

KARLA APARECIDA DOS SANTOS

**URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA E O ESPAÇO PERIURBANO: A
TRANSFORMAÇÃO DA PAISAGEM RURAL A PARTIR DA IMPLANTAÇÃO DE
LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS NA REGIÃO NORTE DA
CIDADE DE VIÇOSA-MG**

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.

VIÇOSA
MINAS GERAIS - BRASIL
2021

**Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca Central da Universidade
Federal de Viçosa - Campus Viçosa**

T

S237u
2018

Santos, Karla Aparecida dos, 1982-
Urbanização contemporânea e o espaço periurbano : a
transformação da paisagem rural a partir dos loteamentos e
condomínios fechados na região norte da cidade de Viçosa-MG /
Karla Aparecida dos Santos. – Viçosa, MG, 2018.
xii, 114 f. : il. (algumas color.) ; 29 cm.

Inclui anexos.

Orientador: Ítalo Itamar Caixeiro Stephan.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Viçosa.

Inclui bibliografia.

1. Planejamento urbano - Viçosa (MG). 2. Paisagens.
3. Loteamento. 4. Condomínios fechados. I. Universidade
Federal de Viçosa. Departamento de Arquitetura e Urbanismo.
Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo.
II. Título.

CDD 22. ed. 307.76098151

KARLA APARECIDA DOS SANTOS

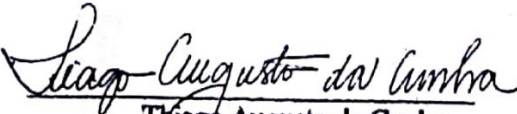
**URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA E O ESPAÇO PERIURBANO: A
TRANSFORMAÇÃO DA PAISAGEM RURAL A PARTIR DA IMPLANTAÇÃO DE
LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS NA REGIÃO NORTE DA
CIDADE DE VIÇOSA-MG**

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.

APROVADA: 31 de julho de 2018.



Leonardo Civalc



Thiago Augusto da Cunha



Italo Itamar Caixeiro Stephan
(Orientador)

Ao meu pai, à minha mãe e à minha irmã.

Dedico, também, a todos aqueles que precisaram, assim como eu, de conviver com a dor constante e que, por essa razão, imaginaram a impossibilidade de dar cabo de seu trabalho.

A esses, ofereço o meu testemunho: eu não desisti. Prosseguir tem sido, na verdade, o caminho que tenho encontrado para alcançar a cura.

A cidade é por natureza anterior à família e a cada homem tomado individualmente, porque o todo é necessariamente anterior à parte; assim, se o corpo é destruído, não haverá nem pé nem mão, a não ser por simples analogia, como quando se fala de uma mão de pedra, pois uma mão separada do corpo não será melhor que está. Todas as coisas se definem por sua função e por suas faculdades; por isso quando elas deixam de ter suas características próprias, não se deve dizer mais que se trata das mesmas coisas, mas apenas que elas têm o mesmo nome. É evidente, pois, que a cidade existe naturalmente e que é anterior aos indivíduos, pois cada um destes, isoladamente, não é capaz de bastar-se a si mesmo e está [em relação à cidade] na mesma situação que uma parte em relação ao todo; o homem que é incapaz de viver em comunidade, ou que disso não tem necessidade porque se basta a si próprio, não faz parte de uma cidade e deve ser, portanto, um bruto ou um deus.

Aristóteles

AGRADECIMENTOS

“Deus é bom o tempo todo e o tempo todo Deus é bom”. Agradeço a Ele, em primeiro lugar, pela certeza de que me observou durante todos os meus passos, proporcionando-me momentos de força e esperança.

A minha família, ao meu pai, João, e a minha mãe, Maria das Graças, pelo amparo; e a minha irmã Cláudia, pelas condições que me proporcionou, para que eu pudesse finalizar esta importante etapa de minha sonhada vida acadêmica.

Ao meu orientador, Ítalo Stephan, pelas contribuições e pela forma especial de conduzir esse processo de orientação.

Ao Professor Leonardo Civale, pelas suas sugestões, especialmente, pela sua solicitude.

Ao Professor Thiago Augusto, pelas valiosas contribuições para aprimorar os rumos deste trabalho.

Aos integrantes do Curso de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, na figura do Coordenador Túlio Tibúrcio, e aos funcionários da Secretaria, pela atenção, pelos serviços e pelo apoio concedidos.

Aos meus amigos, tanto aqueles que, mesmo mais distantes fisicamente, torceram por mim; quanto a aqueles que presenciaram a minha trajetória e se desdobraram em dedicar apoio e esforços para que eu concluísse este processo. Dirijo-lhes a minha imensa e verdadeira gratidão.

LISTA DE FIGURAS

| | | |
|-----------|--|-----|
| Figura 1 | As cidades e suas formas | 24 |
| Figura 2 | Esquema analítico da reestruturação econômica internacional | 29 |
| Figura 3 | Tipologia de cidades Latino-Americanas Século XVI-XXI | 33 |
| Figura 4 | Padrões de segregação residencial | 52 |
| Figura 5 | Condomínio Residencial Canto dos Sonhos | 84 |
| Figura 6 | Condomínio Residencial Alameda Boulevard | 84 |
| Figura 7 | Residencial Vale do Sossego | 85 |
| Figura 8 | Condomínio Residencial Vilar dos Montes | 85 |
| Figura 9 | Localização da área de estudo | 86 |
| Figura 10 | Bairro Nova Viçosa a esquerda e a direita o um dos empreendimentos Residenciais na região do Acamarí | 93 |
| Figura 11 | Localização do primeiro Condomínio Fechado na cidade de Viçosa-MG..... | 96 |
| Figura 12 | Anúncio de venda de lotes no condomínio Canto dos Sonhos, localizado na zona rural da Viçosa, Estrada da Estação Velha, eixo norte do município de Viçosa-MG | 100 |
| Figura 13 | Infraestrutura implantada ao redor do Condomínio Canto dos Sonhos | 103 |
| Figura 14 | Infraestrutura implantada ao redor do Condomínio Vale do Sossego | 103 |
| Figura 15 | Mediações do Condomínio Alameda Boulevard | 103 |
| Figura 16 | Mediações do Condomínio Vilar dos Montes | 103 |
| Figura 17 | Área úmida formada a partir de uma nascente localizada a montante | 105 |

LISTA DE QUADROS

| | | |
|----------|--|----|
| Quadro 1 | Comparação entre loteamentos e condomínios fechados | 59 |
| Quadro 2 | Padrões de expansão urbana | 67 |
| Quadro 3 | Empreendimentos localizados no mapa da área de estudo | 87 |
| Quadro 4 | Condomínios horizontais fechados e projetos de loteamentos na cidade de Viçosa- MG | 89 |
| Quadro 5 | Leis/projeto de ampliação do perímetro urbano do município de Viçosa-MG | 97 |
| Quadro 6 | Evolução da população urbana e rural do município de Viçosa-MG..... | 98 |

RESUMO

SANTOS, Karla Aparecida dos, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, julho de 2018. **Urbanização Contemporânea e o espaço periurbano: a transformação da paisagem rural a partir de loteamentos e condomínios fechados na região norte da cidade de Viçosa-MG.** Orientador: Ítalo Itamar Caixeiro Stephan.

