

PKS

PUBLIC
KNOWLEDGE
PROJECT

**REVISTA DE
GEOGRAFIA
(UFPE)**

www.ufpe.br/revistageografia

OJS

OPEN
JOURNAL
SYSTEMS

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E EXPANSÃO DOS EMPREENHIMENTOS HORIZONTAIS: ANÁLISE DE MONTES CLAROS/MG APÓS A DÉCADA DE 2000

Iara Soares de França¹, Maria Ivete Soares de Almeida², Ricardo dos Santos Oliveira³

¹ Doutora em Geografia pela Universidade Federal de Uberlândia/UFU. Professora do Programa de Pós-Graduação em Geografia/PPGEO e do Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Montes Claros – Unimontes. Bolsista de Produtividade/BIPDT da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais/FAPEMIG. Coordenadora do Laboratório de Estudos Urbanos e Rurais/LAEUR da UNIMONTES. Email: isfufu@yahoo.com.br

² Doutoranda em Geografia pela Pontifícia Universidade Católica-PUC Minas e Professora do Departamento de Geociência da Universidade Estadual de Montes Claros/MG. E-mail: ivetegeo@yahoo.com.br

³ Graduado em Geografia pela Universidade Estadual de Montes Claros. Bolsista de Iniciação Científica da FAPEMIG. E-mail: ricardoliveira.port@hotmail.com

Artigo recebido em 21/09/2013 e aceito em 09/11/2014

RESUMO

Os estudos sobre as cidades médias brasileiras se intensificaram a partir da década de 1980, quando torna-se cada vez mais relevante compreender os papéis econômicos, sociais e políticos que estes espaços desempenham no Brasil, e, com isso, na rede urbana nacional. Este artigo analisa a produção do espaço urbano na cidade média de Montes Claros/MG, após a década de 2000, a partir da expansão dos condomínios horizontais e dos loteamentos fechados. O presente artigo destaca Montes Claros/MG no contexto das cidades médias brasileiras. Trata-se de uma cidade média que, dentre outras transformações, passa por uma nova dinâmica imobiliária, processo intensificado no final do século XX, representando uma transformação no contexto urbano em sua estrutura social, econômica, política e também cultural. Montes Claros vivencia uma fase crescente de novos padrões de consumo imobiliário, quer seja com a finalidade de moradia, negócios ou ambos. A expansão urbana dessa cidade média reflete o seu atual momento econômico, o que impacta os diversos setores da economia, principalmente o terciário. Além dos impactos na estrutura social e econômica dessa cidade média a expansão urbana horizontal em Montes Claros demonstra profundas transformações na paisagem urbana, na distribuição de classes e nas alterações no valor e uso do solo urbano seguindo a lógica capitalista imobiliária.

Palavras-chave: cidades médias, produção do espaço urbano, condomínios horizontais, loteamentos fechados, Montes Claros/MG.

PRODUCTION OF URBAN SPACE, EXPANSION OF HORIZONTAL ENTERPRISES: ANALYSIS OF MONTES CLAROS/MG AFTER THE 2000'S

ABSTRACT

The studies regarding Brazilian Medium Sized Cities stand out from 1980's when it becomes relevant to comprehend the social, economic and political roles that those spaces play in Brazil and also in the national urban network. This article analysis the production of urban space in Montes Claros/MG after the 2000's from the perspective of horizontal condominiums and closed allotments. This article shows Montes Claros in the context of Brazilian Medium Sized Cities. It is a medium sized city that, among other transformations,

has been going through a real estate new dynamic intensified in the 20th century, representing a transformation in its social, economic, political and cultural structures. Montes Claros has been undergoing a growing phase of new real estate consumption patterns related to housing, business or both. The urban expansion of this medium sized city reflects its current economic momentum, which impacts the various economic sectors, especially the tertiary one. Besides the impacts on the social and economic structure of this medium sized city, the horizontal expansion has experienced profound transformations in urban landscape, distribution of classes, and alterations in cost and use of urban land following the capitalist logic of real estate.

Keywords: Medium Sized Cities; Production of Urban Space; Horizontal Condominiums; Closed Allotments; Montes Claros/MG.

INTRODUÇÃO

No Brasil o crescente processo de urbanização consolidado após a 2^a metade do século XX provocou alterações importantes na dinâmica econômica, política e social do país com efeitos no espaço geográfico, destacando-se a reestruturação da Rede Urbana Brasileira. Os dados do recenseamento realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística/IBGE mostram que em 2010, 84% da população residia em áreas urbanas. Isso representava, no mesmo ano, 165.898.169 pessoas vivendo nesses espaços. Estes números demonstram a alta taxa de urbanização em um país de grande contingente populacional que possui um total de 196.655.014 habitantes (Censo Demográfico do IBGE, 2010).

Nesse contexto, o fenômeno urbano no Brasil nas últimas décadas revelou um novo padrão de urbanização. Até meados da década de 1970 o processo de urbanização teve nas metrópoles nacionais a base quase que exclusiva de sua articulação e reprodução. Após esse momento com a desconcentração econômica e industrial metropolitana, configura-se a emergência das cidades médias como importantes espaços na economia do país.

Para Santos (1994, p.34) uma das características que marcam o atual fenômeno urbano no Brasil refere-se ao “aumento do número de cidades locais e sua força, assim como dos centros regionais, ao passo que as metrópoles regionais tendem a crescer relativamente mais que as próprias metrópoles do sudeste.”

Conforme o Censo Demográfico do IBGE (2010) os municípios que protagonizaram, em conjunto, os mais expressivos crescimentos no período 2000-2012 foram aqueles com população entre 100 mil e 500 mil habitantes, revelando que o dinamismo populacional do Brasil continua seguindo novas rotas, particularmente rumo ao interior.

Isso demonstra a importância econômica e demográfica que as cidades médias têm desempenhado no âmbito nacional, elucidando o possível ajustamento demográfico que essas cidades possibilitaram ao direcionar os fluxos migratórios para o seu espaço, ocorrendo assim à desconcentração populacional das metrópoles brasileiras (FRANÇA, SOARES, 2013).

Nesse sentido, este artigo analisa o processo de expansão urbana horizontal e as transformações sócio-espaciais que marcam o espaço urbano da cidade média de Montes Claros/MG, após a década de 2000¹. Montes Claros é uma cidade dinâmica e isso se traduz na instalação de infraestruturas e equipamentos urbanos, aquecimento da economia e dos negócios, especialmente no setor imobiliário. Para a análise proposta, considerou-se os aspectos determinantes para os novos padrões urbanos de moradias, negócios e consumo em Montes Claros e analisou-se as ações e estratégias de agentes urbanos fundamentais: poder público e empreendedores imobiliários envolvidos no processo da expansão urbana desta cidade média. As transformações socioespaciais ocorridas do ponto de vista da estruturação do espaço urbano e seus impactos na produção habitacional e econômica² refletem na atual configuração dessa cidade média norte mineira.

¹ Este artigo resulta das pesquisas: “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;** e “Novas Formas de Consumo Residencial e Comercial e a Dinâmica Espacial da Cidade Média de Montes Claros: O Processo de Verticalização e os Condomínios Horizontais após a Década de 1990” desenvolvida pelos autores na Universidade Estadual de Montes Claros/UNIMONTES. Aprovação: RESOLUÇÃO Nº 034 - CEPEX/2012.

