



Expansão urbana vertical e horizontal e o papel dos agentes públicos e privados no mercado imobiliário da cidade média de Montes Claros/MG¹.

Rodrigo Marques do Nascimento, Sara Cristiny Ramos Meireles, Danilo Júnio Sampaio Oliveira, Valéria Aparecida Moreira Costa, Iara Soares de França, Maria Ivete Soares de Almeida

Introdução

O processo de urbanização no Brasil se intensificou ao longo do século XX acarretando um conjunto de mudanças estruturais na economia e na sociedade brasileira. Nesse sentido, as cidades médias se individualizam dos demais espaços urbanos pelo seu dinamismo demográfico, econômico, infra-estrutural, atração de investimentos diversos a partir da capacidade de reunir e centralizar atividades industriais, comércio e prestação de serviços de uma dada região em que se inserem.

No Norte de Minas Gerais Montes Claros se consolidou após a década de 1970 como uma cidade média regional concentrando indústrias, instituições de ensino superior e técnico, estabelecimentos especializados em saúde, redes de supermercados atacadistas e varejistas, entre outras infra-estruturas. Chama a atenção na atualidade o mercado de construção civil que impulsiona a expansão vertical e horizontal nessa cidade média.

O presente texto analisou o mercado da construção civil em Montes Claros representado pelos agentes imobiliários por meio das construtoras civis e pelo Estado através das leis municipais (Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras e Edificações). O enfoque ao mercado imobiliário se dá pela ação desses agentes como promotores da ampla expansão no número de empreendimentos verticais e horizontais em Montes Claros/MG, após 1970.

Materiais e Métodos

A metodologia utilizada neste estudo² baseia-se em pesquisa bibliográfica sobre as temáticas cidades médias (SPOSITO, 2009), instrumentos urbanísticos (SIEBERT, 1998) e produção do espaço urbano (CORRÊA, 2005); pesquisa de campo na cidade de Montes Claros/MG nos meses de Abril e Maio de 2014 para identificação dos empreendimentos verticais e horizontais, a fim mapeá-los por meio de GPS; pesquisa documental em sites de construtoras para identificar as principais empresas que atuam nesse ramo na cidade e a sua origem, além da análise das Leis Municipais do Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras e Edificação.

Resultados e Discussão

As cidades médias conforme Spósito (2009, p.19) [1] são aquelas que realizam o papel de intermediação entre as pequenas e as grandes cidades. Assim, essas cidades comandam uma região através da centralidade política, econômica, social e infra-estrutural. O seu dinamismo decorre da ação de diversos agentes produtores do espaço urbano. Para Corrêa (2005) [2] os agentes sociais promotores do espaço urbano são: os proprietários dos meios de produção, sobretudo, os grandes industriais; os proprietários fundiários; os grupos sociais excluídos; os promotores imobiliários e o Estado.

Entende-se por promotores imobiliários o conjunto de agentes que realizam, parcialmente ou totalmente, as seguintes operações: incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel; e comercialização ou transformação do capital - mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucro. O Estado atua também na organização da cidade. Sua atuação é complexa e variável tanto no tempo como no espaço, refletindo a

¹ Este resumo 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).

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



dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte e regulando o uso do solo, taxações e limitações da superfície da terra. (Corrêa, 2005).

Considerando o crescimento horizontal das cidades médias com a formação de novos loteamentos em suas periferias e, verticalmente, com a construção de edifícios nas áreas centrais e periféricas, tem-se o caso de Montes Claros/MG, destacando-se ação dos promotores imobiliários e do Estado que são objeto de análise nesse texto.

A partir da pesquisa de campo identificou-se um total de 626 empreendimentos, sendo que 37 são horizontais e 589 são verticais. (Mapa). A maioria dos empreendimentos verticais concentra-se na área central e, principalmente, nos bairros Todos os Santos, Ibituruna, Augusta Mota, Morada do Sol e Morada do Parque. Foi possível notar, através da pesquisa de campo, que a verticalização em Montes Claros intensificou-se a partir da década de 1990 como uma nova forma de morar e de negócios.