As características da urbanização contemporânea são marcadas pelas descentralizações e pelos consequentes processos dispersivos associados com as transformações de caráter social e espacial, resultando em diferentes tipologias do uso e da ocupação do solo. O principal objetivo neste estudo foi investigar e analisar a dinâmica de produção do espaço periurbano e os impactos socioambientais causados no entorno de loteamentos e condomínios fechados. A pesquisa foi estruturada em três capítulos, sendo que no primeiro e no segundo refere-se ao método de revisão bibliográfica sobre o assunto abordado, e no terceiro disserta-se sobre um estudo de caso. No primeiro capítulo, em que se realizou uma revisão bibliográfica sobre os processos e as formas espaciais no cenário apresentado, conclui-se que, quanto mais complexa se torna uma dada estrutura econômica, mais complexos são os processos espaciais formados. Conseqüentemente, a partir de complexos fenômenos espaciais, variadas formas são produzidas e reproduzidas, para a sustentação da acumulação de capital na contemporaneidade. No segundo capítulo, foram abordadas discussões sobre a problemática que envolve as dispersões e as discontinuidades dos padrões de expansão urbana, por meio dos conceitos de dispersão e fragmentação urbana. No entanto, optou-se por evidenciar o significado e a natureza do espaço periurbano, pois foi o conceito mais adequado à dinâmica deste estudo. Tendo em vista suas especificidades e particularidades, o espaço periurbano é entendido como um espaço mais socialmente construído do que um espaço geográfico. No estudo de caso realizado na cidade de Viçosa-MG, mostrou-se que o espaço periurbano, que integra a paisagem da cidade, é verificado por meio da dinâmica de implantação de loteamentos e condomínios fechados que surgem de forma dispersa e descontínua, nas franjas urbanas de Viçosa. Esse fato exigiu a compreensão da relação urbano-rural na contemporaneidade, uma vez que a dinâmica de produção dos loteamentos e condomínios fechados tem surtido cada vez mais a pressão sobre as áreas rurais, repercutindo em um cenário de complexidades e de difícil definição sobre o que é urbano ou rural. Além das análises sobre a história de ocupação da cidade, esse cenário foi também diagnosticado a partir da investigação e identificação dos impactos socioambientais, causados no entorno desses empreendimentos, localizados na região norte da

cidade. O espaço periurbano que começa a aparecer na década de 1970, com a implantação do primeiro

condomínio horizontal fechado, prossegue de forma intensa, sobretudo, a partir da década de 1990. Os resultados da pesquisa apontaram para um espaço onde coexistem atividades rurais e urbanas que se disputam pelo uso do solo. No entanto, observa-se a prevalência dos interesses particulares de grupos ligados ao mercado imobiliário, detentores também do poder político que decidem sobre a organização do espaço da cidade.

ABSTRACT

SANTOS, Karla Aparecida dos, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, July 2018. **Contemporary Urbanization and the peri-urban space: the transformation of the rural landscape through subdivisions and condominiums in the northern region of the city of Viçosa-MG.** Advisor: Ítalo Itamar Caixeiro Stephan.

The characteristics of contemporary urbanization are marked by decentralization and the consequent dispersive processes associated with social and spatial transformations, resulting in different types of land use and occupation. The main objective of this study was to investigate and analyze the production dynamics of the peri-urban space and the socio-environmental impacts caused in the surroundings of subdivisions and closed condominiums. The research was structured in three chapters, with the first and second referring to the method of bibliographic review on the subject addressed, and in the third, a case study. In the first chapter, in which a bibliographic review was carried out on the spatial processes and forms in the presented scenario, it is concluded that the more complex a given economic structure becomes, the more complex are the spatial processes formed. Consequently, from complex spatial phenomena, various forms are produced and reproduced, to support the accumulation of capital in contemporary times. In the second chapter, discussions on the problem surrounding the dispersions and discontinuities of urban expansion patterns were addressed, through the concepts of urban dispersion and fragmentation. However, it was decided to highlight the meaning and nature of the peri-urban space, as it was the most adequate concept for the dynamics of this study. In view of its specificities and particularities, the peri-urban space is understood as a more socially constructed space than a geographical space. In the case study carried out in the city of Viçosa - MG, it was shown that the peri-urban space, which integrates the city landscape, is verified through the dynamics of implantation of allotments and closed condominiums that appear in a dispersed and discontinuous way, on the urban areas of Viçosa. This fact demanded an understanding of the urban-rural relationship in contemporary times, since the production dynamics of allotments and closed condominiums has increasingly put pressure on rural areas, reflecting on a scenario of complexities and difficult to define on what it is urban or rural. In addition to analyzes on the history of occupation of the city, this scenario was also diagnosed based on the investigation and identification of socio-environmental impacts, caused in the surroundings of these developments, located in the northern region of the city. The peri-urban

space that began to appear in the 1970's, with the implementation of the first closed horizontal condominium, continues intensely, especially from the 1990's. The results of the research pointed to a space where rural and urban activities that compete for land use coexist. However, there is a prevalence of the particular interests of groups linked to the real estate market, who also have the political power that decide on the organization of the city space.

