na rua.
Empreendedor	Foi um <i>boom</i> realmente nessa área e <i>como as pessoas são muito preocupadas hoje com a segurança, principalmente com segurança</i> , esses condomínios prosperaram inclusive os prédios também mais por uma questão de segurança. [...] E, também, vamos dizer assim, <i>é uma classe muito especial né, que geralmente mora nesses condomínios, pessoal com maior poder aquisitivo</i> , né. Muitos médicos, advogados, uma grande parte de médicos.

Fonte: Pesquisa de campo, 2018. Org.: GALVÃO, L. M.

Extraí-se, das falas, um valor idealizado de que viver bem e de modo seguro é viver nesses espaços cercados. Transmutada em mercadoria de desejo, no entanto, a moradia em condomínio fechado tem movido o mercado imobiliário local.

A implantação dos primeiros condomínios na cidade de Montes Claros/MG, o Portal das Aroeiras em 2004, segundo relatos coletados, aponta uma demanda originada em razão da chegada de famílias estrangeiras (Condomínio Portal das Acácias em 2003), principalmente de origem dinamarquesa, que aqui vieram residir em razão da instalação, na cidade, de empresas multinacionais no ano de 2003. A construção de residências voltadas a atender às famílias dos trabalhadores e dirigentes que se deslocaram para a cidade com sua implantação levou à formação de um dos primeiros enclaves no Ibituruna, caracterizada por casas que reproduziram o padrão de moradia européia, com inúmeras vantagens localizacionais: áreas verdes, amenidade na temperatura e num espaço originariamente elitizado da cidade, com vista para Serra do Mel. Desse enclave se ampliou a uma demanda do mercado imobiliário que cresceu vertiginosamente nos últimos anos, no segmento condominial.

Os empreendimentos condominiais fechados em Montes Claros/MG reproduzem o modelo padrão existente noutros centros urbanos do Brasil e do mundo, como um produto imobiliário específico que agrega uma coletânea de serviços voltados à demanda da classe de renda alta, incorporando nele a mercadoria segurança, primordialmente. Ter acesso a esse produto em determinada localidade e sob uma determinada forma torna signo de distinção e reproduz os valores de segregação.

Desse modo, residir dentro do loteamento Ibituruna, e, além disso, pertencer ou não à área condominial, ou pertencer a determinado condomínio em específico expressaram-se, no particular da microescala da Serra do Mel, como variáveis que atuam na composição do sobrevalor. Além disso, esses espaços expressam relações de auto-segregação alimentadas pelo mercado imobiliário.

Com isso, tem-se um cenário que se expressa por uma segregação dentro da população de alto poder aquisitivo, mostrando que entre as pessoas de maior renda há, ainda, outras formas de auto-segregação (BATISTA; LEITE, 2010).

Apesar de possuir característica interna semelhante, com um predeterminado padrão de construção para os espaços residenciais das moradias, no entanto, a segmentação interna se compreende pelo acesso a determinadas áreas por seus atributos naturais, que são apropriados de modo diferenciado e segundo o poder aquisitivo. Há uma segregação dentro de espaços de segregados sutilmente percebido.

Quadro 3 – Relatos de diferentes agentes sociais sobre a vivência em condomínio

Entrevistado(a)	Extrato de verbalização
Morador de condomínio	<p><i>No condomínio como é bem diversificada a questão do social... tem pessoas muito ricas, mas não tem muito pobre. Lá é A, AA, e a gente fala que não tem B(classe). Isso no meu condomínio, né. Então a gente tem que crescer a questão social... aguçamos mais a essa questão social junto ao condomínio. Serviu até de exemplo. A gente mostra pros meninos(filhos) que, o menino do vizinho vive aqui em casa, mas na hora que ele chega aqui em casa ele é igual a vocês. Então a gente vive falando isso. E a gente nota que mesmo com aqueles filhos que vivem num padrão de vida muito alto, e mesmo a gente, em festas em eventos... a gente fala disso de não haver distinção e os pais não acham ruim.</i></p>
Morador de condomínio	<p>Nós fizemos uma opção no condomínio pra uma opção até mais cara pra gente, nós compramos uma moto, uma carretinha pra gente não deixar a prefeitura entrar com o caminhão ai dentro, pra pegar o lixo. Então, nosso funcionário pega nos dias de pegar o lixo e levar lá pra fora porque a gente sentiu necessidade de não (<i>deixar</i>) entrar [...] gastamos um pouco mais com isso e também trás mais segurança, porque as casas ficam muito abertas então chama muita atenção, então a gente acha por bem tipo assim, <i>quanto menos pessoas estranhas entrarem e ficar vendo o movimento da gente é melhor.</i></p>
Ambientalista	<p>É, esses condomínios... a legislação lhe faculta, lhe permite, mas eu entendo que é uma forma de exclusão social, porque você vai criando blocos, né? <i>blocos de moradias onde as pessoas não convivem vamos dizer assim, com todo mundo.</i> Você tem o <i>grupo de pessoas determinadas</i>, ainda que sejam grande ou pequeno, mas é uma realidade regional, uma realidade mundial dos condomínios é ter como forma a de segurança, forma de administração que você cria uma administração particular uma administração própria, através da gestão de condomínio você tem uma gerencia[...]os condomínios eles favorecem porque diante do valor que você paga pelo condomínio, ali ele pode colocar segurança ele pode colocar é sistema de coleta de lixo e ai de uma certa forma vem favorecer as pessoas que moram nesse espaço, mas é uma forma de exclusão social.</p>

Fonte: Pesquisa de campo, 2018. Org.: GALVÃO, L. M.

Além disso, com a construção desses cercamentos perdem-se noções de diversidade, artificializa o convívio com o diverso, dissemina alienação do distinto. Como uma espécie de artifício de cidade modelo, esses enclaves exteriorizam-se por um estilo de vida particular que contempla valores individualistas, o desejo de distinção e exclusividade, com um discurso de privilégio pela homogeneidade do convívio com iguais (MENDONÇA; COSTA, 2011).

À medida que a concepção de cercamentos se disseminou por vários outros espaços, seja no lazer (fechamento de ruas, praias, parques públicos e eventos comunitários); seja no comércio (*shopping centers*) ou no residir, opera-se um antagônico deslocamento do modo de se viver os espaços coletivos. Mais que uma opção de um urbanismo fundado no exclusivo e no distintivo, a vida em cercamentos representa uma negação ao convívio, ao diverso, ao democrático (SPÓSITO, 2016).

Nega-se o público, o coletivo, a cidade ao voltar-se para dentro de si mesmo sob um simulacro de autosuficiência e de autonomia. Muitas vezes tratados como uma questão restrita ao âmbito do privado, os espaços de cercamento tornam-se expressão da reorganização das demandas da sociedade civil e do atendimento de seus anseios pelo mercado. Porém, a gestão particular de espaços de uso coletivo percorre a complexa relação público-privado e, muitas vezes, reforçam desigualdades (SPÓSITO, 2016).

Cria-se, assim, uma privatização do espaço público, no sentido mais amplo do termo. Troca-se a noção de cidade aberta ao que é coletivo e comum por outra que privilegia um ideal de exclusividade. Segurança, lazer, educação, saúde, transportes e moradia se tornam mercadorias acessíveis somente aos que podem pagar por elas. É preciso destacar, entretanto, que junto às novas fragmentações urbanas surgem também inúmeros antagonismos. (MELGAÇO, 2012, p. 88).

Gerando o aprofundamento da segregação no espaço urbano, a produção do enclausuramento, como um produto imobiliário específico, repercute em importante alteração do ponto de vista da dinâmica imobiliária local.

Essa alteração reflete-se, no campo teórico, no deslocamento das ações voltadas ao lucro e ao modo como o espaço urbano torna-se condição para o deslinde de uma nova estratégia, fundada na reprodução do capital financeiro-rentista pelo setor imobiliário. No campo do capital imobiliário contemporâneos, uma de suas criações modernas torna ainda mais evidente essas estratégias – os condomínios fechados.

A partir dessa nova estratégia, observa-se, no cenário montes-clarense uma ampliação da procura e na oferta por lotes e construção de casas novas, em áreas condominiais, com a implantação de vários empreendimentos condominiais voltados à elite econômica local.

A nova elite montes-clarense, composta de médio e micro empresários locais, profissionais liberais, prestadores de serviços atuantes em novos nichos de mercado, servidores públicos com altas remunerações. Essa emergente elite econômica local gerou a demanda pela ocupação de novos espaços urbanos, atualmente reestruturados. A ação imobiliária se volta à demanda desse mercado crescente, representada pela nova elite econômica da cidade. Diversificada, em razão do padrão produtivo ligado ao setor terciário, leva em consequência, a uma diversificação dos agentes sociais e de seus interesses.

Em síntese, os processos de reestruturação urbana nesse contexto da Serra do Mel marcam uma ocupação guiada pelos seguintes aspectos: na recomposição de sua elite econômica e política (despontada pela expansão do setor terciário), no surgimento de novos

agentes sociais, na integração de novos costumes e hábitos no cotidiano montes-clarense; em progresso similar às grandes cidades, disseminado por uma nova racionalidade de acumulação do capital e que se expressa por novos padrões de consumo através dos condomínios fechados.

No campo da ação imobiliária, observa-se, na cidade de Montes Claros/MG, um deslocamento no escopo da produção do espaço, do sentido de organização capitalista do espaço para o paradigma da mercadoria, com rebatimento na reestruturação urbana.

Todos esses aspectos, frise-se, indicam estar em curso a incorporação de um novo padrão de moradia na cidade de Montes Claros, nos últimos doze anos, marcado pela implantação de grandes empreendimentos condominiais, compondo a dinâmica da produção do espaço na microescala da Serra do Mel, em específico, que se teceu no processo de expansão da mancha urbana e culminou na reprodução de um novo urbano, pela ação imobiliária local.

Essas áreas atualmente concentram a beligerância dos conflitos urbanos, fruto da ocupação irregular por parte de grandes empreendimentos condominiais às custas da apropriação privada de sua beleza cênica e da inadequada ocupação em área de proteção permanente, emoldurada pelos cercamentos das áreas de condomínios.

3.3 O conflito socioambiental no recorte empírico da Serra do Mel e a problemática da ocupação autosegregatória

Para além da proposta de elucidar os fatores que levaram à concentração de condomínios horizontais como nova mercadoria urbana, fruto da ação especuladora dos agentes imobiliários; propõe-se relacioná-los aos processos de reestruturação urbana, à ação e influência de agentes locais, e, através dessa relação, evidenciar os processos que conduzem a aos novos conflitos urbanos, que, por sua vez, permitem compreender a produção do espaço.

Tomando-se o espaço urbano como condição, meio e produto dos processos sociais inerentes, esse resulta das forças que operam em favor da acumulação ampliada e que levam à reprodução do espaço da vida na atualidade; em específico, o modo como se revela no recorte empírico da Serra do Mel.

Assim, objetiva-se, na presente seção, evidenciar e analisar os conflitos socioambientais gerados, os fatores que os impulsionaram e a atuação, influência e interesses dos diferentes sujeitos sociais, que, no contexto da Serra do Mel, na cidade de Montes Claros/MG, envolveram empreendedores imobiliários, moradores, poder público local (Executivo e Legislativo Municipal), os movimentos sociais e a sociedade civil, bem como os órgãos e conselhos de proteção ambiental e do patrimônio histórico.

Em uma abordagem que propõe tratar dos interesses organizados em torno da terra urbana e do papel que desempenham na produção do espaço, é necessário que se evidenciem tanto os aspectos estruturais como, ligadas a eles, as ações dos grupos sociais. Para tanto:

Compreendem o setor imobiliário, mas também envolvem elementos do capital financeiro e corporativo, políticos corruptos, grupos locais de ativistas, partidos políticos necessitados de suporte financeiro, ambientalistas, proprietários de casa própria, etc. Esses interesses e os conflitos entre eles formam o fio condutor das mudanças espaciais que são estimuladas por processos societários profundos (GOTTIDIENER, 1997, p. 217-218).

Face ao conflito que, por vezes, essas ações e interesses geram, há que se considerar que elas ora se revelam coletivamente, ora são individuais ou independentes, pelos diversos agentes ou por frações desses. A análise dessas ações demanda, segundo domínio Lefebvriano, um olhar sobre a vida cotidiana.

Como percurso metodológico, primeiramente, serão tecidas considerações sobre a importância histórico-paisagística da Serra do Mel para a cidade de Montes Claros/MG, documentada em registros históricos da cidade e verificada através de publicações da mídia local, para se contextualizar o conflito socioambiental gerado pela ocupação urbana. Na sequência, será focalizada a atuação dos agentes envolvidos (Estado, agentes imobiliários e sociedade civil) diante do conflito socioambiental gerado pelas obras de cercamento e construção da infraestrutura das áreas condominiais.

Para isso, serão utilizados dados de relatos orais e de pesquisa documental por meio da consulta aos autos do procedimento da Ação Civil Pública instaurada junto à 7ª Promotoria de Justiça da Comarca de Montes Claros/MG, Inquérito Civil de nº MPMG – 0433.11.000406-9 que culminou com a recomendação de decretação do tombamento da Serra do Mel como patrimônio histórico-cultural da cidade de Montes Claros, pela Secretaria do Patrimônio Histórico e com a sanção do ato normativo que decretou o tombamento; bem como da Monção, documento que registra o procedimento e formaliza o tombamento junto ao

Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Montes Claros (COMPAC) e do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (CODEMA).

Antes, porém, cabe esclarecer que se entende por conflito urbano algo que transcende ao que se pode documentar em um procedimento extrajudicial instaurado para fins de coerção e fiscalização por um órgão estatal. Assim, o conflito está para além dos autos, estes nos prestando como procedimento para coleta de dados documentais na medida em que se cristalizaram, no tempo, as ações dos diversos agentes sociais, cujas intenções se consideram a partir das manifestações e fatos relatados, conjugadas a outras fontes, como a mídia local e os relatos orais das entrevistas.

Como já evidenciado, o eixo a sudoeste do perímetro urbano da cidade de Montes Claros/MG faz limite geográfico com a Serra do Mel, uma cadeia rochosa que tem grande valor histórico, paisagístico e cultural para os cidadãos. Destacada por suas amenidades ambientais, a beleza cênica, além de permitir uma vista panorâmica da cidade, trata-se de área dotada de especial importância ambiental, cultural e histórica.