² A Revista Veja (Edição 2241, Ano 44, N.44, 2 de Novembro de 2011, p.146-181), na reportagem “Especial Cidades – As campeãs de riqueza e de bem estar”, destacou os municípios do interior do país com mais de 200 000 habitantes responsáveis pelo Produto Interno Bruto/PIB nacional. Montes Claros foi nessa reportagem relatada da seguinte forma: “A cidade tem fábricas de grande porte, como a da Nestlé e a da Novo Nordisk. É referência em educação e comércio para mais de 80 municípios ao seu redor, incluindo alguns do sul da Bahia. Conta com três faculdades de medicina e cinco hospitais, que atraem a população das redondezas. Nos últimos quatro anos inaugurou três shoppings. (Revista Veja, Nov. 2011, p.179). O Jornal Folha de São Paulo também, a partir de dados populacionais, econômicos e estatísticos do IBGE e IPEA, retratou o dinamismo econômico, demográfico e infraestrutural das cidades médias brasileiras: Jornal Folha de São Paulo – Reportagem “Aumenta o peso das cidades médias no consumo nacional”, Domingo 21 de Março de 2010; Jornal Folha de São Paulo – Reportagem “Cidades de Médio Porte são as que mais crescem, aponta IBGE”, Sábado, 1º. de Setembro de 2012.). Recentemente o Jornal Folha de São Paulo (Domingo, 03 de Fevereiro de 2013), por meio da Série de Reportagens “O Brasil que mais cresce” destacou o crescimento econômico e os desafios na urbanização problemática, colocando a necessidade de projetos de revitalização para Montes Claros. (Reportagem “Cidade busca redesenho para evitar caos”). Nesta série de reportagens foram retratadas várias cidades do país, podendo-se destacar: São Carlos, Ribeirão Preto e Sorocaba em SP, Uberlândia, Uberaba e Araxá em MG e Campos, Macaé e Rezende no RJ.

Considerando a ação conjunta de Estado e Promotores Imobiliários analisou-se os principais instrumentos de regulação urbanística municipal que dispõem sobre os condomínios horizontais e loteamentos fechados em Montes Claros associados à realidade em curso.

MATERIAIS E MÉTODOS

A metodologia utilizada neste estudo consistiu em análise bibliográfica de autores que discorrem sobre as temáticas: produção do espaço urbano, urbanização brasileira, cidades médias³, expansão urbana, condomínios horizontais e loteamentos fechados. Realizou-se no ano de 2012 entrevistas com representantes do segmento imobiliário, a fim de conhecer sua visão sobre o atual momento imobiliário de Montes Claros. Analisou-se fontes secundárias como as Leis Federais que normatizam os loteamentos fechados: Lei Nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1979; Lei Nº 9.785 de 29 de Janeiro de 1999; Lei Nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964 e a Lei Municipal Nº 3.720 de 09 de Maio de 2007⁴, dentre outros. Outras fontes utilizadas para a análise proposta referem-se a imagem de satélite, registro iconográfico e pesquisa sobre a evolução do número de empreendimentos horizontais nos 1º e 2º Cartórios de Registro de Imóveis, Corpo de Bombeiros e Construtoras Civas de Montes Claros. No ano de 2014 realizou-se pesquisa de campo para identificar a quantidade e localização dos empreendimentos horizontais na cidade. Os resultados foram analisados à luz da teoria e representados sob a forma de mapas e figuras.

3.RESULTADOS E DISCUSSÕES

Produção do espaço urbano em Montes Claros/MG: a expansão urbana horizontal

³ Pesquisadores como Amorim Filho (1976); Andrade e Lodder (1979); Amorim Filho e Serra (2001); Soares (1999, 2005); Spósito (2001), entre outros, tem direcionado seus estudos na investigação das cidades médias, a fim de compreendê-las no âmbito da geografia urbana. Os municípios que protagonizaram, em conjunto, os mais expressivos crescimentos no período 2000-2012 foram aqueles com população entre 100 mil e 500 mil habitantes, revelando que o dinamismo populacional do Brasil continua seguindo novas rotas, particularmente rumo ao interior”. (Censo Demográfico do IBGE, 2010). “Enquanto o crescimento populacional no país foi de 1,17% ao ano, os municípios médios cresceram 1,5% ao ano”. (IPEA, 2012).

⁴ A instituição de sistema de condomínios é regulamentada pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, onde diz no Art. 7º o condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

No processo de produção do espaço urbano contemporâneo verifica-se um novo padrão de urbanização resultante de profundas as transformações socioespaciais que ocasiona novos usos e ocupação do solo urbano e, com isso, novas formas urbanas, por exemplo, os empreendimentos horizontais e os loteamentos fechados.

Sobre os termos loteamentos, loteamentos fechados e condomínios horizontais, Guimarães (2012, p.7) esclarece

A diferença mais chamativa entre os “condomínios” horizontais, loteamentos fechados e os loteamentos é exatamente essa: nos condôminos horizontais e nos loteamentos fechados existe uma parte de uso comum que pertence ao condomínio, enquanto que nos loteamentos propriamente ditos, o sistema viário, arruamento, os equipamentos urbanos e também os comunitários, assim como as vias, praças, espaços livres e áreas destinadas a edifícios públicos, constantes no projeto e no memorial descritivo, serão transferidos à municipalidade, desde a data de registro do loteamento, passando desde aquele momento integrar aquilo que se reconhece como patrimônio afetado à finalidade pública.

Os condomínios horizontais são loteamentos fechados que passaram pelas várias etapas da produção imobiliária, sejam elas: “a conversão da terra rural em urbana (se for o caso), arruamento, corretagem, financiamento, construção do imóvel, etc”. A mudança de loteamentos fechados para condomínios ocorre quando:

[...] esses produtos imobiliários configuram inicialmente loteamentos que só se transformam em condomínios quando os seus moradores assim o requerem à Prefeitura Municipal e oficializam em cartório de registro de imóveis, já que do ponto de vista jurídico a situação de condomínio implica o compartilhamento de determinadas responsabilidades entre os moradores (BARBOSA, 2012. 46.)

Verifica-se a produção do espaço urbano como mercadoria, processo relacionado à produção capitalista que associa interesses de agentes imobiliários, empresas, Estado e grupos sociais diversos.

Os promotores imobiliários, são formados por vários agentes que realizam diversas operações no solo urbano, são eles: os arquitetos e economistas; pessoas físicas e jurídicas; firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo, ou seja, as construtoras civis; os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda, etc. Eles fazem o capital atuar no mercado imobiliário de maneira efetiva, contribuindo assim com a especulação imobiliária no solo urbano (CORREIA, 1989).

O Estado é o grande responsável por beneficiar a construção de empreendimentos que favoreçam os grandes promotores imobiliários, sendo ele também o dono de

inúmeros solos. Corrêa (1989, p.24) coloca que primeiramente devemos observar as ações do Estado e, posteriormente, às ações dos outros agentes.

