

A ELITE ECONÔMICA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE MONTES CLAROS/MG¹

Eduardo Vinícius Pereira Barbosa²
Éder de Souza Beirão³
Marcos Esdras Leite⁴

Aprovado em: 18/10/2022

Resumo: Este artigo tem como objetivo central analisar a concentração fundiária urbana de Montes Claros/MG. Para a consecução do objetivo, o presente trabalho considerou a formação da cidade em um trecho da área urbana denominado, historicamente, Fazenda Vargem Grande. Foi realizado o mapeamento da área da Fazenda Vargem Grande, a partir de seu desmembramento territorial, com inserção de dados dos atuais loteamentos que compõem o trecho. Procedeu-se, ainda, à coleta de dados do Ofício do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros/MG referentes aos imóveis ali registrados que, no início da cadeia dominial, estavam compreendidos na Fazenda Grande, e, também, informações disponibilizadas pela Prefeitura Municipal de Montes Claros/MG, pelas plantas dos loteamentos, com elaboração de mapas. Nesse sentido, os resultados obtidos apontam a elite econômica de Montes Claros/MG com acesso à propriedade imobiliária num grande trecho da cidade, bem como as implicações concernentes à formação de um espaço urbano diante da concentração de terra, como a ocorrência de vazios urbanos e da especulação imobiliária.

Palavras-chave: Elite. Concentração Fundiária. Especulação imobiliária. Vazios Urbanos. Montes Claros.

THE ECONOMIC ELITE IN THE PRODUCTION OF THE URBAN SPACE OF MONTES CLAROS/MG

Abstract: This article aims to analyze the urban land concentration of the city of Montes Claros/MG. In order to achieve the objective, the present work considered the formation of the city in a stretch of the urban area denominated, historically, Fazenda Vargem Grande. Mapping of the area of the Farm was carried out, starting from its territorial breakdown, with data

¹ Trabalho aprovado no Comitê de Ética da Universidade Estadual de Montes Claros (UNIMONTES), CAAE 14945319.3.0000.5146, conforme parecer n.º 3.415.294, em 26 de junho de 2019, cadastrado na Plataforma Brasil.

² Mestre em Desenvolvimento Social pela Universidade Estadual de Montes Claros (UNIMONTES) e Professor no Instituto Superior de Educação Verde Norte (Favenorte) e Fundação Educacional Alto Médio São Francisco (FUNAM). ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9834-9654>. E-mail: eduardovpb@gmail.com

³ Doutorando e Mestre em Desenvolvimento Social pela Universidade Estadual de Montes Claros (UNIMONTES). ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4379-9345>. E-mail: ederbeirao@gmail.com

⁴ Doutor em Geografia pela Universidade Federal de Uberlândia (UFU) e Professor no Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Montes Claros (UNIMONTES). ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9020-6445>. E-mail: marcosesdrasleite@gmail.com

insertion of the current subdivisions that make up the stretch. Data were collected from the First Estate Registry Office of Montes Claros/MG on the properties registered in Serventia, which were registered at Fazenda Grande, at the beginning of the chain, as well as information provided by the Municipality of Montes Claros/MG, for the allotment plans, with elaboration of maps. In this sense, the results obtained point to the economic elite of Montes Claros/MG with access to real estate in a large area of the city, as well as the implications concerning the formation of an urban space fair due to the concentration of land, such as the occurrence of urban voids and real estate speculation.

Keywords: Elite. Land Concentration. Real estate speculation. Urban Voids. Montes Claros.

LA ÉLITE ECONÓMICA EN LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO DE MONTES CLAROS/MG

Resumen: Este artículo tiene como objetivo analizar la concentración de suelo urbano de Montes Claros/MG. Para lograr el objetivo, el presente trabajo consideró la formación de la ciudad en un tramo del área urbana denominado, históricamente, Fazenda Vargem Grande. El área de la Fazenda Vargem Grande fue mapeada, a partir de su desmembramiento territorial, con la inserción de datos de los actuales fraccionamientos que componen el tramo. También se procedió a recolectar datos del Oficio del 1º Registro de la Propiedad de Montes Claros/MG referentes a las propiedades allí registradas que, al inicio de la cadena de dominio, estaban incluidas en Fazenda Grande, y también informaciones puestas a disposición por el Municipio Salón de Montes Claros/MG, por los planos de los fraccionamientos, con elaboración de mapas. En ese sentido, los resultados obtenidos apuntan a la elite económica de Montes Claros/MG con acceso a la propiedad inmobiliaria en gran parte de la ciudad, así como las implicaciones en cuanto a la formación de un espacio urbano justo frente a la concentración de la tierra, como la ocurrencia de vacíos urbanos y la especulación inmobiliaria.

Palabras-clave: Élite. Concentración de Tierras. Especulación inmobiliaria. vacíos urbanos. Montes Claros.

INTRODUÇÃO

As políticas públicas urbanas adotadas pelo Brasil ainda não são suficientes para combater a lógica de interesses voltados para benefício de classes dominantes, o que dificulta a formação de um justo espaço urbano. Tal fato é problema recorrente nas cidades, em que existem áreas beneficiadas em detrimento de outras que não são tão atendidas pelo Poder Público.

Dessa forma, mesmo com legislações que regulam políticas urbanas, com observância de um ambiente urbano democrático, a exemplo da Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001, intitulada “Estatuto das Cidades”, a configuração do espaço urbano no Brasil ainda é caracterizada fortemente pela influência do capital, sobretudo econômico, e marcado pelo fenômeno da especulação imobiliária, que resulta na formação de cidades desiguais, dominadas por interesses de grupos minoritários.

De maneira progressiva, observa-se que o direito à cidade, aqui entendido no

pensamento lefebvriano, em que a cidade deve ser concebida pelo seu valor de uso, tem caído nas mãos de interesses privados ou quase privados, limitado, na grande maioria dos casos, à pequena elite política e econômica. Por este viés, a produção e reprodução do espaço urbano se devem à presença do capital.

O foco desse estudo é o município de Montes Claros, situado na mesorregião Norte de Minas do Estado de Minas Gerais, e um importante polo regional que se tornou predominantemente urbano na década de 1970, com a industrialização, que gerou sua expansão territorial urbana e, conseqüentemente, o surgimento de problemas de ordens diversas, como degradação ambiental, favelização, falta de infraestrutura e serviços urbanos (PEREIRA, 2007).

Neste contexto, o objetivo central é analisar a concentração de terras no processo de crescimento urbano de Montes Claros/MG. Para tanto, utiliza-se do desmembramento territorial da Fazenda Vargem Grande, porção de terras com 11,43 km², situada em seu perímetro urbano.

A partir disso, ao se indagar em que medida a atuação do poder público e da elite proprietária de terras nesta região, em Montes Claros/MG, pode influenciar na atual configuração do seu espaço urbano, pondera-se que o parcelamento da Fazenda Vargem Grande, durante a urbanização, gerou a formação de muitos loteamentos que receberam poucos investimentos dos poderes públicos nas últimas décadas.

Além disso, a caracterização da Fazenda Vargem Grande, pela intensa concentração de terras em mãos de poucos, cuja aquisição da propriedade, na maioria das vezes, se dava por conta de processos de inventários e partilhas (sucessão hereditária), favorece a estruturação da cidade de modo a beneficiar e atender apenas aos anseios de elites locais, marginalizando muitos grupos sociais.

A justificativa decorre da necessidade de se refletir acerca da atuação das elites no ordenamento territorial, o que resulta na formação de cidades segregadoras. Com isso, pensar em políticas públicas para utilização democrática do solo urbano, com planejamento, justiça social e equidade, sem que haja privilégios a determinados grupos em decorrência de interesses individuais.

