

**ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E AUTO
SEGREGAÇÃO EM MONTES CLAROS/MG**

**REAL ESTATE SPECULATION AND SELF-SPECULATION
SEGREGATION IN MONTES CLAROS / MG**

**Júlia Marques Fernandes, Marcos Esdras Leite
& Anete Marília Pereira**

Universidade Estadual de Montes Claros
UNIMONTES, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Social, Campus
Darcy Ribeiro, Av. Rui Braga, s/n, Montes Claros – MG, Brasil, CEP: 39400-000.
E-mail: {marcosesdrasleite, anetemarilia}@gmail.com,
juliamarques.arq@hotmail.com

Recebido 29 de Novembro de 2018, aceito 25 de Junho de 2020

Resumo: O processo de expansão das cidades gera impacto no mercado imobiliário, no que diz respeito à valorização da terra, o que desperta a atenção dos agentes para a especulação imobiliária. A utilização do imóvel urbano como reserva de valor vai de encontro à função social da propriedade, estabelecida pelo Estatuto da Cidade, para que seu uso seja em prol da sociedade, o que leva à exigência ao proprietário pelas potencialidades da propriedade em benefício coletivo. A partir dessa discussão, o presente artigo busca analisar o processo de especulação imobiliária na cidade Montes Claros-MG e a auto segregação, partindo do estudo realizado no bairro de classe média alta.

Palavras Chave: urbanização, desigualdade, vazios urbanos, capital.

Abstract: The process of expansion of the cities has an impact on the real estate market, with respect to the valuation of land, which awakens agents' attention to real estate speculation. The use of urban property as a reserve of value is in keeping with the social

function of property, established by the City Statute, so that its use is for the benefit of society, which leads to the demand of the owner for the potential of the property for the collective benefit. Based on this discussion, this article seeks to analyze the process of real estate speculation in the city Montes Claros-MG and self-segregation, based on the study carried out in the upper middle class neighborhood.

Keywords: urbanization, inequality, urban void, capital.

INTRODUÇÃO

No bojo do urbanismo as teorias que propunham melhoramentos ou até mesmo planejamento buscavam explicar a função da cidade, bem como seu sentido, transformação e crescimento. Os melhoramentos realizados a partir de intervenções urbanas com pretensões científicas se iniciaram nas grandes metrópoles industriais europeias, a fim de se solucionar os problemas urbanos advindos do enorme crescimento e expansão da cidade, provocados pela classe trabalhadora.

Para Fernandes (2019) essa situação gerou a necessidade de “ordenar o espaço”, assim desenvolveu diversas correntes do urbanismo. Entretanto, a corrente denominada “progressista ou racionalista” possui predominância nas melhorias e planejamentos feitos no país. Nesse contexto, Monte-Mór (2007) afirma que a corrente de pensamento surgida no século XX, nos países desenvolvidos, exerceu influência sobre os arquitetos e engenheiros no Brasil.

No Brasil, o processo de urbanização, intensificada pela industrialização substitutiva de importações, mudou a economia brasileira de “um eixo agrário para um eixo industrial” (OLIVEN, 2010). Resultando com esse processo grande atração da população rural para cidade. Por isso, foram construídas vilas operárias, áreas industriais nas periferias das cidades, bairros-jardim e subúrbios distantes para atender à demanda da classe alta (MONTE-MÓR, 2007).

Com essa setorização, ocorre a segregação socioespacial, que evidencia a fragmentação do espaço o que tem como consequência a fragmentação da “forma mercadológica de acesso à terra”. A segregação urbana trata de um tipo clássico de desigualdade urbana e intensifica-se com uma forte pressão pela oferta de terras dotadas de serviços. Logo, isso afeta o valor da terra urbana, tornando-as mais valorizadas (SMOLKA, 2014).

Com o aumento contínuo do valor da terra, a partir da demanda crescente, proprietários estocam imóveis, com isso lucram com essa valorização ao longo do tempo, essa prática é conhecida como especulação imobiliária. Ou seja, os proprietários de terra lucram com outros setores produtivos da economia, principalmente por meio dos investimentos públicos na infraestrutura e nos serviços urbanos. Portanto, o imóvel, ao ficar estocado, deixa de cumprir a função social, por não possuir utilidade para fins habitacionais nem produtivos, serve apenas para reserva de valor.

