



## **PRODUÇÃO DO ESPAÇO E VALORIZAÇÃO DO SOLO URBANO: um estudo acerca da valorização do solo no Ibituruna, Montes Claros – MG**

## **PRODUCTION OF THE SPACE AND URBAN LAND VALORIZATION: a study about the land valorization in Ibituruna, Montes Claros / MG**

## **PRODUCCIÓN DEL ESPACIO Y VALORIZACIÓN DEL SUELO URBANO: un estudio sobre la valorización del suelo en el barrio Ibituruna, Montes Claros / MG**

**Valeria Aparecida Moreira Costa**  

Universidade Estadual de Montes Claros – UNIMONTES  
E-mail: <[valleriamoreira@outlook.com](mailto:valleriamoreira@outlook.com)>.

**Iara Soares de França**  

Universidade Estadual de Montes Claros – UNIMONTES  
E-mail: <[iara.franca@unimontes.br](mailto:iara.franca@unimontes.br)>.

### **RESUMO**

O espaço urbano é produzido através da ação de diferentes agentes que atuam por interesses diversos e o transforma. O processo de expansão da malha urbana se caracteriza pela ideia da mutabilidade do espaço, pelos diferentes usos do solo que permitem o surgimento das diferentes faces da valorização do solo urbano. Na cidade média de Montes Claros/MG, este processo tem avançado desde o final do século XX, ocasionando a crescente valorização do solo urbano. Partindo desta premissa, este artigo analisa a dinâmica de produção do espaço urbano em Montes Claros - MG, com ênfase na valorização do solo a partir do processo de produção social e econômica no Ibituruna, loteamento situado na zona oeste da cidade. A metodologia do trabalho consistiu em: análise bibliográfica, pesquisa exploratória e registros iconográficos, levantamento de dados econômicos do solo urbano junto à Prefeitura Municipal de Montes Claros, que são os valores para cálculo do Imposto Predial do Território Urbano - IPTU, denominados valor venal (2000 a 2017), assim como a mapoteca digital. Os resultados foram organizados em planilhas e sistematizados para elaboração de mapas no programa ArcGis, além de representação via imagem de satélite Word View (2014), sobreposta pelo shapefile logradouros do Perímetro Urbano de Montes Claros. Diante do exposto, observou-se que o Ibituruna permanece em constante processo de valorização, denota heterogeneidade intra bairro, configurando diferentes dinâmicas, paisagens, produtos e valores do solo urbano num mesmo loteamento.

**Palavras-chave:** Produção do Espaço; Valorização do Solo Urbano; Montes Claros; Ibituruna.

### ABSTRACT

The action of different agents, driven by diverse interests, produces and transform the urban space throughout the social and capital production. The outstanding characteristic of urban sprawl is the idea of the mutability of the space, which happens through the multiple uses of the land that allow the emergence of different ways of the urban land valorization. In the intermediate city of Montes Claros / MG this process has progressed since the end of the twentieth century, causing a growing valorization of its urban land. Consequently, the present article analyzes the production of the urban space in Montes Claros - MG, emphasizing the urban land development, based on the social and economic production process in Ibituruna, an allotment located in the western part of the city. The methodology of the paper consisted of: bibliographic analysis, exploratory research and iconographic records, collection of economic data of the urban land in the Municipality of Montes Claros, which are the values for calculating the Property Tax of the Urban Territory (IPTU), as well as researches at the digital map library. The results were organized in spreadsheets and systematized for the elaboration of maps in the program ArcGIS. In addition, representation by satellite image Word View (2014) were superimposed on the Urban Perimeter of Montes Claros, by using the shapefile tool. Thus, we can conclude that Ibituruna remains in a constant valorization process, which denotes the heterogeneity of the neighborhood, showing different dynamics, landscapes, products and values of the urban land in the same allotment.

**Keywords:** Production of space. Urban land valorization. Montes Claros. Ibituruna.

### RESUMEN

El espacio urbano es producido a través de la acción de diferentes agentes que actúan por intereses diversos y lo transforma por la producción social y capital. El proceso de expansión de la red urbana se caracteriza por la idea de la mutabilidad del espacio, por los diferentes usos del suelo que permiten el surgimiento de las diferentes caras de la valorización del suelo urbano. En la ciudad media de Montes Claros / MG este proceso ha avanzado desde finales del siglo XX, ocasionando la creciente valorización del suelo urbano. A partir de esta proposición, este artículo analiza la dinámica de la producción del espacio en la ciudad de Montes Claros - MG, con énfasis en la valorización del suelo urbano a partir del proceso de producción social y económico en el barrio Ibituruna, que se encuentra situado en la zona oeste de la ciudad. La metodología del trabajo consistió en: análisis bibliográfico, investigación exploratoria y registros iconográficos, así como levantamiento de datos económicos del suelo urbano junto a la Municipalidad de la ciudad de Montes Claros, estos datos son los valores para cálculo del Impuesto Predial del Territorio Urbano - IPTU, denominados valor venal (IPTU, 2000 a 2017), así como la cartografía digital. Los resultados fueron organizados en planillas y sistematizados para la elaboración de mapas en el programa ArcGis, además una representación vía imagen de satélite Word View (2014), superpuesta por el Shapefile logradouros del Perímetro Urbano de Montes Claros. Ante el expuesto, se observó que el Ibituruna permanece en constante proceso de valorización, lo que denota la

heterogeneidad intra barrio, configurando diferentes dinámicas, paisajes, productos y valores del suelo urbano en una misma zona territorial.

**Palabras clave:** Producción del espacio. Valorización del suelo urbano. Montes Claros-MG. Ibituruna.

## INTRODUÇÃO

O processo de urbanização no Brasil acelerou-se em meados do século XX, com o crescimento populacional consequente da intensa migração da população rural para as cidades, visando novas possibilidades de emprego nas indústrias e ampliação de acesso aos serviços básicos, tais como: saúde, educação, bancários, transporte, lazer entre outros. Os fatores que ocasionaram a migração da população do campo para a cidade referem-se à modernização agrícola, ausência ou ineficiência de serviços sociais básicos incidindo na deterioração da qualidade de vida.

Com a consolidação do sistema capitalista, a produção e reprodução das cidades são condicionadas ao sistema econômico que visa auferir lucros. As cidades são o *locus* onde se permite maior circulação monetária, consumo e produção de bens e serviços de diversas naturezas. O processo de expansão urbana é delineado pelos princípios do capital e pelas relações sociais. A produção do espaço não se constitui apenas pelas edificações ou por aquilo que é concreto, para ele, a produção do espaço emerge calcada na cultura, na reprodução do conhecimento e ideologias (LEFEBVRE, 2000).

O espaço urbano, fragmentado, articulado e caracterizado por diferentes usos da terra é uma forma espacial e produto de diferentes dinâmicas. O Estado é um dos principais investidores no crescimento urbano e, como administrador/legislador, formula leis que regulamentam o uso do solo urbano. A iniciativa privada - proprietários de terras, incorporadoras, imobiliárias, construtoras, entre outros - atua no que se pode denominar sistema de rede. Nesta, firmam-se parcerias nas quais uns são responsáveis pela incorporação e construção do empreendimento e a comercialização do produto fica a cargo das imobiliárias locais que são credenciadas a determinadas empresas.

Na produção capitalista, a terra e o que nela é produzido agregam valor, proprietários do solo urbano monopolizam o mercado e determinam o domínio de uma classe sobre a outra. O valor da terra é determinado pela necessidade de se morar e pela condição de

aquisição, que pode ser alterado dependendo dos atributos adicionados a ela, como infraestrutura e instalação de centros comerciais (VARGAS, 2011).

Sendo assim, são produzidos os ambientes urbanos segregados como a ocupação de áreas impróprias para habitação onde a população não tem acesso a infraestrutura. No entanto, a segregação não se materializa apenas na classe de baixo poder aquisitivo, ela ocorre também nas classes de alto e médio poder aquisitivo aglomeradas e usufruindo do espaço monopolizado e inacessível às demais classes.

Os mecanismos do mercado imobiliário são os reguladores do uso do solo na economia. Entre estes mecanismos, a especulação imobiliária valoriza determinadas glebas de terra que nem sempre possuem infraestrutura básica, o mesmo acontece com aquelas que estão próximas ao centro comercial. Contrastando com esta situação, ocorre a desvalorização de áreas pelo nível de urbanização, perfil socioeconômico, pelo tipo de construção e também pelo acesso aos serviços urbanos.

Partindo desta premissa, este artigo analisa a dinâmica de produção do espaço urbano em Montes Claros - MG, com ênfase na dinâmica de valorização do solo urbano a partir do processo de produção social e econômica no Ibituruna, loteamento situado na zona oeste da cidade. Assim, aborda-se o processo de produção do espaço geográfico e a materialização da terra como mercadoria levando à valorização do solo urbano. Para isso, contextualiza-se o processo de formação histórica do Ibituruna; a regionalização intra bairro; e, analisa-se a valorização do m<sup>2</sup> do solo (2000 a 2017).