Uma primeira observação refere-se ao fato de o Estado atuar diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação dos usos do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos.

De acordo com Silva (2007) a expansão territorial das cidades é guiada por lógicas onde “a produção e reprodução do espaço urbano contemporâneos é produto, condição e meio das relações capitalistas nela existentes”. Essas transformações no espaço urbano, antes vivenciadas, sobretudo, nas grandes cidades, atualmente se materializam também nas cidades médias, revelando sua importância demográfica e dinamismo econômico.

Acompanhando esse processo, Moraes et al (2007, p.17) afirmam que “[...] a expansão urbana horizontal das cidades é impulsionada pela ampliação do crédito imobiliário que também propiciou a expansão vertical, colocada como um marco revolucionário na paisagem urbana [...]”.

Os condomínios horizontais são uma nova forma de se morar restrita, sobretudo, as classes de maior poder aquisitivo. Sobarzo (2007, p. 203) comenta essa nova dinâmica urbana apontando que esses “novos produtos” alimentam, reforçam e respondem ao desejo de um segmento da população de maior poder aquisitivo de se diferenciar, dispondo na cidade de seus espaços próprios. Por outro lado, a maioria da população, ou seja, a de menor poder aquisitivo ocupa espaços longínquos com péssimas condições de infraestrutura. Dessa forma, essa diferenciação social reforça a segregação socioespacial.

Estes empreendimentos se caracterizam como espaços privados, fechados, monitorados para residência, lazer, consumo e trabalho. O Estado, direta ou indiretamente, tem contribuído com esse processo a partir da implantação de vias de acesso e equipamentos urbanos básicos como energia elétrica, rede de água e esgoto.

Os agentes imobiliários utilizam estratégias inovadoras para atender a classe solvável que busca nos condomínios segurança e tranquilidade. Dessa forma, a contribuição do Estado atrelado à atuação dos agentes imobiliários vem redefinindo o espaço urbano das cidades médias (SOBARZO, 2007, p. 208).

Melazzo (2001) problematiza o processo de expansão territorial urbana como resultado de estratégias espaciais de agentes imobiliários que atuam sobre o mercado de terras urbanas, sendo que essa atuação provoca o movimento dos capitais imobiliários

que abre novas frentes para o crescimento da cidade e o direciona espacialmente. Nesse contexto, o Estado assume importante papel que de acordo Tows (2009, p. 62).

[...] configura-se como o principal produtor, transformador e regulador do espaço urbano capitalista, sendo de suma importância abordá-lo, juntamente, ao capital como categorias de análise, para melhor compreensão do processo de produção das cidades. É o principal agente, pois detém o instrumento de regulação das leis.

Portanto, o capital privado e o poder público são produtores do espaço urbano contemporâneo, sendo que esse espaço se reestrutura quando a cidade passa por diferentes momentos econômicos, políticos, sociais e culturais. Esses diferentes momentos se agregam aos diversos fragmentos do território urbano no decorrer do tempo, refletindo um mosaico urbano como resultado de sua reestruturação (SPÓSITO, 2007).

É importante destacar que a reestruturação urbana, que dentre outros fatores, resulta na expansão desses empreendimentos não denota apenas transformações de ordem morfológica, mas também de ordem cultural e social. Na análise geográfica contemporânea o tema expansão urbana territorial permeia várias questões ligadas ao déficit de moradia, principalmente, mas também revela aspectos e configurações de uma cidade empreendedora, do consumo, da modernidade, da alta valorização econômica do solo urbano que reflete, por sua vez, a luta de classes e as desigualdades sociais urbanas.

Para Caldeira (2000) os *enclaves fortificados* conferem status. A construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdade sociais.

Maia (2007, p. 166) discorre que a produção da cidade contemporânea a partir dos loteamentos fechados configura-se na negação do espaço público, no aniquilamento da rua, da praça, do encontro, da convivência. O autor chama a atenção para a análise dos impactos sócio-culturais advindos da formação desses “enclaves fortificados”.

Nessa perspectiva, Sobarzo (2007, p. 19) esclarece que o loteamento, por definição não pode ser fechado, pois implica na negação de acesso a espaços públicos que são gerados para a cidade: vias de circulação e logradouros públicos. Logo, nota-se um conflito na instalação desses empreendimentos que revela interesses e ações de agentes diversos, tais como os produtores imobiliários associados ao Estado e capitalistas e pela própria sociedade.

Maia (2007, p. 165) argumenta que neste processo de produção do espaço urbano “[...] acirra-se a contradição entre o espaço público e o espaço privado. Pois, as ruas que

seriam a princípio espaços públicos tornam-se espaços privados de acesso restrito destinados unicamente ao uso dos proprietários ou das pessoas permitidas por estes”.

Os estudos sobre os condomínios fechados em cidades médias são recentes, datam, sobretudo, do final do século XX e início do século atual. Destes, pode-se destacar os condomínios horizontais fechados nas cidades médias paulistas de São José do Rio Preto, Presidente Prudente e Sorocaba (SPÓSITO, 2007; SOBARZO, 2007; 2001) e os estudos sobre os loteamentos fechados em Londrina no Paraná (SILVA, 2007).

Estes empreendimentos resultam de profundas transformações econômicas e sociais que os espaços urbanos não metropolitanos vivenciam, além da emergência de problemas urbanos, notadamente, a violência e insegurança resultando na segregação socioespacial⁵.

A expansão dos condomínios horizontais fechados e dos loteamentos fechados é um fenômeno em crescimento em Montes Claros/MG, conjuntura semelhante ao que ocorre em outras cidades médias brasileiras. Nesta cidade a implantação desses empreendimentos apresentou um crescimento considerável após a década de 1990.

Nessa perspectiva, torna-se necessário avaliar os impactos que esses novos padrões de moradias e consumo provocam no espaço urbano dessa cidade média aliados à ação de produção e reprodução de agentes urbanos, tais como o Estado e promotores imobiliários.

Sendo assim, a produção do espaço urbano de Montes Claros a partir dos condomínios horizontais e dos loteamentos fechados suscita algumas questões: Como os empreendimentos urbanos horizontais interferem na produção do espaço urbano de Montes Claros? Qual é a participação do poder público e outros atores na expansão urbana? As respostas para estas questões advêm da necessidade de compreender a cidade e, por conseguinte, a sociedade.