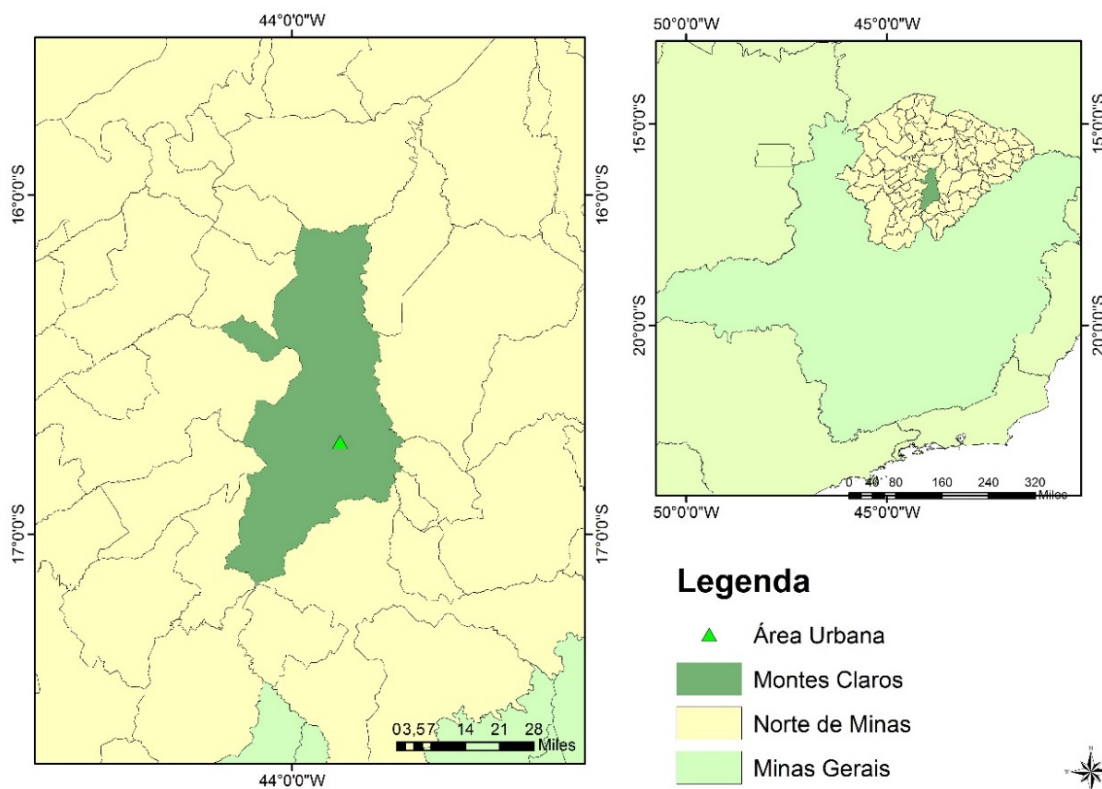
Para tanto, após uma breve caracterização da área de estudo, este trabalho, na primeira parte, utilizou-se de pesquisa bibliográfica e revisão de literatura para abordagem de conceitos primordiais ao debate, como elite, especulação imobiliária e

fundiária, até se chegar aos resultados e discussões, na segunda parte, com a apresentação dos dados e imagens decorrentes de pesquisas realizadas, de cunho qualitativo e quantitativo.

CARACTERIZAÇÃO DA FAZENDA VARGEM GRANDE, MONTES CLAROS/MG

O município de Montes Claros (Figura 1) está localizado na mesorregião Norte de Minas, na Bacia do Médio São Francisco, com área total de 3.576,76 km² (ALMEIDA; FRANÇA; SILVA, 2015). Atualmente, é tipificado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (2015) como área urbanizada densa, que se caracteriza como ocupação contínua, isto é, com pouco espaçamento entre as construções e maior capilaridade de vias. Destaca-se que Montes Claros é o mais importante polo do Norte de Minas, que é uma região que se destaca pelos baixos indicadores socioeconômicos em nível nacional (PEREIRA, 2007). Em 2018, conforme IBGE, a população estimada do município era de 404.804 mil pessoas e, a densidade demográfica, 101,41 habitante/km², ocupando a posição de sexta maior cidade em população de Minas Gerais.

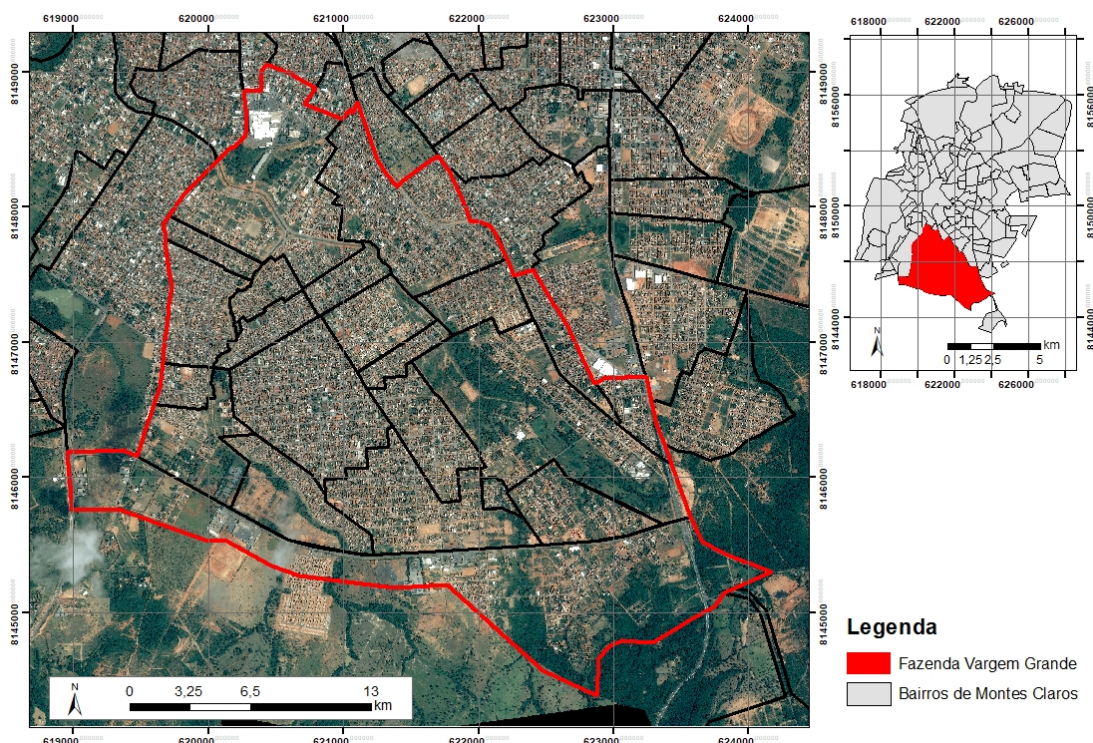
Figura 1 – Localização do município de Montes Claros/MG.



Fonte: Elaborada pelos autores.

A Fazenda Vargem Grande trata-se de um trecho situado no espaço urbano de Montes Claros/MG, caracterizado, historicamente, pela intensa concentração de terras em mãos de poucas pessoas. A aquisição de terras nesta Fazenda, na maioria das vezes, se dava por processos de sucessões hereditárias e o seu desmembramento territorial, ocorrido com o crescimento urbano, a partir da década de 1970, originou a formação de vários loteamentos que pouco receberam investimentos do município nas últimas décadas e/ou não tiveram suas obras de infraestrutura executadas. A Figura 2 mostra a configuração de parte da Fazenda Grande em seu recorte atual, tendo a área urbana abaixo o total de 11,43 km²:

Figura 2 – Localização da antiga Fazenda Vargem Grande, Montes Claros/MG.