A metodologia do trabalho consistiu em: análise bibliográfica, pesquisa exploratória e registros iconográficos, levantamento de dados econômicos do solo urbano junto à Prefeitura Municipal de Montes Claros, que são os valores para cálculo do Imposto Predial do Território Urbano - IPTU, denominados valor venal (2000 a 2017), assim como a mapoteca digital. Os resultados foram organizados em planilhas e sistematizados para elaboração de mapas no programa ArcGis, como também a representação via imagem de satélite World View (2014), Resolução Espacial Pancromática P&B: 0,5 m; Multiespectral: 2,0 sobreposta pelo shapefile logradouros do perímetro urbano da cidade de Montes Claros.

## **A Produção do Espaço Urbano**

Corrêa (1989) define o espaço urbano como fragmentado e articulado. Considera-se, portanto, as relações e integração que se mantêm no espaço, seja pela articulação nas decisões, investimentos, salários, mais valia, juros, ideologias, concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão. O espaço, assim, é passível de mudanças pelo constante processo de reprodução capitalista. É concebido como conjunto indissociável no qual os objetos geográficos, os objetos naturais e os objetos sociais, compõem o arranjo dando vida ao espaço (SANTOS, 2010). O espaço não se resume apenas ao lócus ou receptáculo das ações, ele é produto e produtor.

O espaço não pode mais se conceber como passivo, vazio, ou como de fato não tendo outro sentido, tal como os "produtos", senão o de ser trocado, de ser consumido, de desaparecer. Enquanto produto, por interação ou retroação, o espaço intervém na própria produção: organização do trabalho produtivo, transportes, fluxo das matérias-primas e das energias, redes de distribuição dos produtos. À sua maneira produtivo e produtor, o espaço entra nas relações de produção e nas forças produtivas (mal ou bem organizado). Seu conceito não pode, portanto, isolar-se e permanecer estático. Ele se dialetiza: produto-produtor, suporte das relações econômicas e sociais (LEFEBVRE, 2000. p. 4).

Através da Geografia é possível compreender esta lógica que vai além da localização espacial ou de atividades que transformam o espaço. Ela está relacionada à dimensão social, reprodução da vida e a articulação de planos econômicos, políticos e sociais, que caracterizam o espaço urbano. Sobre essas questões Carlos (2012), assevera que:

[...] compreender a produção do espaço urbano como condição/meio e produto da reprodução social, processo que revela, hoje, a profunda contradição entre a produção social do espaço e sua apropriação privada, indicando o espaço-tempo onde se confrontam as necessidades da acumulação do capital em conflito com as necessidades da reprodução da vida em seus significados mais profundos (CARLOS, 2012. p. 96).

O urbano é o resultado dos processos e práticas espaciais motivados pela lógica capitalista e social, ou seja, o espaço urbano é a cidade, a materialização das relações de troca, do consumo, da prestação de serviços, das atividades industriais geradoras de emprego, bem como dos conflitos sociais. O espaço urbano pode ser abordado e analisado pelas várias formas e pelos diferentes usos da terra (CORRÊA, 1989). O espaço citadino é a forma resultante da ação de agentes que o reproduzem e o consomem socialmente em torno do

sistema que visa à obtenção de lucros. Ao tratar das ações destes agentes produtores do espaço, é importante ressaltar que a suas práticas levam a uma constante reorganização espacial, incorporação de novas áreas, descentralização, valorização de áreas específicas, produção de infraestrutura, intensidade no uso do solo, entre outros. Sendo assim, esta reprodução é regulamentada de acordo com os interesses dos agentes de produção, criando estratégias que mudam conforme o tempo e espaço, manejo e acumulação do capital.

Quando se trata da terra como mercadoria, alguns agentes se destacam. Os promotores imobiliários são agentes que realizam operações como financiamento, estudo técnico, construção e comercialização, produzindo habitações que, para aumentar sua margem de lucro a partir de estratégias inovadoras, ocasionam a exclusão das camadas populares. (CORRÊA, 1989). Calcada na política capitalista, a terra assume valor econômico e é consumida como mercadoria, sendo assim, o acesso a uma determinada gleba urbana passa a ser condicionado à compra, aluguel de terrenos e suas construções. Estas condições selecionam as classes a partir da condição de acesso à terra, daí decorre o surgimento dos aglomerados subnormais, construções em áreas de riscos e em áreas de preservação permanente, entre outros problemas.

A cidade é resultado da produção social do capital, sendo assim, a forma como se consome e quem a consome determina a valorização da mesma. As forças produtivas do espaço urbano agregam valor à terra e destacam-se pela maneira como consolidam este processo, pois a terra é uma mercadoria singular, ela não é o próprio capital. No entanto, ela é um equivalente do capital, ou seja, sua valorização se dá pelo uso e pela apropriação, pela maneira como ela é usada, pelo tipo de construção, de forma que a terra propriamente dita não é sinônima de capital. Para tanto, quando considerados os instrumentos urbanísticos e as formas de uso, a mesma recebe projeção monetária. (VARGAS, 2011).

[...] a moradia e o solo urbano são, na economia capitalista, mercadorias, e portanto elas também têm, para uns, valor de uso (para os seus usuários, como, por exemplo, os moradores, trabalhadores, e comerciantes) e, para outros, valor de troca (para aqueles que produzem moradia para vender ou alugar, como os loteadores, construtores, etc.). (SANTOS JÚNIOR, *et al.* 2017, p.12)

O solo urbano no uso residencial assume valor econômico determinado diante das necessidades de morar, de se estabelecer e das possibilidades de pagar por este espaço. Diante disso, surge o processo de monopolização do espaço com a privatização do solo urbano pelas

classes abastadas que objetivam auferir lucros, ação que determina a valorização espacial e movimentação do mercado imobiliário. Os mecanismos do mercado imobiliário são os reguladores do uso do solo na economia. Entre estes mecanismos, destaca-se a especulação imobiliária que supervaloriza determinada fração de glebas urbanas sem que esta parte esteja dotada de infraestrutura básica (VARGAS, 2011).

Na perspectiva marxista, entende-se a valorização do solo de modo que o seu valor é resultante da modificação na estrutura onde não há valor intrínseco, pois ele é resultado da aplicação de equipamentos urbanos e políticas públicas. Sendo assim, o Estado atua diretamente no processo de estruturação e reestruturação urbana, garantindo novas formas, usos e características urbanas aos espaços para atender determinadas classes. A periferia, por exemplo, outrora ocupada exclusivamente pela população de baixa renda, passa a ser produzida pelas classes sociais ricas com condomínios de luxo fechados, jardins e Alphavilles (FREITAS; VIEIRA NETO, 2005).

Partindo destas bases teóricas, têm-se Montes Claros, uma cidade média<sup>1</sup> norte mineira, em constante expansão da malha urbana desde a última década do século XX, evidenciando a ação do mercado imobiliário e de outros agentes que monopolizam e valorizam a terra urbana. Tais ações resultam em regionalizações intrabairro com distintos produtos, valores e usos da terra urbana bem como distintas classes sociais.

### **Montes Claros-MG: localização e características**

Montes Claros<sup>2</sup> localiza-se a 418 km de distância da capital mineira, Belo Horizonte, e tem como acesso principal as BR-135, BR-251 e BR-365. O município possui