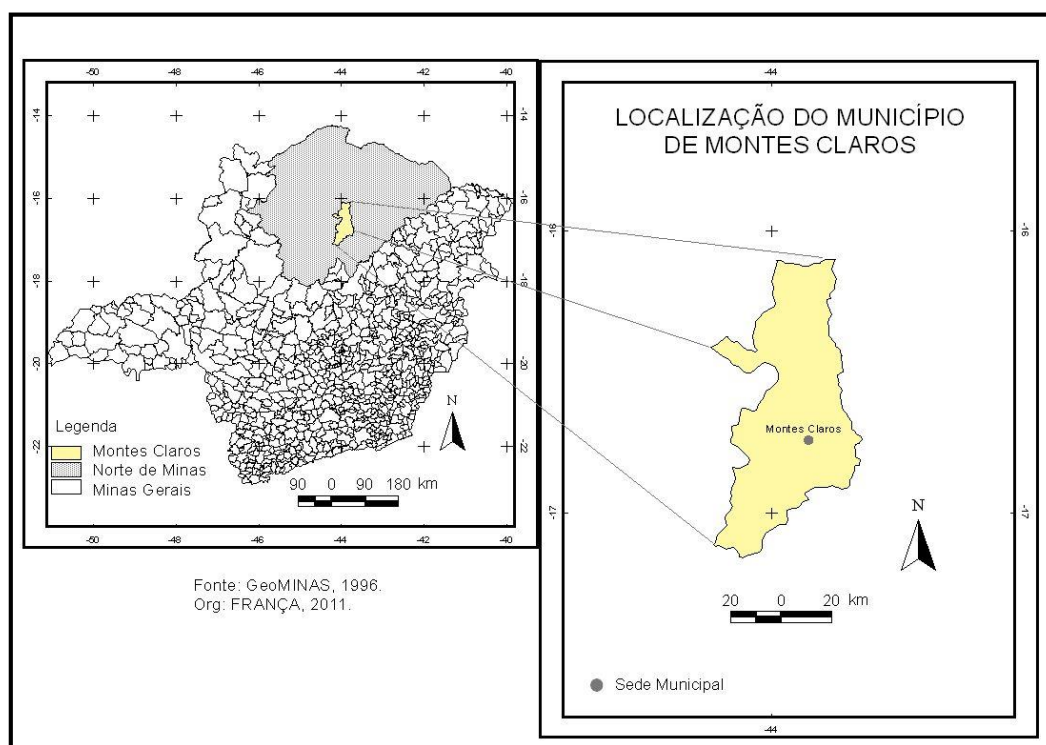
Essas novas formas urbanas, assim como outros elementos urbanos ou geográficos, carecem de pesquisas constantes, visto ser um processo que está inscrito no espaço, que é constantemente transformado, modificado ou metamorfoseado, mas também no tempo. O processo de produção e reprodução do espaço é muito dinâmico (TOWS, MENDES, 2011, p.18).

⁵ Para uma análise sobre os efeitos sociais e econômicos decorrentes dos condomínios horizontais em cidades médias, consultar: Melazzo (2007).

Os condomínios horizontais e os loteamentos fechados em Montes Claros/MG

Montes Claros, cidade média localizada no Norte de Minas Gerais (Mapa 1), apresenta uma população total de 361.915 mil habitantes (IBGE, 2010). O município é uma das maiores economias mineiras representando o 11º lugar no ranking municipal de composição do PIB estadual, em 2010. De acordo com o IBGE Cidades (2013), no ano de 2010 Montes Claros/MG apresentou PIB no valor de R\$ 4,5 bilhões. Considerando o PIB por setores econômicos, no ano de 2010, destaca-se a participação do setor de serviços com 74%, enquanto os setores industrial e agropecuário responderam, respectivamente, por 24% e 3% do PIB municipal. (Ano 2010, Valores: 1Mil R\$, Fonte: IBGE Cidades, 2013).

Mapa 1 - Localização do município de Montes Claros/MG



Esta cidade média exerce relevante papel regional, o seu dinamismo tem atraído significativas atividades terciárias e instalações industriais contribuindo assim para o seu desenvolvimento. Com isso, Montes Claros assume uma posição de centralidade intra e interurbana, destacando-se como o núcleo urbano mais dinâmico da região Norte de Minas.

Verificam-se nas cidades médias, assim como em Montes Claros/MG, processos e formas espaciais que demonstram seu dinamismo e complexidade na atualidade. Em

Montes Claros materializam-se os processos de descentralização e re-centralização das atividades econômicas, resultando no surgimento de vias especializadas em comércios e serviços, eixos comerciais diversificados, shopping centers e subcentros em comércios e serviços (FRANÇA, 2012, 2007).

Montes Claros é apontada por diversos estudos, tais como: Andrade e Lodder, 1979; Amorim Filho, Bueno e Abreu, 1982; Pereira e Lemos, 2004; Pereira, 2007; França, 2007, 2012, entre outros, como uma cidade média⁶ na região Norte de Minas.

Um dos aspectos observados nas cidades médias brasileiras na atualidade refere-se ao processo de expansão urbana relacionado ao surgimento de novas moradias, novas formas de consumo e negócios por meio dos empreendimentos horizontais.

O setor imobiliário de Montes Claros vive uma nova valorização e dinâmica resultantes de fortes transformações socioespaciais e econômicas. Os condomínios horizontais e os loteamentos fechados são formas que traduzem a nova realidade dessa cidade média. Nessa perspectiva, realizou-se entrevistas com os representantes de várias construtoras imobiliárias que atuam em Montes Claros no segmento imobiliário desde a década de 1990 para avaliar a sua opinião sobre o processo de expansão urbana vivenciado por ela. A figura 1 procura sintetizar a visão dos empreendedores.

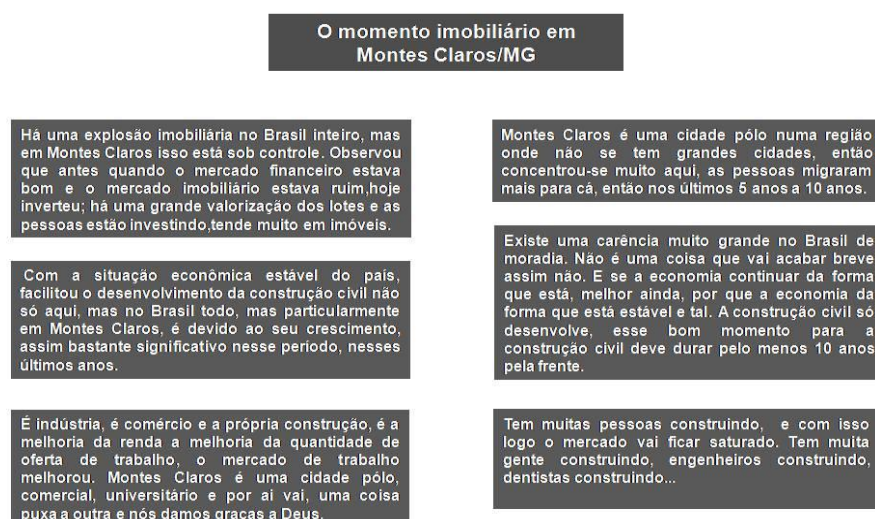
A expansão do setor imobiliário em Montes Claros tem atraído capital e investidores de vários locais do país, há empresas imobiliárias de São Paulo, Belo Horizonte e do Pará, dentre outras localidades. Essas empresas exercem várias funções, constroem, locam, incorporam, gestam e vendem. A atuação dos agentes por meios das empresas tem alterado a dinâmica imobiliária de Montes Claros. As empresas imobiliárias selecionam áreas e as dotam de capital provocando o uso privado do solo urbano em detrimento da sua função social. É na zona sul de Montes Claros que se nota a intensidade dos investimentos financeiros das construtoras, nas zonas leste e norte da cidade os investimentos e as ocupações são bastante diferenciadas, pois se direcionam para as classes de baixo poder aquisitivo.