SUMÁRIO

| | |
|--|----|
| INTRODUÇÃO GERAL | 1 |
| CAPÍTULO I | |
| NOVOS CONTORNOS DA URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA EM CIDADES DA AMÉRICA LATINA: COMPREENDENDO A TOTALIDADE ESPACIAL..... | 7 |
| 1 INTRODUÇÃO..... | 7 |
| 1.2 Estrutura, processo, função e forma | 8 |
| 1.3 Trajetórias da urbanização contemporânea: enfoque na expansão do fenômeno urbano e nas transformações na organização espacial | 13 |
| 1.4 Urbanização dos países pobres: América Latina e Brasil | 18 |
| 1.5 A questão rural-urbana no contexto das transformações econômico-espaciais do século XX..... | 23 |
| 1.6 Renda ou valor da terra?..... | 26 |
| 2 CONSIDERAÇÕES FINAIS | 32 |
| REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 34 |
| CAPÍTULO II | |
| PROCESSOS E FORMAS ESPACIAIS: DISPERSÃO URBANA E FRAGMENTAÇÃO DAS CIDADES A PARTIR DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS..... | 37 |
| 2.1 INTRODUÇÃO | 37 |
| 2.1.1 A segregação nas grandes cidades brasileiras..... | 39 |
| 2.1.2 As cidades e o planejamento urbano-ambiental..... | 42 |
| 2.1.3 Processos espaciais: significados da dispersão, periurbanização e fragmentação urbana..... | 45 |
| 2.1.4 Formas urbanas: os “enclaves fortificados” | 50 |
| 2.1.5 Considerações sobre o caso do município de Nova Lima, Belo Horizonte-MG | 50 |
| 2.1.6 Os loteamentos e os condomínios fechados: diferenciações e controvérsias..... | 53 |
| 2.2 CONSIDERAÇÕES FINAIS..... | 57 |
| REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 58 |

| | |
|---|-----|
| CAPÍTULO 3 | |
| DINÂMICA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO PERIURBANO: OLHARES SOBRE OS | |
| IMPACTOS SOCIOAMBIENTAIS NO ENTORNO DE LOTEAMENTOS E | |
| CONDOMÍNIOS FECHADOS NA REGIÃO NORTE DA CIDADE DE | |
| VIÇOSA-MG..... 61 | |
| RESUMO..... | 61 |
| ABSTRACT | 62 |
| 3.1 INTRODUÇÃO | 63 |
| 3.2 REFERENCIAL TEÓRICO | 65 |
| 3.3 METODOLOGIA | 70 |
| 3.3.1 Breve histórico e aspectos gerais da cidade de Viçosa | 70 |
| 3.3.2 Área de Estudo | 71 |
| 4 RESULTADOS E DISCUSSÃO..... | 78 |
| 4.1 A produção do espaço urbano da cidade de Viçosa a partir das articulações com os aspectos políticos, econômicos e com processos ideológicos..... | 78 |
| 4.2 A dinâmica de crescimento urbano e a atividade imobiliária | 82 |
| 4.3 A insustentável dinâmica de expansão dos loteamentos e condomínios fechados na cidade de Viçosa-MG..... | 86 |
| 4.4 Impactos socioambientais no entorno de loteamentos e condomínios fechados: descortinando o espaço periurbano no município de Viçosa-MG: | 88 |
| 4.5 CONSIDERAÇÕES FINAIS..... | 92 |
| REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 95 |
| 5 CONCLUSÃO GERAL | 97 |
| ANEXO I..... | 99 |
| ANEXO II..... | 102 |
| ANEXO III..... | 106 |
| ANEXO V | 109 |
| ANEXO VI..... | 110 |
| ANEXO VII..... | 111 |
| ANEXO VIII | 112 |

INTRODUÇÃO GERAL

A história do homem sobre a Terra é a história de uma rotura progressiva entre o homem e o entorno (SANTOS, 1994). Essa rotura sempre acompanhou a história da sociedade e sua relação com o espaço.

Opta-se pela expressão rotura, inicialmente, por ser bastante sugestiva para o momento atual, quando ocorrem grandes transformações na vida da sociedade, acima de tudo, pelas transformações ocasionadas pelo fenômeno urbano do século XX. As primeiras constatações são a de que o processo de desenvolvimento urbano contemporâneo, observado nas cidades brasileiras, impõe inúmeros desafios, mormente, ao planejamento urbano-ambiental de forma a contribuir para construção de uma sociedade mais igualitária.

A globalização econômica junto ao o atual regime de acumulação capitalista flexível vêm impactando o território das cidades, reverberando em espaços segregados, concentrados, dispersos e fragmentados. Evidenciam-se, nos atuais processos de transformações, a configuração espacial das cidades, a aceleração do processo de expansão urbana, principalmente, na forma espraiada, sendo observada não só nos arredores das grandes regiões metropolitanas, mas através do crescimento de outras pequenas e médias cidades, predominantemente, no caso brasileiro. Sendo assim, a pressão desencadeada pela expansão urbana verificada nessas cidades coloca em xeque questões como a qualidade de vida das populações que vivem nas áreas onde ocorre o choque urbano-rural, entendidas como áreas de transição.

Os condomínios e os loteamentos fechados são os mais novos padrões de consumo de habitat das classes de média e alta renda que, cada vez mais, proliferam-se na paisagem das cidades, muitas vezes, de forma desordenada. Isso, em função da intensificação da atividade imobiliária, subsidiada pelo marketing, nas áreas mais periféricas, comercializam um novo modo de viver, com a justificativa de morar distante dos diversos problemas urbanos. Esse processo é observado em meio ao constante avanço dos limites urbanos para o meio rural. Trata-se de uma discussão que repercute desde a década de 1970, intensificada a partir da década de 2000, dadas as transformações na organização econômica, encadeada por novas tecnologias de informação, implicando a estrutura espacial urbana, a que muitos chamam de reestruturação da cidade.

Portanto, o desenvolvimento deste estudo parte do sentido de se conhecer a organização espacial, bem como a dinâmica de crescimento urbano, pautado na produção de

espaços fechados e *suas* dinâmicas de apropriação do espaço das áreas mais periféricas da cidade, bem como de seus desdobramentos sobre áreas consideradas rurais e, especialmente, sobre a vida das populações do entorno.

Trata-se de relevante reflexão, uma vez que as particularidades encontradas em tal processo podem subsidiar as tomadas de decisões do planejamento urbano, ancoradas nas necessidades do desenvolvimento, mas, especialmente, na necessidade da garantia da qualidade de vida para a coletividade. Acredita-se que faltam estudos mais claros e detalhados que possam auxiliar o planejamento da cidade, estabelecendo ponto de partida para a adoção de critérios adequados, no que diz respeito à ocupação do solo urbano, mormente, o rural.