A Serra do Mel representa importante fonte hidrológica da cidade, abriga nascentes do Rio Vieira, responsável por 35% das águas que abastecem a cidade. A encosta é área de preservação permanente (APP), e, por sua inclinação íngreme e terreno rochoso com predominância salitre, representa área com riscos de deslizamentos, incêndios e inundações na base da Serra (CPRM, 2012).

A peculiaridade topográfica da cidade e do município, no entanto, permitindo-se uma breve digressão, já encontrava referência desde os documentos expedicionistas que tracejaram pelo norte de Minas Gerais. Sobre o aspecto geo-morfológico do município:

Formiga (arraial de Formiga) está situada perto do rio que tem o seu nome (Segundo a carta geral de Spix e Martius, e segundo d'Eschwege, o pequeno Rio de Formiga se lança no Rio Grande), em um grande valle limitado por collinas cobertas de pastagens e bosques (*sic*) (SAINT-HILAIRE, 1937, p. 149).

As montanhas que existem no município são ramificações da cordilheira do Espinhaço; e as diversas serras, ou são contrafortes ou socalcos destas, ou das mais vizinhas, havendo morros que emergem isoladamente ou prolongam as lombadas dos chapadões; outras, ainda, completamente independentes – como a Lazã Cumprida, socalco da Serra do Cabral. (VIANNA, 1916, p. 183-184).

Procurando localizar um ponto de referência para o prosseguimento da jornada, avistou, não muito aquém da linha do horizonte, um agrupamento de montes esbranquiçados e despídos de vegetação...virou-se então para aqueles *montes claros* (*sic*) (PAULA, 1954, p. 3).

Aspecto morfológico com determinante valor cultural, da qual decorre sua denominação, caracteriza-se por sua predominante área plana de várzea, onde situa sua área urbana, cercada por serras alinhadas e íngremes com altitude máxima de 1000 metros, formando um paredão verde a emoldurar a cidade. Beleza cênica que encontra menção em relatos históricos, como ilustra:

Ao levante como ao poente, pequenas declinações; depois as vencidas ligeiras, galgando a chapada, indo, sem seguida, morrer nos valles de fertilidade e produção pasmosas, trazendo ao espírito consolação e esperança. Nas cercanias da cidade, a ella fronteiroço, marginando a esquerda do Vieira, fertilizado pelas águas de outras correntes – a dos Bois, Cedro e Lagoinha – temos um vasto trato de terreno dividido em sítios e chácaras, destinado à lavoura [...] (*sic*). (VIANNA, 1916, p. 282).

Atinente à orografia documentada por Hermes de Paula (1954, p. 82), que explica a origem do nome como Serra do Melo, registra que: “na fralda central, a Serra dos Montes Claros emite um ramal que corre no mesmo sentido S.N. [sul-norte] e vai tomando o nome das diversas fazendas que ela contorna, tais como: serra do Vieira, serra do Melo [...]”

Local marcado historicamente pelas grandes fazendas de gado e originariamente pertencente às oligarquias locais, a Serra do Mel tem importância documentada nos registros históricos, originariamente como refúgio da elite local. Os sítios ou fazendas do Melo, assim denominada como área que se estendia por uma passagem estreita onde se fazia travessia do rio Vieira, após o bairro Melo, também relatado como corredor ou beco do Melo, nas obras de Tupinambá (2007), Cyro dos Anjos (1920) e Hermes de Paula (1954) fazem-lhe referência a seu valor afetivo e paisagístico para toda a cidade.

Sua importância histórica, cultural e paisagística são aspectos apontados por estudos realizados pela Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico, no Laudo de Vistoria nº 75/13 do MPMG:

A Serra é fundamental para a cidade de Montes Claros, com qualidades ambientais e beleza paisagística marcantes, como elemento natural adjacente ao núcleo urbano. Representa fortes referências visuais e fornece identidade ao lugar, fazendo parte do imaginário coletivo e se destacando no contexto social da cidade (MPMG, 2011).

A imagem aérea seguinte reflete os principais aspectos visíveis do espaço em questão (Figura 5).

Figura 5 – Imagem aérea da microescala da Serra do Mel na cidade de Montes Claros/MG



Fonte: Acervo pessoal. Dez/2017. Realização: DRV Imagens Aéreas.

Trata-se, pois, de localidade dotada de especiais atributos naturais, com forte valor histórico, paisagístico e cultural que, na confluência das estratégias do setor imobiliário nos últimos doze anos (2007-2018), se tornou palco de conflitos socioambientais em razão do avanço destes interesses sobre a encosta da Serra do Mel, em Montes Claros/MG sem medidas concretas de planejamento de sua ocupação por parte do Poder Público atinente à preservação deste marco natural.

O conflito urbano presente na microescala da Serra do Mel, objeto do estudo empírico do presente trabalho, manifesta-se em razão da forte pressão do setor imobiliário sobre essa localidade e a ameaça que repercute da intensificada implantação de cercamentos e construção de grandes empreendimentos condominiais, após o ano de 2007. Em especial os que se instalaram no sopé da Serra do Mel.

Os empreendimentos que se instalaram no local caracterizam-se por extensas e lindeiras áreas cercadas formando enclaves de expressivo padrão em edificações sob a forma de condomínios horizontais fechados, com o loteamento de amplas glebas que causaram o confinamento de extensões do sopé da Serra do Mel e impuseram-lhe limites e obstruções ao acesso público, além da mutação de sua paisagem (Figura 5).

Ademais, as implicações ambientais presentes nesse conflito decorrem da ocupação irregular de empreendimentos no sopé da Serra, para além do limite legal previsto em tutela às Áreas de Preservação Permanente (APP), causando a supressão de vegetação nativa, a impermeabilização do solo, além de uma série de implicações urbanísticas ao local.

Autorizada sua implantação pelo ente municipal, ao desabrigo de necessários planejamento ou fiscalização sobre os impactos ambientais, sobre a vizinhança e o trânsito local, além da demanda de serviços públicos e de equipamentos urbanos repercutiu numa série de alterações à infraestrutura, tanto no sentido ambiental como de impacto de vizinhança e estrutura viária local.

Verifica-se, nas áreas do entorno aos empreendimentos condominiais localizados no sopé da Serra do Mel, uma série de ofensas às condições urbanísticas, pelas precárias condições das áreas externas. Esses são alguns dos problemas relatados pelos entrevistados e identificados pela coleta iconográfica.

Figura 6 - Mosaico de fotos do entorno das áreas condominiais pesquisadas



A) Fechamento de via pública e a sobrecarga dos serviços de coleta de lixo urbano; B) Via de fluxo de veículo sem viabilidade de infraestrutura de trânsito. C) Construções na encosta, com supressão de vegetação nativa e extração de parte da formação rochosa. D) fechamento de vias públicas com grades por particulares. Fonte: Acervo pessoal. Org.: GALVÃO, L. G. M.

Além disso, outros problemas ligados à infraestrutura são possíveis de verificação, tais como a existência de ruas com precária pavimentação, com acessos

realizados sem qualquer logística de tráfego, falta de iluminação pública nas áreas externas aos condomínios, sobrecarga dos serviços de coleta de lixo, ausência de obras de drenagem hídrica dos cursos de rio existentes e suas nascentes.

Essas questões perpassam o conflito socioambiental que se instaurou e se pôde colher pela percepção dos entrevistados. Nesse aspecto, contrapõe-se a visão ilustrada em material midiático, extraído de uma publicação de 17 de junho de 2011, de coluna de um Jornal local, o Norte de Minas:

Quadro 4 – Relatos de diferentes agentes sociais sobre as questões que cercam o conflito socioambiental na Serra do Mel

Entrevistado(a)/Documento	Extrato de verbalização
Procurador de agente fundiário do Ibituruna	<i>A estrutura do Bairro Ibituruna, em seu contexto, não conseguiu projetar a realidade de Montes Claros nem para 2018, muito menos para 2030. O Ibituruna não tem essa estrutura, não foi idealizado para ter essa estrutura. É um bairro assim... se vc for olhar...olha para um bairro sob o ponto de vista básico, não sou técnico para dizer, mas é um bairro que não tem boca de lobo para receber água pluvial. É um bairro onde o asfalto... não pode chover, o asfalto se desfaz; é um bairro onde as ruas são extremamente estreitas...pelo fluxo de veículos que passam aqui. É um bairro que não tem a estrutura de receber a população que está recebendo” [...] “É um bairro que tem uma infraestrutura totalmente precária.</i>
Morador de condomínio	<i>Ai que descobriram que no serra do mel tinha uns lotes que foram vendidos e que não estavam aprovados, pessoas que compraram o lote lá no alto da Serra pra construir, aí foi que houve essa demanda, aí foi judicialmente, tanto é que ficou sem construir casa lá na parte alta do serra do mel e na parte alta do meu [condomínio] também, houve uma demanda também, mas ai é o pessoal que era dono do lote foi pra justiça, [...] a casa lá no alto da serra que foi a primeira casa que foi feita e ao lado dela tem uma construção que começou e foi embargada e ficou embargada e tá embargada até hoje. É, e existe por cima de tudo isso um grande jogo de interesse né que é o que a gente tem notado ai o tempo todo, a gente tem que começar a conscientizar.</i>
Ambientalista	<i>No ano de 2000 nós deparamos com uma situação adversa à preservação da Serra, que foi a proposta de criar um grande empreendimento imobiliária no alto, ou seja, na crista da Serra. [...] E eu, como protetor, vamos dizer assim, da Serra desde o ano de 1982, nós temos uma propriedade que adquirimos ali, desde o ano de 1982 que a gente é... entende.... que somos responsáveis pela preservação daquilo ali, evidentemente junto com a sociedade montes-clarenses, com alguns moradores da parte baixa e da parte alta da serra.</i>
Coluna de Jornal local Pub.:17.06.2011 (O Norte)	<i>Vi o projeto e achei simplesmente maravilhoso uma obra prima de um arquiteto de renome internacional Sérgio Santana que dentre outros condomínios fez vários (Alphaville) em diversas capitais do país. A cidade tem que se desenvolver para melhor. Não seria ótimo ver nossa querida cidade se desenvolver com uma política sócio-ambiental correta e auto-sustentável?”[...] “Será que as pessoas que estão por trás desse complô todo, querem mesmo é a favelização do entorno e periferias de Montes Claros e com isso terem votos fáceis e abundantes. (MPMG, 2016)</i>

Fonte: Pesquisa de campo, 2018. Org.: GALVÃO, L. M.

Nesses relatos observa-se a visão sobre o conflito socioambiental instaurado que houve o sobrestamento de obras, a contradição nos interesses envolvidos na questão, a parca conscientização voltada às questões da cidade.

Esse conflito teve seu ápice no ano de 2010, quando, em decorrência da pretensa expansão do perímetro urbano para a parte superior da Serra do Mel, o poder público local arquitetava alterações na sua lei de uso e ocupação do solo, Lei nº 4.198/09, com vistas a viabilizar a instauração de condomínios sem exigência de estudo urbanístico global prévio e sobre espaços ambientalmente protegidos.

Sem observância às previsões sócio-ambientais e urbanísticas existentes, sancionam-se, em regime de urgência e sem consulta prévia obrigatória, as Leis nº 4243, de 12 de julho de 2010 e 4.428, em 12 de novembro de 2011, ambas, ampliando a extensão do perímetro urbano até áreas no cume da Serra do Mel. Por meio dessas leis, e consoante se verificou nos documentos pesquisados, o ente público estende, ilegal e ilegitimamente, o perímetro urbano, a fim de contemplar aos interesses de empreendedores imobiliários locais e criar as condições para a instalação de extensa área condominial projetada e que seria executada por um grupo de grandes construtoras e incorporadoras de atuação no mercado nacional (MPMG, 2011).

A figura abaixo traduz os limites das alterações legais sobre o perímetro urbano e os espaços especialmente protegidos sobre a microescala pesquisada na Serra do Mel em Montes Claros/MG (Figura 7).

Figura 7 – Imagem da área do conflito na Serra do Mel e os seus marcos legais



Fonte: MPMG. Autos do Inquérito Civil de nº MPMG 0433.11.000406-9, instaurado em 13 de julho de 2011 junto à 7ª Promotoria de Justiça de Montes Claros/MG.

No plano normativo, as referidas leis municipais, de acordo com os autos pesquisados, foram submetidas a análises quanto à inconstitucionalidade, no que diz respeito a possível afronta aos diversos dispositivos legais. No aspecto da inconstitucionalidade formal, a lei teria tramitado em desrespeito ao processo legislativo participativo, instituído no Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que, em seu artigo 40, §4º, I, determina sejam asseguradas a participação popular; bem como ao Plano Diretor, Lei nº 2921, de 27 de agosto de 2001 que traz a mesma previsão para as alterações de perímetro urbano (MPMG, 2011).

Sob o vício da inconstitucionalidade material verificou-se afronta à Lei do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), Lei nº 9.985 de 18 de julho de 2000, que institui os espaços especialmente protegidos, considerando que se trata de área de amortecimento de parques estaduais e municipais, por essa razão atribuindo-se condição de zona rural. Além disso, admitir sua ocupação pode representar outras ilegalidades, como a proteção à vegetação de Mata Seca, prevista pela Lei nº 11.428 de 2006; e a Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que em seu artigo 4º, inciso V, que protege a vegetação nativa em áreas de encostas (MPMG, 2011).

Os laudos técnicos solicitados pela Coordenadoria Regional das Promotorias de Justiça, constantes nos referidos autos pesquisados, atestaram erro no georreferenciamento:

[...] Verifica-se a sobreposição do perímetro urbano de Montes Claros descrito na Lei nº 4243/2010 com o perímetro do Parque Estadual Lapa Grande, com área comum de 162,93 hectares. Também verificou sobreposição do perímetro urbano definido pela Lei nº 4198/2009 com o perímetro do Parque Estadual Lapa Grande, com área comum de 155,54 hectares. [...] Para a elaboração das leis de ampliação do perímetro urbano que incluíram a Serra do Mel como área urbana, verifica-se que não houve nenhuma preocupação do poder público ao elaborar suas leis urbanísticas. [...] (MPMG, 2011, f. 316-317)

Os atos normativos em questão, segundo alegações constantes nos autos e informações colhidas nas entrevistas, foram ilegitimamente sancionados próximo ao recesso legislativo e dias de ponto facultativo, podendo-se inferir a estratégia do setor imobiliário em conjunto com o legislativo e executivo municipal. Interessados em transformar em área urbana a faixa de glebas existentes na longitude de toda a encosta da Serra, as alterações legislativas permitiram a momentânea regularização de empreendimentos condominiais, alguns destes já instalados à época. Neste passo, a diversificação do perfil das empresas atuantes no setor imobiliário na cidade, especialmente, com a tentativa de inserção de grandes

grupos de construtoras e incorporadoras (Patrimar Engenharia e Construtora Caparaó), revelou aspecto subjacente ao conflito socioambiental gerado (MPMG, 2011).