Essa apresentação explica a atual situação de parte das cidades, que ao expandirem territorialmente, em sua maioria decorrente da industrialização, provocou a valorização da terra urbana. É nesse contexto que a cidade de Montes Claros-MG se enquadra, uma vez que a industrialização subsidiada pelo Estado promoveu forte crescimento populacional e territorial. Com isso, a cidade em análise se tornou o principal polo urbano de uma vasta região do estado de Minas Gerais. É a partir desse cenário que este o trabalho analisou a especulação imobiliária Montes Claros-MG, tendo como enfoque o bairro Ibituruna, por representar a área de maior concentração da população de alta renda no município. Para atingir o objetivo proposto adotou-se uma metodologia baseada em análise de dados secundários dos censos demográficos do IBGE, de imagens de satélite de alta resolução espacial e de mapas.

SEGREGAÇÃO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Os usos do solo urbano definem áreas e zoneamentos de acordo com a atividade praticada, desse modo há a organização espacial da cidade, o que resulta num espaço fragmentado. Entretanto, o espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado, uma vez que suas partes mantêm relações espaciais umas com as outras, “ainda que de intensidade muito variável” (FERRARI, 2009, p. 21).

Corrêa (2000) destaca que o espaço urbano é, também, o lugar de vivência e reprodução das diversas classes sociais. Dessa forma, a cidade assume a dimensão simbólica, que vai variar de acordo com o grupo social que ocupa aquele espaço.

Essa fragmentação da cidade gera conflitos entre grupos sociais. Dessa maneira o espaço urbano passa a ser visto como cenário e objeto de lutas sociais, na busca do direito “à cidade e à cidadania plena e igual para todos” (FERRARI, 2009. p. 21).

Esse cenário mostra que a cidade é um produto social, resultante de ações praticadas ao longo do tempo, sendo estas produzidas por agentes produtores e consumidores do espaço. Esses agentes são os proprietários os proprietários industriais, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos (CORRÊA, 2000).

Na cidade segue uma tendência de se organizar em áreas de forte homogeneidade social interna, ou seja, classes sociais semelhantes se agrupam na mesma parte da cidade. Esse processo é definido como segregação espacial. A classe social de maior renda possui uma posição privilegiada, uma vez que tem o poder de escolher as melhores áreas para morar, excluindo-as do restante da população, chamada essa medida de auto segregação. Como resultado desta auto segregação é a existência de bairros suntuosos e, mais recentemente, dos condomínios destinados a população de alta renda (CORRÊA, 2000). Condizente

a essa realidade encontra-se, na cidade de Montes Claros-MG, o bairro Ibituruna, que possui maior concentração de rendimento nominal mensal dos domicílios particulares.

Diferentemente da população de alta renda que tem a liberdade de escolher a localização privilegiada para sua residência, existe, também, a segregação imposta que é representada pelos grupos sociais de baixa renda, em que as opções morar são mínimas ou mesmo inexistentes.

A segregação residencial é analisada a partir de três padrões distintos de como ocorre a distribuição espacial das classes sociais e suas frações na cidade. O primeiro modelo, conhecido como modelo de Kohl, formulado, em 1841, pelo geógrafo alemão Johann Georg Kohl, foi desenvolvido, segundo Alcantara (2011), para descrever as sociedades pré-industriais europeias no século XIX. A cidade possuía junto ao centro urbano a segregação do grupo social mais rico, devido à mobilidade urbana limitada daquela época, instalava-se perto das instituições urbanas e prestações de serviços mais importantes daquele tempo. A periferia era destinada, então, aos grupos sociais mais pobres, por não possuírem condições de adquirir as moradias privilegiadas na região central.

O segundo modelo – modelo de Burgess – foi desenvolvido, em 1924, por Ernest Burgess, sociólogo com nacionalidade canadense-americana. Baseado nas cidades americanas de 1920, este modelo mostra a ocupação do centro da cidade pelos grupos menos favorecidos e a periferia, ou subúrbio pelos grupos sociais mais favorecidos financeiramente. Esse fenômeno foi trabalhado por Monte-Mór (2006), segundo a escola de Chicago, a partir da centralidade urbano-industrial, na qual houve a saída das classes mais ricas do *espaço de poder*, o que redefiniu o mosaico da malha urbana, com novas centralidades ligadas a regiões abastadas e outras atendendo às concentrações de populações pobres.