Compreender as cidades a partir de tais formas urbanas, ou de qualquer outra, incita a necessidade de compreender a estrutura, o processo e a função, embutidos na dinâmica de construção da realidade urbana. Caso contrário, o esforço científico será maior e muito restrito quanto à apreensão de tal realidade, pois diminui a capacidade de inferir e relacionar os fatos em diversas escalas. Por isso, nesta pesquisa, buscou-se compreender os fenômenos na escala global, para compreender até que ponto existe uma conexão com os fatos locais.

As questões norteadoras para o desenvolvimento do trabalho, voltadas ao desenvolvimento do estudo de caso que comporá a última parte da investigação, consiste em compreender as especificidades dos processos espaciais e sua relação com as pressões exercidas no meio rural, muitas vezes, tendo como principais indutoras as dinâmicas de produção de moradias para a média e alta renda. A partir disso, analisam-se quais são os efeitos causados por esse processo engendrado, na maioria das vezes, pela propaganda e o *marketing*, utilizados na comercialização de empreendimentos imobiliários fechados nos espaços periféricos da cidade, tendo em vista, também, os desdobramentos, no que concerne à questão ambiental, na respectiva área de estudo. Nesse sentido, para conduzir este estudo, escolheu-se a cidade de Viçosa, situada na Zona da Mata do Estado de Minas Gerais, como objeto empírico de estudo. Isso para contextualizá-la na discussão envolvida, uma vez que parte dessas dinâmicas, em particular, a dos condomínios e do loteamento fechados estão cada vez mais intensas em maior número na cidades.

Dessa forma, acredita-se na fundamental importância, inicialmente, de investigar as transformações da paisagem rural; posteriormente, de avaliar os efeitos no entorno dessas formas urbanas, ou seja, os efeitos causados no local para as populações próximas, evidenciando-se o caráter socioambiental da problemática em questão.

O presente trabalho foi conduzido a partir de uma pesquisa básica, com abordagens qualitativas, com objetivos exploratórios e descritivos, aplicada ao estudo do processo de desenvolvimento urbano de Viçosa-MG, com ênfase nos desdobramentos da produção do espaço urbano dos loteamentos e condomínios fechados. Para isso, foram abordados temas e conceitos obtidos na literatura sobre o processo de expansão urbana, que também culmina em espaços periurbanos, comuns na história do desenvolvimento das cidades. Configura-se na fragmentação e dispersão do tecido que vem se apresentando como uma das principais características da produção do espaço urbano na contemporaneidade. Dessa forma, ressalta-se o processo de ocupação de áreas rurais, produzido pela esfera social de média e alta renda, materializado nos condomínios e loteamentos fechados.

Isso reforça o propósito de investigar e avaliar os respectivos impactos socioambientais, no entorno desses empreendimentos imobiliários, nos espaços periurbanos do município de Viçosa-MG, sendo esse objetivo maior viabilizado por meio dos seguintes objetivos específicos:

- a) Descrever os processos de transformação nos paradigmas do desenvolvimento econômicos e suas relações com a dinâmica de estruturação da urbanização contemporânea, tendo em vista a compreensão dos processos e das formas espaciais nos países pobres, especialmente no caso da urbanização brasileira, diante das necessidades de expansão do capital mundial na atualidade;
- b) Discutir e caracterizar os processos espaciais desencadeados pela dinâmica da expansão urbana, enfatizando a dinâmica do espaço periurbano, bem como seu papel na produção de aglomeração urbana dispersa e fragmentada;
- c) Analisar e identificar as implicações socioambientais, levando-se em consideração o processo de pressão do avanço urbano sobre o rural bem como o papel do poder público municipal quanto a suas ações no planejamento urbano-ambiental, e a percepção da população que vive no entorno, diante da proliferação de empreendimentos imobiliários horizontais fechados, especificamente na área de estudo em questão.

O trabalho está estruturado em três capítulos; o primeiro estritamente teórico, visando oferecer um suporte à compreensão da estruturação do espaço urbano das grandes cidades que integram a rede de cidades globais, primordialmente, as localizadas na América Latina. Trata-se de delimitar e contextualizar o tema da pesquisa, bem como buscar identificar elementos

importantes que possam contribuir para análises do desenvolvimento urbano de outras cidades com economias diversas e fora do contexto metropolitano.

Importante referência teórica embasadora deste estudo é a dissertação intitulada “*Condomínios horizontais/loteamentos fechados e a vizinhança (in) desejada: um estudo em Uberlândia/MG*” de autoria de Moura (2008) que objetivou compreender o entorno dos loteamentos e condomínios horizontais fechados na periferia urbana da cidade de Uberlândia/MG, a partir do processo de estruturação e expansão de tais empreendimentos, a partir da década de 1980.

As questões analisadas, ou seja, o percurso metodológico usado pela autora pautou-se nas discussões iniciais sobre o processo de periferização das cidades médias e suas novas configurações, bem como o processo de segregação. Somando-se a isso, foram analisados os impactos sociais, ambientais, econômicos, estéticos e também avaliou-se a percepção da população do entorno quanto à instalação dos empreendimentos. Diferentemente daquele referido trabalho, na presente pesquisa, partiu-se da abordagem enfocando a influência das históricas transformações na estrutura econômica mundial que incidiram sobre a organização do espaço, proporcionando a descentralização, desencadeando os processos de expansão urbana. Neste caso, atentou-se para uma análise voltada, especificamente, à produção de espaços residenciais fechados e a problemática rural-urbana, pensada a partir da proliferação de tais espaços na periferia das cidades, especialmente, a relação ao avanço dessas formas urbanas sobre áreas rurais.

Para tanto, a primeira parte desta pesquisa consolida uma exposição geral do pensamento de alguns teóricos que discorrem sobre o processo da urbanização contemporânea. Conta-se com as reflexões de Castells, Harvey, Milton Santos e outros. Para se proceder à sistematização das ideias, utilizou-se o método geográfico que usa a análise da totalidade espacializada, através da interpretação da relação dialética entre categorias, tais como estrutura, processo, função e forma, elaborada por Santos (2008). Essas categorias facilitam a compreensão da proposta do trabalho em questão, possibilitando observar e identificar elementos e ideias envolvidos em determinada estrutura (econômica, social e política) que, por sua vez, produz formas para desempenharem determinadas funções nos vários processos. Isto é, elementos que combinam entre si e explicam, muitas vezes, a sincronização da dinâmica de produção do espaço geográfico. Neste caso, a sincronização do crescimento das cidades é desencadeada pelo processo da urbanização, o que inclui, evidentemente, a questão rural-urbana, bem como a renda da terra nesse contexto.