A partir de levantamentos realizados em Cartórios Cíveis de Montes Claros, Corpo de Bombeiros e Construtoras, verificou-se que a expansão dos condomínios horizontais

⁶ Montes Claros foi a única cidade do Norte de Minas incluída no Programa de Cidades de Porte Médio, parte integrante da política pública definida pelo II Plano Nacional de Desenvolvimento na década de 1970. (FRANÇA, 2007).

e dos loteamentos fechados em Montes Claros se deu a partir da década de 1990. Em 1975 foi construído o loteamento fechado Panorama, localizado na zona oeste de Montes Claros. A partir desse ano, a implantação dos empreendimentos horizontais em Montes Claros foi inexpressiva até o ano 2000, quando o processo ganha intensidade. Dois condomínios foram construídos em 2000; um em 2004, um 2006 e um em 2007. Nos anos de 2009 e 2010 foram construídos, dois condomínios, num total de quatro. No ano de 2011 acelera-se o ritmo com a implantação de oito empreendimentos horizontais. No ano de 2012 cinco condomínios foram construídos e em 2013 um condomínio foi construído. Montes Claros possuía um total de 24 empreendimentos horizontais no ano de 2013, sendo que 96% foram construídos a partir dos anos 2000. (Pesquisa Direta, 2013).

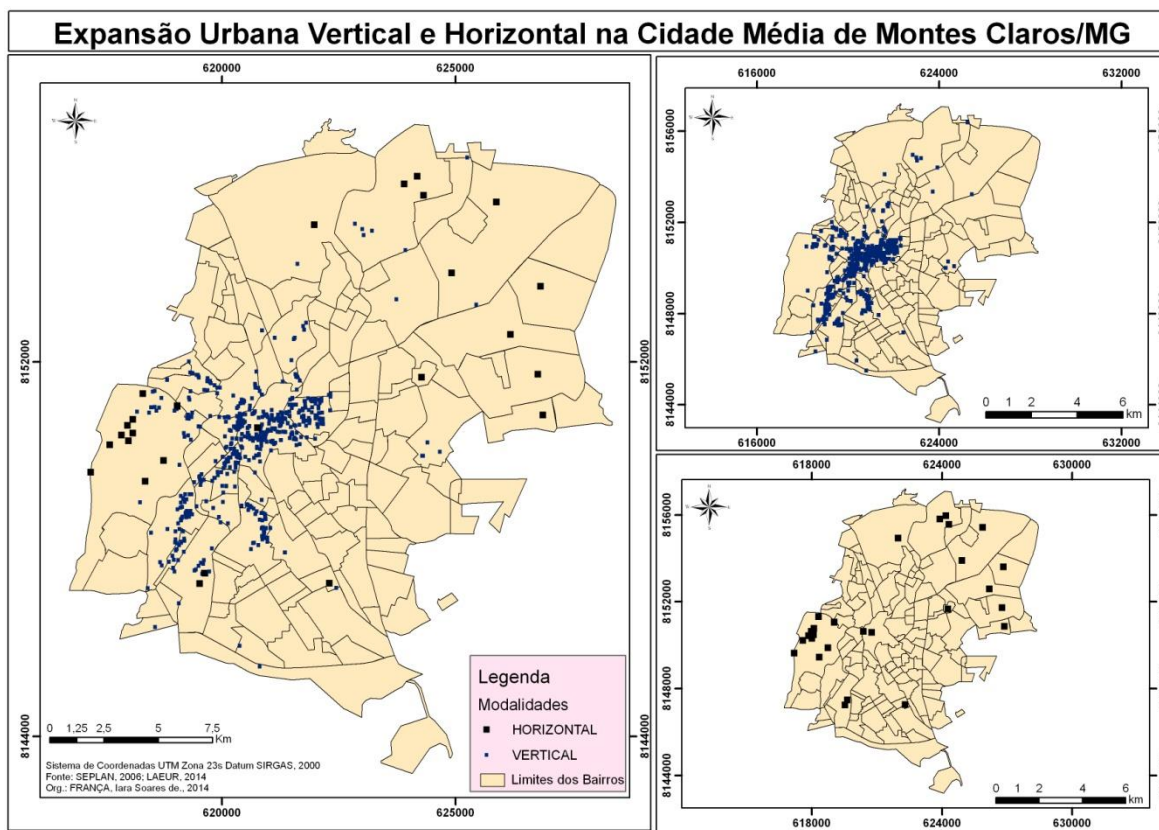
Figura 1: O momento imobiliário em Montes Claros/MG: a visão dos empreendedores imobiliários. Fonte: Pesquisa Direta, 2012.



Org.: FRANÇA, Iara Soares de.

A partir de pesquisa de campo realizada entre os meses de Abril e Maio de 2014 para atualização da análise do processo de expansão urbana em Montes Claros identificou-se um total de 626 empreendimentos, sendo que 37 são horizontais e 589 são verticais. Portanto, considerando as finalidades desse artigo, somente no ano de 2014 foram concluídos 13 empreendimentos horizontais instalados em diversas áreas da cidade. (Mapa 2).

Mapa 2 – Expansão urbana vertical e horizontal na cidade média de Montes Claros-MG



A expansão horizontal acontece com maior intensidade na zona oeste de Montes Claros, nos bairros Ibituruna, Morada da Serra e Morada do Sol com os condomínios residenciais de alto padrão, a saber: Portal das Aroeiras, Portal das Acácias e Portal Serra do Mel. As construções horizontais se concentram também na zona norte com os conjuntos habitacionais financiados pelo programa Minha Casa Minha Vida como, por exemplo, conjunto habitacional Monte Sião I e II, Minas Gerais e o conjunto Vitória.

O crescimento horizontal atual ocorreu a partir de forte atuação de agentes imobiliários que instalaram seus empreendimentos na cidade. Empresas de diversas partes do país, de pequeno e grande porte, atuam no mercado imobiliário como: MRV (Belo Horizonte - MG); STRUTURAL (Montes Claros - MG) e Rodobens (São José do Rio Preto - SP).

A distribuição espacial desses empreendimentos no espaço urbano de Montes Claros se configurou a partir das seguintes características: segurança, amenidades ambientais, infraestrutura, exclusividade social. Neste aspecto, a zona oeste de Montes Claros configura-se como a área de maior concentração desses empreendimentos,

notadamente no Bairro Ibituruna. Esta área de Montes Claros apresenta características bastante peculiares que a difere de outras, tais como boa infraestrutura, relativa proximidade com a área central, a presença da Serra da Sapucaia que lhe confere amenidades ambientais e paisagismo. Ademais, esta área da cidade é ocupada por uma população de alta renda.

Figura 2: Condomínio Portal das Acácias, Zona Oeste.



Autor: OLIVEIRA, R. S. 2012.

Figura 3: Condomínio Portal das Arueiras, Zona Oeste



Autor: OLIVEIRA, R. S. 2012.

Figura 4: Condomínio Villa Verde, Zona Oeste



Autor: OLIVEIRA, R. S. 2012.

Figura 5: Condomínio Portal da Serra



Autor: OLIVEIRA, R. S. 2012.

