



## **EXPANSÃO IMOBILIÁRIA EM MONTES CLAROS-MG: O FEIRÃO DA CASA PRÓPRIA, 2015**

*Sara Cristiny Ramos Meireles*

### **Introdução**

A partir da década de 1970 as cidades médias brasileiras destacam-se no contexto nacional e posteriormente regional, devido a diversas transformações econômicas, sociais e culturais. Dessa forma faz-se necessário os estudos dos diversos processos e mudanças que passam o espaço urbano não metropolitano para melhor entender as formas e dinâmicas espaciais, bem como as relações sociais que ali se estabelecem.

No processo de produção do espaço urbano atual verifica-se que as transformações sócio espaciais ocasionam novos usos e ocupação do solo urbano e, com isso, novas formas urbanas, por exemplo, os empreendimentos verticais e horizontais, que deixaram de ser características apenas das cidades grandes para atingir também as cidades médias.

A cidade é o lugar no qual as sociedades materializam no espaço sua lógica organizacional, ela é o reflexo de como tal sociedade pensa e constrói suas relações a partir das opções produtivas vigentes (MONTEIRO; OLIVEIRA, 2013) [1]. O espaço urbano é caracterizado a partir de sua funcionalidade tendo em vista a forma espacial em suas conexões como a estrutura social, os processos e as funções urbanas. O espaço urbano, como qualquer outro objeto social, pode ser abordado de acordo com um consenso ou conflito.

Correã (2000) [2] aponta este espaço como um lugar movido pelo capital, fragmentado, reflexo, condicionante social, formado por símbolos e campos de lutas, resultado das ações que com o tempo se acumulam. Criadas por agentes produtores do espaço, esses que são concretos e não mercado invisível ou processos aleatórios em um espaço imaterial, esses agentes atuam de forma complexa que vai de acordo com a dinâmica de acumulação do capital e das necessidades de reprodução e produção do espaço onde ocorrem os conflitos entre as classes emergentes.

Harvey (1980) [3] afirma que há diversos atores que participam do mercado imobiliário, sendo que cada grupo de atores tem o próprio modo de determinar o valor de uso e o valor de troca. O autor ainda identifica sete grupos distintos: os usuários de moradia; os corretores de imóveis; os proprietários; os incorporadores e construtores; as instituições financeiras; e as instituições governamentais.

A verticalização urbana além de gerar transformações na forma da cidade, muda também o modo de vida da população que ali residem. Essa nova forma de morar, modifica a reprodução da vida na cidade e aumenta as diferenças e desigualdades promovidas pelo capital. Neste sentido, Alcântara e Melazzo (2013) [4] pontuam que as vendas da terra na cidade é a expressão das diferenças e desigualdades promovidas pelo capitalismo, pois impede o acesso a um bem por grande parte da população urbana, além de restringir o próprio direito dessas pessoas à cidade como um todo.

A implementação dos loteamentos sejam eles fechados ou abertos, além de expandir o perímetro urbano da cidade, muda a sua morfologia com aponta Oliveira e França (2012, p. 3) [5] [...] “o processo de lotear direciona espacialmente o crescimento das cidades e a forma que o mosaico urbano se estruturará formando a matriz de um novo bairro ou loteamento”.

A construção dos condomínios horizontais gera mudanças marcantes na morfologia urbana, representando uma ruptura com o passado, na época em que a construção civil era imbricada em apenas um parâmetro. Sobre isso, Beserra (2013, p.7) [6] pontua que a construção dos condomínios além de gerar transformações marcantes na morfologia urbana, evidencia a emergência de um novo estilo de vida, trazendo possibilidades de diferenciação social para as classes média e de alta renda, o que representa uma ruptura com o passado, quando a construção de conjuntos habitacionais implicava uma homogeneização.

Este trabalho tem objetivo de examinar a expansão imobiliária (Horizontal e Vertical), a partir dos empreendimentos construídos na cidade média de Montes Claros nos anos de 2014-2015, identificados através do Feirão da Casa Própria, 2015<sup>2</sup>.