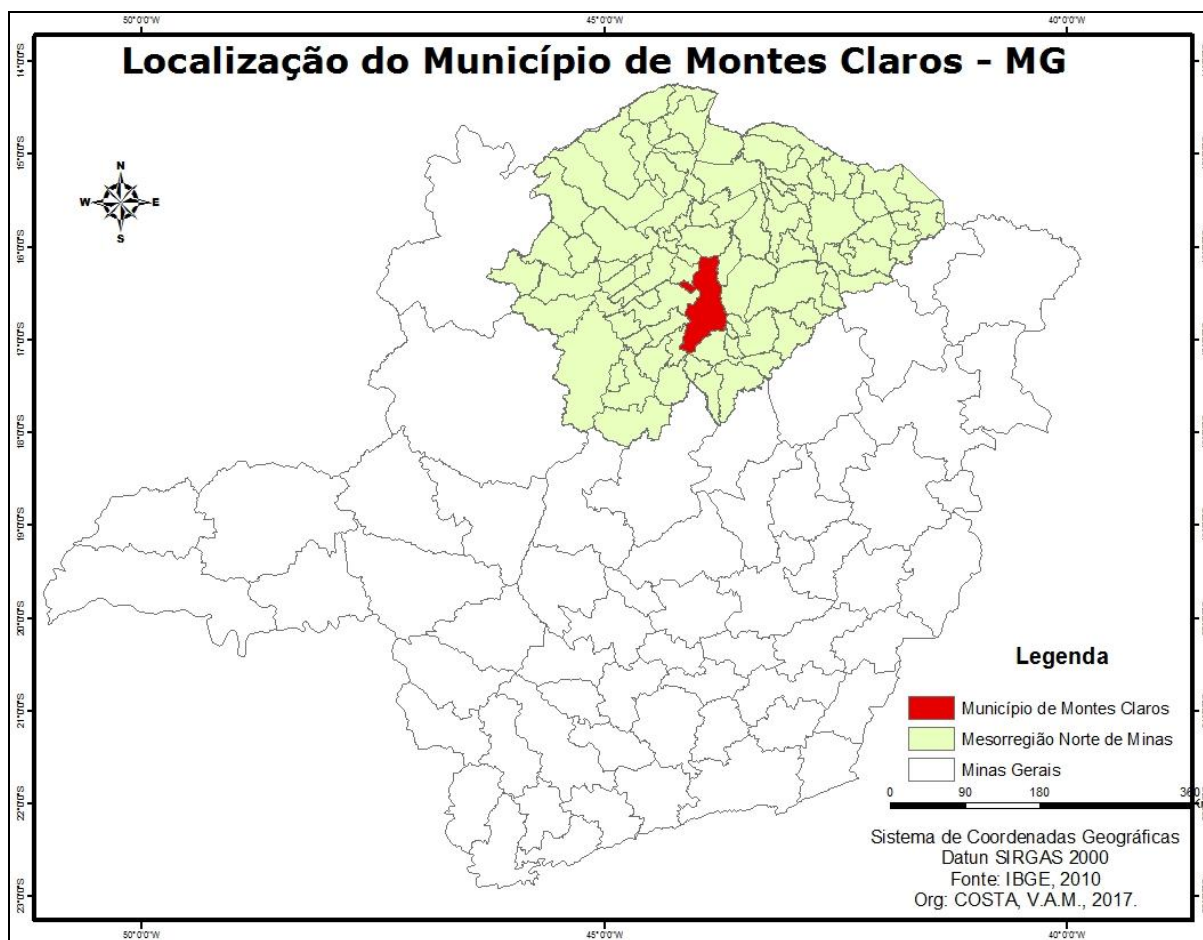
---

<sup>1</sup> O IBGE classifica como cidade média aquelas que possuem população entorno de 100.000 a 500.000 habitantes. Essas cidades no Brasil tornaram-se objeto de estudos de pesquisadores como Amorim Filho (1982), Andrade e Serra (2001), Spósito (2007) e Soares (1999), entre outros. O processo de crescimento e as especificidades das cidades médias são tratados a partir de pesquisas que visam uma compreensão crítica e reflexiva sobre seu papel e suas articulações nos âmbitos regional, nacional e global. As cidades não metropolitanas ou cidades médias no Brasil são analisadas pelos estudiosos a partir de várias dimensões que integram: seu crescimento populacional e econômico; sua condição como centros de oferecimento de bens e serviços diversos; pelas novas lógicas de consumo, produção e arranjos territoriais em que se inserem; pelos processos de expansão urbana vertical e horizontal associada a dinâmica imobiliária atual, pela produção do espaço urbano e regional, bem como, por meio de indicadores social, cultural e também político.

<sup>2</sup>Para a discussão de Montes Claros como cidade média, consultar França (2007); Pereira (2007); Leite (2006).  
Revista Cerrados, Montes Claros/MG, v.17, n. 1, p. 164-191, jan./jun.-2019.

uma área de 3.568,935 km<sup>2</sup> (IBGE 2010) e uma população de 402.027 habitantes, conforme apontou a estimativa populacional do IBGE em 2017.

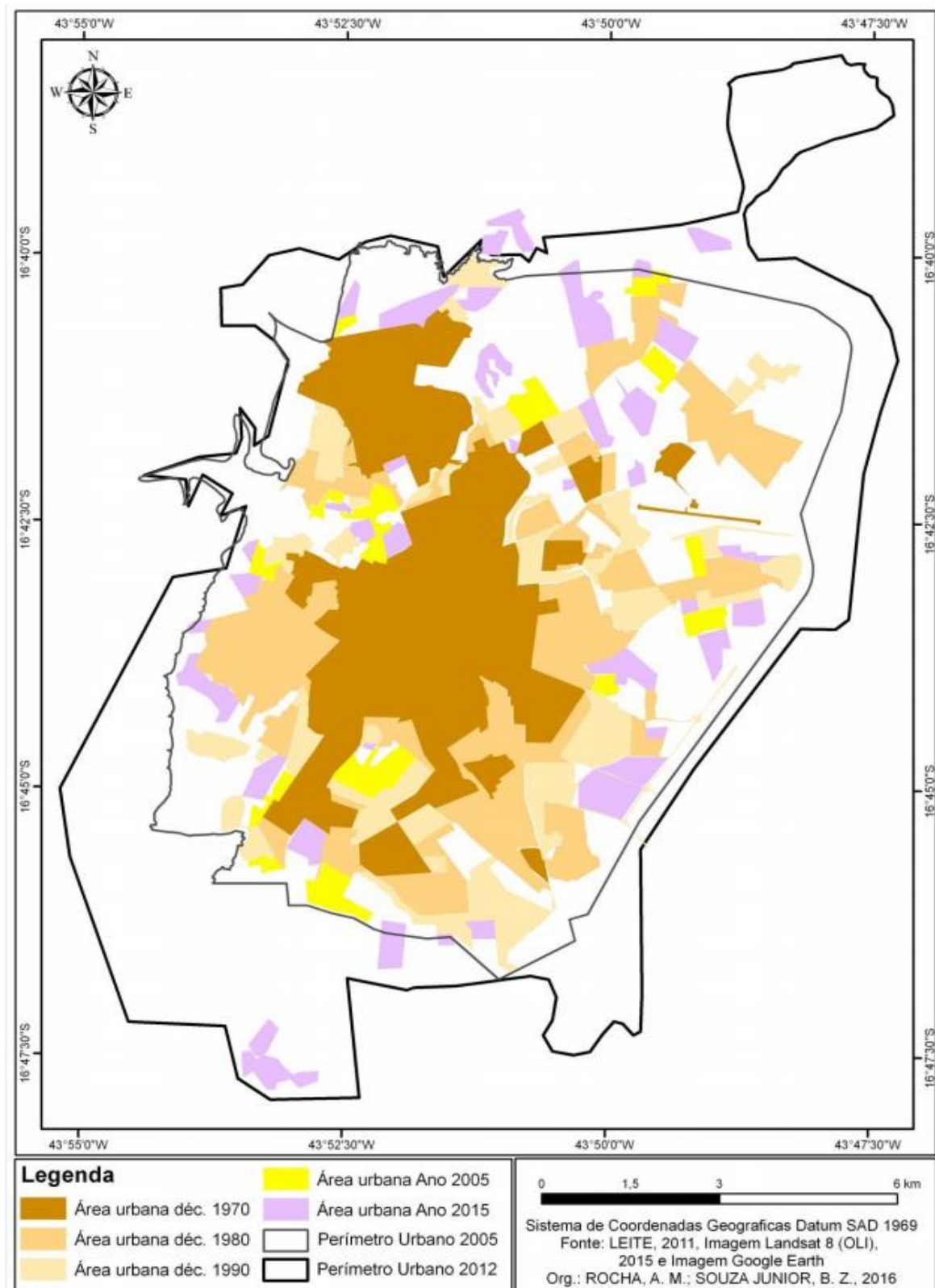
Mapa1: Localização do Município de Montes Claros na Mesorregião Norte de Minas



Leite (2006) classifica a área urbana de Montes Claros em seis grandes regiões de acordo com a heterogeneidade e as transformações no decorrer das décadas de 1970 a 2010, sendo elas: Central, Centro-Oeste, Norte, Sul, Leste e Oeste. Embora a expansão da malha urbana tenha se intensificado após a década de 1970, o processo de transformação do espaço urbano começou anteriormente a partir das atividades econômicas mantidas no núcleo central da cidade de Montes Claros, da rede ferroviária, além da malha rodoviária. O mapa 2 retrata a expansão da malha urbana de Montes Claros do período de 1970 a 2015.



Mapa 2: Expansão Urbana de Montes Claros de 1970 a 2015



Fonte: SOUZA JUNIOR, B. Z.;2016.

Observa-se a intensidade na ocupação da zona oeste no período posterior a década de 1980. A produção do espaço e as transformações da malha urbana geraram a construção de condomínios horizontais fechados, principalmente nas zonas Oeste e Sul da cidade. A implantação dos condomínios horizontais na área urbana configura-se diante das necessidades ou amenidades que estão vinculadas a maioria dos empreendimentos desta tipologia, tais como boa infraestrutura; homogeneidade social seja nos níveis de renda, escolaridade, entre outros; amenidades ambientais; áreas de lazer fechadas.