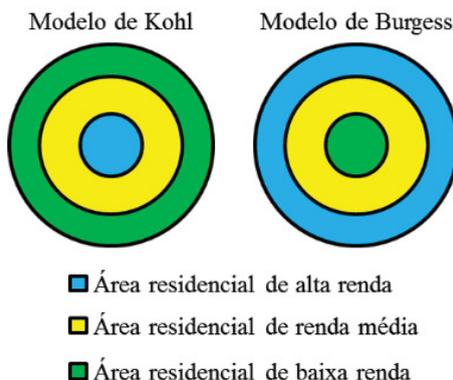


Figura 1 - Comparação entre os diagramas do Modelo de Kohl e Burgess. Fonte: Desenvolvido pelo autor segundo Alcantara (2011) e Corrêa (2000)

O terceiro modelo – modelo de Hoyt – foi desenvolvido, em 1939, pelo economista americano Homer Hoyt, e consiste em uma variação do modelo de zonas concêntricas, saindo do padrão em círculos em torno do centro. Nesse modelo, a segregação espacial ocorre em setores a partir do centro. De acordo com Maretto *et al* (2010, *apud* Alcantara, 2011) esse modelo baseia sua lógica na auto segregação dos grupos mais favorecidos.

O deslocamento ocorre a partir da área central e atravessa as melhores áreas da cidade, que são controladas por esses grupos mais favorecidos e a partir dessa ação os outros grupos ocupam o restante dos setores da cidade. Desse modo, as áreas residenciais da classe mais alta localizam-se nos setores de maiores amenidades, e as demais classes as cercam.

A partir das informações expostas, pode-se trazer para discussão acerca da segregação na cidade de Montes Claros. Para analisar esse processo de segregação, contou-se com as contribuições de Leite, Batista e Clemente (2010), em seu trabalho sobre a segregação espontânea do bairro Ibituruna.

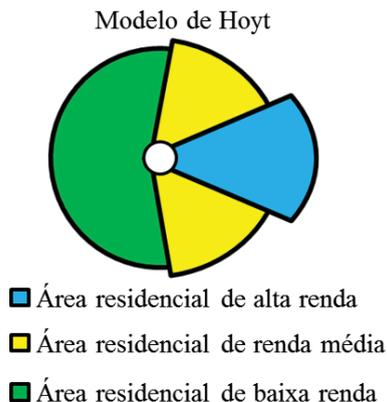


Figura 2 - Diagrama de Hoyt. Fonte: Desenvolvido pelo autor segundo Alcantara (2011) e Corrêa (2000)

CRESCIMENTO URBANO, SEGREGAÇÃO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Localizada no norte do estado de Minas Gerais, a cidade de Montes Claros possuiu um crescimento econômico isolado, segundo Leite, Batista e Clemente (2010), o que a diferenciou das demais cidades da região, de modo que a migração foi significativa para sua expansão como polo regional.

A ocupação da cidade, no início do processo de urbanização, caracterizava-se com grupos mais favorecidos financeiramente ocupando a região central, e a maioria dos trabalhadores se instalavam nas localidades mais afastadas. Com o crescimento urbano, os projetos de urbanização e melhoria na infraestrutura urbana eram fundamentais. Porém, grande parte desses projetos ficavam voltados para a área central, por ser a localização das residências dos coronéis e doutores da cidade.

Na medida em que houve o surgimento de indústrias na cidade, atraídas pelos incentivos da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), a

região central passou por transformações, com o desenvolvimento do comércio e prestação de serviços. Diante dessa realidade, os grupos mais favorecidos financeiramente deslocaram-se para regiões mais distantes do centro, o que levou a formação de periferias altamente desiguais. A partir dessa mudança de cenário, a área central modifica suas características e torna-se estreitamente comercial e, com uma reestruturação espacial, surgem os loteamentos destinados a esse público de maior renda. Como uma dessas áreas de segregação espontânea, destaca-se o bairro Ibituruna (LEITE, BATISTA e CLEMENTE, 2010).