Nesse caso, a atuação do poder público torna evidente a contradição existente nos interesses e nas ações que se manifestam na produção do espaço, tornando explícitas tais contradições, dentre todos os agentes, em razão de sua atribuição de agir coletivamente, ainda que guiado por interesses individuais.

Por um lado, foi possível verificar nos autos que se argumentou sobre a ação adotada por alguns agentes estatais na mediação do interesse imobiliário. Ao se questionar as alterações na lei de uso e ocupação como medida que pode ter favorecido a regularização da instalação de alguns dos empreendimentos nessa localidade, deduz-se que, por meio da esfera política, determinados agentes podem ter articulação.

Por outro lado, o ente estatal também foi responsável, por meio de outros agentes, em sua competência fiscalizatória e investigatória, a interligar as várias e dispersas ações de resistência à ocupação irregular sobre a Serra do Mel, associando diferentes órgãos e entidades públicas e da sociedade civil na adoção de medidas coercitivas e na recomendação de outras medidas de intervenção estatal.

Sobre o movimento urbano que decorreu desse conflito, vale evidenciar sobre sua forma de composição e manifestação que culminou em uma série de medidas administrativas e legais.

Encampando o movimento de resistência que despontou encabeçado por um grupo local, no ano de 2010, a Organização Não Governamental (ONG) Ovide, voltada às causas ambientais, inicia sua articulação rumo à formação do movimento denominado SOS Sapucaia. Esse movimento conseguiu mover parte da sociedade civil e de lideranças locais, realizando eventos voltados à tomada de consciência da população, divulgação junto à mídia local e mobilização da sociedade através da realização de um abaixo-assinado, o qual colheu mais de 50.000 assinaturas contrárias à ação do capital privado (AMBIENTALISTA ENTREVISTADO, 2018).

Acresce-se ao movimento o papel desempenhado pela mídia local, com inúmeras publicações de escritores, historiadores e jornalistas locais, com publicações de editoriais, crônicas e manchetes, dando expressão ao movimento de resistência. Ficou ilustrado nos autos recortes de manchetes e crônicas nos seguintes jornais locais: Opinião; O Norte; Jornal Norte de Minas; Jornal de Notícias; Hoje em dia, coletadas entre 2011 a 2016 (MPMG, 2011).

No cenário artístico, o movimento de resistência também se expressou pela banda montes-clarense, “A outra banda da lua”, que, em manifesto, cria a composição chamada “Serra do Mel”, cuja letra clama o povo a luta e enaltece o valor simbólico, ambiental e histórico para a cidade (A OUTRA BANDA DA LUA, 2017).

Em todos esses documentos, sejam de texto, imagem e som veem-se acionadas, de modo implícito, as vertentes ideológica e do pertencimento, e fundam os argumentos de resistência na importância de a cidade se organizar, porém de modo setorizado. Não decorreu de uma iniciativa de moradores locais.

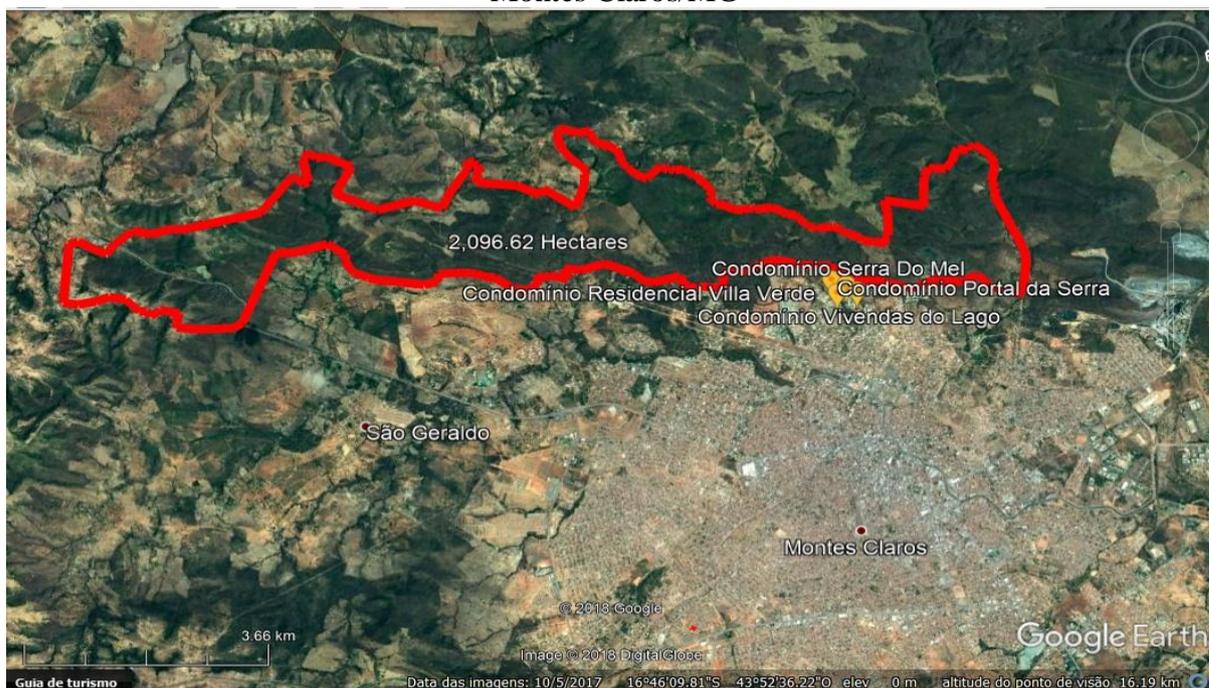
Compondo a linha de resistência à ocupação irregular na Serra, uma diversidade de agentes estatais também atuou, seja através de medidas fiscalizatórias, seja na adoção de recomendações ou medidas sancionatórias, dentro de suas respectivas competências de atuação. Uma dessas medidas resultou na instauração de Ação Civil Pública à partir de denúncias efetuadas junto à 7ª Promotoria de Justiça da Comarca de Montes Claros/MG, pelo Inquérito Civil de nº MPMG 0433.11.000406-9, instaurado em 13 de julho de 2011. Esse inquérito contemplou várias ações: instauração de procedimento voltado a decretar a inconstitucionalidade das leis municipais em questão; recomendação ao legislativo municipal para o envio de projeto de lei voltado à sanar a discrepância das alterações na Lei de uso e ocupação do solo; recomendação ao COMPAC para a adoção do tombamento como medida restritiva à implantação de novos empreendimentos no local; recomendação ao CODEMA para obstar os licenciamentos ambientais da área até a regulamentação.

Em uma análise do procedimento metodológico adotado nesta pesquisa, com relação aos autos do procedimento investigativo instaurado pelo MPMG, como fonte documental, permitiram a fidedigna análise sobre o posicionamento e a iniciativa de diversos agentes contemporâneos ao conflito, dado que as mudanças de gestões alteram significativamente os quadros do serviço público. Por meio desse documento tornou-se possível constatar a complexa e ambivalente atuação estatal.

O tombamento da Serra do Mel foi concretizado pelo COMPAC em 08 de dezembro de 2016, através de reunião realizada com a presença de vários órgãos públicos, entidades de classe e representantes da sociedade civil quando foi aprovado em unanimidade, como se verificou da Monção de Tombamento (PMMC, 2016). O ato normativo que dispôs sobre o tombamento da Serra do Mel e institui o seu marco é formalizado pelo Decreto nº 3467, de 29 de dezembro de 2016, cujos limites constam no seguinte mapa descritivo (PMMC, 2018).

Ademais, no plano normativo, por mais que haja discussão sobre a legalidade ou ilegalidade da forma condominial, a matéria sob análise girou apenas em torno das questões formais. Isto é, sobre a competência legislativa do ente municipal e do seu poder de polícia sobre sua aprovação. Não se enveredou pelas questões de fundo, não se avaliando a afronta dessa forma aos valores urbanísticos, por uma perspectiva mais social e humanizante da vida na cidade.

Figura 8 – Imagem de satélite com o limite do tombamento da Serra do Mel na cidade de Montes Claros/MG



Fonte: PMMC, 2018. Google Earth.
Org.: GALVÃO, 2018

Outra medida legal adotada, que se encontrava em vigor ao tempo desta escrita, foi a disciplina urbanística que trouxe condicionantes à autorização de empreendimentos condominiais na cidade, pela Lei nº 4.932 de 01 de dezembro de 2016, na exigência de aprovação mediante realização de estudo de impacto de vizinhança, estudo viário e estudo de impacto ambiental. Essa lei trouxe novo texto ao artigo 23, IV da Lei nº 4.198/09, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo, e, expressamente, revoga a Lei nº 4.428/11 que instituiu alteração ao perímetro urbano de modo ilegal e ilegítimo (MONTES CLAROS, 2016).

Além disso, o CODEMA, por meio de sua Diretriz Normativa (DN) nº 02, de 10 de julho de 2014, amplia a restrição legal à observância de cota altimétrica de 700 m. Aspectos, esses, que indicam uma mudança na política urbana da cidade.

Os atributos ambientais, o consequente valor histórico e simbólico da Serra do Mel foram os principais aspectos que fundamentaram o movimento de resistência e sustentaram a adoção das medidas de restrição legal e a decretação de seu tombamento. As reivindicações se deram através do acionamento do fator identitário do seu povo ao seu espaço.

Verifica-se que as ações coletivas foram impulsionadas a partir de uma tomada de consciência local no sentido de reconhecer a importância histórico-paisagística da Serra do Mel para a cidade de Montes Claros/MG. A compreensão sobre os movimentos urbanos e sua gênese, ao que consigna Borja (1975, p. 15), decorrem da formação de uma consciência coletiva sobre uma causa:

La toma de consciencia del carácter inaceptable de una situación y de la posibilidad de modificarla u oponerse a ella se realiza a través de un proceso que exige mayor o menor grado de organización. Gran parte de los movimientos urbanos se generan ante un súbito deterioro de las condiciones de vida o la amenaza de que este se produzca (inundación, expropiación, etc.).⁷

A partir da análise das entrevistas, verifica-se um forte elemento discursivo que se revela na sua referência como lugar dotado de raridades, pelas particularidades expressas no seu valor paisagístico, como moldura cênica da cidade e suas amenidades ambientais.

Quadro 5 – Fragmento do parecer técnico do IPHAN e opiniões de moradores de condomínios sobre o valor paisagístico da Serra do Mel

Documento/Entrevistado(a)	Extrato de verbalização
Parecer Técnico IPHAN-MG	<i>O valor paisagístico é o mais evidente e o mais abrangente a ser considerado no processo de preservação a que se propõe este tombamento. Ao se reconhecer, portanto, este valor, reconhece-se a memória dos montes-clarenses e deixa-lhes uma consciência para as gerações futuras. [...] Trará, com o tombamento, além do fator visual, um conforto afetivo e garantirá a história da cidade, não só na face por nós conhecida, mas como uma unidade de conservação E em torno desta causa todos nós, montes-clarenses, devemos nos unir (PMMC, 2016).</i>
Moradora de condomínio	<i>Morar perto do verde me atraiu, isso não posso negar. Eu hoje abro a porta do meu quarto e vejo a Serra. E olha que interessante...quando começa a chover e a Serra começa a ficar verde hoje todo mundo fala, até os filhos...a gente começou a falar isso dentro de casa, a 'Serra começou a ficar verde'. De fato o cenário da</i>

⁷ A tomada de consciência do caráter inaceitável de uma situação e da possibilidade de modificá-la ou opor-se a ela é criada através de um processo que requer um maior ou menor grau de organização. Grande parte dos movimentos urbanos é gerada de uma súbita deterioração das condições de vida ou da ameaça de que esta seja produzida (inundações, expropriações, etc). (Tradução livre)

	<i>Serra nos atrai, o visual da Serra nos atrai”. “Temos a visita de passarinhos em nossa casa...isso nos atrai.</i>
Morador de condomínio	<i>Eu, eu sou apaixonado com a Serra, porque eu, eu morava numa casa que da minha casa via o Ibituruna, eu via muito a Serra, então toda vida eu gostei muito dela, ela realmente antes dela ser tombada ela foi degradada bem degradada, hoje a gente ver que ela ficou nessa dormência ela ta se recuperando, eu vejo ela realmente da forma que ela é aquilo que em cada estação ela tem a beleza da estação dela a própria beleza dela, eu ando de bike e quando a gente sobe lá em cima a gente ainda ver assim, boa parte dela muito degradada ainda que ela ainda não deu conta de recuperar, mas o que eu observo mais que não existe por parte da prefeitura um interesse de realmente de salva-la.</i>

Fonte: Pesquisa de campo, 2018. Org.: GALVÃO, L. M.

Observa-se nos depoimentos e documentos analisados neste estudo um sentido ligado à memória coletiva local, ao valor cultural e paisagístico da Serra do Mel, em razão de sua singular característica ambiental. O risco de expropriar-se desse bem comum, somou-se ao risco de danos (aos seus ciclos hidrológicos, aos sítios arqueológicos e espeleológicos, dentre outros), se, porventura, continuasse a expandir-se a mancha urbana por esse vetor sem qualquer planejamento urbano e sem consideração dos custos sociais.

A partir do olhar ao objeto empírico analisado, observou-se que o conflito urbano instaurado, de um lado, situa-se em torno da hegemônica mentalidade patrimonialista e privatista da terra urbana. No plano normativo, a propriedade é assegurada constitucionalmente como um direito subjetivo e, apesar de condicionada ao cumprimento de sua função social, seu proprietário teria irrestritos poderes sob a extração da mais-valia da terra. Poder hegemônico e institucionalizado que se exprime, também, na seara política, eis o papel do Estado criando as condições para essa estratégia de acumulação. Assim, de outro lado, o conflito decorre da ação do Estado, legitimador daquela concepção, criando as condições necessárias à implantação e realização do lucro por meio da legislação urbanística.