Para analisar o papel dos promotores imobiliários como agentes da verticalização e do crescimento horizontal em Montes Claros enfocou-se neste estudo a atuação e o perfil das construtoras civis. Observou-se que as formas de venda que é praticada por elas, se caracterizam por tentar atrair a qualquer custo o público de clientes, oferecendo a opção de compra do empreendimento na planta por financiamentos próprios ou os disponíveis em bancos. A fidelidade a um determinado padrão de construção também é característica nesse segmento. Não é comum observar construtoras que erguem casas populares e moradias de alto padrão simultaneamente. Sendo assim, a forma de atuação das construtoras e os públicos atendidos são diferentes.

Em Montes Claros entre as empresas que direcionam as construções para as classes de alto poder aquisitivo destacam-se a Struktural Engenharia e a Empominas, sendo a primeira mais antiga no mercado (desde 1983) com mais de 30 imóveis construídos, totalizando uma área de 220 mil metros quadrados de obras em Montes Claros. Já a Empominas, uma recente construtora atuante no cenário imobiliário da cidade, lançou o seu primeiro empreendimento em 2008 e já se encontra entre as grandes empreendedoras imobiliárias. Atualmente esta empresa possui três grandes obras em andamento, a saber: Absoluto Condomínio Inteligente, InterCity Hotéis Inteligentes e o Edifício Contemporâneo. (Pesquisa Direta). Essas duas empresas atuam fortemente na cidade demonstrando o cenário imobiliário atual de Montes Claros capaz de manter as remanescentes construtoras e integrar as novas a partir das lógicas capitalistas. (Figura 1).

Paralelo a esse crescimento das empresas locais, o aquecido mercado dá, ainda, espaço para as grandes e visionárias construtoras que atuam no âmbito nacional. Como é o caso da MRV Engenharia, uma construtora de Belo Horizonte/MG que atua em várias regiões do país no seguimento de habitações para população de médio poder aquisitivo com produção em massa, longos financiamentos e o alto investimento em marketing. Em Montes Claros há vários empreendimentos dessa empresa, como por exemplo: O Parque Monte Fiore e o Parque Monte Cristal ambos localizados no bairro Belvedere. A partir da pesquisa realizada em campo e nos sites das construtoras identificou-se entre as principais construtoras um total de 28.

Na perspectiva das legislações urbanísticas o Plano Diretor é um conjunto de diretrizes e propostas que visa garantir o desenvolvimento socioeconômico e a futura disposição espacial do solo urbano de modo a controlar a urbanização. Porém, a sua eficácia depende de alguns cuidados como afirma Siebert (1998, p.4) [3] enfocando que o Plano Diretor só será eficaz se fizer parte de um processo contínuo de planejamento que antecipe soluções para o futuro. Após sua elaboração o Plano Diretor deve ser revisado periodicamente para que permaneça atualizado, acompanhando o crescimento da cidade e adaptando-se as novas contingências.

Nessa linha de raciocínio, verifica-se que o dinamismo das cidades deve ser refletido em mudanças e alterações nas diretrizes do plano. Ao analisar, o caso específico de Montes Claros, uma cidade que sofreu grandes mudanças urbanas nos últimos anos, decorrentes dos processos urbano-industrial após 1970, das migrações e do seu dinamismo como cidade média regional, pode-se perceber a defasagem teórica existente.

O Plano Diretor, Lei nº 2.921 de 27 de Agosto de 2001 ilustra essa análise. Ademais, verificou-se que este instrumento não exerce a sua função na totalidade, pois pouco dispõe sobre a verticalização e quando o faz é para relacioná-la ao adensamento urbano. Como por exemplo: nas áreas que ocorrerem limitação ao adensamento devem ser previstos mecanismos de desestímulo à verticalização e à concentração de atividades econômicas mediante a elevação das alíquotas dos tributos de Montes Claros. Tão pouco não se aponta na referida lei medidas para o descumprimento da mesma no que se refere a expansão urbana. Na prática o que se assiste em Montes Claros, por exemplo, é a construção de condomínios horizontais e verticais de alto padrão no Bairro Ibituruna. Na atualidade as construtoras investem em edifícios nas proximidades da Serra do Mel, respaldadas pelas alterações realizadas na legislação urbana. Encontra-se em processo de construção no Ibituruna o Residencial Villa de Assis que possuirá dois blocos com 15 pavimentos cada, com um total de 64 unidades residenciais. Também está em construção (2015) o Ibituruna Prime pela Construtora



Mistral que possuirá nove pavimentos com quatro blocos, num total de 128 unidades residenciais. O Edifício Bella Vista é uma das mais recentes construções verticais do bairro, possuirá oito pavimentos com 16 apartamentos a ser entregue em 2017. (Pesquisa Direta).