### **Material e métodos**

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

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



Para a elaboração deste estudo realizou-se: a) levantamentos bibliográficos sobre os temas: espaço urbano (Monteiro e Oliveira, 2013; Corrêa, 2000), mercado imobiliário (Harvey, 1980), verticalização (Alcântara e Melazzo, 2013), condomínios horizontais (Beserra, 2013) e loteamentos (Oliveira e França, 2012), b) levantamento de dados no Feirão da Casa Própria realizado pelo banco Caixa Econômica Federal, nos dias 23 e 24 de Maio de 2015, para coleta de informações tais como: nome, localização, pavimentos/unidades, construtora, tipologia e ainda sua situação (construído, em construção, lançamento ou pré-lançamento), além de pesquisa em sites de construtoras e folders.

## Resultados e Discussão

As cidades médias já foram definidas apenas pelo critério demográfico, porém, ao analisar as dinâmicas que a envolvem, houve a necessidade de examinar outras características para se defini-las. Pereira (2004, p.7) [7] aponta que longe de ser um consenso entre os estudiosos da área, a noção de “cidade média” envolve uma série de interpretações e conceituações a autora aponta duas formas sobre como se classifica as cidades médias, o primeiro classifica a cidade média a partir de seu tamanho populacional; o segundo trabalha na perspectiva da construção de um conceito de “cidade média”, incorporando elementos qualitativos, tendo em vista, questões como situação geográfica favorável; relevância regional; distanciamento das áreas metropolitanas e oferta de bens, serviços e empregos constituem alguns dos critérios que contribuem para uma nova definição do que seja “cidade média”.

A cidade média de Montes Claros inserida no Norte de Minas tem população estimada, para o ano de 2014, em 390.212 habitantes, com extensão territorial de 3.568.941 km<sup>2</sup>. (IBGE, 2015). No que se refere à economia, Montes Claros apresentou um Produto Interno Bruto (PIB) a preços correntes, relativo ao ano de 2012, no valor de 5.335.046 mil reais. (IBGE, 2012) [8].

Após a década de 1990 Montes Claros passa por uma intensificação no processo de expansão urbana. Nesta cidade média a indústria da construção civil cresce intensamente, fazendo com que a cidade expanda verticalmente a partir dos edifícios acima de quatro pavimentos, e horizontalmente a partir dos condomínios, conjuntos habitacionais e loteamentos fechados.

A construção destes padrões de moradia foi e continua sendo um marco na morfologia de Montes Claros. Entre os meses de abril e maio de 2014, realizou-se um trabalho de campo onde foram identificados 626 empreendimentos sendo 37 horizontais e 589 verticais, uma parte dessas unidades (202) não possui registros da data de construção e de números de pavimentos, por serem empreendimentos muito antigos, não localizar a informação no próprio local. (FRANÇA et al, 2015) [9].

A implementação dos condomínios horizontais, conjuntos e loteamentos fechados, assim como os edifícios verticais ocorre de maneira intensa, movimentando vários setores. Uma das formas de comercialização desses empreendimentos é através de feirões imobiliários, como o que aconteceu em maio de 2015 em Montes Claros. (Feirão Caixa da Casa Própria, 2015) [10]. Neste evento foram ofertados 1570 imóveis destes 692 unidades são de empreendimentos horizontais (casas) e 878 empreendimentos verticais (apartamentos).

Esses empreendimentos do Feirão encontram-se em construção, porém as unidades já estavam disponíveis para venda, dentre as construtoras destaca-se a Tendência Engenharia que está construindo os residenciais Estrela do Sul e Sul Jacarandás destinados à população com menor poder aquisitivo, tendo o valor dos imóveis em torno de R\$125.000. A construtora Mistral com o Acrópole São José onde suas unidades tem preços que variam de R\$ 240.000 a R\$600.000, e o Ibituruna Prime com unidades que tem os preços entre R\$240.000 e R\$700.000. O empreendimento que apresenta menor valor no preço dos imóveis é o Residencial Minas Gerais construído pela Celta Engenharia, tendo o preço da unidade de R\$89.000 a R\$95.000, localizado no bairro Vilage do Lago. Trata-se de Conjunto Habitacional financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida do governo federal.

## Considerações Finais

Ao analisar as dinâmicas que envolvem o setor imobiliário, percebe-se como a cidade média de Montes Claros vai se expandindo e, ainda, quem são os agentes envolvidos neste processo. A partir dos dados analisados do Feirão da Caixa verificou-se, que o empreendimento Ibituruna Prime localizado no bairro Ibituruna foi o imóvel mais caro comercializado no evento, devido à valorização da área em que se encontra construído, e por possuir boa infraestrutura urbana. O imóvel de menor valor foi o Residencial Minas Gerais, em decorrência sua localização em área distante do núcleo central e pouca infraestrutura.