A partir dessa demanda, o loteamento, realizado em 1980, segue a forma de segregação do terceiro modelo – modelo de Hoyt – por tratar-se de um afastamento da área central, passando por regiões menos, mas também privilegiadas, como o bairro Melo e Jardim São Luiz, que possuem uma população de classe média alta à classe alta.

Localizado na região oeste da cidade, o bairro Ibituruna se encontra em local privilegiado, no Morro do Mel, com uma vista panorâmica da malha urbana de Montes Claros. O bairro ainda é dotado de áreas verdes, com o Parque Guimarães Rosa e o Parque Sapucaia.

Diante dessas considerações, faz-se importante apresentar o mapa de rendimento nominal mensal dos domicílios particulares de Montes Claros (Figura 03), juntamente com a localização do bairro Ibituruna na cidade, com o objetivo de analisar que, como apontado anteriormente por Leite, Batista e Clemente (2010), há a concentração da população com alta renda da cidade no bairro em discussão.

Pela imagem de satélite do bairro (Figura 04), pode-se perceber a grande presença de espaços não ocupados com moradias, mas com vegetação natural e área de solo exposto. Essas áreas sem residências já estão loteadas, porém ainda não foram habitadas, em se tratando de um loteamento de 1980, mostra que esses

lotes estão sendo usados para especulação imobiliária. Ao se reservar esses vazios urbanos para a especulação, a terra urbana deixa de cumprir sua função social.

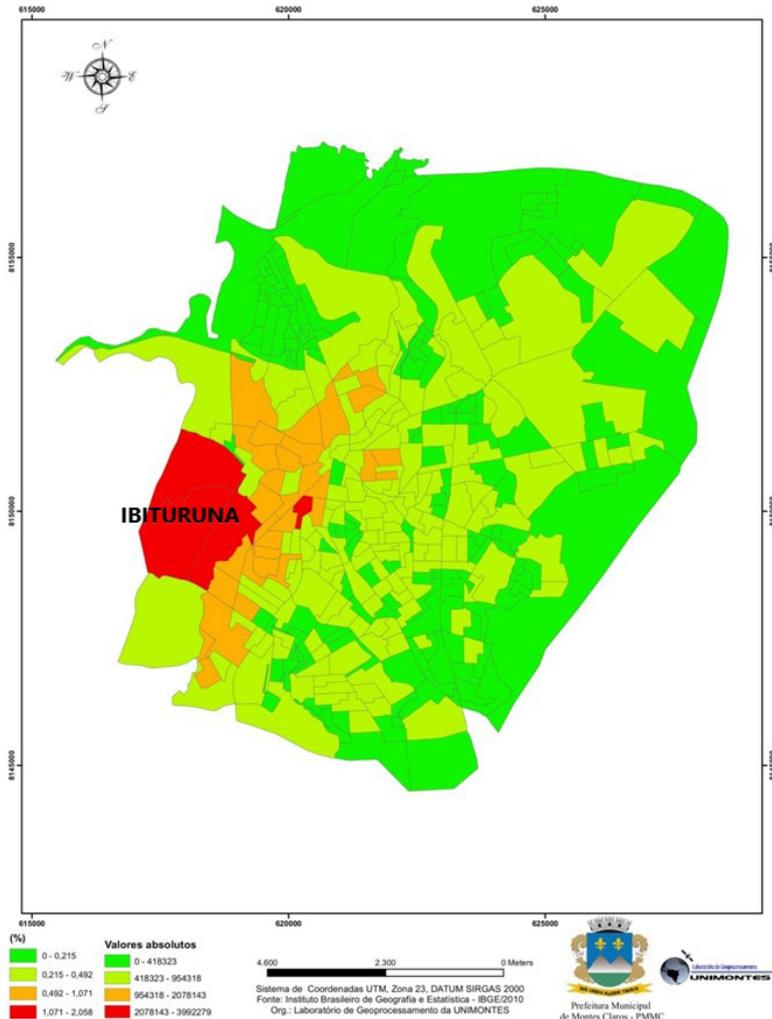


Figura 3 - Total do Rendimento Nominal Mensal dos Domicílios Particulares de Montes Claros – MG. Fonte: Prefeitura Municipal de Montes Claros. <http://www.montesclaros.mg.gov.br/planodiretor/planodiretor2015.htm>