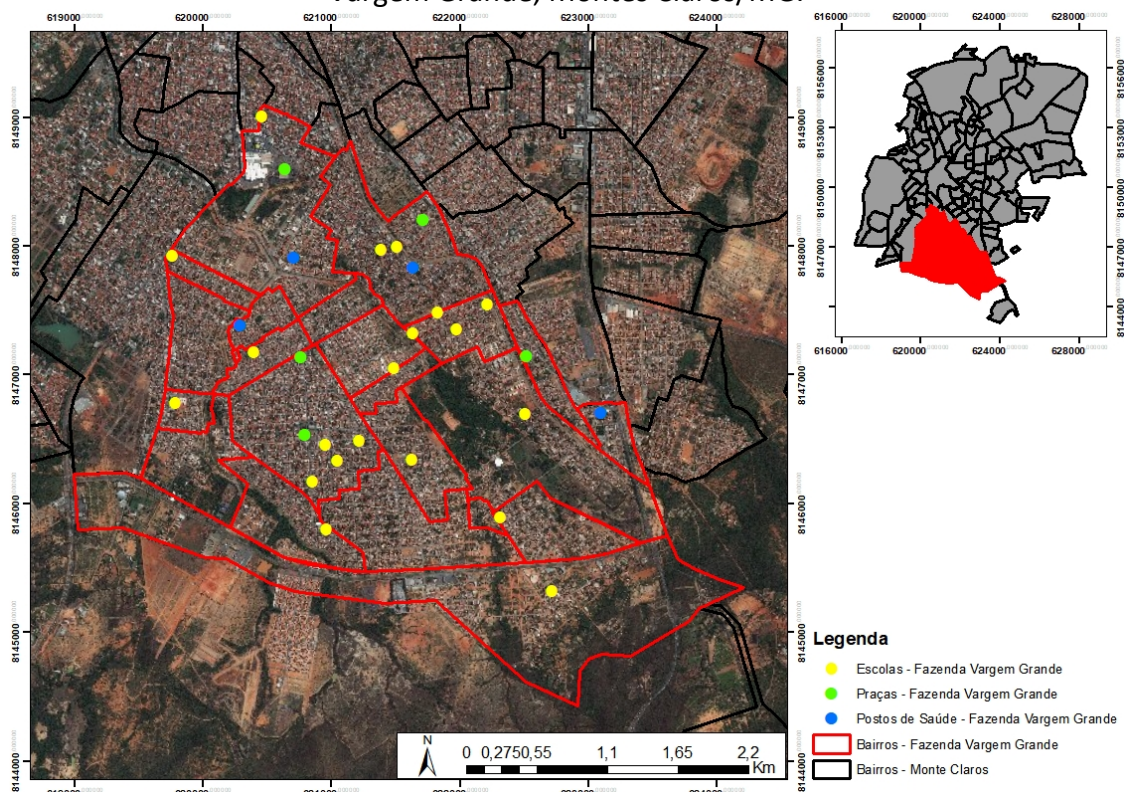


Fonte: Elaborada pelos autores.

As atividades econômicas desta área, que abarcava a Fazenda Vargem Grande, são alimentadas por alguns investimentos privados de diferentes segmentos. No setor comercial, destaca-se a existência de *shopping center*, hotéis, farmácias e supermercados. Na expansão da área residencial, há edificações de condomínios fechados administrados por grandes construtoras e incorporadoras.

Em análise dos investimentos públicos feitos na região, a Figura 3 permite visualizar a quantidade de postos de saúde (4) existentes na região, uma vez que inexistente hospital público neste recorte. Das 144 escolas em funcionamento em Montes Claros/MG, no nível primário, fundamental e médio, 21 (vinte e uma) estão localizadas no trecho objeto deste estudo, conforme observa-se da figura 3 a seguir. Por sua vez, numa área de 11,43 km², há apenas 5 (cinco) praças públicas e nenhum parque.

Figura 3 – Localização de praças, aparelhos de saúde e escolas, na antiga Fazenda Vargem Grande, Montes Claros/MG.



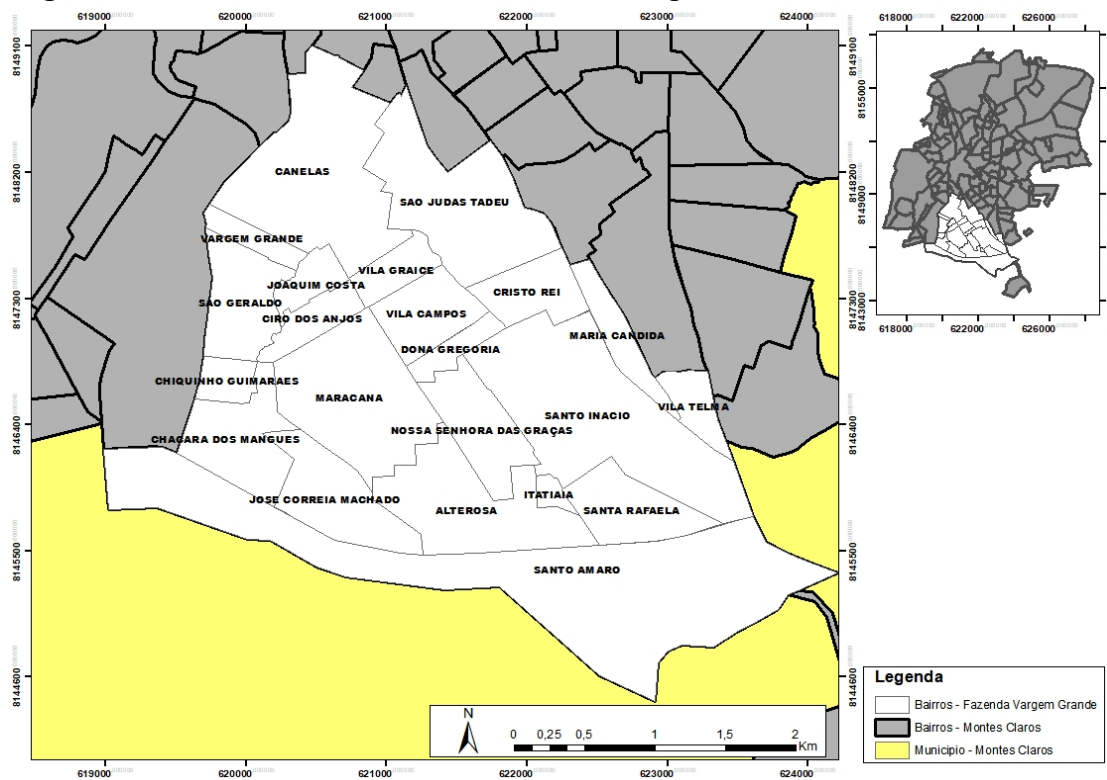
Fonte: Elaborada pelos autores.

Das 19 (dezenove) regiões de planejamento de Montes Claros/MG, instituídas pelo Decreto Municipal no 3.393, de 17 de maio de 2016, o recorte da Fazenda Vargem Grande (Figura 4) estudado compreende duas: Maracanã e Santo Inácio, sendo que na região de planejamento do Santo Inácio há 01 (uma) favela: Vila Telma; e 04 (quatro) na região de planejamento do Maracanã: Ciro dos Anjos, Vila Campos, Chiquinho Guimarães e Vila Itatiaia (LEITE; BRITO, 2012).

Desde o início da década de 1980, funciona na região também o Terminal Rodoviário do Município de Montes Claros/MG, que foi transferido da região central

para o Bairro Canelas, tendo capacidade de embarque mensal de 200 mil passageiros, o que implica na ocorrência de intenso trânsito de pessoas e veículos na região durante todo o dia⁵.

Figura 4 – Loteamentos derivados da Fazenda Vargem Grande, Montes Claros/MG.



Fonte: Elaborada pelos autores.

A Figura anterior permite verificar todos os bairros (total de 22) originados do desmembramento territorial de parte da Fazenda Vargem Grande a partir de 1950, ano em que o único já existente era o Maracanã.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A organização instrumental da pesquisa combina técnicas de coleta de dados quantitativa e qualitativa, além do levantamento de dados oficiais no sítio eletrônico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Foram usados dados oficiais disponíveis no sítio eletrônico da Prefeitura de Montes Claros/MG, bem como aqueles constantes da “Mapoteca Digital” da Secretaria

⁵ Disponível em: <<http://www.montesclaros.mg.gov.br/cidade/rodoviaria.htm>>. Acesso em 20 mai. 2019.

de Infraestrutura Urbana da Prefeitura do Município.

Em seguida, foram elaboradas as figuras utilizadas neste trabalho, com as técnicas de Geoprocessamento por meio do *software* ArcGIS 10.2, com base nas plantas dos loteamentos e na imagem de satélite *QuickBird*, do ano de 2015.

Foram analisados também dados fornecidos pelo Ofício do 1º Registro de Imóveis do Município de Montes Claros. Os documentos, consistentes em imagens de registros de origem de loteamentos oriundos das Fazendas Vargem Grande de Montes Claros/MG, foram cedidos pela Serventia aos autores desta pesquisa após concessão de autorização extrajudicial concedida pelo Juiz Diretor do Foro da Comarca de Montes Claros, mediante requerimento formulado.

A análise ocorrida em 2019 deu-se pela leitura 40 (quarenta) matrículas e transcrições posteriores ao ano de 1950, década em que se iniciou o crescimento urbano do município, dos seguintes loteamentos oriundos da Fazenda Vargem Grande: 1) São Judas Tadeu; 2) Maria Cândida; 3) Canelas; 4) Vila Campos; 5) Vila Antônio Canela; 6) Vila Santa Mônica (São Judas); 7) Maracanã; 8) Santa Rafaela; 9) Vargem Grande; 10) Santo Inácio; 11) Alterosa; 12) Ciro dos Anjos; 13) Vila Nossa Senhora das Graças; 14) Chiquinho Guimarães; 15) Chácara dos Mangues; 16) Dona Gregória; 17) Santo Amaro; 18) Canelas Prolongamento; 19) Maracanã II; 20) Jardim Santo Inácio de Loiola; 21) Vila Greice, e 22) Nossa Senhora das Graças.