Embora a zona oeste de Montes Claros possua maior concentração dos condomínios horizontais e dos loteamentos fechados, outras áreas da cidade, especialmente as zonas leste e norte, têm atraído também a instalação desses empreendimentos promovendo uma nova configuração da periferia urbana.

As Figuras 6 e 7 mostram condomínios localizados, respectivamente, na Zona Leste e Norte de Montes Claros.

Figura 6: Cond. Moradas Montes Claros Figura 7: Condomínio Monte Olimpo, Zona Norte.,



Autor: OLIVEIRA, R. S. 2012.

Observa-se a diferença no padrão desses empreendimentos localizados na zona oeste com aqueles localizados nas zonas leste e norte onde reside, sobretudo, população de menor renda, sendo que alguns desses empreendimentos são financiados pelo Programa do Governo Federal Minha Casa Minha Vida. Nesse sentido, fica evidente que o aquecimento do setor imobiliário em Montes Claros vincula-se a uma nova dinâmica do referido setor por meio de novos investimentos e negócios, ao aumento do poder aquisitivo da população de várias classes econômicas e a expansão do acesso ao crédito imobiliário, visando à diminuição do déficit de moradias para as populações de baixa renda.

A distribuição espacial heterogênea dos condomínios horizontais e dos loteamentos fechados em Montes Claros imprime uma nova morfologia urbana nessa cidade média. Negativamente, o espraiamento desses empreendimentos em Montes Claros contribui para a prática da especulação imobiliária e o Estado legitima a ação dos agentes imobiliários por meio do aparato legislativo.

Além de redefinir os conceitos de centro e periferia urbana, a expansão desses empreendimentos traz a tona uma série de discussões a cerca da parceria público e privado, a especulação imobiliária e os impactos sociais e ambientais decorrentes de sua instalação.

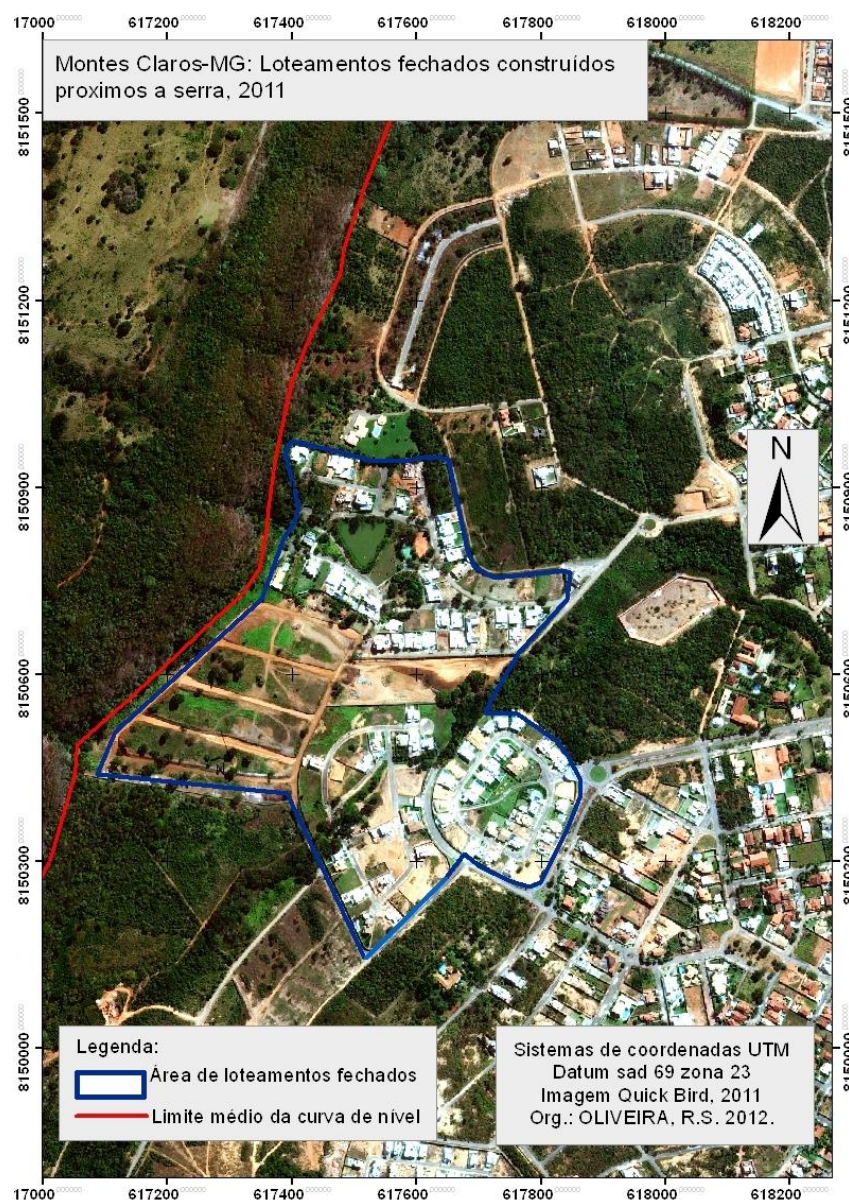
Considerando a Lei 3.720, de 9 de Maio de 2007, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e loteamentos fechados no município de Montes Claros, o Art. 2, consta no “VIII — garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo”. Ainda sobre o meio ambiente no capítulo II da referida Lei, intitulado

“Das restrições ao parcelamento”, alguns aspectos norteiam a instalação dos loteamentos fechados:

IX – onde as condições geológicas não aconselham a edificação; § 2º - Aplica-se também o disposto no *caput* anterior, aos parcelamentos implantados na zona de amortecimento de unidade de conservação, em qualquer das modalidades previstas pela Lei nº 9.985, de 2000.

Observando esses aspectos jurídicos normatizados pelo próprio poder público municipal de Montes Claros, nota-se uma incoerência entre as normas legais e a prática. O mapa 3 mostra na zona oeste de Montes Claros uma forte concentração de loteamentos fechados já ocupados e outros em fase de ocupação e implantação nas proximidades de numa APA – Área de Proteção Ambiental, definida pela lei.

Mapa 3 – Loteamentos fechados contruídos próximos à Serra da Sapucaia, 2011.



A imagem de satélite mostra a proximidade dos empreendimentos com a Serra da Sapucaia. É possível visualizar as várias vertentes, constituindo uma zona de amortecimento de grande importância ambiental para Montes Claros. De acordo com o Decreto nº 99.274, de 06 de Junho de 1990 e a Resolução CONAMA – Conselho Nacional de Meio Ambiente N. 13, de 06 de Dezembro de 1990, a zona de amortecimento também se denomina “área de entorno”, compreendendo um raio de 10 km, a partir dos limites da área protegida.

A Figura 8 retrata casas em condomínios horizontais localizados na zona oeste de Montes Claros, nas intermediações e também na área que compreende a Serra da Sapucaia.

Figura 8: Área de loteamentos fechados na Zona Oeste de Montes Claros/MG.



Autor: OLIVEIRA, R. S. 2012.