Desse modo, a ação intensificada de novos mercados da moradia, com a criação de cercamentos, guiados por estratégias de exploração de renda monopólio e financeirização, cujas práticas capitalistas entrelaçam numa ação estratégica entre os agentes imobiliários locais, a ação de especuladores que também se beneficiam, além do papel que possuem no cenário político, repercutem na força legitimadora com que seus interesses são acolhidos pelo poder público local. O entrelaçamento entre esses aspectos da produção do espaço reflete e permite análises sobre o urbano e, através dele, torna possível compreender os processos sociais manifestados no espaço da vida.

3.4 A Serra do Mel como nexa para a compreensão da reestruturação do espaço urbano na cidade de Montes Claros e o direito à cidade

Objetiva-se, nesta seção, analisar como os processos que se deslindaram no recorte da Serra do Mel, com a intensa mutação urbana liderada pela ação dos agentes imobiliários, tornam-se vetor para a compreensão dos processos que se manifestaram e decorreram da reestruturação urbana vivenciada na cidade de Montes Claros/MG.

A escolha da microescala da Serra do Mel justifica-se face à dinâmica imobiliária que nesse recorte se manifestou, pautado no incremento de lucros pelas estratégias de extração de renda monopólio que, nesse caso, verificou-se através da implantação de grandes e lindeiros empreendimentos condominiais voltados à certo segmento social. Expressando um novo padrão de moradia, nele verifica-se o recrudescimento de segregação e formas de negação à cidade, sendo, por isso, palco de conflitos socioambientais urbanos. A totalidade desses processos é passível de análise teórica por meio da produção social do espaço urbano. A figura abaixo retrata a extensão do recorte objeto desta presente análise (Figura 9).

Figura 9 – Imagem de satélite dos condomínios horizontais pesquisados e limite do tombamento da Serra do Mel, na cidade de Montes Claros/MG



Fonte: PMMC, 2018 Org.: GALVÃO, 2018

O espaço urbano produzido, como foi possível verificar neste recorte da Serra do Mel, na cidade de Montes Claros/MG, indica a provável existência da interação de grupos capitalistas que podem ter agido orquestrados com o Estado, em arranjos institucionais construídos e, das muitas e contraditórias ações e interesses dos diversos agentes produtores desse espaço.

A ação do setor imobiliário sobre o espaço urbano torna-se reflexo da coalizão entre os processos de reestruturação que se operam em escala macroeconômica, global e nacional e os processos de transformação que se corporificam no contexto local.

Foi possível verificar, através deste estudo, o papel desempenhado pelo espaço urbano no processo de acumulação capitalista atual, nele tendo protagonismo o segmento imobiliário, como evidencia Santos (2017, p. 37/38):

O deslocamento que ocorre a partir de um olhar sobre a ‘cidade como lugar do negócio’ para o reconhecimento da ‘cidade como negócio’ envolve, portanto, no plano teórico, o abandono da noção de espaço como palco e exige a observação dos processos a partir das dinâmicas de produção e reprodução do espaço. No plano do real, no universo empírico e do observável, é o reconhecimento de que é a atividade imobiliária da incorporação que tem suscitado os maiores lucros nos segmentos produtivos e, por isso, é ela que se põe como mediadora entre o local e o global.

Nesse intercâmbio entre o local e o global, atinente às manifestações que dão forma e valor ao solo urbano, é que a dinâmica da produção do espaço re-significa o urbano na contemporaneidade. Por ela, redefinem-se as relações sociais entre si e destas com seu espaço.

Em um olhar multiescalar, pois, importa o conjunto das transformações que se expressam no espaço urbano e, diante dessas, desvendar o seu conteúdo, fatores e condições. Dentre esse conjunto de transformações, o avanço de novas frentes e novas estratégias guiadas pela realização de lucro e geração de valor de troca se abatem sobre o espaço urbano. A esse respeito:

No entanto, são muitos, ainda e sempre, os problemas e perigos (como também as soluções e oportunidades) contidos nessa dialética da urbanização. Como espaço também privilegiado do consumo, é no urbano que se concentram as estratégias mais fortes da dominação capitalista, da mercadificação fictícia do mundo, da subordinação da natureza e da vida à acumulação. (MONTE-MÓR, 2015, p. 56)

A remodelação das estratégias de acumulação capitalistas, sob a hegemonia do capital financeiro, descobre no urbano, mais que um mero *local* para consumo, mas ele

mesmo, mercadoria levada ao consumo. O urbano torna-se condição imanente ao ciclo de reprodução do capital pela lógica contemporânea, dele expandindo-se sobre a vida cotidiana (CARLOS, 2017).

Em síntese, através da exploração da renda da terra urbana, vê-se que a atividade de produzir o espaço da cidade é encampada e materializada pela ação do setor imobiliário. O produto imobiliário, nesse viés, em especial a habitação, realiza-se pela valorização e resignificação que decorre ao ser vista como mercadoria, participante das estratégias mercadológicas de valor de uso e valor de troca.

No campo do capital imobiliário contemporâneo, uma de suas criações modernas, tornam-se ainda mais evidentes tais estratégias – os condomínios fechados.

Em um cotidiano orientado pelo consumo e desejo, observa-se uma expansão do mundo da mercadoria em que o residir é apenas uma de suas facetas. A moradia, em conjunto com uma série de serviços e equipamentos urbanos, passa a ser gerida sob novas formas de monopólio.

As práticas especulativas e a necessidade de criação de novos mercados, como o que se revelou na produção do espaço urbano em Montes Claros, indicam um processo de reestruturação urbana que se deu por meio do uso intensivo da cidade pelo capital e das estratégias do setor imobiliário à criação de novas formas de reprodução desse capital por meio de novos produtos.

Transformados em mercadoria, os espaços condominiais revelam aspectos intangíveis dessa relação da vida coletiva intramuros que também não podem ser ignorados. Ao que foi possível verificar, após o estudo realizado, não é apenas a moradia, em si mesma, a mercadoria do desejo, mas o signo que decorre quem dele pode se apropriar. Há um valor de poder e riqueza na distinção social, ligado à exclusividade dos benefícios, ao *status* que se desdobra dos processos de “camarotização” dos espaços. Os guetos são criados voluntariamente, resultado último.

Observemos que há vários guetos e tipos de tipos de guetos [...]. A seu modo os bairros residenciais são guetos; as pessoas de alta posição, devida às rendas e ao poder, vêm a se isolar em guetos de riqueza. O lazer tem seus guetos. Lá onde uma ação preparada tentou reunir as camadas sociais e as classes, uma decantação espontânea logo as separou. (LEFEBVRE, 1969, p. 104)

Os condomínios são expressão máxima de dominação monopolista sobre o espaço urbano revelada como estratégia de classe. A forma condominial torna-se uma externalidade

dos processos contemporâneos voltados à extração de renda monopolista adotada pelas estratégias imobiliárias, ao acirrar a segregação:

A autosegregação, de modo diferente da segregação, é um processo que combina duas naturezas de ações no processo de produção do espaço urbano: os interesses dos que produzem esses espaços [...], que se interessam em oferecer um produto imobiliário, ao qual se agregam novos ‘valores’; aqueles que consomem esse produto, vivem nesses espaços e redefinem suas formas de relação com a cidade, no plano espacial e temporal, em grande parte motivados pelos ‘valores’ de distinção social e segurança, no caso brasileiro, reproduzindo e ampliando desigualdades que são históricas, bem como reforçando diferenças que, em grande parte, são os novos pilares da segmentação socioespacial nas cidades brasileiras (SPÓSITO, 2016, p. 82).

Sob o fundamento ideológico de se criar mecanismos de segurança:

O enclausuramento urbano cria ambientes onde os preconceitos e a intolerância à diferença se multiplicam. Esse modelo de moradia, ao buscar a segurança de alguns, gera novas violências para o coletivo urbano. Além disso, o isolamento reduz as possibilidades de existência de pactos, de ações em conjunto, deixando espaços para práticas individualistas. A tendência à urbanização em guetos residenciais faz com que a cidade passe de local de encontro a local de confronto (MELGAÇO, 2012, p. 103).

Nesses espaços o cotidiano revela uma vivência fragmentária. Aos de dentro, local de convívio entre iguais, do homogêneo, do encontro superficial e da cordialidade vã e fugaz. Aos de fora, a negação da rua, do encontro, da diversidade, da coletividade. O limite que separa “o de dentro” e “o de fora” tem um sentido ideológico que reproduz um modelo histórico brasileiro construído sobre as bases da segregação e exclusão social. Sobre as bases de uma “democracia rala”, como diz Souza (2006), essa segregação é reproduzida no urbano de modo naturalizado, numa sociedade fractal, como observa:

Em contextos como o brasileiro, caracterizados pela forte presença de populações pobres, a incompletude do espaço social produzido para a vida coletiva (urbana) é confrontada com a violência e intensidade da dominação do capital sobre os meios de produção, de consumo, de locomoção e das comunicações (hoje, ampliadas em escalas e ritmos quase assustadores). (MONTE-MÓR, 2015)

No processo que se verificou na Serra do Mel, pode-se observar a presença de um capital simbólico coletivo re-significado como tal, à medida que se expandia a ação da dinâmica imobiliária e sua apropriação diferencial por uma classe. Por essa razão, especulado como aspecto distintivo pelos empreendimentos condominiais. Esses aspectos revelaram a incompletude e a segmentação do espaço social e do urbano, em reprodução à lógica da

mercadificação praticada pelos empreendimentos locais.

Os condomínios pesquisados - Condomínio Portal da Serra, Condomínio Residencial Serra do Mel, Condomínio Vivendas dos Lagos e Condomínio Villa Verde - por sua localização no sopé da Serra, foram especialmente alvo dos conflitos socioambientais e revelam uma forma qualitativamente nova de reorganização do espaço urbano em Montes Claros/MG. Por serem lindeiros entre si, seus muros concretizam o fechamento de ruas e acesso público às áreas especialmente protegidas, tornando ainda mais evidente as condições segregatórias com que o urbano é produzido na atualidade.

A restrição existente quanto ao acesso a esses espaços e a realização do registro de imagens internas, tornaram a utilização do drone a alternativa legalmente existente para a coleta de imagens à distância, permitindo a fiel reprodução de fenômenos microescalares, sem que se possa devassar os espaços internos às residências ou sem que se permita a identificação individualizada de alguma casa. O sobrevoo foi realizado em dezembro de 2017, observando-se as exigências e autorização formalizadas junto aos órgãos reguladores.

A sequência de imagens (Figuras 10, 11 e 12) colhidas por drone permitem acesso visual ao espaço pesquisado, sendo possível identificar, entre outros aspectos, os cercamentos que delimitam os espaços condominiais e os limites entre si; o fechamento de ruas; a identificação de alto padrão arquitetônico; existência de lagos e amplas áreas verdes; um deles, inclusive, de tão encrustada na Serra, faz divisa natural com a chapada e a mata densa, não possuindo cercamento ao final.

Figura 10 – Imagem aérea dos condomínios pesquisados localizados na Serra do Mel



Fonte: Acervo pessoal. Dez/2017. Realização: DRV Imagens Aéreas.

Figura 11 – Imagem aérea em destaque da área interna de um dos condomínios pesquisados



Fonte: Acervo pessoal. Dez/2017. Realização: DRV Imagens Aéreas.

Figura 12 – Imagem aérea em destaque da área interna de dois dos condomínios pesquisados e da divisa entre eles



Fonte: Acervo pessoal. Dez/2017. Realização: DRV Imagens Aéreas.

No âmbito deste estudo empírico, as ações adotadas por parte da administração pública – Prefeitura de Montes Claros/MG -, vastamente documentadas no material analisado, inclusive, revelaram-se favoráveis às estratégias de lucro dos empreendedores condominiais, em especial que se verificou no objeto sob estudo. Essas ações se manifestaram através: da ação planejadora direcionada a determinadas áreas da cidade; dos pactos políticos entre executivo e legislativo municipal para direcionar a regulamentação de determinados interesses; das concessões onerosas de uso e outorgas de ruas e espaços e equipamentos públicos, apesar de discricionárias afetam a moralidade necessária ao ato administrativo; e, da omissão deliberada diante de determinadas práticas do setor privado. Essas ações observadas dão pistas da articulação que se criam entre os agentes sociais e confirmam as estratégias apontadas no estudo teórico.

Esses são alguns dos mecanismos que indicam uma política urbana direcionada à consecução de determinados fins segregatórios e excludentes. Ao que se verifica na produção do espaço urbano em Montes Claros/MG reproduz-se um continuísmo de uma lógica histórica de fragmentação e perpetuação dos privilégios de uma classe elitizada, com forte intercâmbio de forças no campo político.

Neste panorama, observa-se que alguns aspectos são reprodução de fatores macroescalares e decorre de um modelo histórico de urbanização brasileira fragmentária e excludente em sua origem. Por outro lado, há determinantes que são particularidades ao enredo local: uma elite fundiária com forte atuação sobre o mercado imobiliário, este atuando na incorporação de novas frentes de expansão do solo urbano e com a incorporação de um novo produto urbano; a inclusão de um novo padrão de moradia em uma localidade de alto valor cultural, histórico e paisagístico para a coletividade local; o despontar de um movimento de resistência que acionou e deu corpo à tomada de consciência por parte da sociedade sobre a importância desse espaço e representou uma experiência na linha da urbanidade e da contemplação dos fins sociais.

Quanto a Montes Claros/MG, se, por um lado, é uma típica cidade média que, pelo seu processo de reestruturação urbana, intercambia entre os grandes centros urbanos, deles recebendo influências. Essa reestruturação pode ser apontada como principal fator que responde pela inserção de uma nova dinâmica capitalista, com novas mercadorias e estratégias imobiliárias. Por outro lado, é também uma cidade que preserva aspectos interioranos, que em certa medida perseveram nas tradições, nas manifestações culturais locais e que alimentam as feições pelo lugar. O conflito que se percebe patente neste espaço decorre, pois, dessa dupla pressão entre o “moderno” e a manutenção do seu valor histórico. A produção do espaço

urbano na Serra do Mel na cidade de Montes Claros/MG tem a particularidade de reunir esses aspectos.