Para a elaboração das tabelas destes dados, a análise destes registros considerou os seguintes quesitos para confecção das figuras e tabelas: (1) nome do loteador/proprietário que seja pessoa física, bem como do cônjuge; (2) nome da empresa loteadora, no caso de pessoa jurídica; (3) profissão do loteador/proprietário; (4) tamanho do imóvel, no caso superior a 30 mil m² (trinta mil metros quadrados); (5) descrição do imóvel quanto aos limites e confrontações, de modo a verificar a localização; (6) data do registro do loteamento; e (7) o registro anterior ao loteamento, para verificação do histórico dominial.

É importante destacar que a figura de reprodução da área da Fazenda Vargem Grande pode não contemplar sua área total, em virtude de sua grande extensão territorial e a precariedade na descrição de limites e confrontações dos registros verificados, posto que não havia precisão técnica dos registros antigos, utilizando marcos frágeis para a realização das medições, como árvores e cercas. Logo, é possível

que haja loteamentos adjacentes que, historicamente, também integravam a Fazenda Vargem Grande, e não foram informados neste recorte.

A ELITE ECONÔMICA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO

A elite econômica estudada neste artigo, sobretudo a partir de considerações de autores como Lefebvre (2001), Harvey (2012) e Santos (2005), é aquela relacionada à propriedade de terras, com vistas à investigação de seu papel na formação das cidades, diante de uma luta pelo espaço que é protagonizada por diferentes classes sociais.

Destaca-se que em uma sociedade capitalista, da qual a acumulação e a apropriação dos meios de produção por uma minoria são fundantes, a propriedade imobiliária apresenta grande importância sob a ótica da produção destes espaços.

Ao tratar desta elite, Lefebvre discorre que “desde o tempo de Marx, a burguesia enriquece comprando terras, constituindo para si propriedades fundiárias (e, conseqüentemente, reconstituindo, sobre a base de um novo monopólio, a propriedade fundiária e a renda da terra)” (2001, p. 161). Para o autor, a propriedade fundiária paralisa o desenvolvimento da sociedade, uma vez que atribui um caráter bastardo às extensões territoriais, cria os subúrbios e a cidade se explode em periferias e favelas.

Com efeito, o setor imobiliário se torna subordinado ao capitalismo, que é ocupado por empresas industriais, comerciais e bancárias, e o espaço urbano entra no mercado para investimentos de capitais, isto é, lucro e reprodução das relações capitalistas, o que implica numa série de contradições. Dentre a principal, Lefebvre argumenta que com a explosão da cidade, as extensões urbanas (periferias e subúrbios) ficam submetidas às conseqüências da propriedade terra, a exemplo de renda fundiária e especulação imobiliária.

Nesta lógica, Harvey atribui a urbanização ao fenômeno de classes e pondera que há uma conexão muito próxima entre o capitalismo e a urbanização. De acordo com o Autor, “o direito à cidade, como ele está constituído agora, está extremamente confinado, restrito na maioria dos casos à pequena elite política e econômica, que está em posição de moldar as cidades cada vez mais ao seu gosto” (HARVEY, 2012, p. 87).

Assim, na produção do espaço urbano, há a formação de dois grupos, um que se destaca por se apropriar do espaço urbano privilegiado para produção do capital

econômico, enquanto em outro espaço há a formação de locais exclusivos de pobreza, com a ocorrência dos processos de favelização e criação de loteamentos irregulares. Acerca do grupo privilegiado, argumenta Silva que “as classes reais, concretas, têm propriedades comuns que são visíveis: compartilham local de moradia, práticas culturais, estilo de vida, agem em função de seus interesses, etc.” (SILVA, 1995, p. 31).

Santos (2005, p. 112) assevera que, guardadas as proporções de grau e de intensidade, as cidades brasileiras possuem problemáticas similares. Problemas relacionados a empregos, habitação, transportes, lazer e saneamento básico são enormes carências e, quanto maior a cidade, mais visíveis ficam. Isto fica ainda mais claro com a ocorrência da urbanização corporativa, ou seja, empreendida sob comandados de interesses de grandes firmas, uma vez que o crescimento da cidade fica orientado para investimentos de tais corporações. Conforme o autor, “[...] pequeno número de grupos com posição dominante no mercado exerce de fato papel de controle do território, via produção e consumo”.

Ao discutir o papel da elite na ocorrência do caos das cidades, Santos também traz à baila que, diante da urbanização corporativa, surgem fenômenos como especulação fundiária e imobiliária, e a cidade fica recheada de vazios. Com a especulação, problemas de acesso à terra e à habitação acentuam-se. Tais fatores culminam na periferização das populações menos favorecidas. “O capitalismo monopolista agrava a diferenciação quanto à dotação de recursos, uma vez que parcelas cada vez maiores da receita pública se dirigem à cidade econômica em detrimento da cidade social” (SANTOS, 2005, p. 96).

Para Maricato (2003), o fato de viver em situação de ilegalidade em relação à propriedade de terra, tem sido um fato segregador na relação de produção das cidades. Novas leis urbanas subordinam áreas da cidade ao capital imobiliário e expulsam os pobres do centro da cidade. Conquanto contribuam para a ordenação do solo, contribuem para a exclusão social. No Brasil, a submissão da terra ao capital ainda convive com formas arcaicas de produção do espaço, como autoconstrução em loteamentos ilegais ou áreas invadidas.

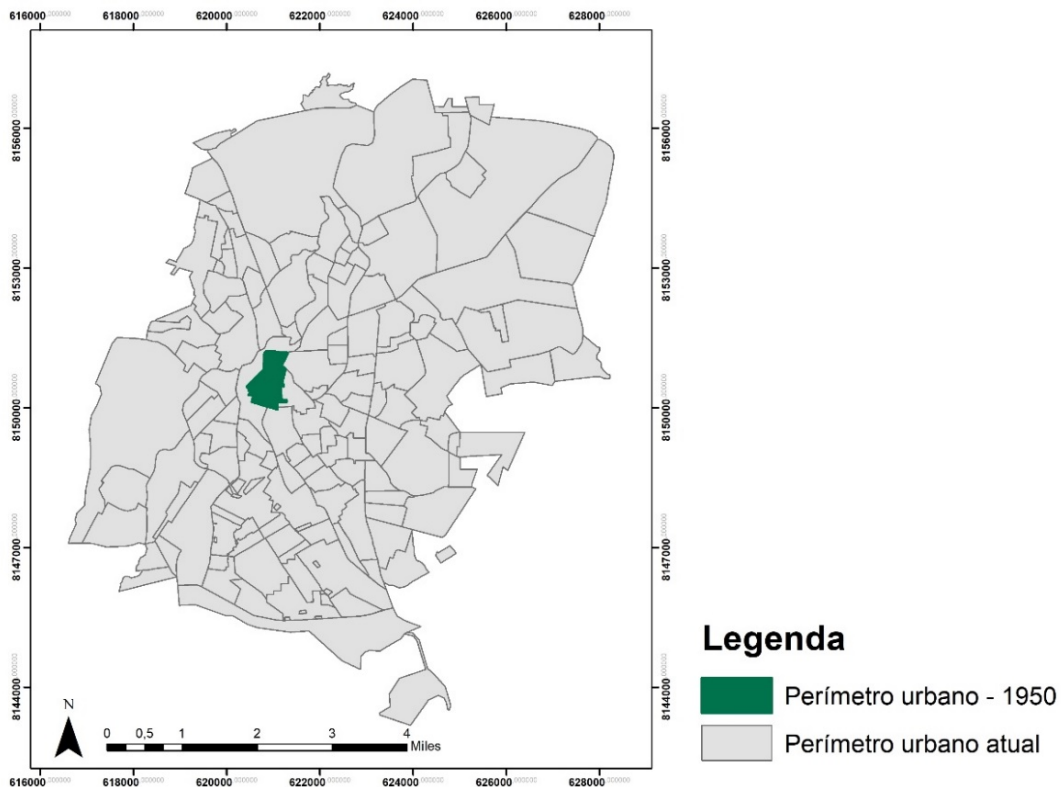
Maricato destaca, ainda, um fator atinente ao mercado residencial privado no Brasil, que é sua pouca abrangência. Nesse sentido, a maior parte da produção habitacional no Brasil se faz à margem das leis de políticas públicas urbanas. Segundo a

autora, são nas áreas rejeitadas pelo mercado imobiliário privado e nas áreas públicas, situadas em regiões desvalorizadas, que o pobre se instala: beira de córregos, encostas dos morros, terrenos sujeitos a enchentes ou outros tipos de riscos, regiões poluídas, ou áreas de proteção ambiental (MARICATO, 2003).