A Serra da Sapucaia ocupa uma área que tem sido palco de grandes conflitos envolvendo de um lado o poder público e o poder privado que através de suas estratégias políticas e econômicas pressionam a ocupação dessa área de proteção ambiental. Por outro lado, a sociedade civil, ambientalistas, ONGs e outros segmentos encabeçam um movimento de proteção a Serra da Sapucaia. (Figura 9).

O poder público municipal é um importante agente no processo de produção e reprodução do espaço urbano. Através do aparato legal ele atua como legislador e tributador. Mas o Estado é também agente financiador, empresário e conciliador nos conflitos que envolvem os demais agentes produtores do espaço urbano. Em Montes

Claros, a construção dos empreendimentos horizontais tem sido motivo de conflitos entre poder público municipal, sociedade civil e Ministério Público.

Figura 9: Movimento SOS Sapucaia



Autor: FRANÇA, I. S.; 2013.

O forte interesse em beneficiar as empresas do ramo imobiliário civil, quer seja de vinculadas aos empreendimentos urbanos horizontais ou verticais, por parte do poder público municipal tem gerado a produção e reprodução do espaço urbano em desacordo com as leis específicas. A visão de um ex-representante do poder público municipal, então secretário de planejamento urbano, em entrevista, corrobora tal assertiva.

Figura 10: A ação do poder público e os agentes imobiliários em Montes Claros/MG.

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

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

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

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

Fonte: Pesquisa Direta, 2012.

Ainda sobre os aspectos jurídicos concernente a instalação dos condomínios horizontais em relação ao processo de loteamento, tanto convencional como fechado, a legislação municipal Lei 3.720, de 9 de Maio de 2007, diz no Art. 1:

Parágrafo único – As áreas externas ao perímetro urbano não poderão ser loteadas para fins urbanos, exceto quando houver interesse público relevante, caso em que o Município deverá ampliar o perímetro urbano através de Lei específica, ouvido o INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

Atendendo os interesses do capital imobiliário e reforçando a parceria público privada na produção de espaços urbanos ligados à lógica capitalista de produção, o poder público municipal propôs a alteração do perímetro urbano para englobar novos loteamentos na zona oeste de Montes Claros. Em 2011 a prefeitura propôs o Projeto de Lei de Ampliação do Perímetro Urbano de Montes Claros, alterando o perímetro urbano estabelecido pela Lei Municipal 4.198 de 2009. Objetivava com isso, resolvera questão da legalidade, no entanto o projeto foi embargado pelo Ministério Público.

Conforme Maricato (2002), isso mostra que o aparato regulatório exagerado das leis de uso e ocupação do solo convive com radical flexibilidade. A autora expressa bem esse jogo entre público e privado ao afirmar que a ineficácia dessa legislação é, de fato, apenas exercício arbitrário do poder, além de favorecer pequenos interesses corporativos. A ocupação ilegal da terra urbana não só é permitida como é parte do modelo de desenvolvimento urbano no Brasil, ao lado da detalhada legislação urbanística.

Outro aspecto dos loteamentos que começa a ser verificado nas cidades médias são os condomínios fechados rurais no entorno do perímetro urbano. Esses loteamentos chamam a atenção por oferecerem qualidade ambiental, áreas verdes e por serem distantes da área central da cidade. Compreendendo a área de ampliação do perímetro urbano de Montes Claros a partir da lei aqui tratada verifica-se a concessão dessas construções. Tais condomínios, por exemplo, o Gran Royale Pirâmide⁷, outrora pertencente à área rural do município, com a alteração do perímetro urbano, foi incorporado a área urbana.

Diante dessa problemática envolvendo o aspecto legal dos loteamentos fechados é importante analisar suas implicações no espaço urbano. De acordo Silva (2007, p. 226)

⁷ Anteriormente na área desse condomínio funcionava o Haras Pirâmide.

os “loteamentos fechados possuem uma lógica que evidencia uma *plus* de segregação, pois se tem, ainda, uma prática de apropriação privada de terrenos públicos”.

Geralmente esses empreendimentos segregam por serem construídos em áreas valorizadas da cidade. De acordo Botelho (2007, p. 62):

É nas áreas mais valorizadas da cidade, onde se concentra a infra-estrutura, que a lei urbanística é aplicada em sua integralidade, beneficiando o mercado imobiliário destinado às classes médias e altas, e isso resulta a segregação socioespacial. Já nas áreas pobres a lei urbanística não é aplicada.

Em Montes Claros verificou-se a instalação de inúmeros loteamentos, sobretudo, em áreas urbanas dotadas de boa infraestrutura e amenidades ambientais. Na produção do espaço urbano dessa cidade média materializa-se o processo de segregação mediante um conflito de legalidade e ilegalidade no solo urbano, além da parceria público privada.

CONCLUSÕES

A cidade, como reflexo da sociedade que a abriga, é mutável e dinâmica, abarcando profundas transformações a todo instante. Os diferentes atores que produzem e reproduzem o espaço urbano são responsáveis por essa dinamicidade e mutação constante. Para os comerciantes, latifundiários, empresários e industriais, produtores do espaço urbano, as cidades são áreas potenciais à circulação de capital, já que possuem um amplo mercado consumidor. Além disso, as cidades são alvos de investimentos públicos estatais e privados o que demonstra a importante atuação do Estado nos espaços urbanos. Neste sentido, a produção do espaço urbano é “[...] resultado de um processo onde o homem, a produção e o tempo exercem papel essencial”. (SANTOS, 1990, p.88).

Nas cidades médias o surgimento de novas formas de moradias diferentes dos modelos tradicionais como as residências e os apartamentos, tem modificado o espaço urbano, destacam-se, nesse sentido, os condomínios fechados e os loteamentos fechados.

O crescimento demográfico acelerado após a década de 1970 desencadeou a expansão urbana da cidade média de Montes Claros/MG, paralelamente às 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 cidade média destaca-se, dentre outros processos, o crescimento do setor imobiliário, onde os espaços urbanos periféricos vêm sendo redefinidos por novas formas de moradias e de consumo.

Nesse sentido, este artigo analisou a expansão urbana horizontal após a década de 2000. Em um total de 37 empreendimentos horizontais construídos, verificou-se que a maior parte está localizada na zona oeste da cidade, área de amenidade ambiental e boa infraestrutura urbana ocupada, sobretudo por uma população de alta renda. Todavia, a expansão urbana horizontal de Montes Claros não se restringe a essa área da cidade. Nas zonas leste e norte muitos condomínios horizontais e loteamentos fechados construídos e em construção atendem a demanda de moradia de populações de menor poder aquisitivo. Esses empreendimentos caracterizam-se, predominantemente, por um padrão de ocupação da população de menor renda, inclusive inserindo os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal.

Em ambos os casos, percebeu-se a forte atuação do poder públicos e empreendedores imobiliários, por exemplo, o aumento expressivo do número de construtoras instaladas em Montes Claros e de diversas localidades como SP, BH, PA, entre outras, que atuam no segmento civil.

A instalação dos empreendimentos horizontais nesta cidade média resulta em vários conflitos e na segregação socioespacial, na luta pelo direito a cidade, no não cumprimento de normas de uso e ocupação do solo urbano ditado pela acumulação de capital e especulação imobiliária.