Nessa reflexão, o conflito socioambiental manifestou-se ante o confronto que decorreu das contraditórias ações e intenções dos agentes sociais e, principalmente, as contradições do próprio viés do desenvolvimento urbano excludente, sem haver preocupação com as condições de urbanidade.

Subjacente à análise do estudo empírico, o conflito é resultado da articulação específica dos diferentes agentes, dos processos históricos, da conjuntura que se delineou da bifurcação dos diferentes fatores e agentes multiescalares indicando uma dinâmica própria de produzir o espaço:

[...] o espaço urbano está permeado por esses conflitos e fissuras, os quais são insistentemente sufocados por ondas ainda mais perversas de expropriações. São nessas inquietações, visíveis ou não, que a possibilidade da aquisição da consciência da expropriação adquire a potência de manifestar-se. Munidas de ambigüidades, incertezas, temporalidades distintas, as resistências aparecem como prática que revolve a lógica da naturalização. (RIBEIRO, 2017, p. 150/151)

No entanto, a resistência não foi de origem popular, mas despontada pela ação do MPMG, segundo se verificou do estudo empírico, indicando, no entanto, uma experiência contra-hegemônica de reprodução do espaço-tempo, ainda que ora guiado por interesses subjacentes.

Através desse conjunto de ações instauradas por ocasião da ameaça de ocupação da Serra do Mel foi possível verificar o acionamento de valores sociais que transcenderam à luta e assinalaram, ainda que de forma tímida e através de iniciativas contraditórias, uma racionalidade que resiste transitoriamente à ocupação. As ações de resistência se deram com a formação de uma frente que foi modelada e direcionada ante a ameaça da expropriação de um bem com relevante valor histórico, cultural e paisagístico para os cidadãos.

Essas ações ora se deram individualizadas, ora se expressaram através da coalizão entre diferentes agentes sociais; ora revelando intenções voltadas ao clamor coletivo; ora ocultando intenções que reproduziram outras formas de dominação menos visíveis.

Assim, as ações de resistência que se verificaram no conflito socioambiental da ocupação da Serra do Mel expressaram-se por diferentes níveis, por diversos agentes e se manifestaram de variados modos. Mobilizando grande parte da população através da coleta de assinaturas – informação oral de 50.000 assinaturas -, da promoção de eventos públicos e pela

ação de um conjunto de entidades e órgãos públicos, canalizados pela atuação ministerial, além de manifestações artísticas, da sociedade civil e da mídia local, essas ações compuseram a frente que se contrapôs às forças do mercado imobiliário.

A articulação construída entre a órgão ministerial Ministério Público de Minas Gerais (MPMG), em conjunto com outras entidades governamentais, como Instituto Estadual de Florestas (IEF), Conselho Estadual de Política Ambiental (COPAM), e Secretaria de estado de Meio-ambiente e Desenvolvimento Sustentável (SEMAD), do movimento social SOS Sapucaia e da sociedade civil, no processo de representar resistência à ilegítima ocupação da Serra do Mel pela ação do setor imobiliário pode ser apontada como uma experiência capaz de indicar e sinalizar uma mudança de mentalidade socioespacial. Verifica-se, portanto, não se tratar de um movimento genuinamente popular, mas que ganhou força e expressão a partir dessa mobilização.

Despojando-se de uma visão romântica ou considerada ingênua dos processos que tensionaram o conflito socioambiental e desencadearam o movimento de resistência, torna-se possível constatar: que a tônica do movimento se voltou, contraditoriamente, ligados a fins particulares. Sequer tangenciaram a afetação da qualidade urbanística, pois não foi capaz de promover uma conscientização mais ampla da população sobre urbanidade e direito à cidade; por sua vez, também não houve um amadurecimento político da população sobre condições mais equitativas e democráticas de usos dos espaços comuns.

De todo modo, ainda que o movimento não tivesse se estruturado sobre valores humanistas e de emancipação de valores sociais, no entanto, o processo de produção que se delineou no contexto da apropriação por empreendimentos imobiliários na Serra do Mel, na cidade de Montes Claros/MG torna-se nexa para a análise de uma expressão de organização social articulada e de um processo que levou à tomada de consciência local sobre os valores do patrimônio histórico que, se não existente, mostrava-se tímido, sendo capaz de revelar a formação de uma consciência espacial sobre a ocupação da Serra do Mel.

A partir do estudo empírico é possível fazer as seguintes inferências que aqui se deseja pontuar, a título de síntese:

- Um olhar que se deseja ser propositivo sobre o urbano e capaz de analisar as condições, os meios e os processos que por ele agem ao produzi-lo, por mais utópico que seja, só se torna factível por meio da compreensão sobre o direito à cidade;
- Os conflitos são, sob muitos aspectos, a via que torna possível as transformações e a criação de novas práticas urbanas. No estudo do conflito socioambiental da Serra do Mel, a ele atribui o impulso que levou à transformação de um espaço de raridade, dotado de

atributos ambientais, em territorialidade re-significada;

- Entre o realizado e o possível, observou-se uma nova mentalidade dos ocupantes de órgãos de gestão pública, indicando sutis mudanças no exercício de suas atribuições, por mais que individualizadas. Aspecto que reforça a contradição do agente estatal na produção do espaço;
- Os movimentos de resistência à ocupação irregular da Serra do Mel, no caso estudado, legitimado pelo Órgão Ministerial, somada à adesão da sociedade civil mostraram relevante pressão sobre o alinhamento das ações de resistência. Porém, sem uma base ideológica e sem profundidade, os pleitos se limitaram às questões ambientais e conservacionistas, não se aprofundando nas questões do acesso à cidade;
- Articulado com base em um propósito limitado, pontual e efêmero, isto é, circunscrito à ocupação por um determinado empreendimento: o movimento não foi capaz de obstar a implantação de outros empreendimentos, em similares condições. Além disso, o movimento dissipou-se logo após a concretização do tombamento, considerando-o solução, porém sem levar à resolução do conflito socioambiental ainda latente.

Nesse plexo de agentes, fatores, interesses e ações que gravitam em torno da produção do espaço exprime-se, pois, a projeção das relações sociais sobre o espaço em produção, permite leitura das práticas urbanas, permite aferir dimensão simbólica e as transformações paradigmáticas entre o público e o privado; o “de dentro” e o “de fora”; o global e o local; o concreto e o abstrato; a apropriação e a expropriação; o coletivo e o individualizado.

Em suma, diante de todos esses aspectos, torna-se possível firmar que o objeto empírico desta pesquisa se torna eixo para a compreensão do fenômeno urbano. Adota-se esta microescala para observação dos processos intraurbanos, mas permite, através dela, ascender a níveis macroescalares de análise. Por meio dela pode-se inferir o presente, considerar o passado, e ver, no horizonte, o porvir como prática em desenvolvimento. Do conflito socioambiental e das iniciativas de resistência revelou-se uma experiência que, mesmo não se podendo afirmar emancipatória, foi guiada por uma outra racionalidade, capaz de resistir à lógica da apropriação privada e dos fins meramente econômicos dos espaços urbanos.

Assim, na contradição produzida e concretizada a partir do conflito em questão, ficam visíveis a complexidade do espaço e sua desigual forma de apropriação, como condições para se compreender o urbano na atualidade.

Com uma visão crítica dos processos urbanos contemporâneos, Carlos (2015) trata da tragédia urbana face às condições expropriadoras e alienantes na esfera da realização desigual da vida na cidade:

Uma desigualdade que se assenta na posse centralizada da riqueza social gerada por toda a sociedade nas mãos de uma classe social, que é também detentora do poder, o que permite estabelecer as condições de sua reprodução numa aliança entre os planos político e econômico contra o social. [...] O negativo se realiza através da consciência do espaço travada sob a bandeira do ‘Direito à cidade’ (CARLOS, 2015, p. 43).

A luta pelo direito à cidade é uma luta pelo urbano, pela vida urbana em totalidade, por mais utópico que isso seja. Esse urbano deve ser entendido, segundo o pensamento Lefebvriano, como tudo aquilo a que se remete ao espaço da reunião, da rua, do encontro, o que não se reflete no convívio do espaço condominial.

Compreensível por meio de um olhar holístico, o urbano é esse “[...] cumulativo de todos os conteúdos, seres da natureza, resultados da indústria, técnicas e riquezas, obras da cultura, aí compreendidas maneiras de viver, situações, modulações ou rupturas do cotidiano” (LEFEBVRE, 1999, p. 110).

Esse panorama conduz a reflexões sobre as condições em que se vive o urbano neste espaço espectral, segundo aponta Lefebvre (1969, p. 109):

Aqui está tudo o que é necessário para criar um mundo, a sociedade urbana ou ‘o urbano’ desenvolvido. Mas esse mundo está ausente, essa sociedade só está diante de nós em estado de virtualidade. Corre o risco de perecer ainda como embrião. Nas condições existentes, ela morre antes de nascer.

A incipiente e frágil construção de um percurso rumo à construção de valores ligados à democratização, humanização e respeito aos direitos civis e coletivos, no Brasil, reverbera sobre o urbano e sobre as condições em que ele é produzido. “Portanto, é na direção de um novo humanismo que devemos tender e pelo qual devemos nos esforçar, isto é, na direção de uma nova práxis e de um outro homem, o homem da sociedade urbana” (LEFEBVRE, 1969, p. 117).

Pensar o desenvolvimento do urbano implica em amadurecer o sentido de urbanidade. Produzir urbanidade é criar meios de convívio, do viver o espaço da rua, das manifestações coletivas, da promoção dos espaços do encontro, da civilidade e do senso de comunidade. A expansão desse padrão de moradia pelo cercamento de espaços ao serviço da gana imobiliária conduz à precarização da vida na *urbis*.

No porvir, o urbano apresenta-se, pois, como uma virtualidade capaz de indicar o percurso da construção social do homem e do mundo.

Aproximando o teórico ao empírico, o que a produção do espaço sobre a Serra do Mel, na cidade de Montes Claros/MG, permite projetar é que, ainda que tenha sido uma experiência localizada, produzindo resultados incompletos e sem uma profundidade de conscientização emancipatória ou sobre urbanidade, mas que essa experiência possa iluminar novas racionalidades, novos discursos e um novo modo de olhar para a cidade.

Portanto, uma tentativa de refletir e compreender o sentido das transformações sociais em totalidade deve perpassar pela leitura dos processos de produção do espaço. Isso exige vislumbrar os diferentes e novos agentes, os seus interesses específicos e, por vezes, contraditórios, bem como os conflitos por eles instaurados, eis que são perspectivas capazes de sinalizar a particular experiência vivida na construção desse urbano e das feições que lhe conferem ao produzi-lo, externando, nele, suas particulares concepções e valores. A “vida na cidade”, pois, nem sempre significa “viver a cidade”.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A sociedade constrói-se sobre o espaço e, conforme se constrói, dele se apropria e nele imprime sua marca, produzindo e reproduzindo a vida, segundo uma lógica própria que o torna peculiar. À medida que as especificidades desse percurso vão se delineando no tempo, o espaço vai materializando os processos sociais em curso. Torna-se meio, por onde se expressa a ação humana, ao mesmo tempo em que é, ele mesmo, resultado das transformações socioespaciais, revelando novas questões e problemáticas.

Não apenas se revela como meio e resultado, o espaço é, ainda, condição por meio da qual os atos e ações são guiados por uma certa racionalidade, por estratégias e por intenções de seus vários e contraditórios agentes.

Ações, agentes, processos e intenções são por vezes essencialmente contraditórios. Destarte, as análises que se tecem sobre os fenômenos urbanos em profundidade demandam uma leitura dialética entre o novo e o velho, as inovações, as transformações e o continuísmo das relações reveladoras de uma *práxis*.

Assim, o urbano, compreendido como fenômeno, nessa abordagem adotada como aporte teórico, é organizado e setorizado mediante uma lógica ditada pela tríade capital-produção-consumo. Essa tríade torna-se, na contemporaneidade, viés necessário que permite ao capitalismo produzir-se e se reproduzir sobre o próprio espaço.

A produção do espaço urbano, como evidenciado, rege-se, pois, pelas regras do capital; realiza-se socialmente, porém, se reflete na diferenciada forma de apropriação desse espaço. Assim, a influência e a importância dos agentes sociais, no contexto da produção do espaço, não é a mesma entre os diferentes agentes; e variam, a depender: do recorte espacial intraurbano; dos aspectos da cidade; de sua atividade preponderante; e de sua função na região e na escala nacional.

Nesse raciocínio, a malha urbana é tecida por meio de uma intrincada rede que conecta fatores multiescalares e que, ao mesmo tempo, rege-se, no plano interno, por peculiaridades dos processos históricos e sociais que são possíveis de ser aferidas empiricamente, no campo das trajetórias das decisões dos agentes locais e expressos na vida cotidiana.

Na cidade de Montes Claros/MG, o processo de urbanização consolidou-se sobre as bases de um desenvolvimento fortemente dependente da produção de outros centros urbanos e o despontar da cidade como centralidade regional. Essas condições refletem-se na

malha urbana, expressando problemas sociais e econômicos, reproduzindo as contradições inerentes aos processos de estruturação e reestruturação econômico-espacial.

A malha urbana caracteriza-se, na atualidade, pela formação de multacentralidades, com áreas altamente valorizadas que são direcionadas à gana do capital imobiliário, como estratégia de especulação adotada pelo setor imobiliário. A inoperância de planejamento urbano e a flexibilização das leis urbanas municipais, quase sempre são orientadas por interesses de determinados agentes fundiários locais. Realidade que convive com processos simultâneos de fragmentação do espaço intraurbano, marcando uma tipologia urbana com forte desigualdade social.

No plano das análises da escala local, a expansão urbana exprimiou-se pela criação de novas formas de uso e ocupação do solo, com novas demandas de consumo e a produção de novas mercadorias, reconfigurando as estratégias imobiliárias sobre o solo urbano.