Nessa primeira parte, configurou-se uma síntese, identificando os principais e os possíveis elementos envolvidos, facilitando a compreensão das tendências da organização espacial das cidades, na contemporaneidade; bem como os desfechos e as particularidades dos fenômenos urbanos em face dos processos econômicos globais. Tais análises tentaram a luz do processo da urbanização no contexto mundial, compreender e identificar as particularidades da dinâmica da expansão urbana, desenvolvimento da organização espacial, bem como produção, consumo e moradia nos países da periferia capitalista, principalmente, nos países da América Latina.

Na segunda parte desta pesquisa, apresenta-se o levantamento de variadas fontes bibliográficas como livros, teses, dissertações, artigos em periódicos científicos etc. O conteúdo levantado pretende alçar as principais abordagens teóricas, sobre o processo de urbanização contemporânea, que enalteceram os conceitos de periferização, dispersão, fragmentação, espaços periurbanos e expansão urbana. Isso como forma de compreender os processos de produção do espaço urbano e as novas formas de ocupações nas periferias da cidade, bem como o processo de segregação socioespacial materializada nas formas de condomínios e loteamentos fechados.

Para tanto, realizou-se um breve histórico e caracterização dos condomínios horizontais/ loteamentos fechados. Lembrando que, o objetivo central da pesquisa não serão os mesmos, mas o entorno desses empreendimentos, não sendo necessário, portanto, aprofundar a discussão sobre a dinâmica interna deles.

Além disso, faz parte deste estudo a compreensão dos processos estudados através do conceito de “região geral da cidade”. Levando-se em consideração a perspectiva de Villaça (2012), o estudo por região da cidade, é possível seguir o caminho da alta renda, bem como os fatores que levam-na a apropriação de determinados lugares na cidade. Geralmente atributos utilizados pelo marketing do mercado imobiliário incorporados na valor da terra.

No terceiro capítulo desta pesquisa, apresenta-se um estudo de caso, dimensionando todas as discussões realizadas acima para o contexto da cidade de Viçosa-MG. Delimitou-se uma área localizada a nordeste do município de Viçosa-MG, sendo uma parte dessa área considerada área rural, de acordo com a atual lei de zoneamento. No entanto, dado o processo de tramitação de Revisão do Plano Diretor, a mesma será incorporada à área urbana do município.

Os procedimentos adotados decorreram da compreensão do entorno, a partir da relação urbano-rural e da ocupação em espaços periurbanos, bem como da percepção dos moradores

diante das transformações da paisagem provocadas pelos empreendimentos imobiliários residenciais fechados, uma vez que estes avançam cada vez mais sobre áreas rurais através da intensa pressão do processo de mudança de uso do solo, não urbano para urbano, nas cidades.

Nesse terceiro e último capítulo, procedeu-se à aplicação de questionário e entrevistas, ambos para a população do entorno de quatro empreendimentos horizontais fechados, localizados em direção ao eixo norte do município de Viçosa e para representantes do poder público. Realizou-se visita *in loco*, bem como consultas em diversos documentos no IPLAM (Instituto de Planejamento e Meio Ambiente de Viçosa) e na Câmara Municipal de Viçosa.

CAPÍTULO I

NOVOS CONTORNOS DA URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA EM CIDADES DA AMÉRICA LATINA: COMPREENDENDO A TOTALIDADE ESPACIAL

1 INTRODUÇÃO

Desvendar e compreender os processos da urbanização contemporânea, especialmente os processos de transformação espacial não é uma tarefa simples, dada a complexidade de inúmeros fatores de ordem econômica e social que parte do entendimento da estreita relação entre capitalismo e sociedade, visto que “Como mostra a história, os processos de transformação espacial são, é claro, muito mais complicados. Portanto, vale a pena analisar o parco registro empírico sobre o tema” (CASTELLS, 1999, p. 483).

Neste sentido, o principal objetivo deste trabalho é fazer uma explanação das principais ideias de alguns estudiosos como Manuel Castells, David Harvey, Milton Santos e outros que se esforçaram por compreender e interpretar o processo e a dinâmica de desenvolvimento da urbanização contemporânea. Esses autores evidenciam os avanços nas tecnologias da informação como elemento principal do processo histórico de transformação espacial e motivador da dinâmica do fenômeno urbano do século XX, principalmente suas implicações territoriais e ambientais sobre as cidades, cujos resultados têm produzido, cada vez mais, a fragmentação e a dispersão do tecido urbano ,além da disseminação de territórios da exclusão.

Tal intenção foi operacionalizada através do método geográfico que usa a análise da totalidade espacializada por meio da interpretação da relação dialética entre as categorias, tais como estrutura, processo, função e forma, proposta por Santos (2008). Essas categorias proporcionaram maior facilidade na compreensão da proposta do trabalho em foco, possibilitando observar e identificar elementos e ideias contidos na estrutura que, por sua vez, produziu formas com determinadas funções que fazem parte da dinâmica de produção e crescimento das cidades, desencadeada pelo processo da urbanização.

Com a condução deste trabalho, objetivou-se realizar uma síntese, identificando os principais e os possíveis elementos envolvidos, facilitando a compreensão das tendências da organização espacial das cidades na contemporaneidade, predominantemente, cidades da América Latina, bem como os desfechos e as particularidades dos fenômenos urbanos, em face dos processos econômicos globais.

Com tais análises, de forma bem sucinta, buscou-se, à luz do processo da urbanização no contexto mundial, compreender e identificar as particularidades da dinâmica de desenvolvimento da organização espacial, bem como produção, consumo e moradia nos países da periferia capitalista¹, principalmente países da América Latina.

1.2 ESTRUTURA, PROCESSO, FUNÇÃO E FORMA

A urbanização dos países de Terceiro Mundo foi importante objeto de estudo de Santos (2009), que faz a seguinte constatação:

[...] em todos os sistemas urbanos há componentes e aspectos internacionais que constituem um subsistema inseparável. O mesmo pode ser dito dos organismos urbanos resultantes, pois, estes se associam, em uma única lógica, as lógicas individuais particulares dos subsistemas internacional, nacional e local, senão também regional. A própria paisagem urbana o espaço construído testemunha essa associação de influências (SANTOS, 2009, p. 45).