Dessa forma, foi possível analisar o processo de produção do espaço urbano na cidade média de Montes Claros, a partir do 11º Feirão Caixa da Casa Própria onde foram comercializados 11 empreendimentos com valores que variam



de R\$89.000 a R\$700.000 de acordo com a localização e o padrão do imóvel.

## Referências

- [1] MONTEIRO, Karen Cristine Rodrigues; OLIVEIRA, Rosana Pena dos Santos. **Reflexões sobre as consequências da verticalização para o clima urbano na cidade de vitória da conquista- Ba- brasil**. 2013. In. *Anais*.
- [2] CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 4ª edição, 2ª reimpressão. São Paulo: Editora Ática, 2000.
- [3] HARVEY, D. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Editora Hucitec. 1980.
- [4] ALCANTARA, Danilo Marcondes de; Melazzo, Everaldo Santos. **Dinâmica imobiliária e Diferenciação socioespacial: Uma análise comparativa entre Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG)**. In. *Anais*
- [5] 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. Acesso em 25 de Agosto de 2014
- [6] BESERRA, Fábio Ricardo Silva. **Indústria da Construção Civil e Organização do Espaço Urbano em cidades médias- a experiência de Mossoró-RN**. In. *Anais*. Universidade Estadual de Campinas, Campinas- SP, 2013.
- [7] PEREIRA, J. C. M. **Importância e Significado das Cidades Médias na Amazônia: uma abordagem a partir de Santarém (PA)**. (Dissertação de Mestrado), 2004. Belém: NAEA/UFPA.
- [8] INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, **Levantamento histórico e populacional da cidade Montes Claros**. Disponível em: <http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?codmun=314330&search=minas-gerais%7Cmontes-claros&lang>. Acesso em 11 de Agosto de 2014.
- [9] FRANÇA, I. S. et al. **Expansão Urbana e valorização do solo na cidade média de Montes Claros-MG**. In. *Anais: Boletim Gaúcho de Geografia*, 2015.
- [10] Superintendência Regional da Caixa Econômica Federal. **11º Feirão Caixa da Casa Própria, 2015**.

### QUADRO: Dados 11º Feirão Caixa da Casa Própria realizado nos dias 23 e 24 de Maio de 2015, no Parque de Exposições João Alencar Athayde, Montes Claros/MG.

EMPREENHIMENTO	CONSTRUTORA	Nº UH	LOCALIZAÇÃO	PREÇO (R\$ X 1.000,00)
Residencial Estrela do Sul	TENDENCIA ENGENHARIA	68	RESIDENCIAL SUL	125
Residencial Sul Jacarandás	TENDENCIA ENGENHARIA	155		115
Residencial Novo Jaraguá	RCG	250	VILAGE DO LAGO	100
Ibituruna Prime	MISTRAL	64	IBITURUNA	240 a 700
Acrópole São José	MISTRAL	162	SÃO JOSÉ	240 a 600
Jardim Tropical	REALIZA	160	SÃO JUDAS	125 A 145
Residencial Minas Gerais	CELTA	47	VILAGE	89 a 95
Residencial Golden	SMART HOUSE	146	SANTOS DUMONT	115 a 130
Residencial Verde Vale	GRM	94	NOVO DELFINO	129 a 145
Torres do Cerrado	AEGLA	232	PLANALTO	143 A 145
Condomínio Villa dos Ipês	COSMOS	192	EDGAR PEREIRA	125 A 145
TOTAL DE IMÓVEIS OFERTADOS	1570			

Fonte: Superintendência Regional da Caixa Econômica Federal, 2015.



# o FEPEG

FÓRUM DE ENSINO,  
PESQUISA, EXTENSÃO  
E GESTÃO

TRABALHOS CIENTÍFICOS APRESENTAÇÕES ARTÍSTICAS E CULTURAIS DEBATES MINICURSOS E PALESTRAS

23 A 26 SETEMBRO DE 2015  
Campus Universitário Professor Darcy Ribeiro

ISSN 1806-549X

A HUMANIZAÇÃO NA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO

REALIZAÇÃO



APOIO





## Expansão Urbana na Cidade Média de Montes Claros-MG: empreendimentos Horizontais e Verticais, 2014.