A ação imobiliária expressou-se, na cidade de Montes Claros/MG, conforme se pôde verificar, mediante uma dinâmica própria, considerando tratar-se de uma cidade média com consolidada importância regional e polo de atividade terciária, que a torna localidade atrativa aos fluxos de pessoas e de capital. Por essa condição de centralidade, sobre seu espaço convergem estratégias e expectativas de lucros que se exprimem – a partir do estudo empírico aqui apresentado – pelos seguintes aspectos da ação imobiliária: adoção de práticas especulativas com a agregação do valor de troca ao solo urbano; formação de novas centralidades em razão da dinamização de comércio e serviços ou em razão da existência de áreas verdes; criação de loteamento de alto padrão nas áreas periféricas, com sobreposição de arranjos institucionais e cercamento de espaços exclusivos com alto valor agregado pela extração de renda monopólio.

Esses aspectos informam as condições em que se configurou a expansão do perímetro urbano pelo vetor sudoeste da cidade, contextualizada com os processos de reestruturação urbana da cidade de Montes Claros/MG. Observou-se que a confluência de fatores conjunturais gerais, das políticas macroeconômicas e da financeirização dos setores produtivos, repercutiram diretamente na ação e nas estratégias do capital imobiliário.

Com um olhar mais restrito aos processos empíricos visualizados na microescala deste estudo, verificou-se a influência que decorre da reorganização econômico-produtiva de Montes Claros/MG, que, na década de 1970, com o impulso industrializador, sofreu alteração em seu setor produtivo, desmobilizando a franja então destinada ao pastoreio ou criação de gado. O adensamento das áreas periféricas exerceu pressão sobre o extremo da faixa urbana o

que, após a década de 1970, somado ao crescimento demográfico e econômico local, desembocou na ação imobiliária com a implantação do loteamento Ibituruna, por ação da iniciativa privada.

Com o aquecimento do mercado imobiliário impulsionado por fatores conjunturais macroeconômicos, conjugado ao contexto de reestruturação econômico-política na conjuntura local, em síntese, são os aspectos indicativos dos processos que levaram à criação de novos negócios mercantilizados na cidade e, em específico, de um novo produto urbano: os condomínios horizontais fechados.

O eixo a oeste do loteamento Ibituruna, mais especificamente, despontou-se, neste contexto, por ser uma área que vivenciou, nos últimos doze anos, um processo de consolidação de uma nova dinâmica ditada por estratégias do capital imobiliário. Verificou-se que essa dinâmica produziu uma intensa mutação em sua paisagem. Por se tratar de localidade dotada de aspectos naturais e paisagísticos, eixo a oeste do loteamento Ibituruna foi alvo de novas estratégias imobiliárias com: a criação de espaços cercados; supervalorização do preço da terra; e apropriação de áreas de protegidas e recursos comuns, com conseqüente geração de disputas e conflitos urbanos.

A alteração do perfil das empresas atuantes no setor imobiliário montes-clarense, com a vinda de empresas oriundas dos grandes centros urbanos, trouxe a concepção de novos empreendimentos urbanos. Através da implantação de grandes empreendimentos concebidos sob uma prática conjugada com o capital financeiro, reflete-se uma reorganização produtiva que resulta do deslocamento espaço-tempo do eixo da produção para o eixo da acumulação rentista, trazendo mudanças aos usos do solo urbano e o surgimento de novos produtos de consumo.

A construção de empreendimentos condominiais revelou, nesta localidade, um novo padrão de moradia e, no contexto montes-clarense, refletiu a criação de espaços exclusivos com limitação de acessos, alicerçando-se sobre a encosta da Serra do Mel para além do limite legal previsto em tutela às Áreas de Preservação Permanente (APP), causando a supressão de vegetação nativa, a impermeabilização do solo da encosta, sobre a qual conjuga ao fato de se tratar de área de amortecimento de Parques Estaduais.

As áreas condominiais do bairro Ibituruna concentraram-se, pois, no cinturão verde da cidade, local onde predominavam fazendas e sítios rurais que até a última década, situavam-se fora do perímetro urbano, no sopé da Serra do Mel.

A produção do espaço nesse contexto mostrou a complexa teia que se tece entre os diversos agentes envolvidos, as contraditórias intenções com que se movem as suas ações,

as coalizões que se constroem na condução dos processos urbanos, a complexidade do Estado como agente multifacetado, ou seja, um conjunto de aspectos que descortinam o espaço urbano como espaço de conflito. Tais conflitos urbanos mostram-se como importante vetor a atuar sobre a produção do espaço, precisam ser considerados e lidos, para serem compreendidos, em profundidade, os percursos das escolhas feitas.

Nossa reflexão voltou-se, portanto, a compreender os processos de produção do espaço como resultado da reprodução social que nos são capazes de revelar as condições em que o urbano é forjado, concebido e moldado na atualidade.

A análise da atuação do mercado imobiliário sobre a produção do espaço urbano e sua dinâmica de extração de lucros monopolistas – e da exploração de mais-valia sobre a terra urbana, que é foco deste estudo, – muito revela sobre as condições em que o urbano vai se insculpindo pelas mãos dos diversos agentes produtores do espaço, com diferentes interesses, através da implantação de infraestrutura e das transformações do espaço.

Na análise sobre a atuação desses agentes sociais no espaço, considerando as determinantes estruturais no contexto de relações capitalistas tardias, revela-se uma dinâmica imobiliária pautada na extração da renda da terra por avançadas estratégias. Esse cenário tem exigido a compreensão dos processos de reorganização produtiva no solo urbano, que tem como pano de fundo o deslocamento do capital produtivo para o capital financeiro, cuja lógica e dinâmica é mais fluida e invisível, por vezes conduzida ideologicamente.

A modernização do mercado imobiliário por mecanismos de mercantilização dos espaços da cidade ampliou a criação de novos serviços e produtos, em especial voltados à moradia. Essa, cada vez mais considerada como mercadoria, altera as formas de convívio e os valores das relações com o outro e com a cidade.

Montes Claros/MG não resta ilesa a esses processos de transformação e reestruturação urbana. A mudança do perfil econômico empresarial predominante nesse segmento na cidade trouxe novos elementos culturais e a concepção de um novo produto no mercado da moradia – os condomínios horizontais fechados – indicando uma nova lógica da reprodução da vida na cidade. Por meio da criação de cercamentos, guiados por estratégias de extração de renda, monopólio e financeirização – cujas práticas capitalistas entrelaçam-se numa ação orquestrada entre os agentes imobiliários locais – a ação de especuladores que se beneficiam, além do papel que possuem no cenário político, repercutem na força legitimadora com que seus interesses são acolhidos pelo poder público local.

A mudança também se verificou na dinâmica que transmutou o perfil das práticas da renda da terra urbana na Serra do Mel. Originariamente, eixo dotado de estrutura

agrária (áreas de fazendas e chácaras) transmuta-se para a extração de renda monopolista do solo na área em razão da intensa valorização produzida neste espaço com a construção de condomínios fechados, juntamente com toda a infraestrutura direcionada a esse eixo, além das variáveis que lhe agregaram valor por se tratar de área elitizada da cidade.

Assim, a dinâmica especuladora da ação imobiliária, somada ao surgimento de novos produtos urbanos, à desigual distribuição de renda e, como decorrência, ao desigual acesso aos espaços urbanos, além da inconsistente ação planejadora do Estado trouxeram consequências preocupantes para a urbanização de Montes Claros/MG .

Montes Claros/MG tem, portanto, reproduzido no seu espaço as condições segregatórias e excludentes da sociedade brasileira. Nesse recorte, a tipologia de moradia em condomínios fechados materializa a reprodução do plano da vida contemporânea: cada vez mais segregada. Ter ou não acesso a esses espaços sacralizados faz parte do jogo do capital, imanente ao mundo da mercadoria, em benefício daqueles que podem dele se apropriar.

O espaço urbano reproduz, pois, a contradição da vida e dos valores humanos. De um extremo, as utopias, as ideologias que se tecem e informam os processos; a identidade que forja a luta e os valores de um povo pelo seu lugar conferem novas nuances sobre os processos de produzir o espaço. Espaço, por socialmente construído, é desafiado por valores como democracia e inclusão, que ainda gravitam no campo da utopia e desafiam o olhar crítico.

Noutro extremo, os interesses de gerar lucros e excedentes, que se sabem inerentes à engrenagem do capital, pela qual se movem os agentes produtores do espaço, também o fazem no e por meio do espaço, sob a hegemonia da mercadoria e do intento de sua posse.

O cotidiano revela-se, portanto, num espaço que extirpa, segrega, limita; que retira e nega aos próprios cidadãos a inteireza de viver os e nos espaços da cidade, em completude. Vive-se a parte, o fragmento, o que cabe a cada um, por sua condição financeira de se apropriar desse espaço. Nesse urbano delineado e condicionado por um espaço que se queda refém à lógica insuplantável do capital. Daí importam os esforços voltados a compreender esse espaço e, através dele, reconhecer e decifrar o urbano enquanto virtualidade que está no campo do devir, mas que se torna possível apreender à medida que se manifesta pelas transformações e contradições das ações e dos agentes produtores desse espaço, pelo conflito.

A resistência a isso não se faz apenas no campo do utópico, mas deve iluminar e conduzir a um exercício de pensar a cidade, ajustando as lentes às sutis formas de dominação

conduzidas ideologicamente. É preciso que os questionamentos sobre o que materialmente manifesta-se nesse novo urbano sejam capazes de engendrar análises sistêmicas e estruturais, para que se possa ultrapassar as formas e alcançar o homem.

REFERÊNCIAS

- A OUTRA BANDA DA LUA. **Serra do Mel (Clipe Oficial)**. Direção: Victor Soares. [2016] Publicado em 31 de jul de 2017. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=8jgoUFsdfzY>. Acesso em: 02 out. 2017.
- ANJOS, Cyro dos. **A menina do sobrado**. Marta Verônica Vasconcelos. Montes Claros: Unimontes, 2007. Coleção Sesquicentenária. v. 14.
- BAENINGER, Rosana. **Crescimento das cidades: metrópole e interior do Brasil**. In: População e cidades: subsídios para o planejamento e para as políticas sociais. Rosana Baeninger (Org.). Campinas: Núcleo de Estudos de População-Nepo/Unicamp; Brasília: UNFPA, 2010. p. 209 -222
- BATISTA, Ramony Pereira; LEITE, Marcos Esdras. **Loteamentos fechados e a reestruturação urbana de Montes Claros (MG)**: Uma análise através do sensoriamento remoto. Anais XVI Encontro Nacional dos Geógrafos. Crises, práxis e autonomia. Julho de 2010. Porto Alegre: 2010. Disponível em: <https://slidex.tips/download/loteamentos-fechados-e-a-reestruturaao-urbana-de-montes-claros-mg-uma-analise-at>. Acesso em: 17/04/2018.
- BAUER, Martin W.; GASKELL, George. **Pesquisa qualitativa com texto, imagem e som: um manual prático**. 13 ed. Pedrinho Guareschi (trad.). Petrópolis: Editora vozes, 2017.
- BOLAY, Jean-Claude. Prosperity and Social Inequalities: Montes Claros, how to plan an intermediary city in Brazil. **Current Urban Studies**, 2016, 4, p. 175-194. Publicado em: Junho, 2016. Disponível em: <http://www.scirp.org/journal/cus> <http://dx.doi.org/10.4236/cus.2016.42013>. Acesso em: 10/03/2017.
- BORJA, Jordi. **Movimentos sociais urbanos**. Ediciones nueva visión: Buenos Aires, DAFU/UMC, 1975.
- BOTELHO, Adriano. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário**: uma análise da produção do espaço e da segregação socio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo. Tese. Universidade de São Paulo. Departamento de Geografia. Programa de pós-graduação em geografia humana. 330 f. São Paulo, 2005.
- BOTELHO, Tarcísio Rodrigues. **Demografia e família escrava em Montes Claros no século XIX**. In.: **Formação Social e Econômica do Norte de Minas**. Marcos Fábio Martins de Oliveira e Luciene Rodrigues (Orgs.). Montes Claros: Editora Unimontes, 2000. p. 347-428.
- BOTTOMORE, Tom (Ed.) **Dicionário do pensamento marxista**. Co-editores Laurence Harris; V. G. Kiernan; Ralph Miliband. Tradução Waltensir Dutra. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1988.
- BRASIL, Henrique de Oliva. História e desenvolvimento de Montes Claros. 1 ed. Departamento de Arte Lemi. 1983.

BRITO, Gy Reis Gomes. **Montes Claros: da construção ao progresso 1917-1926**. Montes Claros: Editora Unimontes, 2006.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio Caldeira. **Cidade de muros**. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. Trad.: Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. 3 ed. 1 imp. São Paulo: Edusp, 2016.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano**: Novos Escritos sobre a Cidade. São Paulo: Labur Edições, 2007.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. 9. ed. 2. reimpr. Coleção Repensando a geografia. São Paulo: Contexto, 2015a.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial**. 1. ed. 2. reimpr. São Paulo: Contexto, 2016.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A tragédia urbana**. *In.*: A cidade como negócio. Ana Fani Alessandri Carlos, Danilo Volochko, Isabel Pinto Alvarez (Orgs.). São Paulo: Contexto, 2015. p. 43-64b.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A privação do urbano e o direito à cidade em Henri Lefebvre**. *In.*: Justiça espacial e direito à cidade. Ana Fani Alessandri Carlos, Glória Alves e Rafael Faleiro de Pádua [orgs.]. São Paulo: Contexto, 2017. p. 33-62.

CARLOS, Ana Fani Alessandri; CARRERAS, Carles. Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole. São Paulo: editora Contexto, 2005.

CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs.). **A produção do espaço urbano**. Agentes e processos, escalas e desafios. 1. ed. 4. reimpr. São Paulo: Ed. Contexto, 2016.

CASTELLS, Manuel (1983). **A questão urbana**. Trad. Arlene Caetano. Coleção Pensamento Crítico. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2014. v. 48.

CORREIA, Roberto Lobato. **Região e organização espacial**. Série Princípios. 7. ed. São Paulo: Ática, 2000.

COSTA, Heloísa Soares de Moura. Natureza e cidade na periferia: ampliando o Direito à Cidade. *In.*: COSTA, G.; COSTA, H.; MONTE-MÓR, R. **Teorias e práticas urbanas**: condições para a sociedade urbana. Belo Horizonte, C/Arte, 2015. p. 41-54.

EMÍDIO, Teresa. **Meio ambiente e paisagem**. José de Ávila Coimbra (Coord.). São Paulo: Editora Senac, 2006.