De forma bem sucinta, o referido autor caracterizou toda essência do processo de urbanização na contemporaneidade que passa pela compreensão do papel da rede urbana² e pelas transformações no sistema econômico/produtivo mundial, materializado na mais nova divisão internacional do trabalho³, às rédeas da economia global. A partir disso, o projeto da modernidade se instala em escala planetária. Cidades são reestruturadas e expandidas para a garantia da reprodução do capital. As paisagens urbanas configuram a robustez dos mosaicos da riqueza e da pobreza. Vale lembrar que, para entender a paisagem, “a noção de tempo é

¹ Alguns autores preferem denominá-los de países emergentes, que quer dizer países em vias de desenvolvimento. São considerados, também, os chamados países do Terceiro Mundo, que possuem economia subdesenvolvida. Tais países estão localizados, em sua grande maioria, na América Latina, África e Ásia.

² Para Corrêa (1989, p. 5) “a rede urbana passou a ser o meio através do qual produção, circulação e consumo se realizam efetivamente. Via rede urbana e a crescente rede de comunicações a ela vinculada, distantes regiões puderam ser articuladas, estabelecendo-se uma economia mundial”. Santos (2008, p. 68) interpreta o significado da rede urbana como “o conjunto de aglomerações produzindo bens e serviços junto com uma rede de infraestrutura de suporte e com os fluxos que, através desses instrumentos de intercâmbio, circulam entre as aglomerações”.

³ “A partir de 1995 e até meados dos anos de 1980, novas alianças políticas e econômicas impulsionaram o país (o Brasil e outros de economias subdesenvolvidas) a desempenhar novos papéis da divisão internacional do trabalho. Condições bastante favoráveis, no plano internacional e nacional, propiciaram um aumento da inversão de capitais externos na industrialização brasileira, correspondendo a uma tendência geral de desenvolvimento da industrialização na periferia do sistema capitalista, a partir da deslocalização de parte das unidades de produção industrial dos países de industrialização consolidada para aqueles que, até, as primeiras décadas do século XX, tinham suas economias, essencialmente, apoiadas na produção primária. Essa mudança na divisão internacional do trabalho foi, em grande parte, empreendida pelos interesses das empresas que, ao se multinacionalizarem, buscavam mão de obra mais barata e contribuía para a formação de mercados consumidores na “periferia” do sistema” (SPOSITO, 2001, p. 621).

fundamental, a sociedade é atual, mas a paisagem, pelas suas formas, é composta de atualidades de hoje e do passado” (SANTOS, 2009, p. 60).

A noção de escala “é igualmente importante, pois se o espaço é total, a paisagem não o é.” (SANTOS, 2009, p. 60). Assim, a paisagem e o espaço construído podem revelar o grau de influências da dinâmica da produção do espaço urbano em escala internacional. Basta observar o movimento da sociedade e sua relação com o espaço ao longo do tempo. Acredita-se que o ambiente construído é o aspecto mais visível; e às vezes nem sempre visível. Portanto, é o primeiro elemento de observação, quando se quer compreender a dinâmica de determinado espaço urbano, assim como ocorre na interpretação das relações sociais e em especial dos condicionantes da disposição dos arranjos espaciais. Nestas circunstâncias,

[...] o ambiente construído envolve não apenas as edificações privadas (residências, plantas industriais, etc.), mas também e, principalmente, todos aqueles itens referidos como de infraestrutura, a exemplo de ruas pavimentadas, redes de serviços públicos, áreas de lazer, etc. (SMOLKA, 1979, p. 9).

A compreensão dos novos elementos inseridos no cenário da atual produção econômica mundial se revela por meio da observação da interação entre os fixos e os fluxos, em diferentes escalas, tendo-se em vista que a cidade é produto da sociedade capitalista. A compreensão da interação entre os fixos e os fluxos⁴ é possível, através de um olhar atento acerca das transformações ocorridas ao longo do desenvolvimento das cidades, ocasionadas pela introdução da indústria, ao chegar às condições urbanas atuais e suas respectivas implicações socioespaciais sobre diversas nacionalidades. Sobre isso, pode se dizer que o arranjo e a disposição do espaço construído, na maioria das cidades dos países da América Latina, apresentam muitas complexidades que merecem ser resgatadas para se compreender o presente destas cidades e o que poderá acontecer no futuro.

No decurso do contexto da urbanização contemporânea, variados conteúdos são impressos na organização espacial das cidades diante das condições urbano-industriais, engendradas pela globalização econômica do século XX, mais significativamente a partir da

⁴ “Os fixos (casa, porto, armazém, plantação, fábrica) emitem fluxos ou recebem fluxos que são os movimentos entre os fixos. As relações sociais comandam os fluxos que precisam dos fixos para se realizar. Os fixos são modificados pelos fluxos, mas os fluxos também se modificam ao encontro dos fixos. Então, se considerarmos que o espaço formado de fixos e de fluxos é um princípio de método para analisar o espaço, podemos acoplar essa ideia à ideia de tempo” (SANTOS, 1994, p. 83). “Fixos e fluxos juntos, interagindo, expressam a realidade geográfica e é desse modo que conjuntamente aparecem como um objeto possível para a geografia. Foi assim em todos os tempos, só que hoje os fixos são cada vez mais artificiais e mais fixados ao solo; os fluxos são cada vez mais diversos, mais amplos, mais numerosos, mais rápidos” (SANTOS, 2006, p. 38).

década de 1970. Especialmente as cidades dentro do conjunto das periferias capitalistas, no bojo da atual fase da acumulação capitalista e, sobretudo, dentro do quadro mundial de crises econômicas, merecem atenção, no sentido de que estas podem apresentar questões singulares, nas dinâmicas territoriais, diante do processo de industrialização-urbanização mundial.

A partir do final do século XX, o cenário urbano das cidades de economias capitalistas é marcado por “um novo modo de desenvolvimento, o informacionalismo, historicamente moldado pela reestruturação do modo capitalista de produção” (CASTELLS, 1999, p.51), ou seja, por novas formas de acumulação do capital dentro da dinâmica de desenvolvimento das cidades, bem como pela dinâmica de produção e reprodução do espaço urbano que envolve, fundamentalmente, a necessidade de compreensão do movimento entre economia, política, sociedade e o espaço.

Dessa forma, “a compreensão da organização espacial, bem como de sua evolução, só se torna possível mediante a acurada interpretação do processo dialético entre formas, estruturas e funções através do tempo” (SANTOS, 2008a, p. 68), sendo, portanto, “impossível analisar uma região ou área limitando-se a um desses conceitos” (SANTOS, 2008a, p. 70).