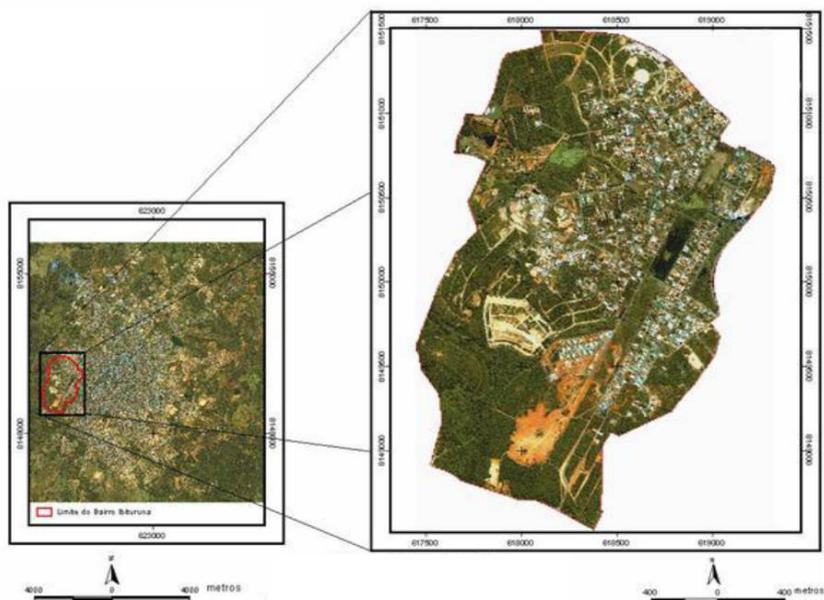


Figura 4 - Imagem do satélite Quick Bird do bairro Ibituruna em Montes Claros-MG. Fonte: LEITE, M.E; Batista, R; CLEMENTE, C. M. S, 2010.

Santos (2014) destaca que quando o proprietário particular atende seus interesses de modo compatibilizado com os interesses coletivos cumpre-se a função social. Os limites e condições ao direito da propriedade são estabelecidos pelo administrador, pela *função social da cidade*, para definir que bens e direitos sejam restringidos ou disponibilizados a fim de atender-se o interesse público. Santos (2014) afirma que, nesse intercâmbio entre público e privado, encontra-se um terceiro princípio urbanístico, ao referir-se à *justa distribuição dos benefícios e ônus derivados do processo de urbanização*. Diante dessas considerações, a tributação sobre a propriedade imobiliária surge como um instrumento de política urbana. O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é um instrumento que submete a propriedade urbana à sua função social e controla o processo de expansão urbana, se explorado pelos municípios.

Como a região central converteu-se em espaço estritamente comercial a parte oeste da cidade de Montes Claros, com o surgimento do bairro Ibituruna, que apresenta grande dimensão territorial e dispõe de boa infraestrutura e de serviços urbanos. A população de classe média alta direciona-se para essa região da cidade, dá-se o processo que Corrêa (2000) denomina de auto segregação, mediante seleção de área para residências, pela localização privilegiada.

Além do bairro como um todo possuir essa característica de auto segregação, nele se encontram sete condomínios horizontais fechados (Figura 05). Todos estes murados, com portaria e vigilância permanente, que demonstram, ainda mais, o interesse dessa parte da população em se auto segregarem.