Na verdade, a legislação deveria diferenciar as formas de verticalização definindo os eixos a serem verticalizados na cidade, a altura e padrão de uso dos edifícios a serem construídos, tendo em vista as especificidades urbanas, sua morfologia e meio ambiente. Assim, o controle do adensamento devido a verticalização seria mais eficaz e impediria problemas de circulação no trânsito, aglomeração, entre outros.

Na Lei de Uso e Ocupação do Solo Nº 3.031 de 2002 a condição para assentamento de edificações é feita por zonas que são: residencial, comercial, industrial, setores especiais, de expansão urbana e zona rural. Para que se construa em um dado local, segundo a lei, o perfil da edificação deve ser enquadrado em zona. Caso não se enquadre, caberá a prefeitura permitir ou não a construção. A lei, portanto, não especifica qual é o tipo dessas edificações, se horizontal ou vertical, e se vertical qual a quantidade de andares de acordo com as zonas. Chama a atenção a ausência de especificações quanto a localização dos empreendimentos o que demonstra a importância de mapas atualizados nas leis de Montes Claros.

No que diz respeito ao Código de Obras e Edificações, Lei Nº 3.032/2002, que estabelece normas técnicas para todo tipo de construção, ele contempla as edificações verticais ao descrever padrões de engenharia que devem estar presentes nos edifícios como condições para uso de elevadores, requisitos contra incêndio, dimensão de fachadas, áreas livres, entre outros. Em 2005 a Lei Nº 3510/2005 destaca a obrigatoriedade de duas vagas de estacionamento por unidade de apartamento presente em edifícios.

A breve análise aqui realizada demonstra que no processo de expansão urbana a legislação municipal assume um papel de destaque quer seja regulando a dinâmica de crescimento urbano com padrões sustentáveis de ocupação ou mesmo mascarando e permitindo o uso desordenado do espaço frente a ação capitalista, como é o caso das empresas imobiliárias.

Considerações finais

Através da análise do processo de expansão urbana³ em Montes Claros verificou-se um total de 626 empreendimentos, sendo que 37 são horizontais e 589 são verticais. A verticalização em Montes Claros tem como marco e concentração a área central com os bairros e avenidas adjacentes como o bairro São José e a Av. Mestra Fininha. Na última década assiste-se a verticalização de bairros não centrais como o Canelas e o Ibituruna que se insere numa área de importância paisagística e ambiental. No caso do crescimento horizontal, é perceptível a presença de empreendimentos destinados às elites como os condomínios de alto status (Portal das Arueiras e Villa Verde no Bairro Ibituruna) e as camadas populares com os conjuntos habitacionais, por exemplo, o Nova Suíça localizado no Bairro Independência e o Monte Sião I e II no bairro Village do Lago.

Verificou-se também, a ação dos agentes privados e públicos por meio das construtoras civis e das legislações municipais no processo de expansão horizontal e vertical. As construtoras civis por seu caráter empreendedor e capitalista seguem mercantilizando o espaço urbano em Montes Claros. Quanto ao Estado, o aparato legislativo mostra-se deficiente, apresentando leis ora desatualizadas, ora tendenciosas, e que não contemplam a cidade em sua totalidade e função social.

Agradecimento

Fundação de Amparo a Pesquisa do Estado de Minas Gerais/FAPEMIG.

Referências

- [1] SPOSITO, M. Encarnação Beltrão (Org.) *Lasciudades medias o intermedias em un mundo globalizado*. Llída: Edicions de la Universitat de Llída, 2009.v.1.
[2] CORRÊA, Roberto Lobato, *O Espaço Urbano*. 4ª Ed. São Paulo, Editora Ática, 2005.

³ A pesquisa identificou 626 empreendimentos na cidade média de Montes Claros, desse total, 37 são horizontais e 589 verticais. Uma parte considerável dessas unidades (202) não possui registros da data de construção por serem empreendimentos muito antigos, por não localizar a informação no próprio local ou ainda, há unidades em construção.