RESULTADOS E DISCUSSÕES

Como recorte geográfico, esta pesquisa utiliza-se da região da Fazenda Vargem Grande, que integra, junto com as Fazendas Montes Claros e Bois, as principais que contribuíram para a formação da cidade de Montes Claros/MG. De acordo com Paula, no ano de 1950, o perímetro urbano de Montes Claros/MG contava com 2.853 prédios e uma centena de ruas. A Figura 5, elaborada a partir da descrição topográfica apresentada por Paula (1979), permite a visualização do perímetro urbano de Montes Claros no referido ano e o atual, de modo a perceber seu crescimento urbano.

Figura 5 – Perímetro urbano de Montes Claros/MG, no ano de 1950.



Fonte: Elaborada pelos autores.

Nota-se que a população de Montes Claros em 1950 se concentrava na parte

central, local de ocupação desde o período em que a cidade levava o nome de “Vila das Formigas”. O comércio, escolas, prestação de serviços de maneira geral e as residências estavam presentes apenas nesse espaço. No restante, em área que Paula denomina como “suburbana”, havia loteamentos descontínuos e com pouca ligação com o centro de Montes Claros/MG (PAULA, 1979).

Por volta de 1970, começou a formação e a estruturação de novos bairros próximos ao centro, mantendo essa parte com o maior adensamento, e o lado norte apresentou uma rápida expansão, conforme se pode perceber da figura 5 (BRANDÃO; SILVA, 2016).

Historicamente, ainda há o fato de que esse período de crescimento da cidade se deu pela mobilização da elite regional de Montes Claros em prol da onda de “desenvolvimentismo” que tomava o País, especialmente por meio das comemorações do centenário do município. Conforme Pereira (2002), o centenário da cidade comemorado à época (1967) foi uma “tradição inventada” pela elite local para “solidificar relações sociais de dependência e dominação da população por meio da transmissão de valores e regras de comportamento; construir a imagem de uma nova cidade, próspera e pacífica, em âmbitos estadual e nacional [...]” (PEREIRA, 2002, p. 87).

Entretanto, relata Pereira que:

[...] Se para as elites montesclarenses, a década de 1950 foi um período de crescimento e euforia relativos, para a maioria da população foi um tempo de grandes dificuldades: agudo desemprego e acentuada elevação do custo de vida [...]” (PEREIRA, 2002, p. 88).

Assim, com o crescimento populacional e econômico do Município nos anos seguintes, concomitantemente aos investimentos públicos e privados feitos na região e a atuação de poderes elitistas, a ocupação do espaço urbano sofreu fortes alterações.

A exemplo, Pereira cita um abaixo-assinado firmado em 14/11/1956, pelos moradores da Vila Guilhermina, que, historicamente, foi integrante da “Fazenda Vargem Grande”, em que há reclamações por falta de água encanada, iluminação elétrica e rede de esgoto, pois “o bairro foi abandonado porque é habitado por ‘operários das mãos calosas e os sofrendores da lavoura” (PEREIRA, 2002, p. 169).

Ao analisar o município de Montes Claros na década de 1950, Paula já alertava

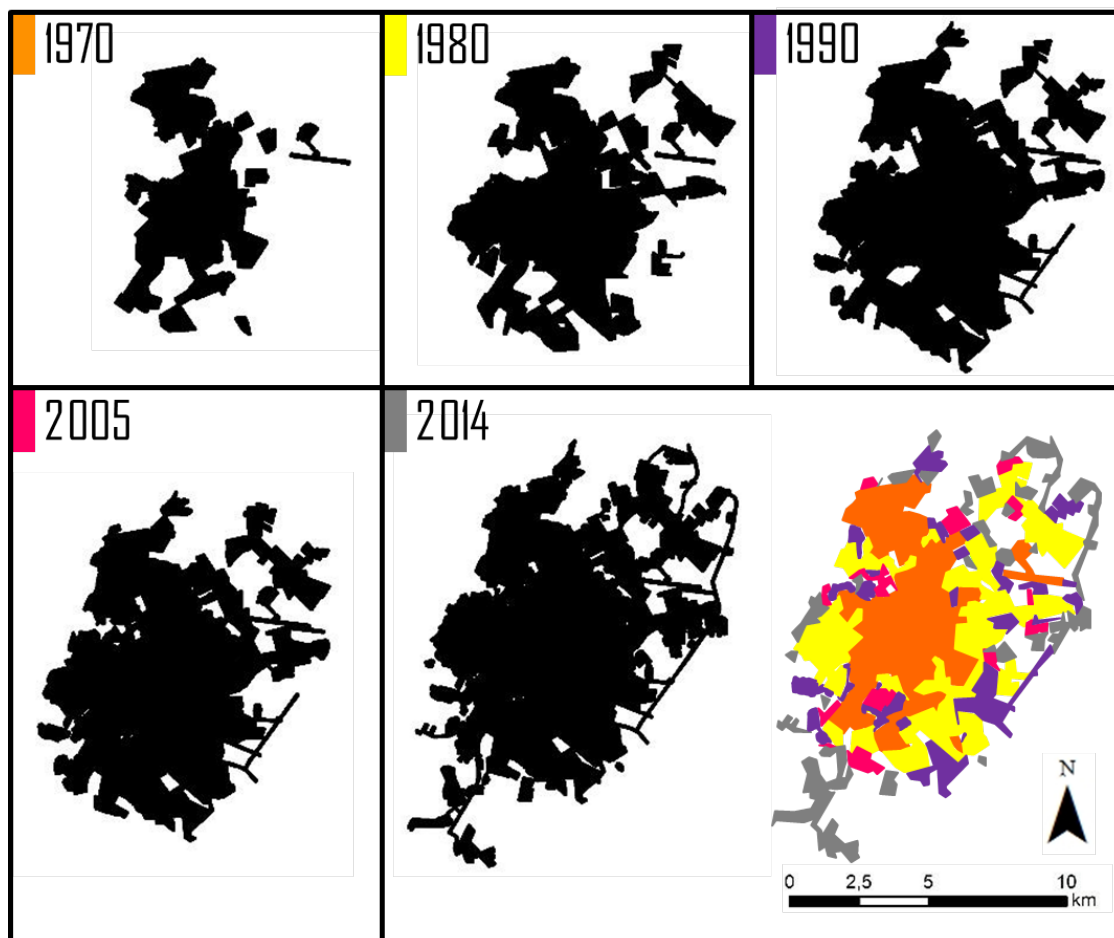
para o fato de que novas ruas iam sendo abertas, à vontade, sem orientação urbanística, alertando que os futuros administradores teriam sérios problemas para resolver (PAULA, 1979).

Ressalta-se que a escolha de Montes Claros/MG para investimentos da indústria e comércio, ao longo da história, não é aleatória. A localização geográfica faz do município um importante eixo Sudeste – Nordeste – Centro Oeste, posto que fica a 420 quilômetros da capital de Minas Gerais, Belo Horizonte, a 720 quilômetros do Distrito Federal, e a 1.088 quilômetros de Salvador, Bahia (BORGES, 2007).

Atualmente, o município possui o perímetro urbano descrito na Lei Nº 4.573, de 19/12/2012, o qual informa que sua área urbana é de 146.806.067,3125 m².

Estes dados revelam o elevado crescimento da malha urbana da cidade em menos de 70 anos, conforme se observa da Figura 6. De acordo com Gomes (2007, a partir da década de 1970, verificou-se o significativo aumento do perímetro urbano diante da implantação de novos loteamentos. A autora atribui à topografia do município como favorável à instalação de empreendimentos imobiliários, bem como a existência de legislação urbana flexível. Com efeito, este aumento resultou em enormes vazios urbanos e lotes vagos em áreas que, inicialmente, eram ocupadas (GOMES, 2007).

Figura 6 – Crescimento urbano de Montes Claros/MG de 1970 a 2014.



Fonte: Fernandes, 2019.

Com a implantação do distrito industrial na década de 1960 em Montes Claros/MG a população imigrante instalava-se próxima às indústrias na tentativa de conseguir um emprego e, assim, não ter gasto com transporte. Com isso, não participava de forma ativa do processo de formação da cidade.

Outro fator que desencadeia problemas de urbanização é a especulação imobiliária. Para Santos, a especulação imobiliária decorre da superposição de um sítio social ao sítio natural e da disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. Criam-se, assim, sítios sociais, tendo em vista que o funcionamento da sociedade transforma seletivamente os lugares. Dessa forma, certos pontos se tornam mais acessíveis, atrativos e, também, mais valorizados (SANTOS, 2005).