Esses elementos demonstram que o crescimento territorial das cidades faz parte de sua própria lógica de expansão urbana que cresce horizontalmente a partir da formação de novos loteamentos em áreas consideradas periféricas espacialmente, mas também em termos de infraestruturas urbanas.

Isso denota uma nova conjuntura econômica, política, demográfica e cultural vivenciada por essa cidade média, demonstrando uma dinâmica urbana que permeia a implantação desses empreendimentos. Trata-se de um complexo processo, envolvendo agentes econômicos e políticos, reflexo da realidade urbana brasileira e montesclareense.

AGRADECIMENTO

À Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais - FAPEMIG

REFERÊNCIAS

AMORIM FILHO, Oswaldo Bueno. BUENO, Maria Elisabeth Taitson e ABREU, João Francisco. Cidades de porte médio e o programa de ações sócioeducativo-

culturais para as populações carentes do meio urbano em Minas Gerais. Boletim de Geografia Teorética, Rio Claro-SP, v.2,n. 23-24,33-46,1982.

AMORIM FILHO, Oswaldo Bueno. Esquema metodológico para o estudo das cidades médias. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEOGRÁFOS. Resumo de comunicações e guias de excursões. Belo Horizonte: AGB, 1976, p. 6-15.

ANDRADE, Thompson Andrade; SERRA, Ricardo Valente.; (Org.). Cidades médias brasileiras. Rio de Janeiro: IPEA, 2001.

ANDRADE, Thompson Andrade, LODDER, Celsius Antônio. Sistema urbano e cidades médias no Brasil. IPEA. Rio de Janeiro: IPEA/INPES. 1979.

BARBOSA, Adauto Gomes. Condomínios horizontais e verticais em Campina Grande (PB): produção imobiliária e ressignificação da natureza. Instituto Federal Pernambuco. Revista CIENTEC Vol. 4, no 2,44-55, 2012

BRASIL. LEI Nº 9.785, DE 29 DE JANEIRO DE 1999. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9785.htm. Acesso em 10/04/2012.

BRASIL. LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm. Acesso em 10/04/2012.

BRASIL.LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm. Acesso em 10/04/2012.

BOTELHO, Adriano. A Produção do Espaço Urbano e da Moradia através das práticas do setor imobiliário: três casos paulistanos. Cidades, v.4, n. 6, 2007, p. 11-43

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2000.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. São Paulo: Ática, 1989.

FRANÇA, Iara Soares de. Aglomeração urbana descontínua de Montes Claros/MG: novas configurações socioespaciais.2012.Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia: UFU, 2012. 393f.

FRANÇA, Iara Soares. A cidade Média e suas centralidades: o exemplo de Montes Claros no Norte de Minas Gerais.204 f. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2007.

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

GUIMARÃES, Hilário Espírito Santo. “Condomínios” Atípicos. A Privatização e a Feudalização dos espaços Públicos. Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=1055.31503>. Acesso em: 05/09/2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA/IBGE. Censo Demográfico, 2010. Disponível em < <http://www.ibge.gov.br> htm/>.

MAIA, Doralice Sátyro. lotes e ruas: componentes para a análise da produção dos loteamentos fechados. In: Eliseu Savério Spósito, Maria Encarnação Beltrão Spósito, Oscar Sobarzo (org.). Cidades médias: Produção do espaço. 1ª. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007. 376 p. 155-173.

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

MELAZZO, Everaldo Santos. Indicadores empíricos para a leitura de cidades de porte médio. In: SPÓSITO, M. E. B. (org.). Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 439 - 460.

MELAZZO, Everaldo Santos. Expansão Territorial e Mercado Imobiliário em Presidente Prudente. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.) Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média. Presidente Prudente: UNESP, 2001.

MORAIS, L. S. de et al. Análise do Processo de Verticalização na Área Urbana do Município de Mossoró/RN: aspectos jurídicos e ambientais. Revista Verde (Mossoró/RN/Brasil) v.2, n.2, p.171-182 Julho/dezembro de 2007.

PEREIRA, Anete Marília. Cidade média e região e o significado de Montes Claros no Norte de Minas Gerais. 347f. 2007. Tese (Doutorado em Geografia)-Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2007.

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

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

_____. A urbanização Brasileira. São Paulo: HUCITEC, 1994.

SILVA, Willian Ribeiro da. Centralidade e produção de loteamentos fechados na cidade de Londrina/PR. In: SPÓSITO, Eliseu Savério; SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar.(Orgs.). Cidades médias: produção do espaço. 1ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

SOARES, Beatriz Ribeiro. Cidades Médias: uma revisão bibliográfica. In: ALVES, A . F.; Flávio, L. C.; SANTOS, R. A dos (Org.). Espaço e Território: interpretações e perspectivas do desenvolvimento. 1ª. ed. Francisco Beltrão, Paraná, 2005. v . p.273.286.

_____. Repensando as cidades médias brasileiras no contexto da globalização. Presidente Prudente (SP): Pós-Graduação em Geografia – FCTUNESP, n. 6, 1999, p. 55-63.

SOBARZO, Oscar. A Produção do Espaço Público em Presidente Prudente: Reflexões na Perspectiva dos Loteamentos Fechados. In: SPÓSITO, Eliseu Savério; SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar. (Orgs.). Cidades médias: produção do espaço. 1ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

_____. A Segregação Socioespacial em Presidente Prudente: Análise dos Condomínios Horizontais. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Presidente Prudente, 1999.

SOBARZO, Oscar. Os condôminos horizontais em Presidente Prudente. In: SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. (ORG.). Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média. Presidente Prudente: UNESP, 2001.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. Loteamentos Fechados em Cidades Médias Paulistas, Brasil: As Especificidades dos Loteamentos Fechados em Cidades de Porte Médio. In SPÓSITO, Eliseu Savério; SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar. (Org.). Cidades médias: produção do espaço. 1ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

_____. Loteamentos Fechados em Cidades Médias Paulistas, Brasil: Novos Habitats Urbanos. In: SPÓSITO, Eliseu Savério; SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar. (Org.). Cidades médias: produção do espaço. 1ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

_____. Novas Formas Comerciais e Redefinição da Centralidade Intra-Urbana. In: SPÓSITO, M. E. B. (org.). Textos e Contextos para a Leitura Geográfica de uma Cidade Média. Presidente Prudente: UNESP, 2001, p. 235-253.

TOWS, Ricardo Luiz. Atuação do Capital Imobiliário na Produção Vertical e a legislação Urbanística na Avenida Brasil, em Maringá (PR). In MENDES, Cesar Miranda; TOWS, Ricardo Luiz. (Org.). A Geografia da Verticalização Urbana em Algumas Cidades Médias no Brasil. Maringá: Eduem, 2009.

TOWS, Ricardo Luiz; MENDES, César Miranda. O estudo da verticalização urbana como objeto da geografia: enfoques e perspectivas metodológicas. Simpósio de Estudos Urbanos SEURB: Desenvolvimento Regional e Dinâmica Ambiental. Campo Mourão/PR. Universidade Estadual do Paraná/UNESPAR, 29 a 31 de Agosto de 2011.

Sites Consultados

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

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

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