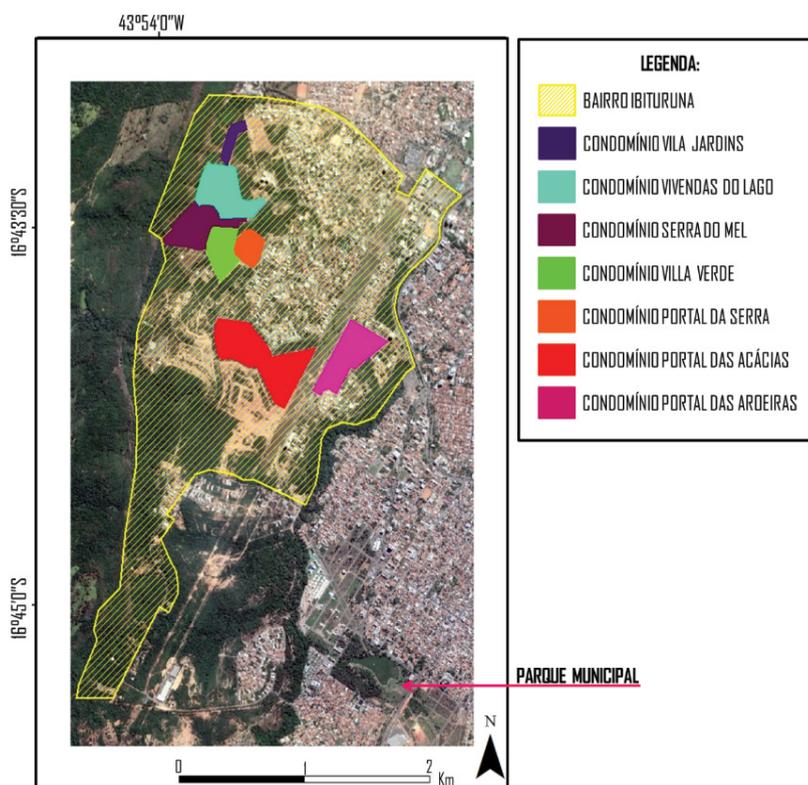


Figura 5 – Condomínios Residenciais no Bairro Ibituruna. Org.: FERNANDES, J. M., 2019

Portanto, essas características desse bairro fazem com que a população de alta renda de Montes Claros demande lotes nessa área, gerando interesse de se estocar terra nessa região, dada a sua valorização. Essa situação faz com que proprietários conservem terrenos vazios nestas áreas.

Desse modo, o imposto além de utilizado para arrecadação, por meio do IPTU, funciona como redistribuição da renda urbana. O que se arrecada com o imposto pode ser aplicado em políticas públicas mediante o orçamento participativo ou outras medidas que visam o bem-estar coletivo e que mostram o quanto a cidade pode ser discutida e trabalhada para se ter melhor qualidade de vida.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante dos dados apresentados, percebe-se que a segregação urbana espontânea é uma realidade na cidade de Montes Claros, e com a valorização da terra pela localização privilegiada, o bairro Ibituruna possui uma concentração da população com alta renda da cidade. Consiste em um loteamento dotado de infraestrutura e maiores amenidades.

A potencialidade dessa localização, leva à retenção de imóveis para valorização futura. A especulação imobiliária, além de não atender à função social da propriedade, estimula a expansão urbana, de modo a deixar a cidade provida de vazios urbanos em áreas dotadas de infraestrutura, e criando novos loteamentos em áreas afastadas que necessitam de instalação de todos os equipamentos urbanos.

Com o intuito de controlar essa expansão e submeter a propriedade à sua função social, o IPTU é um instrumento em potencial que pode ser explorado pelo município, de modo a utilizar alíquotas de modalidades distintas para sua cobrança. No caso do objeto de estudo – Bairro Ibituruna – percebe-se possível