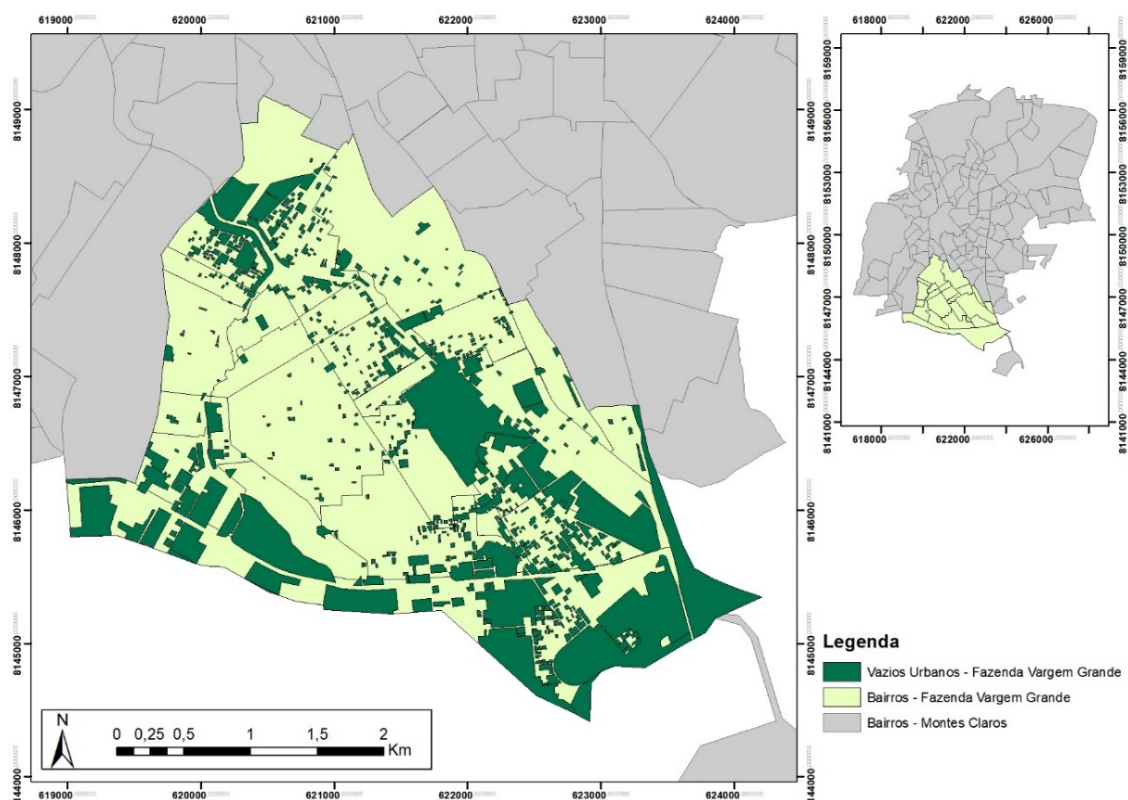
Cabe salientar que a especulação imobiliária, a partir dos vazios urbanos, alimenta-se do fato de que a terra urbana, loteada ou não, é uma promessa de lucro no futuro. Tendo em vista que as terras apropriadas pela elite, embora não sejam utilizadas,

são cada vez mais numerosas, a possibilidade de lotá-las de serviços públicos será sempre menor (SANTOS, 2005).

Para Santos, “as cidades são grandes porque há especulação e vice-versa; há especulação porque há vazios e vice-versa; porque há vazios as cidades são grandes” (SANTOS, 2005, p. 106).

Conforme Fernandes (2019), a demarcação de vazios urbanos (Figura 7) é uma realidade aproximada, posta a possibilidade de haver erro cartográfico de mapeamento, além do que a presença de vegetação densa ou existência de nuvens no momento de captura da imagem são alguns dos fatores que impedem uma exatidão dessa demarcação.

Figura 7 – Vazios urbanos na atual região da Fazenda Grande, em Montes Claros/MG.



Fonte: Elaborada pelos autores.

A Figura 7 permite visualizar a quantidade de vazios urbanos existentes no trecho da Fazenda Vargem Grande, em Montes Claros/MG, totalizando cerca de 3,6 km². De acordo com Fernandes (2019), no ano 2000, 42,3% do perímetro urbano do município, o que corresponde a 42,8 km², estava permeado de vazios urbanos.

Importante ressaltar que o conceito de vazio urbano utilizado para a elaboração da figura consiste não apenas em terrenos que se encontram vazios, em desuso, mas também prédios que se encontram vazios, ociosos ou mesmo subutilizados. Geralmente, para tal espacialização, são considerados apenas os terrenos baldios ou áreas ociosas (SANTANA, 2006).

No caso específico de Montes Claros, Leite e Pereira (2005) sustentam que a especulação imobiliária é alimentada por famílias tradicionais e por empresas do ramo imobiliário, que podem ser tidos como latifundiários de área urbana. Os autores argumentam que tais agentes encontraram no solo de terra urbana mercadoria mais lucrativa que o “boi gordo”, o que fez com que os ruralistas mudassem os investimentos das fazendas para imóveis situados em perímetro urbano.

Nesse ínterim, o crescimento urbano de Montes Claros ficou condicionado aos interesses econômicos destas famílias e dos especuladores imobiliários, cujas estratégias contribuem para que ocorra a expansão horizontal da cidade, permitindo que terrenos vazios, situados em áreas de ocupação mais antiga, sejam esgotados.

Diante desse pressuposto, foi feito um levantamento das pessoas/famílias que foram proprietárias de terras no perímetro da Fazenda Vargem Grande a partir da década de 1950, período que impulsionou o crescimento urbano de Montes Claros/MG, conforme critérios elencados no item de procedimentos metodológicos deste artigo.

A tabela 1 permite perceber a respeito da propriedade imobiliária de áreas estudadas componentes da Fazenda Vargem Grande, em Montes Claros/MG, de modo a compreender o fenômeno da concentração fundiária e da elite econômica.

Nota-se que, a partir do ano de 1950, uma área total de 9.214.447 m² (nove milhões, duzentos e quatorze mil, quatrocentos e quarenta e sete metros quadrados) de terras, integrante da Fazenda Vargem Grande, pertencia a 26 (vinte e seis) pessoas, sendo algumas do mesmo grupo familiar, como é o caso de 212.200 m², no atual Loteamento Santa Rafaela, que estava registrado em nome dos membros da família “Veloso Costa”.

Tem-se, ainda, como exemplo a família de Alpheu de Gonçalves Quadros, prefeito do município de Montes Claros/MG, no ano de 1950 (PAULA, 1979), cujo grupo familiar constante da tabela acima, composto pela sua filha Suzana Tereza Prates Gonçalves de Quadros, totaliza cerca de 2.436.960 m² de terras na região da Fazenda

Vargem Grande.

Tabela 1 – Divisão da antiga Fazenda Vargem Grande entre os anos de 1950 e 1980.

ÁREA DO IMÓVEL	ATUAL LOTEAMENTO/ BAIRRO	PROPRIETÁRIO	DATA DE REGISTRO
140.000 m ²	São Judas Tadeu	Bento Álvares da Silva Campos	11/03/1954
97.500 m ²	Dona Gregória	Cícero Dumont	26/01/1955
39.200 m ²	Santa Rafaela	Norival Guilherme Vieira	12/03/1957
212.200 m ²	Santa Rafaela	Carlos Antônio Veloso Costa, Mário Veloso Costa, Eduardo Veloso Costa, Maria Luiza Veloso Costa, Ernesto Veloso Costa, Luiz Milton Veloso Costa e Roberto Luís Veloso Costa	16/04/1957
123.700 m ²	Chiquinho Guimarães	Norival Guilherme Vieira	28/02/1955
254.680 m ²	São Judas Tadeu	Deraldo Rodrigues Soares	16/10/1957
145.500 m ²	São Judas Tadeu	Geraldo Cursino Evangelista	14/10/1958
266.200 m ²	Nossa Senhora das Graças	Trajano Assis Pereira	15/06/1961
40.017 m ²	São Judas Tadeu	Manoel Rodrigues Rocha	15/01/1962
924.000 m ²	Maracanã	José Alves Vieira e Air Lélis Vieira	30/07/1962
954.514 m ²	Maracanã	Antônio Gomes da Mota, Arlen de Paulo Santiago e Arnaldo Gonçalves de Oliveira	04/03/1966
400.000 m ²	São Judas Tadeu	Maria de Lourdes Antunes Pimenta	14/10/1966
1.804.500 m ²	Vargem Grande	Alpheu de Gonçalves de Quadros	07/02/1967
2.129.600 m ²	Alterosas	Arlen de Paulo Santiago e Arnaldo Gonçalves de Oliveira	07/02/1967
201.315 m ²	Santo Inácio	Suzana Tereza Prates Gonçalves de Quadros	13/03/1968
32.900 m ²	Maracanã	Armando Prates Athayde	27/01/1975
322.560 m ²	Santo Inácio	Suzana Tereza Prates Gonçalves de Quadros	27/10/1972
108.585 m ²	Santa Rafaela	Alpheu de Gonçalves de Quadros	15/10/1977
101.546 m ²	Vila Graice	Milton Leão Coelho Filho	04/09/1980
46.430 m ²	Vila Campos	Bento Álvares da Silva Campos	15/10/1980
874.500 m ²	Canelas	Octávio Augusto Barbosa	28/12/1981
190.300 m ²	Ciro dos Anjos	Cyro Versiani dos Anjos	30/10/1957

Fonte: Elaborada pelos autores.