Dada a escala de tempo na dinâmica de reprodução do espaço urbano da cidade média de Montes Claros, assim como as implicações sociais que a caracteriza, é importante abordar a questão do capital reproduzido no urbano. Historicamente no Brasil, assim como no caso de Montes Claros, o monopólio é exercido principalmente pelas famílias tradicionais, proprietárias de determinadas glebas de terra que, em parceria com o poder público, os empreendedores urbanos transformam a dinâmica urbana, criam e recriam novas formas de morar e consumir a terra no urbano. No que diz respeito à reprodução e monopólio da classe abastada, associada à produção e valorização do solo urbano, observa-se o loteamento Ibituruna, localizado na zona Oeste.

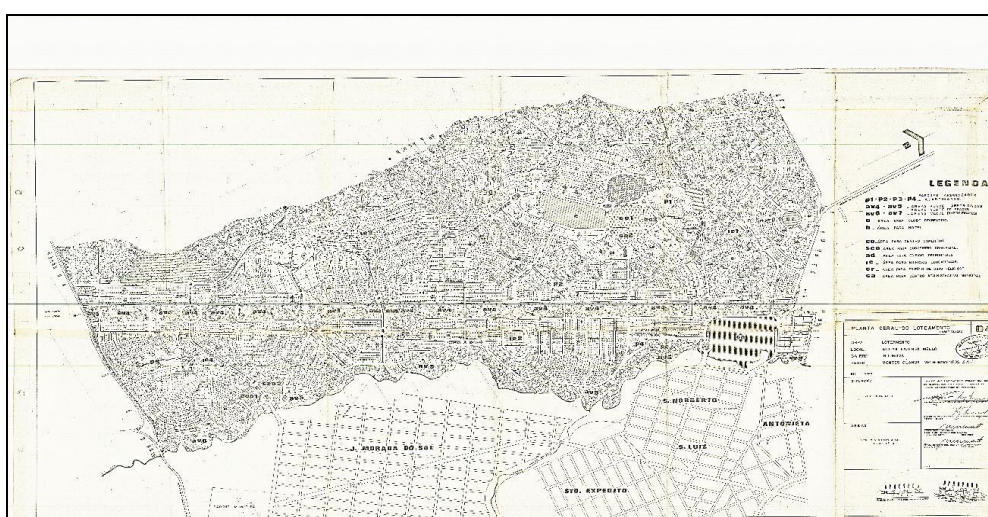
### **Formação Histórica do Bairro Ibituruna**

Resultante de transformações e incentivos ofertados pelo Estado após a década de 1970, Montes Claros se expandiu e, neste cenário, muitos processos ganharam forma, tais como a indústria, o comércio, a habitação, a urbanização, bem como os serviços de infraestrutura e sistemas viários. Tem-se então, por um lado, os espaços ocupados pela classe abastada, majoritariamente de uso residencial e dotados de boa infraestrutura e, por outro lado, os espaços mais dinâmicos, com perfil social e infraestrutura distintos. Nessa conjuntura, faz-se necessário compreender a dinâmica de ocupação e construção do Ibituruna, que é o objeto de estudo deste trabalho.

O Ibituruna é parte da Fazenda Melo, que foi loteada e comercializada como projeto urbanístico no final da década de 1970, abrangendo uma área situada entre o Rio Vieira e o Córrego Vargem Grande, próximo a Serra do Mel. Por meio de registros da Mapoteca digital fornecida pela PMMC (2017), o loteamento Ibituruna, de propriedade do

grupo Montes Claros Melhoramentos S.A, foi aprovado na administração do prefeito Antônio Lafetá Rebello, na data de 16 de janeiro de 1978 (Figura 01). O projeto urbanístico inicial pertence ao engenheiro Ney de Carvalho Marcondes. Tal projeto foi desenhado no período em que o fluxo migratório era intenso na cidade, sendo projetado para abarcar a população que estava em busca de emprego e para fornecer à própria população da cidade a oportunidade de morar bem.

Figura 01: Planta Geral do Loteamento Ibituruna aprovada em 1978



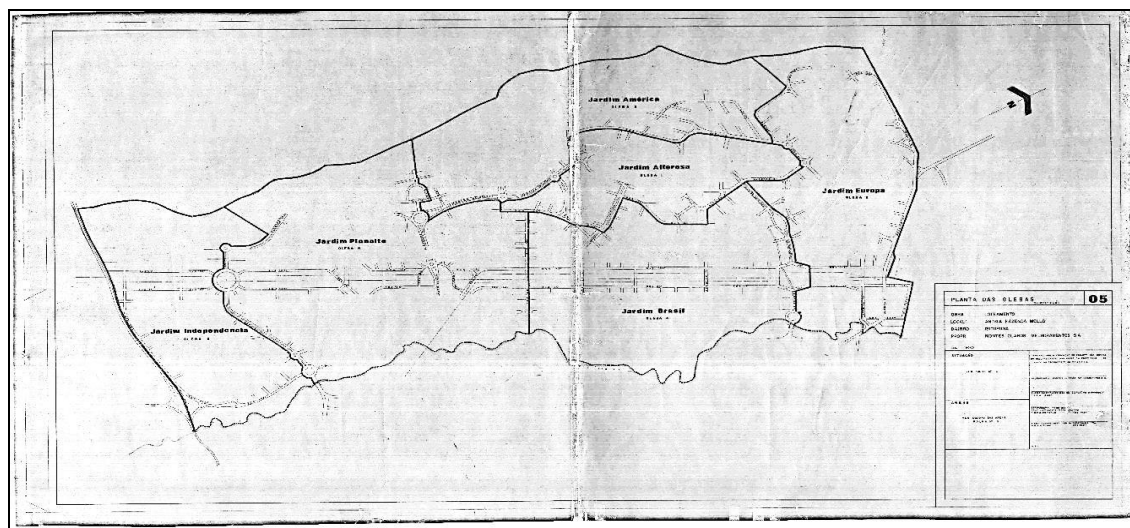
Fonte: Arquivo da PMMOC, 2017.

Sobre isso, Silveira (2006) relata entrevista direta com engenheiro Ney Marcondes;

O principal objetivo era dar a população de Montes Claros e as migrações em massa na direção da cidade, oportunidade de escolher onde morar bem. A quantidade, o preço do m<sup>2</sup>, a diversidade dos tamanhos e tipos de lotes nos diversos bairros do projeto, comprovam sua intenção democrática, no atendimento à gama diferenciada de compradores. (SILVEIRA, 2006, p. 85).

Para o arquiteto que projetou o loteamento, é latente o interesse num projeto democrático para a área e não elitizado. A intenção em democratizar o loteamento esteve pautada no preço, tamanho e nos tipos de lotes. Todo esse cenário resultou na divisão do loteamento em seis glebas (figura 2), intitulada Divisão das Glebas, que especifica a localização e nome de cada uma, sendo elas Jardim Alterosa, Jardim América, Jardim Europa, Jardim Brasil, Jardim Planalto e Jardim Independência (PMMOC, 2017).

Figura 02: Divisão das Glebas



Fonte: Arquivo da PMMOC, 2017.

Outro aspecto importante a se considerar na projeção do loteamento Ibituruna está presente na figura 01, na qual o projeto inicial dispunha da área reservada à implantação do centro administrativo (prefeitura, câmara, receita federal, fórum e outras). No entanto, não foi implantado, considerando a intervenção do prefeito Luís Tadeu Leite, que doou a área para instituições como Lojas Maçônicas, Associações de Classe, Rotary Clube, Polícia Militar, entre outras, que fixaram suas sedes no local (SILVEIRA, 2006).

Durante o seu mandato, este mesmo gestor implantou a sede própria da administração municipal na Av. Cula Mangabeira, onde havia um lixão. A troca da sede para o imóvel estava relacionada à localização do Ibituruna em relação aos outros loteamentos, considerando que, na década de 1980, boa parte da população não dispunha de meios de transportes e seria inviável o deslocamento das pessoas (SILVEIRA, 2006).

Neste sentido, a ocupação do loteamento Ibituruna ocorreu efetivamente após os anos 1980, constituindo-se num processo moroso. Com o fracionamento do loteamento, muitas glebas foram vendidas, a ação do agente imobiliário Gilson Caldeira, grande responsável pela implantação de infraestrutura e comercialização dos espaços não ocupados, foi fundamental nesse sentido.

Esta realidade evidencia a reprodução do capital no Ibituruna por parte da iniciativa privada no início do século atual, com loteamentos destinados à construção de condomínios fechados, assim como a implantação de infraestrutura básica, saneamento

básico, asfalto, energia e telefonia. Assim, o loteamento surgiu para classe média alta, mas as ações dos agentes imobiliários potencializaram a valorização. Essa área que abriga o Ibituruna é, a cada dia, mais moderna e composta por moradores com maior poder aquisitivo de Montes Claros. Por todas essas características, o referido bairro tem sido alvo do mercado imobiliário.

Na região oeste, na década de 1980, surge um novo bairro, o Ibituruna, que é um bairro de classe média alta, de grande dimensão, com considerável área verde, boa infraestrutura e beleza paisagística. Mas a efetiva ocupação desse bairro se intensifica na década de 1990 com a construção de mansões por toda a parte do bairro. Os lotes desse bairro estão entre os mais caros da cidade (LEITE; PEREIRA, 2008, p. 68).