FRANÇA, Iara Soares de. **Aglomeración urbana descontínua de Montes Claros: novas configurações socioespaciais**. Tese (doutorado). Programa de pós-graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia. 393f. Uberlândia. 2012.

FRANÇA, Iara Soares de. **Cidade e Região**: deslocamentos para estudo e trabalho direcionados à cidade média de Montes Claros no Norte de Minas Gerais. *In.*: Cidades

Médias e Região. Hélio Carlos Miranda de Oliveira; Maria José Martinelli Silva Calixto; Beatriz Ribeiro Soares (Orgs.). 1 ed. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017.

FRANÇA, Iara Soares de. *et al.* **Expansão urbana e níveis de renda na cidade média de Montes Claros/MG.** 2015. Disponível em: <http://docplayer.com.br/72166820-Expansao-urbana-e-niveis-de-renda-na-cidade-media-de-montes-claros-mg-1.html>. Acesso em: 14/04/2018

FRANÇA, Iara Soares de. ALMEIDA, Maria Ivete Soares de; OLIVEIRA, Ricardo dos Santos. **Dinâmica Imobiliária em cidades médias: a expansão dos empreendimentos horizontais em Montes Claros/MG.** *In.*: Geo UERJ. Rio de Janeiro. Ano 16, nº 25, v. 1. 1º semestre de 2014. p. 19 – 38. Disponível em: <https://doi.org/10.12957/geouerj.2014.7611>. Acesso em: 25 nov. 2017.

FRANÇA, Iara Soares de; OLIVEIRA, Ricardo dos Santos. **Dinâmica imobiliária e expansão urbana em Montes Claros/MG: estudo dos condomínios horizontais e a verticalização.** Disponível em: http://unimontes.br/arquivos/2012/geografia_ixerg/eixo_urbano/dinamica_imobiliaria_e_expansao_urbana_em_montes_clarosmg_estudo_dos_condom%C3%ADnios_horizontais_e_a_.pdf. Acesso em: 02 fev. 2018.

FRANÇA, Iara Soares de; RIBEIRO, Beatriz Soares. Rede urbana regional, cidades médias e centralidades: estudo de Montes Claros e dos centros emergentes de Pirapora, Janaúba e Janaúria no norte de Minas Gerais. **Revista Brasileira de estudos urbanos e regionais.** v. 14, n.2. Novembro, 2012. p. 169-185.

GEDDES, Patrick (1932). **Cidades em evolução.** Tradução: Maria José Ferreira de Castilho. Campinas: Papyrus, 1994. (Coleção ofício de arte e forma).

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano.** 1 ed. São Paulo: EDUSP, 1993.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço.** Tradução: Carlos Szlak. 2. ed. Coleção Geografia e Adjacências. São Paulo: Annablume, 2005.

HENRIQUE, Wendell. Mercado imobiliário e mercantilização da natureza em Salvador e região metropolitana. **Mercator**, Fortaleza, v. 10, n. 21, p. 63-80, jan./abr. 2011.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Enciclopédia dos Municípios Brasileiros. Rio de Janeiro. IBGE, 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo, 2010. Disponível em: www.ibge.gov.br/. Acesso em: 05 fev. 2018.

IBGE. Anuário estatístico do Brasil. nº 74. 2014. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/20/aeb_2014.pdf. Acesso em: 05 fev. 2018.

IBRE. Instituto Brasileiro de Economia. FGV. Fundação Getúlio Vargas. O tombo da construção civil. v. 69, nº 08. Agosto, 2015. Disponível em: <http://portalibre.fgv.br/main.jsp?lumPageId=402880811D8E34B9011D9CCBFDD1784C&lumItemId=8A7C82C54DB5CA9F014F18EB34D45E49>. Acesso em: 11/04/2018.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4. ed. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: fev. 2006. Disponível em: <https://pt.scribd.com/document/182189861/A-Producao-do-Espaco-Henri-Lefebvre>. Acesso em 05 dez. 2017.

LEFEBVRE, Henri (1999). **A Revolução Urbana**. Trad.: Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LEFEBVRE, Henri (1969). **O Direito à cidade**. Tradução: Cristina Oliveira. Itapevi: Nebli, 2016.

LEITE, Marcos Esdras; BATISTA, Ramony Pereira; CLEMENTE, Carlos Magno Santos. Segregação espontânea na cidade de Montes Claros/MG: uma análise auxiliada pelo sensoriamento remoto. *In.: Revista eletrônica do curso de geografia campos Jataí. UFG. Geo ambiente on-line. n. 15. jul – dez, 2010. Disponível em: <https://www.revistas.ufg.br/geoambiente/article/view/26012>. Acesso em: 15 fev. 2018.*

LESSA, Simone Narciso. **Trem-de-ferro: o mito da modernidade do sertão**. *In.: Sertão: cultura e poder*. Carla Cristina Barbosa [Org.]. Montes Claros: Editora Unimontes, 2007. p. 13-43.

MAGALHÃES, Felipe N. C.; TONUCCI FILHO, João B. M.; SILVA, Harley. Valorização imobiliária e produção do espaço: novas frentes na RMBH. *In: Jupira Gomes de Mendonça; Heloísa Soares de Moura Costa. [Org.]. Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. 01ed. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011, v. 01, p. 17-40.*

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades**. Alternativas para a crise urbana. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2008.

MARICATO, Ermínia. **Habitação e cidade**. Wanderley Loconte (Org). Espaço e debate. 7. ed. São Paulo: Atual, 2004.

MATA-MACHADO, Bernardo Novais da. **História do sertão noroeste de Minas Gerais (1690-1930)**. Belo Horizonte: Imprensa oficial, 1991.

MELGAÇO, Lucas. A cidade de poucos: condomínios fechados e a privatização do espaço público em Campinas. **Boletim Campineiro de Geografia**. v. 2, n. 1, 2012. p. 81-105.

MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. **Dinâmica imobiliária e a formação de um “obscuro objeto de desejo”**: localização residencial e representação simbólica. *In.: Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Jupira Gomes de Mendonça e Heloisa Soares de Moura Costa (Orgs.). Belo Horizonte: C/Arte, 2011. p. 169 – 188.*

MPMG. Ministério Público de Minas Gerais. Promotoria de Justiça da Comarca de Montes Claros/MG. 7ª Promotoria de Justiça de meio ambiente, patrimônio histórico e cultural, habitação, urbanismo e conflitos agrários. Inquérito Civil de nº MPMG – 0433.11.000406-9. Consulta. Acervo da pesquisa.

MONTE-MÓR, Roberto Luís. **Urbanização, sustentabilidade, desenvolvimento: complexidades e diversidades contemporâneas na produção do espaço urbano.** *In.: Costa, G.M.; Costa, H.S.M. & Monte-Mór, R.L. (2015) Teorias e Práticas Urbanas: condições para a sociedade urbana.* Belo Horizonte: Ed. C/Arte, pp. 55-69.

MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo; ALMEIDA, Luis Felype Gomes de Almeida. **Renda fundiária e regulação imobiliária:** dos aspectos teóricos à (quase) prática do Estatuto das Cidades. *In.: Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro.* Jupira Gomes de Mendonça e Heloisa Soares de Moura Costa (Orgs.). Belo Horizonte: C/Arte, 2011. p. 275 – 300.

MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo; ALMEIDA, Renan Pereira. Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo. *Revista de Economia Política*, v. 37, nº 2 (147), pp. 417-436, abril-junho/2017. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/0101-31572017v37n02a09Revista>. Acesso em: 02 mar. 2018.

MONTES CLAROS. Decreto nº 3.467, de 29 de dezembro de 2016. Dispõe sobre o tombamento de bem ambiental neste município. Disponível em: <http://www.montesclaros.mg.gov.br/diariooficial/2016/dez-16/Di%C3%A1rio%20Oficial%20Eletr%C3%B4nico%2030-12-16.pdf>. Acesso em: 05 mar. 2017

MONTES CLAROS. Decreto nº 4.243, de 12 de julho de 2010. Disponível em: <http://www.montesclaros.mg.gov.br/diariooficial/2014/mai-14/Di%C3%A1rio%20Oficial%20Eletr%C3%B4nico%2031-05-14.pdf>. Acesso em: 25 fev. 2018.

CPRM. Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais. **Relatório Do Serviço Geológico Do Brasil – CPRM. Ação Emergencial para Delimitação de Áreas em Alto e Muito Alto Risco a Enchentes e Movimentos de Massa.** Município de Montes Claros - Minas Gerais. Agosto 2012. Disponível em: <http://salvemasapucaia.blogspot.com.br/>. Acesso em: 09 abr. 2018.

MOMFORD, Lewis (1895). **A cidade na história:** suas origens, transformações e perspectivas. Tradução Neil R. da Silva. 4 ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

OLIVEIRA, Francisco de. **O Estado e o urbano no Brasil.** *In.: Cidades e conflito: o urbano na produção do Brasil contemporâneo.* Caderno de debates 2. Rio de Janeiro, setembro de 2013.

OLIVEIRA, Marcos Fábio Martins de. **O processo de formação e desenvolvimento de Montes Claros e da Área Mineira da SUDENE.** *In.: Formação Social e Econômica do Norte de Minas.* Marcos Fábio Martins de Oliveira e Luciene Rodrigues (Orgs.). Montes Claros: Editora Unimontes, 2000. p. 13-103.

OLIVEIRA, Ricardo dos Santos. **Análise espacial e temporal do processo de verticalização em cidades médias – estudo de caso de Montes Claros/ MG no pós década de 1980 até a atual.** *In:* Fórum de Ensino, Pesquisa, Extensão e Gestão da Unimontes, IV, 2010. Montes Claros/MG. Anais... Disponível em: <<http://www.fepeg.unimontes.br/index.php/eventos/forum2010/paper/view/229/201>>. Acesso em 10/03/2018.

OLIVEIRA, Ricardo dos Santos; FRANÇA, Iara Soares de. **Expansão Urbana em Cidades Médias: O processo de Verticalização e os Loteamentos Fechados em Montes Claros/MG.** Montes Claros-MG, 2012. Disponível em: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:E0tzWycVbKAJ:eng2012.agb.org.br/lista-de-artigos%3Fdownload%3D436:artigoexpansaourbana20062012versaofinalenvio-doc%26start%3D2180+&cd=2&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>. Acesso em:

PADUA, Rafael Faleiros de. **Lutas urbanas, cotidiano e emancipação.** *In:* Justiça espacial e direito à cidade. Ana Fani Alessandri Carlos, Glória Alves e Rafael Faleiro de Pádua [orgs.]. São Paulo: Contexto, 2017. p. 79-94.

PADUA, Rafael Faleiros de. **Produção estratégica do espaço e os novos produtos imobiliários.** *In:* A cidade como negócio. Ana Fani Alessandri Carlos, Danilo Volochko, Isabel Pinto Alvarez [Orgs.]. São Paulo: Contexto, 2015. p. 145-164.

PAULA, Hermes Augusto de (1957). **Montes Claros sua história sua gente seus costumes.** Marta Verônica Vasconcelos. Montes Claros: Unimontes, 2007. Coleção Sesquicentenária. Parte I. v. 1.

PEREIRA, Laurindo Mékie. **A cidade do favor: Montes Claros em meados do século XX.** Montes Claros: Editora Unimontes, 2002.

PREÇO de imóveis tem queda nominal de 2,4% ao final de outubro, diz IGMI-R/Abecip. *Jornal Estado de Minas.* postado em 22/11/2016, 21:37. Disponível em: https://www.em.com.br/app/noticia/economia/2016/11/22/internas_economia,826012/preco-de-imoveis-tem-queda-nominal-de-2-4-ao-final-de-outubro-diz-ig.shtml. Acesso em: 25 mar. 2018.

PMMC. Prefeitura Municipal de Montes Claros. Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural. Dossiê de Tombamento da Serra dos Montes Claros. Exercício 2016.

PMMC. Prefeitura Municipal de Montes Claros. PMMC. Prefeitura Municipal de Montes Claros. Boletim econômico, 2015. Disponível em: <http://montesclaros.mg.gov.br/saladoempreendedor/pdf/BOLETIM%20ECON%C3%94MICO-%20Vfinal.pdf>. Acesso em: 05 abr. 2018.

RAFFESTIN, Claud. **A produção das estruturas territoriais e sua representação.** Marcos Aurélio Saquet; Eliseu Savério Spósito (Org.). Territórios e territorialidades: Teorias,

processos e conflitos. 1 ed. São Paulo: Expressão Popular: UNESP. Programa de Pós-Graduação em Geografia. 2008. p. 57-72.

RIBEIRO, Fabiana Valdoski. **Das ações de resistência urbana à consciência da expropriação.** . In: Justiça espacial e direito à cidade. Ana Fani Alessandri Carlos, Glória Alves e Rafael Faleiro de Pádua [orgs.]. São Paulo: Contexto, 2017. p. 149 – 166.

RODRIGUES, Arlete Rodrigues. **Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial.** In.: A cidade contemporânea: segregação espacial. Pedro de Almeida Vasconcelos, Roberto Lobato Corrêa e Silvana Maria Pintaudi. 1 ed. São Paulo: Contexto, 2016. p. 147-168.

RODRIGUES, Luciene. **Formação econômica do Norte de Minas e o período recente.** In.: **Formação Social e Econômica do Norte de Minas.** Marcos Fábio Martins de Oliveira e Luciene Rodrigues (Orgs.). Montes Claros: Editora Unimontes, 2000. p. 105-172.

SAINT-HILAIRE, Augusto de. Viagem às nascentes do Rio São Francisco e pela Província de Goyaz. Tomo Primeiro. Trad. Clado Ribeiro de Lessa. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1937.

SANTOS, Milton (1926-2001). **A urbanização brasileira.** 5 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2005.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço.** Técnica e tempo, razão e emoção. 4 ed. 5. reimpr. São Paulo: EdUSP, 2009.

SANTOS, Milton (1926-2001). **Manual de geografia urbana.** Tradução de Antônia Dea Erdens e Maria Auxiliadora da Silva. 3. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SANTOS, Milton. **Por um novo planejamento urbano-regional.** IV Encontro Nacional da ANPUR, 1991, p. 35-39

SANTOS, Milton; SILVEIRA, Maria Laura. **O Brasil: Território e sociedade no início do Século XXI.** 18 ed. Rio de Janeiro: Record, 2014.