Além disso, as matrículas analisadas dos imóveis constantes da tabela 1 apenas

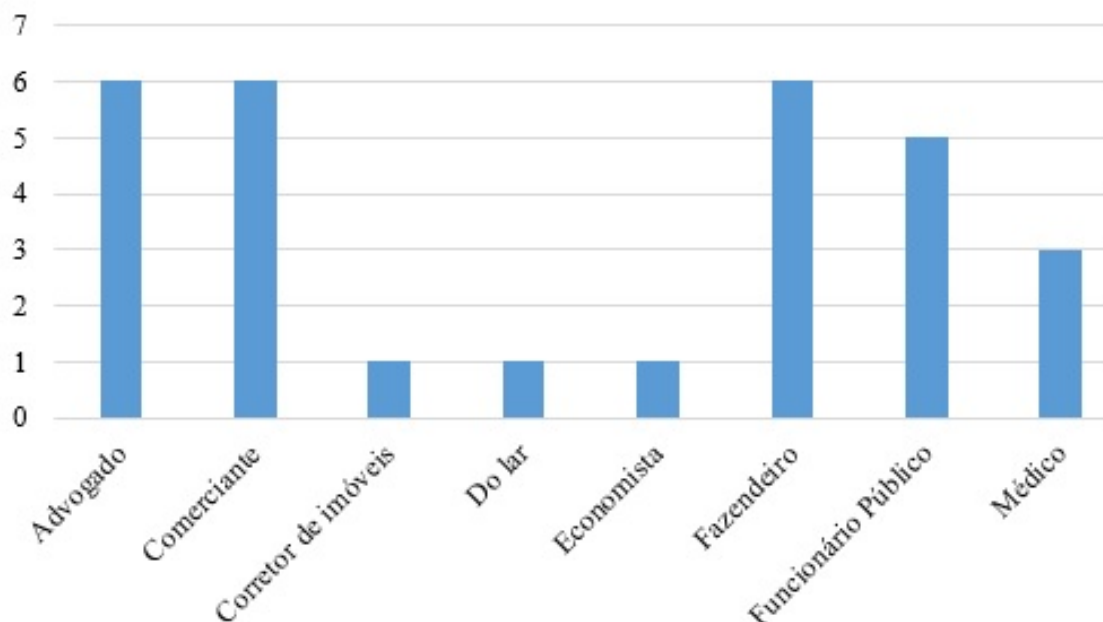
fazem menção aos terrenos, sem qualquer referência a realização de obras de benfeitorias ou construções, o que permite inferir que essas pessoas, possivelmente, não residiam nesses espaços.

Para Leite e Pereira (2005), no caso específico de Montes Claros/MG, suas legislações urbanísticas não estabelecem medidas que contenham a concentração de terra urbana, de modo que a população pobre não tem acesso a determinadas regiões, e são forçadas a se fixar em áreas sem infraestrutura, ocasionando graves problemas sociais e ambientais.

Nesse mesmo sentido, Silva aduz que o planejamento urbano de Montes Claros/MG, nas últimas décadas, se deu sem efetivo controle por parte da sociedade sobre o ordenamento territorial, diante de uma modernização que visou atender aos interesses do capital (SILVA, 2008).

Em análise do 1º Plano Diretor do Município de Montes Claros/MG, datado de 1970, Silva relata que referido documento foi uma espécie de oficialização ou carta de intenções da elite local aos organismos nacionais e internacionais responsáveis pela modernização do país, tanto que levava o nome de “Toninho Rebello”, prefeito da época, por consenso das lideranças políticas do período. O autor sustenta que não havia dúvidas que a urbanização da cidade contida nesta legislação visava atender aos anseios da industrialização que tomava conta da cidade, já que Montes Claros/MG deveria ser o modelo de modernidade para toda a região (SILVA, 2008).

Figura 8 – Relação das profissões dos proprietários de imóveis na Fazenda Vargem Grande, Montes Claros/MG.



Fonte: Elaborada pelos autores (2019).

A Figura 8 permite perceber que o espaço urbano de Montes Claros na região da Fazenda Vargem Grande, com registro dos loteamentos, é formada, especialmente, por comerciantes (06), fazendeiros (06), advogados (06), médicos (03) e funcionários públicos (05).

De igual modo, havia apenas 03 (três) mulheres que eram proprietárias de imóveis na região, a exceção de cônjuges que também figuravam no registro imobiliário, mas por conta tão somente do regime de bens legal de casamento em vigor até o ano de 1977, que era o da comunhão universal de bens, o que garantia a mulher metade do patrimônio.

Um elemento a ser notado sobre a década de 1980, em Montes Claros/MG, é que a partir dela começa a se observar a atuação de construtoras e incorporadoras para a realização de loteamentos, conforme demonstra a Tabela 2:

Tabela 2 – Divisão da antiga Fazenda Vargem Grande a partir de 1980 por empresas loteadoras.

ÁREA DO IMÓVEL	LOTEAMENTO/ BAIRRO	LOTEADORA/ PROPRIETÁRIA	DATA DE REGISTRO
165.270 M ²	Ciro dos Anjos	Prefeitura de Montes Claros/MG	28/02/2000
123.700 M	Chiquinho Guimarães	Prefeitura de Montes Claros/MG	23/06/2000

140.215 M²	Canelas	Barbosa e Canela Ltda	31/01/1983
95.500 M²	Dona Gregória	Jair Amintas Empreendimentos Imobiliários	08/09/1982
73.000 M²	Maracanã Prolongamento	Imobiliária Nobre Ltda	15/09/1978
277.700 M²	Vargem Grande	Veloso Costa Ltda	26/06/1983
244.248 M²	Vila Campos	Imobiliária Silva Campos Ltda	10/04/1984

Fonte: Elaborada pelos autores.

Os loteamentos implantados a partir da década de 1980 por empresas loteadoras acompanham o fenômeno da especulação imobiliária, ao deixarem grandes áreas vazias entre a malha urbana já ocupada e os novos loteamentos, conforme se observa na figura de espacialização dos vazios urbanos.

Os loteamentos Chiquinho Guimarães e o Ciro dos Anjos pertencem à Prefeitura de Montes Claros/MG após procedimento de desapropriação dos terrenos com decretação de utilidade pública, que pertenciam a empresas privada. No caso do Loteamento “Conjunto Chiquinho Guimarães” pertencia à Fundação das Escolas Profissionais Reunidas; e do Loteamento “Ciro dos Anjos”, à Santana do Rio Verde Empreendimentos Ltda.

A tabela 2 também permite verificar que a década de 1980 representou o auge do processo de fracionamento do parcelamento da região, com retenção dos terrenos já parcelados para valorização e posterior comercialização. Destaca-se que o que pode ter havido nesse período é a transformação de capitais familiares em sociedades empresariais formais.

Conforme demonstrado na Figura 3, as obras de infraestrutura na região da Fazenda Vargem Grande são precárias, notadamente por contar com poucas áreas públicas, sejam elas verdes ou institucionais. Percebe-se, desta figura, que os loteamentos lançados na década de 1980 pelas empresas listadas na Tabela 2 aparentemente não observam as exigências constantes na Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que estabelece os requisitos urbanísticos para loteamentos, dentre as quais estão a implantação de equipamentos comunitários, espaços livres de uso público, tamanho dos lotes, faixas não edificáveis, harmonização das vias com a topografia local, além de outras diretrizes.