Quando se estuda a organização espacial, esses conceitos são necessários para explicar como o espaço social está estruturado, como os homens organizam sua sociedade no espaço e como a concepção e o uso que o homem faz do espaço sofrem mudanças. A acumulação do tempo histórico permite-nos compreender a atual organização espacial (SANTOS, 2008a, p. 72).

Nesse caso, o mesmo autor aponta, ainda, que, “não se entendem as partes sem o entendimento do todo” e sugere que, para o “entendimento do todo urbano”, este “passa, hoje, pela economia política” (SANTOS, 2009, p. 115), mais precisamente, pela economia política da cidade⁵.

Segue-se, então, na tarefa do entendimento desse todo o significado do conceito de estrutura. Para isso, em primeiro momento, é preciso levar em consideração a complexidade da estrutura diante de suas diversas compartimentações. No entanto, o seu significado como palavra revela um importante ponto de partida para a reflexão do movimento da totalidade, da interação entre a sociedade e o espaço geográfico, no contexto das transformações no sistema mundial capitalista. A palavra estrutura, no seu sentido comum, de acordo com definições encontradas em dicionário *on line*, possui dois significados interessantes para se demonstrar o

⁵ Para Santos (2009, p. 114), a economia política da cidade “seria a forma como a cidade, ela própria, se organiza, em face da produção e como os diversos atores na vida urbana, encontram seu lugar, em cada momento, dentro da cidade”.

significado do conceito de estrutura que se quer explorar nesta pesquisa. O primeiro significado equivale a organização, disposição e ordem dos elementos essenciais que compõem um corpo (concreto ou abstrato) e o segundo, como aquilo que dá sustentação a alguma coisa. Para Corrêa (1987, p. 77), a “estrutura é a natureza social e econômica de uma sociedade em um dado momento do tempo”. Para Santos (2008a, p. 69), a estrutura é o modo de organização ou construção, cujas partes se inter-relacionam com o todo. As partes de que fala o autor são, na verdade, a combinação dos recursos como homens, capital, infraestruturas, instituições e ecologia. A combinação dessas partes forma estruturas demográficas, econômicas, financeiras etc. E quando se trata de diferentes classes, estas atuam umas sobre as outras de modo a criar estruturas complexas. De forma mais explícita, pode-se afirmar que

[...] a estrutura espacial seria exatamente isso: a combinação localizada de uma estrutura demográfica específica, de uma estrutura de classes específicas, de uma estrutura de receita específica, de uma estrutura de consumo específica etc.; e de uma organização também específica das técnicas que estão na base das relações entre as estruturas específicas e os recursos. A realidade social é o resultado da interação de todas essas estruturas (SANTOS, 2008b, p. 44).

Assim sendo, as partes (estruturas demográficas, econômica e financeiras) mudam de valor, ao mesmo tempo em que a totalidade se transforma, qualitativamente ou quantitativamente (SANTOS, 2008b, p. 45). Desse modo, reitera-se, exemplificando, que

[...] a partir da estrutura social e econômica, podemos considerar as inter-relações entre estrutura, processo, função e forma. Uma dada estrutura social e econômica possui seus processos intrínsecos que demandam funções a serem cristalizadas em formas espaciais (CORRÊA, 1987, p. 78).

Nesse sentido, a compreensão da totalidade social espacializada se traduz no entendimento da ação da sociedade sobre o espaço, identificando-se agentes e instituições envolvidos no processo de produção do espaço em diferentes escalas territoriais. A combinação das partes de uma dada estrutura é capaz de modelar o espaço de acordo com suas proposições. Isso reforça que diferentes estruturas participam da transformação do espaço geográfico.

Seguindo o raciocínio, “o processo pode ser definido como uma ação contínua, desenvolvendo-se em direção a um resultado qualquer, implicando conceitos de tempo (continuidade) e mudança” (SANTOS, 2008a, p. 69). Para Corrêa (1987, p. 77), os processos acontecem dentro de uma dada estrutura social e econômica e resultam contradições internas da mesma. Com isso, o processo é uma estrutura em seu movimento de transformação.

A forma é o “aspecto visível de uma coisa. Refere-se, ademais, ao arranjo ordenado de objetos a um padrão. Tomada isoladamente, temos uma mera descrição de fenômenos ou de um de seus aspectos num dado instante do tempo” (SANTOS, 2008a, p. 68). Uma casa, um bairro, uma cidade e uma rede urbana são formas; formas espaciais de diferentes escalas (CORRÊA, 1987, p. 76). Na Figura 1, estão mostrados exemplos de diferentes formas urbanas:

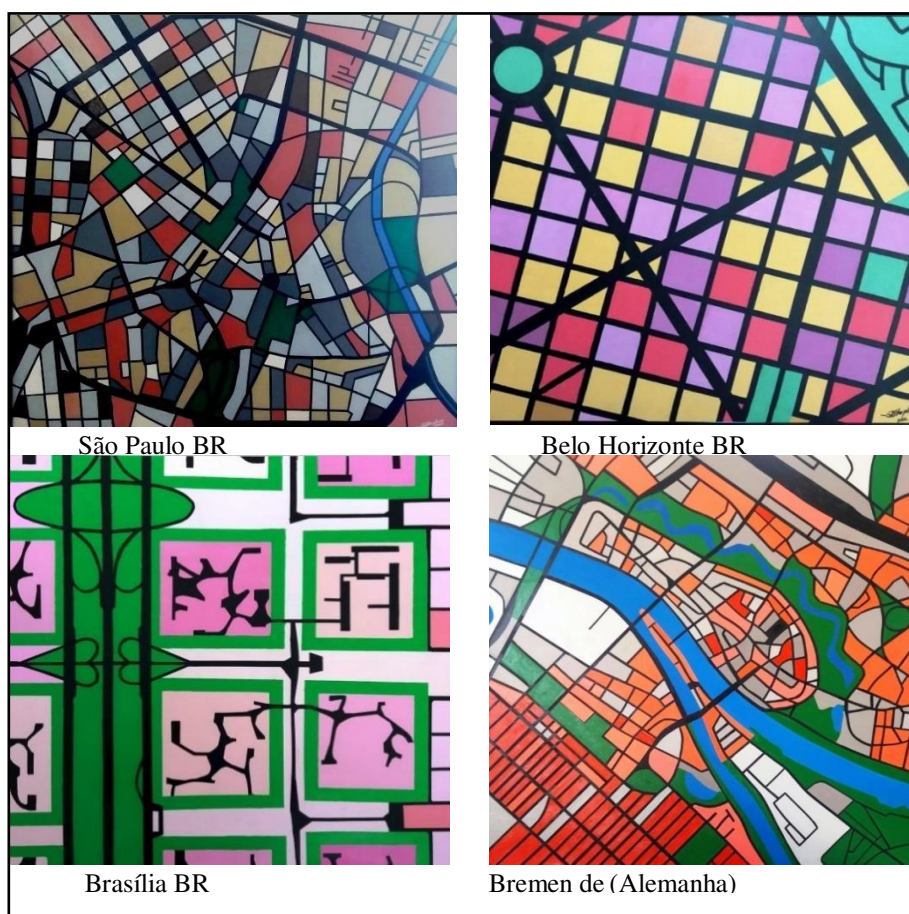


Figura 1 - As cidades e suas formas.
Fonte: Ítalo Itamar Caixeiro Stephan (2009-2017).