No processo de formação histórica do Ibituruna, verifica-se que a ação de agentes urbanos na dinâmica imobiliária atua sobremaneira para valorização do solo, ou seja, trabalham em prol de seus interesses, monopolizam, produzem o espaço, investem em infraestrutura e limitam o acesso pela condição de aquisição.

### **O Valor do Solo Urbano**

O espaço citadino destinado ao acesso de todas as pessoas, sem distinção, vem sendo ocupado pela iniciativa privada nas sociedades contemporâneas. Com bases nas mesmas regras de mercado ocorridas no período de ascensão da burguesia, ainda hoje, os membros das classes privilegiadas apoderam-se de espaços constituídos para o uso público e excluem os demais cidadãos de ter pleno acesso a estas áreas.

Por outro lado, o mercado e os agentes imobiliários também ocupam importante papel na construção das cidades. A repartição, a comercialização e a ocupação do solo urbano definem o espaço da cidade e o valor econômico do solo urbano. Assim, o solo urbano é potencialmente valorizado e revalorizado, dependendo das especulações dos agentes que definem com sua prática as territorialidades e o desenvolvimento imobiliário local. (SILVEIRA, 2006).

O processo de produção do espaço urbano se consolida a partir da lógica capitalista, em que se agrega valor a terra e ao que nela se produz. Tal valorização está associada à mão de obra e ao capital. Diante disso, o capital reproduzido visando o lucro é

refletido através da mais valia e do monopólio exercido por parte dos grandes latifundiários, ambos assim contribuem com as dinâmicas do mercado imobiliário. O mercado imobiliário para Vargas (2011) dispõe de mecanismos que atuam como reguladores do uso do solo, o principal é a especulação imobiliária que determina a valorização dos espaços urbanos sem que os mesmos disponibilizem uma boa infraestrutura, levando em consideração o fato de que infraestrutura é um dos elementos básicos determinantes no preço do solo urbano.

Quanto ao processo de valorização do solo urbano:

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

Em Montes Claros, as mudanças nas esferas econômicas, políticas, culturais e sociais foram determinantes no processo de expansão e valorização urbana. Soma-se a isso, a ação combinada de agentes dos segmentos imobiliários, indústria da construção civil e Estado via investimentos incidindo na especulação imobiliária. (FRANÇA *et al*, 2007. Diante disso, esta cidade média, em constante processo de expansão, tem na dinâmica imobiliária a valorização do m<sup>2</sup> do solo urbano.

Para compreender os processos que levaram às atuais configurações espaciais do Ibituruna, considerou-se o valor venal do metro quadrado do terreno, que é determinado conforme o logradouro, a localização do terreno na quadra, o tipo de terreno, assim como sua forma geométrica (GUIA DO CONTRIBUINTE, 2013). Tem-se, então, em Montes Claros o processo de valorização do solo sob perspectiva do valor venal calculado pela prefeitura para fins de cálculo de imposto. Normalmente, determina-se o valor do solo em função das dimensões do terreno, seguindo a lógica de que, quanto maior o lote, maior o preço. Porém, esta proposição perde sua validade quando são atribuídas outras variáveis ao solo parcelado da cidade (GUIA DO CONTRIBUINTE, 2013).

Considera-se a atuação dos agentes imobiliários no Oeste da cidade, uma área atrativa pelas amenidades, onde se localiza o bairro Ibituruna nas proximidades da Serra do Mel, próximo ao Parque Sapucaia e de outras áreas verdes, além da infraestrutura básica que atende à demanda da população de classe média alta.



Figura 03: Área total do Ibituruna



Conforme disposto na metodologia, este trabalho estuda a valorização do solo no Ibituruna, a partir da tabela de valor venal utilizada pela PMMC, portanto, os números trabalhados correspondem ao valor do m<sup>2</sup> da terra no loteamento em questão. Para compreender a dinâmica de reprodução do valor venal, estabeleceu-se a escala temporal de 5 em 5 anos, após os anos 2000, que abarca os valores calculados pela prefeitura nos anos 2000, 2005, 2010, 2015. Para uma análise atualizada, adicionou-se também o valor no ano de 2017. É importante ressaltar que o Ibituruna, conforme apontou o histórico, foi planejado, o que garante ao mesmo peculiaridade na regionalização acarretando diferentes valores do m<sup>2</sup> do solo de acordo com a localização.

Para calcular o valor venal do Ibituruna, a Prefeitura Municipal de Montes Claros - PMMC utiliza a regionalização do loteamento pelas glebas de terra que são classificadas como partes, sendo elas: Jardim Alterosa (Parte I), Jardim América (Parte II), Jardim Europa (Parte III), Jardim Brasil (Parte IV), Jardim Planalto (Parte V) e Jardim Independência (Parte VI).

Tabela 1: Valorização do m<sup>2</sup> do solo urbano

LOTEAMENTO	GLEBAS	2000	2005	2010	2015	2017
IBITURUNA	Jardim Alterosa PARTE 1	R\$ 17,14	R\$46,37	R\$83,02	R\$ 137,58	R\$ 163,15
IBITURUNA	Jardim América PARTE 2	R\$12,86	R\$ 34,21	R\$ 62,27	R\$ 127,00	R\$ 150,61
IBITURUNA	Jardim Europa PARTE 3	R\$ 8,58	R\$ 23,18	R\$ 38,55	R\$ 78,62	R\$ 93,24
IBITURUNA	Jardim Brasil PARTE 4	R\$ 2,40	R\$ 8,91	R\$ 13,24	R\$ 27,00	R\$ 32,02
IBITURUNA	Jardim Planalto PARTE 5		R\$ 3,96	R\$ 6,36	R\$ 12,97	R\$ 15,38
IBITURUNA	Jardim Liberdade PARTE 6				R\$ 26,65	R\$ 30,42

Fonte: PMMC, 2017. Org: COSTA, V. M.; 2019.

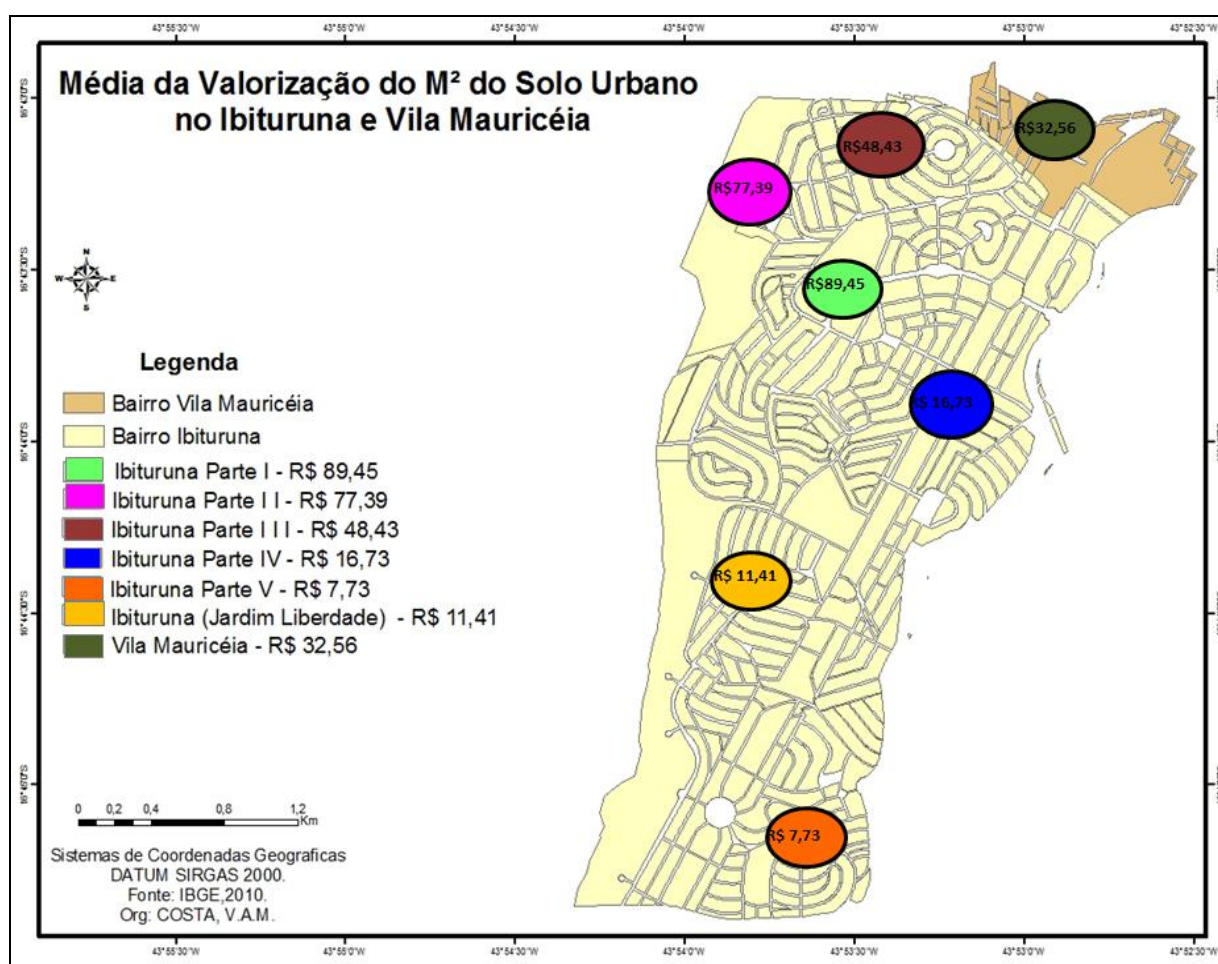
Observando a tabela 1, compreende-se a atuação estratégica dos agentes produtores do espaço, de forma que o solo urbano permanece em constante valorização. Este processo implica no fato que, ainda que o valor do m<sup>2</sup> seja baixo, o valor de um ano é sempre menor que o posterior. Outro aspecto a ser ressaltado acerca da tabela são os espaços em



branco, estes dizem respeito ao período em que o loteamento não é considerado separadamente para cálculo da PMMC.