SAQUET, Marcos Aurélio. **Por uma abordagem territorial.** SAQUET, Marcos Aurélio; SPOSITO, Eliseu Savério (Org.). Territórios e territorialidades: Teorias, processos e conflitos. 1 ed. São Paulo: Expressão Popular: UNESP. Programa de Pós-Graduação em Geografia. 2008. p. 57-72.

SILVEIRA, Áurea Viviane Fagundes. Desenvolvimento local e o processo de territorialização de elite: os condomínios como fator de segregação espacial em Montes Claros/MG. Dissertação. 122 f. Programa de pós-graduação em desenvolvimento social. UNIMONTES. dez 2006.

SINGER, Paul (1932). **Economia política da urbanização.** 3 ed. São Paulo: Contexto, 2017.

SOJA, Edward W. **Geografias Pós-Modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica.** Trad. Vera Ribeiro. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 1993.

SOS SAPUCAIA. Disponível em: <http://salvemasapucaia.blogspot.com/>. Acesso em: 05 de out. 2017.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **A prisão e a ágora**. Reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade**. Uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. 11 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2016.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2015.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Urbanização e desenvolvimento no Brasil atual**. Série Princípios. São Paulo: Ática, 1996.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Segregação socioespacial urbana e centralidade urbana**. *In.*: A cidade contemporânea: segregação espacial. Pedro de Almeida Vasconcelos, Roberto Lobato Corrêa e Silvana Maria Pintaudi (Orgs.). 1 ed. São Paulo: Contexto, 2016. p. 61-94.

SWYNGEDOUW, Erik. **A cidade como híbrido: natureza, sociedade e “urbanização-ciborgue”**. *In.*: A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas. Henri Acselrad (Org.). 2 ed. Rio de Janeiro: Lamparina, 2009. p. 99-120

THEIS, Ivo Marcos; GALVÃO, Antônio Carlos F. As formulações de políticas públicas e as concepções de espaço, território e região. *In.*: **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**. v. 14, n. 2. Novembro, 2012. p. 55-69. Disponível em: <http://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/4101>. Acesso em: 01/05/2017.

TUPINAMBÁ, Felicidade Vasconcelos. O melo. *In.*: **Revista do Instituto Histórico e Geográfico de Montes Claros**. v. IV. Montes Claros: Millennium, 2009. p. 73 – 81.

VASCONCELOS, Eduardo Mourão. **Complexidade e pesquisa interdisciplinar: epistemologia e metodologia operativa**. 6 ed. Petrópolis: editora Vozes, 2013.

VIANNA, Urbino de Sousa. **Monographia do município de Montes Claros**. Breves apontamentos históricos, geográficos e descritivos. Belo Horizonte, 1916.

VILLAÇA, Flávio (1995). **A crise do planejamento urbano**. São Paulo em perspectiva. Fundação Seade. v. 9. nº 2. p. 45-51.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2 ed. São Paulo: Fapesp, 2001.

VOLOCHKO, Danilo. **A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano**. *In.*: A cidade como negócio. Ana Fani Alessandri Carlos, Danilo Volochko, Isabel Pinto Alvarez [Orgs.]. São Paulo: Contexto, 2015. p. 97-120.

APÊNDICES

APÊNDICES

ROTEIROS DE ENTREVISTAS

Objetivo Geral: Levantar informações sobre a existência de um novo padrão de moradia e sua possível relação com o atributo ambiental paisagístico.

Objetivos específicos:

- Conhecer a motivação para a escolha de construir em condomínio e relacionar com a existência de um novo padrão de moradia.
- Verificar se há relação entre a escolha à localidade com a amenidade ambiental e a paisagem da Serra do Mel, conhecendo possível vinculação ao elemento paisagístico.
- Aferir a percepção sobre o tombamento da Serra do Mel e sua proteção como patrimônio cultural e a visão sobre as formas de viver a cidade.

Metodologia: Técnica de pesquisa com utilização da entrevista para a coleta de dados através de anotação e gravação. A entrevista individual permite alcançar o relato subjetivo do entrevistado, suas impressões, sua memória e vivência sobre o cotidiano.

APRESENTAÇÃO – Breve apresentação da pesquisa e das razões pelas quais se quer pesquisar os processos urbanos conhecendo sobre seu modo de vida, suas escolhas e percepções. Solicitaremos ao informante a permissão de uso do gravador e anotações sobre a entrevista.

Entrevista com os Empreendedores Imobiliários de Condomínios

IDENTIFICAÇÃO

Identificar o informante

Nome do entrevistado: _____

Idade do entrevistado: _____ Sexo do entrevistado: (1) Homem / (2) Mulher

Endereço: _____

Condomínio construído: _____

Início da entrevista: (Hora) _____ Término: _____

EIXO I – CONDOMÍNIO – padrão de moradia

- 01 - Há quanto tempo atua no setor imobiliário?
- 02 – Quantos empreendimentos condominiais construiu na cidade? Quais? Situe no tempo e localidade.
- 03 – Como você avalia o setor imobiliário na cidade de Montes Claros/MG nos últimos 10 anos? Houve uma valorização no preço da terra? Você tem uma estimativa do percentual de valorização? A quem você atribui esta valorização?
- 04 – Em relação ao Bairro Ibituruna: como você avalia a expansão imobiliária neste local? Qual o fator você aponta como atrativo ao empreendimento?
- 05 - Quais os fatores foram relevantes para empreender na construção de condomínios?
- 06 - Você observa haver um novo padrão de moradia em espaços cercados? Qual a razão?

Por padrão de moradia entende-se um novo estilo, um novo modo de conceber e viver o morar, mais que residir.

EIXO II – A Serra do Mel

- 07 - Em relação à localização do seu empreendimento na Serra do Mel: o que motivou a escolha por este local?
- 08 - Você considera que as temperatura, paisagem, área verde da Serra do Mel é um fator decisivo para a atração de clientes? Se sim, como esses aspectos foram utilizados?
- 09 - Quais outros recursos ambientais foram, em algum momento, considerados como atrativos para o mercado?
- 10 – Na sua percepção, a paisagem da Serra do Mel é um fator que torna diferencial os empreendimentos naquela localidade?
- 11- Este recurso paisagístico foi explorado na concepção arquitetônica das casas?
- 12 - Alguma medida voltada à preservação/conservação de recursos ambientais ou de mitigação de impacto ambiental foi adotada na implantação/construção do empreendimento? Alguma prática foi estimulada ao cliente-moradores do condomínio? Quais?

EIXO III – Tombamento

- 13 - A Serra do Mel foi, no ano de 2016, tombada como patrimônio histórico e cultural da cidade de Montes Claros. Conte-nos o que conhece a respeito disso.
- 14 – Este tombamento, de algum modo, influenciou sobre seu empreendimento? De que maneira?

Entrevista com os Moradores de Condomínios

IDENTIFICAÇÃO

Identificar o informante

Nome do entrevistado: _____
Idade do entrevistado: _____ Sexo do entrevistado: (1) Homem / (2) Mulher
Localização da Residência _____
Condomínio: _____
Início da entrevista: (Hora) _____ Término: _____

EIXO I – CONDOMÍNIO – estilo de vida

- 01 - Há quanto tempo reside em condomínio?
- 02 - Já havia residido em condomínio antes? Se sim, qual condomínio? Localize o bairro ou a cidade de onde veio.
- 03 - Quais as principais mudanças observou em seu cotidiano, após residir em condomínio?
- 04 - Quais os fatores foram relevantes para a escolha de residir em condomínio?
- 05 - O fator da localização na Serra do Mel influenciou esta escolha? Como?
- 06 – Você considera que recursos ambientais da Serra do Mel - como a temperatura, a vista, e a área verde - contribuíram para esta decisão?
- 07 – Aponte aspectos que considera positivos e negativos da vida em condomínio.

EIXO II – Serra do Mel - paisagem, atributo ambiental e tombamento

- 08 - Alguma prática, individual ou coletiva, voltada à preservação/conservação de recursos ambientais é estimulada aos moradores do condomínio? Quais? Quem estimula essas práticas?
- 09- Você adota alguma prática de preservação/conservação dos recursos ambientais? Se sim, qual/quais?

10 - A Serra do Mel foi, no ano de 2016, tombada como patrimônio histórico e cultural da cidade de Montes Claros. Conte-nos o que conhece a respeito disso. E a respeito do movimento de resistência à ocupação da Serra do Mel, o que conhece?

11 - Qual a importância da vista da paisagem da Serra do Mel para você?

EIXO III- IMPRESSÕES – A coletividade no cercamento e o direito á cidade

12 - Relate como é o convívio social entre os moradores do condomínio. Você verifica que há construções de relações de vizinhança e solidariedade sobre questões de interesse coletivo?

13 - Em quais contextos você convive com pessoas que residem em outra área da cidade?

14 - Você frequenta espaços comunitários como parques, praças, eventos públicos, feiras, etc.? Com que frequência?

Entrevista com NÃO Moradores de Condomínios

Para os que residem nas imediações de áreas condominiais

IDENTIFICAÇÃO

Identificar o informante

Nome do entrevistado: _____	
Idade do entrevistado: _____	Sexo do entrevistado: (1) Homem / (2) Mulher
Localização da Residência _____	
Início da entrevista: (Hora) _____	Término: _____

EIXO I – CONDOMÍNIO – estilo de vida

01 - Há quanto tempo reside no bairro Ibituruna?

02 - Como era o bairro Ibituruna quando você veio residir?

03 - O fator da localização na Serra do Mel influenciou esta escolha? Como?

04 - Como você avalia a urbanização ocorrida nos últimos anos neste local da Serra do Mel?

05 - A construção de condomínios neste local trouxe mudanças? Em que aspectos?

06- Aponte, como observador, aspectos que você considera positivos e negativos da vida em condomínio.

EIXO II – Serra do Mel - paisagem, atributo ambiental e tombamento

07 - A Serra do Mel foi, no ano de 2016, tombada como patrimônio histórico e cultural da cidade de Montes Claros. Conte-nos o que conhece a respeito disso. E a respeito do movimento de resistência à ocupação da Serra do Mel, o que conhece?

08 – Você considera que recursos ambientais da Serra do Mel - como a temperatura, a vista, e a área verde - contribuíram para esta decisão?

09 - Qual a importância da vista da paisagem da Serra do Mel para você?

EIXO III- IMPRESSÕES – Funcionalidade, bem comum e o direito á cidade

10 – Aponte aspectos que considera positivo e negativos à construção de condomínios (espaços cercados)?

11 - Já participou de trilha, corrida, caminhada ou motociclismos no local?

12 - Você frequenta espaços comunitários como parques, praças, eventos públicos, feiras, etc.? Com que frequência?

13 - O que para você é “viver a cidade”?

Entrevista com NÃO Moradores de Condomínios
Para os que frequentam as áreas condominiais mas NÃO residem

IDENTIFICAÇÃO**Identificar o informante**

Nome do entrevistado: _____

Idade do entrevistado: _____ Sexo do entrevistado: (1) Homem / (2) Mulher

Localização da Residência _____

Início da entrevista: (Hora) _____ Término: _____

EIXO I – CONDOMÍNIO – estilo de vida

01 - Há quanto tempo frequenta o bairro Ibituruna?

02 - Qual o motivo o faz frequentar o local?

03 - Como você se sente quando está transitando nas ruas do bairro?

04 - Como era o bairro Ibituruna quando você veio pela primeira vez?

05 - Como você avalia a urbanização ocorrida nos últimos anos neste local da Serra do Mel?

06 – O que representa para você a Serra do Mel?

07 - Aponte, como observador, aspectos que você considera positivos e negativos da vida em condomínio.

EIXO II – Serra do Mel - paisagem, atributo ambiental e tombamento

08 - A Serra do Mel foi, no ano de 2016, tombada como patrimônio histórico e cultural da cidade de Montes Claros. Conte-nos o que conhece a respeito disso. E a respeito do movimento de resistência à ocupação da Serra do Mel, o que conhece?

09 - Você considera que residir próximo à Serra do Mel (temperatura, paisagem, área verde) é considerado um privilégio?

10 - Qual a importância da vista da paisagem da Serra do Mel para você?

EIXO III- IMPRESSÕES – Funcionalidade, bem comum e o direito á cidade

11 – Aponte aspectos que considera positivo e negativos à construção de condomínios (espaços cercados)?

12 – Você conhece ou frequenta, como lazer, o local (Serra do Mel, Serra do Ibituruna ou Serra do Sapucaia)? Já participou de trilha, corrida, caminhada ou motociclismos no local?

13 - Você frequenta espaços comunitários como parques, praças, eventos públicos, feiras, etc.? Com que frequência?

14 - O que para você é “viver a cidade”?

Entrevista com os REPRESENTANTES do Movimento Social - SOS Sapucaia

IDENTIFICAÇÃO

Identificar o informante

Nome do entrevistado: _____

Idade do entrevistado: _____ Sexo do entrevistado: (1) Homem / (2) Mulher

Endereço _____

Representante da ONG: _____

Início da entrevista: (Hora) _____ Término: _____

01 A respeito da ONG que representa: relate-nos como foi constituída, sua finalidade, sua história e importância como movimento social.

02 Relate-nos como foi o início da mobilização que levou à formação do SOS Sapucaia.

- 03 A respeito do Movimento SOS Sapucaia: qual o papel que desempenhou junto aos órgãos públicos em resistência à ação dos empreendimentos imobiliários na área da Serra do Mel?
- 04 Como articulou a ação de resistência?
- 05 Na sua percepção, qual a importância histórico-cultural da Serra do Mel? Qual a importância da vista da Serra do Mel como paisagem?
- 06 Depois deste tombamento da Serra do Mel mudou alguma coisa? O quê? Explique
- 07 O Tombamento trouxe algum benefício para a população local? Qual? Justifique.
- 08 Você tem alguma crítica sobre a ação do setor imobiliário na cidade? Qual?
- 09 Você acha que a construção de condomínios na Serra do Mel interferiu na vida da população montesclarensce? De que modo?
- 10 Em sua opinião, quais são outros pontos positivos e negativos da construção de condomínios na Serra do Mel?
- 11 Como avalia a construção de espaços exclusivos e a proteção aos recursos ambientais?