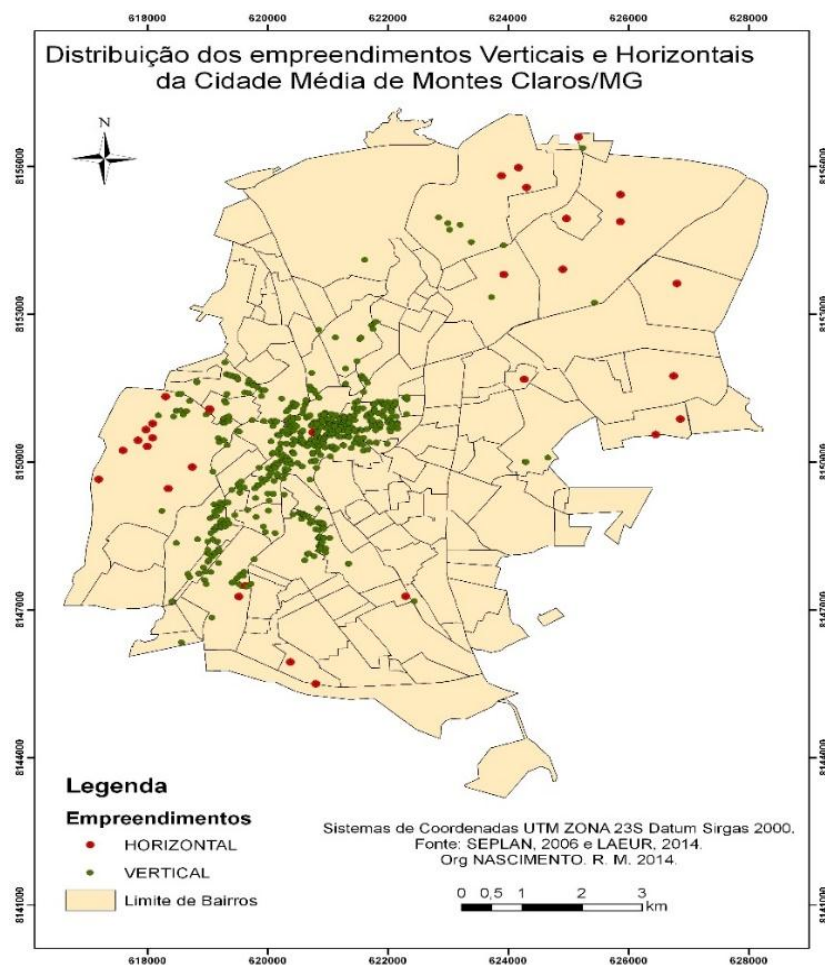
[3] SIEBERT, Cláudia; SOUZA, Luiz Alberto de. Plano Diretor de Brusque: A participação da Universidade em sua revisão. COBRAC 98 – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário. UFSC. Florianópolis. 18 a 22 de outubro de 1998.

Construtora	Origem	Construtora	Origem
Construtora Êxito	Montes Claros	Construtora Cosmos	Montes Claros
Construtora Pavisian	Montes Claros	Vanguarda Construtora	Montes Claros
Construtora Cros	Montes Claros	Construtora Alternativa	Montes Claros
Antares Construtora	Montes Claros	Ébano Construções	Montes Claros
Master Construtora	Montes Claros	Construtora Dakota	Montes Claros
Construtora Mistral	Montes Claros	Pilarte Construtora	Montes Claros
Singular Engenharia	Montes Claros	Construtora Vilella	Montes Claros
Empominas	Montes Claros	Edificações e Incorporações Toriba	Montes Claros
Celta Engenharia	Belo Horizonte/MG	JJ Engenharia	Montes Claros
LHC Construtora	Montes Claros	Totum Engenharia	Montes Claros
Turano Construtora	Montes Claros	Via Sul Engenharia	Belo Horizonte/MG
Archicad	Montes Claros	Momento Engenharia	Belo Horizonte/MG
MRV Engenharia	Belo Horizonte/MG	Strutural Engenharia	Montes Claros
RG Construtora	Montes Claros	Rodobens Negócios Imobiliários	São José do Rio Preto/SP

Tabela 1. Principais Construtoras Imobiliárias que atuam em Montes Claros/MG, 2014.

Fonte: Sites das Construtoras e Pesquisa Direta, 2014.

Org.: NASCIMENTO, R. M., 2014.



Mapa 1.