Nos anos 2000, observam-se baixos valores do m<sup>2</sup> quando comparados aos outros anos de análise. Essa baixa no valor se justifica pelo cenário econômico da década, embora a construção civil e a urbanização tenham se intensificado neste entremeio, as expectativas e investimentos se voltaram ao setor de serviços. (FRANÇA; SOARES, 2009). O mapa 3 retrata a média do valor venal do m<sup>2</sup> no Ibituruna no período de 2000 a 2017, para isso, somou-se os valores respectivos aos anos de análise e os dividiu pelos 5 anos.

Mapa 3: Média do Valor do m<sup>2</sup> do Solo Urbano nos período de 2000 a 2017



Considerando a regionalização do Ibituruna, a Parte I, o Jardim Alterosa, é a área em que o m<sup>2</sup> do solo é mais valorizado. Isto se deve aos fatores localizacionais, estruturais e o

perfil econômico dos residentes desta área. Esta é o coração do Ibituruna, onde estão localizados condomínios de alto luxo e de alto padrão arquitetônico. Destaca-se o Condomínio Portal da Serra, aprovado em 1999, que possui uma área total de 41.740,56 m<sup>2</sup> com aproximadamente 45 lotes residenciais e 1 loja de conveniências conforme a planta da PMMC.

Os condomínios fechados nessa área estão voltados para a classe média e alta. Outro fator que agrega valores e que a prefeitura considera para cálculo do IPTU são as estruturas dos lotes e a largura de ruas. Embora nesta gleba do Ibituruna destaquem-se os condomínios, existem edificações fora do regime condominial erguidas com alto padrão arquitetônico, com piscinas, próximas às áreas verdes, como é caso da Avenida Maria das Dores Barreto, assim como da Avenida Norival Guilherme.

Foto 01: Padrão arquitetônico do Jardim Alterosa (Parte I)



Autor: COSTA, V.M.; 2018.

Neste sentido, observa-se que o valor m<sup>2</sup> da terra, na parte I do Ibituruna, apresenta o mais alto valor e permanece em constante valorização, considerando a escala de temporal de 5 anos, pois no ano de 2000 o m<sup>2</sup> calculado em R\$17,14, subiu para R\$ 46,37 em 2005, isto é, um aumento de R\$28,97 em 5 anos.

Já em 2010, para cálculo da prefeitura, o m<sup>2</sup> custou R\$83,02, o que caracteriza uma valorização de R\$36,65 comparado ao ano de 2005. No ano de 2015, observou-se o m<sup>2</sup> custando R\$137,58, cerca de R\$54,56 mais caro que o ano de 2010. Atualmente, o Ibituruna permanece em processo de valorização, o m<sup>2</sup> calculado pela prefeitura no ano de 2017 é de R\$163,15, um aumento de R\$25,57, equivalente a 18,5% em dois anos.

O Jardim América, parte II da regionalização do Ibituruna e localizada no extremo do loteamento superior ao Jardim Alterosa, possui perfil arquitetônico e valor do solo semelhantes, sendo esta área a segunda mais valorizada. Nesta parte, observam-se condomínios direcionados para a classe média alta, como o Condomínio Villa Verde, por exemplo, com alto padrão arquitetônico, áreas de lazer, assim como lotes espaçosos com piscinas, entre outras amenidades. Nesta gleba, o adensamento populacional não é intenso, existem no local poucas e espaçadas construções que possuem piscinas e áreas verdes, destacando as ruas Cento e Cinquenta e Um e Rua Cento e Onze.

Foto 02: Padrão Arquitetônico e vazios urbanos do Jardim América (Parte II)



Autor: COSTA, V.M.; 2018.

Partindo destas considerações e das demandas promovidas pelos agentes imobiliários que valorizam espaços que possuem tais características, observa-se que o Jardim América permaneceu em constante valorização, sendo que, em 2000, o valor do m<sup>2</sup> do solo foi de R\$12,86, valorizando em cerca de R\$21,35 em comparação ao ano de 2005, que custou R\$34,21.

Permanecendo em alta a demanda imobiliária, em 2010, o m<sup>2</sup> esteve calculado em R\$62,27, aumentando aproximadamente R\$28,06 em relação a 2005. Já no ano de 2015, o m<sup>2</sup> precificado em R\$127,00 pela prefeitura, valorizou-se em R\$64,73 comparado a 2010. Seguindo os princípios da terra como mercadoria, em constante valorização, atualmente o



valor do m<sup>2</sup> do solo na parte II do Ibituruna é calculado pela prefeitura em R\$150,61. Nota-se o aumento de R\$23,61 no período de dois anos, compreendido entre 2015 e 2017.

Outra Parte do Ibituruna é o Jardim Europa ou parte III, onde se observa a malha urbana mais densa, ou seja, é a área mais povoada do bairro na qual a maioria dos lotes possui construção e padrão arquitetônico com edificações menos elaboradas. É importante observar, na referida área, as redes privadas de ensino superior e demais ramos de prestação de serviços e comerciais instalados pelas demandas das faculdades. Estes aspectos devem ser abordados a partir dos princípios teóricos da economia de aglomeração (CAMAGNI, 2004), isto é, um sistema em que um setor se integra ao outro, onde redes privadas de ensino (Faculdades Integradas Pitágoras de Montes Claros - FIPMOC e as Faculdades de Saúde Ibituruna - FASI) demandam fluxos de estudantes de outras cidades para usufruir os espaços próximos à faculdade. Neste sentido, emergem comércios e prestação de serviços, principalmente bares, pequenas mercearias e academias. No que diz respeito à moradia, a demanda por morar a baixo custo leva os agentes imobiliários a preencherem os vazios que rodeiam estas áreas, com moradias voltadas para universitários, principalmente.

Foto 03: Diferentes usos do solo no Jardim Europa (Parte III)





Autor: COSTA, V.M.; 2018.

Caracterizando o uso residencial desta gleba, observam-se as edificações mais sofisticadas nas ruas Noruega e Londres, e o Residencial Ibituruna, localizado na Rua Coimbra, e o loteamento Alto Ibituruna na Rua Cento e Quarenta e Nove, entre outras. Estas considerações não implicam que a parte III do grande Ibituruna seja voltada exclusivamente para estas demandas. Nota-se, nesta área, o Ibituruna Center Shopping, a sede da Associação dos Municípios da Área Mineira da Sudene - AMAMS, espaço para eventos, sede do Conselho Regional de Engenharia - CREA – MG, sede do Fórum da Justiça do Trabalho, entre outros estabelecimentos que prestam serviços e desenvolvem atividades econômicas.

Embora não seja a área mais valorizada do Ibituruna pelo cálculo da prefeitura, o valor do m<sup>2</sup> nesta parte aumentou no decorrer do período entre 2000 e 2017. Esta valorização se relaciona ao aumento das demandas acima supracitadas. Sendo assim, em 2000, o valor do m<sup>2</sup> da terra no Jardim Europa foi de R\$8,58, já em 2005 foi calculado em R\$23,18, com aumento de R\$14,60 na base de valores. Em 2010, o m<sup>2</sup> foi custeado em R\$38,55 e apresentou valorização de R\$15,37. Comparando os valores entre os anos de 2010 e 2015, observa-se a elevação de R\$40,07, considerando que, em 2015, o m<sup>2</sup> foi avaliado em R\$78,62. Em dois anos, houve aumento de R\$14,62, pois o valor em 2017 é de R\$93,24.