aplicar pela localização privilegiada, e a progressividade no tempo em função da não edificação, não utilização ou subutilização do imóvel.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALCANTARA, Leonardo Andreatta de. **Desenvolvimento de um Modelo de Simulação social**. Curitiba: Universidade Tecnológica Federal do Paraná, 2011. Disponível em: <<https://pt.slideshare.net/alcantaraleo/desenvolvimento-de-um-modelo-de-simulao-social-da-cidade-de-mandirituba-31273219>>. Acesso em: 03 de ago. de 2017.
- AMARAL, João J. F. **Como Fazer uma Pesquisa Bibliográfica**. Fortaleza: Faculdade de Medicina, Universidade Federal do Ceará, 2007. Disponível em: < https://cienciassaude.medicina.ufg.br/up/150/o/Anexo_C5_Como_fazer_pesquisa_bibliografica.pdf>. Acesso em: 26 de out. de 2016.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 4ª edição, 2ª reimpressão. São Paulo: Editora Ática, 2000.
- FERRARI, Walter Junior. **A Expansão Territorial Urbana de Marechal Cândido Rondon, PR: A produção da cidade a partir do campo**. Dourados: Universidade Federal da Grande Dourados, 2009. Disponível em: < <https://tede.ufgd.edu.br/jspui/handle/tede/197>>. Acesso em: 01 de ago. de 2017.
- LEITE, M. E; BATISTA, R. P; CLEMENTE, C.M; Segregação Espontânea na Cidade de Montes Claros/MG: Uma Análise Auxiliada pelo Sensoriamento Remoto. **Revista Geoambiente**. Nº 15, jul-dez. (pp. 103-127) Jataí: UFG, 2010. Disponível em: <<https://www.revistas.ufg.br/geoambiente/article/view/26012/14981>>. Acesso em: 31 de jul. de 2017.
- MONTE-MÓR, R. L. As teorias urbanas e o planejamento urbano no Brasil. In: DINIZ & CROCCO (eds.), **Economia Regional e Urbana: contribuições teóricas recentes** (pp. 61-85). Belo Horizonte: Editora UFMG, 2006. Disponível em: <<http://www>>

integracao.gov.br/documents/10157/1928347/Economia+Regional+e+Urbana.pdf>.

Acesso em: 01 de ago. de 2017

MONTE-MÓR, R. L. Planejamento Urbano no Brasil: Emergência e Consolidação. **etc..., espaço, tempo e crítica**. Nº 1(4), VOL. 1. (pp. 71-96) Niterói: UFF, 15 de jun de 2007. Disponível em: <[http://www.uff.br/etc/UPLOADS/etc% 202007_1_4. pdf](http://www.uff.br/etc/UPLOADS/etc%202007_1_4.pdf)>. Acesso em: 31 de jul. de 2017.

NEVES, José Luis. **Pesquisa Qualitativa: Características, Uso e Possibilidades**. São Paulo: USP, 1996. Vol. 1. Nº 3. Caderno de pesquisa em administração. Disponível em: <[http://www.ead.fea.usp.br/Cad-pesq/arquivos/ C03-art06.pdf](http://www.ead.fea.usp.br/Cad-pesq/arquivos/C03-art06.pdf)>. Acesso em: 26 de ago. de 2015.

OLIVEN, R. G. **Urbanização e mudança social no Brasil**. Rio de Janeiro: Centro Edelstein, 2010. 146 p. Disponível em: <<http://static.scielo.org/scielobooks/z439n/pdf/oliven-9788579820014.pdf>>. Acesso em: 27 de jun. de 2017.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Estatuto da Cidade**: função social da cidade e da propriedade. Alguns aspectos sobre população urbana e espaço. São Paulo: Caderno Metr pole, n. 12, 2004. pp. 9-25.

SANTOS, Ângela Penalva. Tributação Imobiliária no Brasil: um difícil percurso rumo à política urbana. **Finisterra**, XLIX, 97, 2014. pp. 103-118.

SMOLKA, Martim O. **Recupera o de Mais-Valias Fundiárias na América Latina**: Políticas e Instrumentos para o Desenvolvimento Urbano. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge. Ministério das Cidades, 2014.

Prefeitura Municipal de Montes Claros. **Mapa de Rendimento Nominal Mensal dos Domicílios Particulares**. Disponível em: < [http://www. montesclaros. mg.gov.br/planodiretor/Mapas%20e%20Plantas%20Plano%20Diretor/TOTAL%20DO%20RENDIMENTO%20NOMINAL%20MENSAL%20DOS%20DOMIC%3%8DLIOS%20PARTICULARES_URBANO_5.pdf](http://www.montesclaros.mg.gov.br/planodiretor/Mapas%20e%20Plantas%20Plano%20Diretor/TOTAL%20DO%20RENDIMENTO%20NOMINAL%20MENSAL%20DOS%20DOMIC%3%8DLIOS%20PARTICULARES_URBANO_5.pdf)>. Acesso em: 31 de out de 2017.