Destarte, mesmo com a presença de diversos empreendimentos imobiliários,

várias áreas enfrentam problemas relacionados à infraestrutura urbana. Há ainda os problemas de ocupação ilegal de terras. Nestes, a falta de planejamento adequado para as vias de trânsito, de drenagem, de redes de água e esgoto, equipamentos sociais e áreas verdes são evidentes.

Mesmo em bairros com loteamentos regularizados desde o início da ocupação, como é o caso do Maracanã, há problemas na infraestrutura como a drenagem da água pluvial e no planejamento das vias, onde o aproveitamento da área valorizou o lucro com excesso de terrenos, subjugando as vias de circulação (GOMES, 2007).

Portanto, o fenômeno da concentração fundiária na área da Fazenda Vargem Grande, em Montes Claros/MG, explicitado na Tabela 1, mostra a grande quantidade de terras em poder de poucos. Isso promove reflexos em toda a cidade, já que a dinâmica de um trecho não influencia somente o espaço restrito a ela, permitindo compreender as contradições no uso e ocupação do solo urbano e se sensibilizar na luta por políticas públicas urbanas, que promova a democratização das cidades, sem que haja privilégios para nenhuma elite econômica.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pela concepção lefebvriana, a construção da cidade parte do pressuposto da reprodução do capital social. Assim, a sociedade, a partir de sua divisão de classes, apropria-se do espaço urbano e o modifica, muitas vezes de forma contraditória, notadamente pela influência e atuação de agentes políticos, econômicos e sociais.

Buscou-se neste artigo a compreensão do espaço urbano de Montes Claros/MG, sob a ótica do capital social, a partir do trecho da antiga Fazenda Vargem Grande, configurado por uma elite proprietária de terras. De antemão, já se sabia que era possível que a configuração urbana do município de Montes Claros/MG, neste trecho, fosse similar de muitos municípios brasileiros, pela ocorrência de fenômenos como da especulação imobiliária, e articulações das elites locais pela manutenção da concentração de terras em seu poder.

Foi possível concluir que, ao longo da história, os interesses comuns, sobretudo econômicos, uniram forças e culminaram na atual ordenação territorial da região estudada. Atualmente, as aspirações das elites por uma cidade moderna, como era o

desejo no I Plano Diretor do Município de Montes Claros, em 1970, entram em contradição com favela e de habitação irregular dos pobres, áreas notadamente carentes de infraestrutura urbana, serviços de transporte e saneamento básico. Os interesses econômicos estruturaram a cidade em seu benefício, deixando as classes menos favorecidas à margem.

Infelizmente, as legislações urbanísticas ainda não são suficientes para combater práticas especulativas e a concentração fundiária. Logo, o que sobram para grupos excluídos são apenas os espaços marginalizados, que não são atendidos por hospitais, universidades e parques, como é o caso, atualmente, dos bairros que compõem a Fazenda Vargem Grande, em Montes Claros/MG.

Nesse sentido, deve haver uma maior protagonismo por parte do Estado acerca do direcionamento de políticas, programas e ações com intuito de promover o acesso à terra, direito à moradia e ocupações de áreas com boas condições de habitação. Por fim, acredita-se que o objetivo a que se propõe a presente pesquisa, além de suscitar discussões acadêmicas, poderá favorecer novos olhares críticos a respeito da organização do espaço urbano.

REFERÊNCIAS

BORGES, Luciene. *Qualidade da água do Rio Vieira sob a influência da área urbana de Montes Claros*. 2007. 85 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2007. Disponível em: <<https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/14107/1/Luciene.pdf>>. Acesso em: 12 de abril de 2019.

BRANDÃO, Silvaria Soares Santos; SILVA, Wilian Toneli da. Configuração do espaço urbano da cidade de Montes Claros/MG após 1970: novas centralidades. *Revista Humanidade*, v. 5, n. 2, jul. 2016.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília: Diário Oficial da União, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 20 de janeiro de 2019.

FERNANDES, Júlia Marques. *Vazios urbanos e especulação imobiliária: o papel do poder público municipal em Montes Claros/MG*. 2019. 96 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Social) - Universidade Estadual de Montes Claros, Montes Claros, 2019. Disponível em: <<https://www.posgraduacao.unimontes.br/uploads/sites/20/2019/06/Disserta%C3%A7%C3%A3o-de-mestrado-J%C3%BAlia-Marques-Fernandes.pdf>>. Acesso em: 23 de maio de 2019.

GOMES, Fernanda Silva. *Discursos Contemporâneos sobre Montes Claros:*

(re)estruturação urbana e novas articulações urbano regionais. 2007. 181 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Minas Gerais, 2007. Disponível em: <https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/RAAO-7BMQ8A/1/fernanda_gomes.pdf>. Acesso em: 05 de fevereiro de 2019.

HARVEY, David. *O Direito à Cidade*. Lutas Sociais, São Paulo, n. 29, p.73-89, jul./dez. 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Montes Claros*. Rio de Janeiro: IBGE, 2019. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/montes-claros/panorama>>. Acesso em 24 de maio de 2019.

_____. *Áreas Urbanizadas das Concentrações Urbanas de Montes Claros (MG) e Belo Horizonte/MG*. Rio de Janeiro: IBGE, 2015. Disponível em: <https://geoftp.ibge.gov.br/organizacao_do_territorio/tipologias_do_territorio/areas_urbanizadas_do_brasil/2015/Mapas/Mapa07_MontesClaros_BeloHorizonte.pdf>. Acesso em 24 de maio de 2019.

_____. *Áreas Urbanizadas*. Rio de Janeiro: IBGE, 2015. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/15789-areas-urbanizadas.html?=&t=sobre>>. Acesso em 24 de maio de 2019.

LEFEBVRE, Henri. *A cidade do capital*. 2 ed. Rio de Janeiro: DP&A Editora, 2001.

_____. *O direito à cidade*. São Paulo: Editora Centauro, 2001.

LEITE, Marcos Esdras; BRITO, Jorge Luis Silva. Sensoriamento remoto e SIG na identificação de áreas propensas à formação de favelas: o caso de Montes Claros (MG). *Boletim Goiano de Geografia*, v. 32, n. 2, p. 159-175, 2012.

_____; PEREIRA, Anete Marília. Expansão territorial e os espaços de pobreza na cidade de Montes Claros. In: *Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina*. Universidade de São Paulo, 2005.

MARICATO, Ermínia. MetrÓpole, legislação e desigualdade. *Estudos Avançados*, v. 17, n. 48, p. 151-166, 2003.

MONTES CLAROS. *Dados Urbanos do Município de Montes Claros*. Montes Claros/MG: PMMC, 2018.

_____. *Dados Gerais do Município de Montes Claros*. Montes Claros/MG: PMMC, 2019.

OFÍCIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS. *Fornecimento de Ofício e imagens de registros referentes a Fazenda Vargem Grande (anexos)*. Montes Claros/MG, 2019.

PAULA, Hermes Augusto de. *Montes Claros, sua história, sua gente, seus costumes*. Montes Claros, Minas Gráfica, 1979.

PEREIRA, Anete Marília. *Cidade Média e Região: O significado de Montes Claros no Norte de Minas Gerais*. 2007. 350 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2007. Disponível em: <<https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/15921/1/Anete.pdf>>. Acesso em: 11 de abril de 2019.

PEREIRA, Laurindo Mékie. *A cidade do favor: Montes Claros em meados do século XX*. Montes Claros: Editora Unimontes, 2002.

SANTANA, Lucycleide Santos. *Os vazios urbanos nos centros de cidade como lugar para habitação de interesse social: o caso de Maceió/AL*. 2006. 155 f. Dissertação

(Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2006. Disponível em: <http://www.repositorio.ufal.br/bitstream/riufal/721/1/LucycleideSantosSantana_Da_Capa_ate_Secao2.pdf>. Acesso em: 18 de janeiro de 2019.

SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. 5 ed. São Paulo: EdUSP, 2005.

SILVA, Gilda Olinto do Valle. Capital cultural, classe e gênero em Bourdieu. *INFORMARE – Caderno de Pós-Graduação em Ciência da Informação*, n. 02, p. 24-36, 1995.

SILVA, Lindon Jonhson Dias da. *A modernidade no sertão: a experiência do I Plano Diretor de Montes Claros na década de 1970*. 2008. 99 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Social) - Universidade Estadual de Montes Claros, Montes Claros, 2008. Disponível em: <https://www.posgraduacao.unimontes.br/uploads/sites/20/2019/05/5_2008_-Lindon-Jonhson-Dias-da-Silva.pdf>. Acesso em: 17 de abril de 2018.