Na regionalização da prefeitura, o Jardim Brasil (parte IV) faz limite com o Jardim Europa, Jardim Alterosa, assim como o Rio Parque Guimarães Rosa. É uma área que possui uso residencial, seja no sistema condominial ou não. Nesta área estão localizados os condomínios Portal das Aroeiras, Portal das Acácias e o Portal dos Buritis, ou seja, são empreendimentos voltados às classes média e alta, com altos padrões arquitetônicos e urbanísticos, aliados a sistema de segurança e boa infraestrutura. É importante considerar a localização privilegiada próxima ao parque. Os altos padrões arquitetônicos com casas de dois pavimentos, lotes muito grandes, assim como área edificada, são observados na Rua Maria Dalva Anjos Medeiros, na Avenida Pedro Alvares Cabral, enquanto na Rua Porto Seguro tem-se a área das torres de transmissão da CEMIG.

Foto 04: Linhas de Transmissão da CEMIG próximas aos condomínios do Jardim Brasil (Parte IV)



Autor: COSTA, V.M.; 2018.

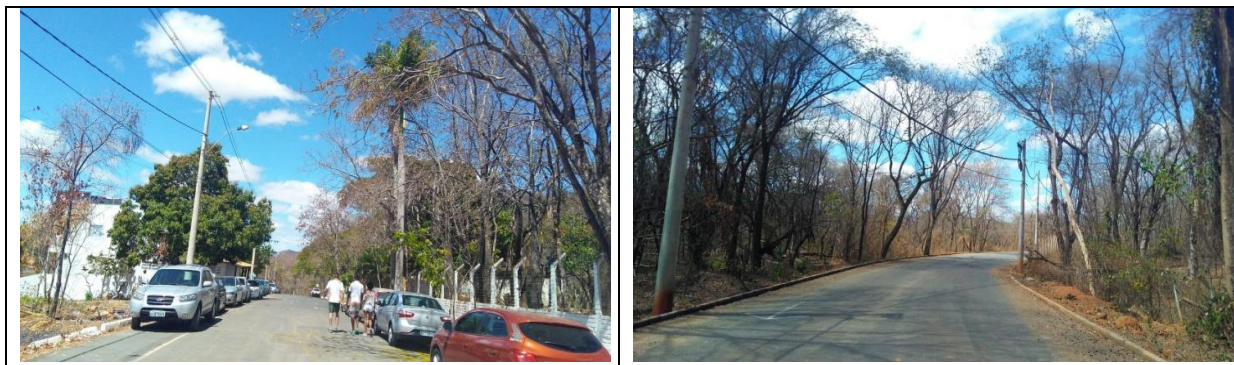
Diante destas considerações, observa-se o valor do m<sup>2</sup> nesta parte do Ibituruna em que, no ano de 2000, esteve avaliado em R\$2,40, aumentando aproximadamente R\$6,51 no período de 5 anos, sendo que, em 2005, a base de cálculo da prefeitura foi de R\$8,91. No ano de 2010, o valor do m<sup>2</sup> foi de R\$13, 24, valorizando em R\$4,33 acima do valor observado em 2005. Tem-se uma valorização atrelada à implantação dos condomínios e da infraestrutura básica, como iluminação pública e asfaltos. No ano de 2015, observou-se valorização em R\$13,76, considerando que o valor do m<sup>2</sup>, neste ano, foi de R\$27,00. Já no ano de 2017, o solo nesta área está calculado em R\$32,02, comparado ao ano de 2015 valorizou cerca de R\$5,02 em dois anos.



Embora a regionalização do Ibituruna por glebas ou partes tenha sido instituída desde o projeto inicial de implantação do loteamento, as partes V (Jardim Planalto) e VI (Jardim Independência) apresentam peculiaridades que foram se construindo com o passar do tempo a partir da expansão. Estas partes, diferentes das outras, não absorveram a demanda habitacional das demais, nem tiveram a mesma intensidade no processo de ocupação, portanto, são tratadas pela prefeitura como chácaras. Voltadas ao uso residencial e loteadas, as partes V e VI fazem limite com o Parque Sapucaia, sendo que essa área tornou-se favorável ao uso residencial em função da localização, sossego e amenidades climáticas.

O Jardim Planalto possui diferenciação nos espaços, pois as ruas Joaquim M. Macedo, Estados Unidos e Bernardo Guimarães possuem casas com padrão simples e ruas arborizadas. No entanto, conforme se adentra, observam-se os chacreamentos, loteados com pouco adensamento populacional com casas muito espaçadas e não muito luxuosas. Este é o caso das ruas Quarenta e Sete e Quarenta e Oito.

Foto 05: Parque Sapucaia e os Chacreamentos do Jardim Planalto (Parte V)



Autor: COSTA, V.M.; 2018.

Ainda que existam estas peculiaridades nesta gleba, a prefeitura a trata como chacreamento e não dispõe de total infraestrutura urbana, o que é primordial para cálculo do valor venal do m<sup>2</sup> do solo urbano. Neste sentido, se justificam os valores considerados pela PMMC para cálculo venal, os valores desta gleba constam nos cálculos da prefeitura no período posterior ao ano de 2005, calculado em R\$ 3,96, aumentando para R\$6,36 em 2010, com uma valorização de R\$ 2,40 em 5 anos. Já em 2015 o m<sup>2</sup> esteve em R\$12,97, ou seja dobrou o valor, calculado em R\$6,61, comparado a 2010. Atualmente, em 2017, foi calculado em R\$15,38, valorizou R\$2,41.

No que diz respeito às peculiaridades do Jardim Independência ou parte VI, para cálculo da prefeitura, trata-se de um chaceamento como o Jardim Planalto. No entanto, em 1999, foi aprovado o loteamento Jardim Liberdade, localizado no limite do Ibituruna, com área total de 73,909,91m<sup>2</sup>. A partir do ano de 2015, o cálculo da prefeitura para a Parte VI do Ibituruna se resumiu a essa gleba especificamente. No referido ano, o valor do m<sup>2</sup> foi calculado em R\$26,65, já em 2017, aumentou para R\$30,42, cerca de R\$3,77 no período de 2 anos. O Jardim Liberdade possui casas simples, algumas com dois pavimentos, ruas arborizadas e características semelhantes ao que se observa no Jardim Planalto.

Foto 06: Ruas arborizadas e pequenos comércios no Jardim Liberdade (Parte VI)



Autor: COSTA, V.M.; 2018.

A regionalização do Ibituruna e as diferenciações no valor do solo evidenciam as peculiaridades e as estratégias da dinâmica urbana, englobando os agentes privados e públicos. Observou-se, nas plantas e nos dados fornecidos pela PMMC, que o m<sup>2</sup> no mesmo loteamento pode ter alterações, considerando os critérios localizacionais, sociais, infraestruturais e, principalmente, pelo planejamento inicial.

É válido ressaltar que, para a prefeitura, a base de cálculo do valor venal do m<sup>2</sup> do solo é diferente da base imposta pela lógica mercadológica. Pois, a administração municipal estabelece a metodologia de avaliação imobiliária para fins tributários que consiste na apuração do valor venal do solo que institui a base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU. Neste caso, tem-se uma média do valor do m<sup>2</sup> a partir de outros coeficientes, tais como: período de construção, profundidade do terreno, fator condominial, localização, entre outros. No entanto, ainda que a avaliação seja técnica, ocorrem fatores de correção que



influenciam nos valores, como se observou diante da valorização do Ibituruna analisada neste artigo.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na dinâmica de reprodução espacial da cidade de Montes Claros, ressaltam-se as implicações sociais e a caracterização do solo urbano como mercadoria. O monopólio é exercido principalmente pelas famílias proprietárias de determinadas glebas de terra em parceria com o poder público. Os empreendedores urbanos transformam o espaço, criam e recriam novas formas de morar e consumi-lo, esta reprodução e monopólio da classe abastada, ocorre no Ibituruna.

O Ibituruna foi planejado com 6 glebas de terra para efeito de organização e comercialização estes espaços com diferentes valores. A divisão das glebas foi feita da seguinte forma: Jardim Alterosa (Parte I), Jardim América (Parte II), Jardim Europa (Parte III), Jardim Brasil (Parte IV), Jardim Planalto (Parte V) e Jardim Independência (Parte VI). Tal divisão demonstra a heterogeneidade intrabairro.

No Ibituruna, observam-se esta heterogeneidade e a discrepância na ocupação do solo, uma vez que, enquanto as partes I e II são ocupadas pelos condomínios e loteamentos de alto padrão, majoritariamente para uso residencial, as partes III, IV e VI possuem diferenciação no padrão arquitetônico, adensamento populacional, perfil social distinto, assim como nas atividades comerciais e prestação de serviços que são desenvolvidas. Por fim, a Parte V é nomeada como chacreamento, com grandes vazios urbanos, construções de alto nível para uso residencial.

Considerando a valorização da terra urbana, a média do valor venal do m<sup>2</sup> no período entre 2000 e 2017, a Parte I o Jardim Alterosa é a área em que o m<sup>2</sup> do solo é mais valorizado, exibindo valor de R\$ 89,45. O Jardim América, a parte II do Ibituruna, possui valor, perfil social e arquitetônico semelhantes ao Jardim Alterosa. Nesta parte, a média venal do m<sup>2</sup> é de R\$77,39. Já na Parte III do Ibituruna, o Jardim Europa, observam-se muitas diferenças em relação às demais partes do bairro, com destaque para as relações comerciais e as redes privadas de ensino superior, que demandam fluxo de estudantes de outras cidades para consumir os espaços próximos, viabilizando o surgimento de diferentes usos. Desta

forma, para cálculo da prefeitura, a média venal do m<sup>2</sup> nesta área é de R\$48,33. O Jardim Brasil (parte IV) faz limite com o Jardim Europa, Jardim Alterosa e o Rio Parque Guimarães Rosa, sendo uma área majoritariamente de uso residencial, cuja média do valor venal do m<sup>2</sup> situa-se em cerca de R\$16,73.

Desde a implantação do Ibituruna, a parte V (Jardim Planalto) e a parte VI (Jardim Independência) foram apresentadas no projeto seguindo os padrões das demais, no entanto, ainda, estas áreas não absorveram a demanda habitacional. Portanto, a média venal do m<sup>2</sup> no Jardim Planalto é de R\$7,73, enquanto no Jardim Independência é de R\$11,41.

O que se observa sobre a valorização no Ibituruna é que, independente da gleba, os valores do solo urbano estão em uma crescente contínua desde o ano 2000. No entanto, algumas áreas possuem valores mais altos, em virtude da ação dos agentes produtores e reguladores do espaço, que de acordo com os seus interesses econômicos, dotam a área de estrutura visando a valorização do solo pela lógica mercadológica. Ademais, simultaneamente à produção econômica desses espaços, a produção social também está presente a partir dos usos e identidades dos moradores em suas ações, necessidades e modos de vida neles materializados.

## AGRADECIMENTOS

À Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais – FAPEMIG pelo apoio financeiro.

## REFERÊNCIAS

AMORIM FILHO, Osvaldo B. et al. Cidades de porte médio e o programa de ações sócio-educativo-culturais para as populações carentes do meio urbano de Minas Gerais. **Boletim de Geografia Teórica**. Rio Claro, v. 12, n. 23/24, p.33-46, 1982.

ANDRADE, Thompson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente. (Org.). **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2001.

BARRETO, Ilson Juliano; MENDES, Cesar Miranda. Uma forma inovadora de se morar: A verticalização no jardim universitário – Maringá-PR. **Boletim da Geografia** 17: 59-72 (1999).

CAMAGNI, Roberto. **Economia Urbana**. Bracelona-Espanha. Editora S.A. 2004.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A "Geografia Urbana" como disciplina: uma abordagem possível. **Revista do Departamento de Geografia – USP**, Volume Especial 30 Anos (2012), p. 92-111.

COSTA, V. A. M.; FRANÇA, I. S.

Produção do espaço e valorização do solo urbano: um estudo acerca da valorização do solo no Ibituruna, Montes Claros – MG

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade**. São Paulo: FFLCH, 2007, 123p.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço Urbano**. São Paulo: Editora Ática. 1989.

CRUZ, Patrícia Fernanda de Sousa; CAMPOS, Heleniza Ávila. Os novos produtos imobiliários em cidades médias brasileiras: um olhar a partir dos circuitos de agentes produtores do espaço urbano. **Anais do encontro nacional da AMPUR**, 2013. Disponível em: <http://unuhospedagem.com.br/revista//rbeur/index.php/anais///article/view/4152>>. Acesso em: Outubro de 2015.

FRANÇA, I.S. **A cidade média e suas centralidades: o exemplo de Montes Claros no norte de Minas Gerais**. Dissertação de Mestrado. Instituto de Geografia. UFU. Uberlândia. 2007.

FRANÇA, Iara Soares de ; SOARES, B. R. . A cidade média e suas centralidades: o exemplo de Montes Claros no Norte de Minas Gerais, Brasil. In: **12 Encontro de Geógrafos da América Latina**, 2009, Montevideo, Uruguai. Caminhando em uma América Latina em Transformação, 2009.

Disponível em: <http://www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/91.pdf>. Acesso em Agosto de 2017.

GODOY, PRT. (org.) **História do pensamento geográfico e epistemologia em Geografia** [online]. São Paulo: Editora UNESP; São Paulo: Cultura Acadêmica, 2010. 289 p. ISBN 978-85-7983-127-0. Available from SciELO Books .

GUIA DO CONTRIBUINTE; Prefeitura de São Paulo, Fevereiro de 2013. Disponível em: [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/GUIA-CONTRIBUINTE2013\\_1363899017.pdf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/GUIA-CONTRIBUINTE2013_1363899017.pdf). Acesso em: 09 de Janeiro 2015.

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: Outubro de 2015.

LEITE, Marcos Esdras. PEREIRA, Anete Marília. **Metamorfose do Espaço Intra-Urbano de Montes Claros/MG**. Montes Claros: Editora Unimontes, 2008.

LEITE, Marcos Esdras. **Geoprocessamento aplicado ao estudo do espaço urbano : o caso da cidade Montes Claros / MG**. 2006. 118 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Humanas) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2006.

LEFEBVRE, Henri. Préface - La production de Espace. 2000. Tradução de Ana Cristina Arantes Nasser e Revisão técnica de FrayaFrehse. **Revista Scielo**. ISSN 0103-4014. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0103-40142013000300009](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142013000300009)>. Acesso em: Agosto de 2017.

NICOLAU, Daniel Gustavo Batista; **A produção capitalista do espaço: os loteamentos, os condomínios fechados, e o seu papel na formação do bairro de Nova Parnamirim - Parnamirim**. Dissertação de mestrado, Universidade Federal do Rio Grande no Norte. Natal, 2008.

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

SANTOS, Milton; **O espaço Geográfico, um categoria Filosófica**. In. **O espaço em Questão**. São Paulo. Editora Marco Zero. Associação dos Geógrafos Brasileiros. 2010.

SANTOS JUNIOR, O. A. dos; NOVAES, P; LACERDA, M.; WERNECK, M.; **Políticas Públicas e Direito à Cidade: Programa Interdisciplinar de Formação de Agentes Sociais**. 1. ed. - Rio de Janeiro : Letra Capital, 2017. 142 p. Disponível em: [www.unmp.org.br/index.php?option=com\\_docman&task=doc...gid...Itemid..](http://www.unmp.org.br/index.php?option=com_docman&task=doc...gid...Itemid..) Acesso em Agosto de 2017.

SILVEIRA, Àurea Viviane Fagundes; **Desenvolvimento Local e o Processo deterritorialização de Elite: Os Condomínios como Fator de Segregação Espacial em Montes Claros – MG**. Dissertação Mestrado. PPGDS - UNIMONTES. 2006.

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

SOUSA, F. E. F. ; VELOSO FILHO, F. A. . A formação da Geografia Urbana e os estudos geográficos da cidade no Brasil.. In: XXI Seminário de Iniciação Científica da UFPI, 2012, Teresina, Piauí. **Anais do XXI Seminário de Iniciação Científica da UFPI**. Teresina, Piauí: Editora da UFPI, 2012. v. 1. Disponível em: <file:///F:/TCC%20-%20Oficial/Francisca%20Elenice.pdf>. Acesso em: Agosto de 2017

SOUZA JUNIOR, Benvindo Zuba de. **A expansão espacial e a mobilidade urbana em cidades médias: o caso de Montes Claros/MG**. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Montes Claros - Unimontes, Programa de Pós-Graduação em Geografia/PPGEO, 2016.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Organizadora). **Cidades Médias: Espaços em Transição**. São Paulo: Editora Expressão Popular, 2007.

COSTA, V. A. M.; FRANÇA, I. S.

Produção do espaço e valorização do solo urbano: um estudo acerca da valorização do solo no Ibituruna, Montes Claros – MG

VARGAS, Guilherme Pereira de. **O Conceito de Renda da Terra e sua Aplicabilidade nas Análises Sobre a Atuação do Estado na Produção do Espaço Urbano**. Tese no Programa de Pós-graduação em Geografia IGC/UFMG;2011. Disponível em:  
<http://xiisimpurb2011.com.br/app/web/arq/trabalhos/b3e41efe901a741ddbf94c91fb5d8dad.pdf>

### **Autoras**

---

**Valeria Aparecida Moreira Costa** – Possui Graduação em Geografia pela Universidade Estadual de Montes Claros (UNIMONTES). Atualmente é Discente do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual de Montes Claros (UNIMONTES).

**Iara Soares de França** – Possui Graduação em Geografia pela Universidade Estadual de Montes Claros (UNIMONTES); Mestrado e Doutorado em Geografia pela Universidade Federal de Uberlândia (UFU). Atualmente é Professora do Programa de Pós-Graduação em Geografia e do Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Montes Claros (UNIMONTES).

---

**Artigo recebido em: 14 de dezembro de 2018.**

**Artigo aceito em: 13 de maio de 2019.**

**Artigo publicado em: 22 de maio de 2019.**