Por sua vez, a função implica uma tarefa, atividade ou papel a ser desempenhado pelo objeto criado (CORRÊA, 1987, p. 76). A relação entre a forma e a função é, em princípio, direta: uma determinada forma é criada para desempenhar uma ou várias funções (CORRÊA, 1987, p. 77). Portanto,

[...] forma, função, estrutura e processo são quatro termos disjuntivos, mas associados, a empregar segundo um contexto do mundo de todo dia. Tomados individualmente, representam apenas realidades parciais, limitadas, do mundo. Considerados em conjunto, porém, e relacionados entre si, eles constroem uma base

teórica e metodológica a partir da qual podemos discutir os fenômenos espaciais em totalidade (SANTOS, 2008a, p. 71).

Nessas circunstâncias, o que dizer sobre as estruturas, os processos, as funções e formas presentes ao longo da história do desenvolvimento do fenômeno urbano, sob o comando do capitalismo, em escala planetária?

Na concepção de Santos (2008b, p. 38), um enfoque espaçotemporal, ou melhor, a periodização é capaz de explicar a história e é também a chave para entender as diferenças, de lugar para lugar. Nesse sentido, buscam-se marcos relevantes dos processos causados pelo desenvolvimento da indústria bem como, as transformações econômicas, capazes de explicar os conteúdos da urbanização contemporânea, a saber: o período industrial (1870-1945) e principalmente o período tecnológico, posterior à Segunda Guerra Mundial, contando com os dias atuais. Isto porque, de acordo com Santos (2008c, p. 38), trata-se dos períodos de desenvolvimento e modernização da indústria que causaram a mais profunda transformação espacial nos países pobres.

1.3 TRAJETÓRIAS DA URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA: ENFOQUE NA EXPANSÃO DO FENÔMENO URBANO E NAS TRANSFORMAÇÕES NA ORGANIZAÇÃO ESPACIAL

A Revolução Industrial, ocorrida na primeira metade do século XVIII até a segunda metade do século XIX, gerou uma complexificação da divisão do trabalho, potencializando o desenvolvimento das cidades. Tudo isso em função de fatores como máquinas, capital, dinheiro e 'gente' (força de trabalho). O trabalho se realiza na natureza, o trabalho social produz a riqueza social, sendo, pois, a riqueza socialmente produzida. O trabalho é uma técnica, um conhecimento, uma ciência e tecnologia, com uma historicidade. A relação sociedade/natureza para a ciência moderna era pautada no domínio do homem sobre a natureza que era pensada como algo externo. Mas, com o avanço do capitalismo, enxergou-se que o homem é parte integrante da natureza e que seus recursos são finitos.

Sem o homem, isto é, antes da história, a natureza era una. Continua a sê-lo, em si mesma, apesar das partições que o uso do -planeta pelos homens lhe infligiu. Agora, porém, há uma enorme mudança. Una, mas socialmente fragmentada, durante tantos séculos, a natureza é agora unificada pela História, em benefício de firmas, Estados e classes hegemônicas. Mas não é mais a Natureza Amiga, e o Homem também não é mais seu amigo” (SANTOS, 2006, p. 6).

A segunda natureza é a transformação da natureza pelo trabalho humano que resulta na cidade. Assim, mediante o emprego da técnica, tornou-se cada vez mais artificializada, dada a intensificação do trabalho humano sobre ela. Nesse caso, as transformações proporcionadas pela indústria moderna aumentaram a divisão social do trabalho que se estabelece nas cidades.

Dessa forma, quanto maiores as divisões do trabalho dentro da cidade, maior e mais complexo se torna o processo de urbanização.

Há cidades que apresentam muita divisão do trabalho, acompanhada por redes de tecnologias e aumento das forças produtivas. As forças produtivas são o trabalho, a técnica, a tecnologia, a ciência, tudo isso absorvido pelo capital. A contemporaneidade é marcada por um processo de grande transformação da natureza em todos os quadrantes do mundo. Não há produção social que se dissocie do espaço, assim também ocorre com o trabalho. A inseparabilidade da sociedade e da natureza intensifica a urbanização e o fenômeno urbano que explode no século XXI, rompendo fronteiras. Nesse sentido, a cidade e o urbano transcendem o espaço construído, pelo desenvolvimento de novas relações sociais, ampliando redes e espaços regionais. Depois da Segunda Guerra Mundial, o campo foi submetido às cidades em função da expansão do fenômeno urbano e da urbanização extensiva, por meio da indústria moderna, caracterizando um marco na história da organização espacial, dando início ao processo de dispersão geográfica ou *urban sprawl*⁶. Isto mais precisamente na primeira e segunda metade do século XIX, quando se ressalta também a grande mobilidade de recursos e usos, ampliando-se as redes e criando territórios.

A industrialização sob o fordismo surge no final do século XIX, posteriormente à Segunda Guerra Mundial. Esse sistema de produção é uma forma de acumulação de capital centrada na sua reprodução ampliada, na produção e no consumo em grande escala, porém em atividades industriais muito concentradas. É nesse contexto que se desenvolvem as indústrias automobilísticas. Com a crise de superprodução na década de 1930, o capital começou a criar formas de valorização e surgiu a necessidade de expansão. Em 1940, a economia era predominantemente de base industrial, em função da rapidez das transformações ocorridas em curso. Tais fatos incidiram em muitos problemas de caráter social e simultaneamente no que diz respeito à organização espacial das cidades. Com a presença do sistema econômico fordista e sua posterior derrocada, houve muitas transformações na organização espacial dos países industrializados e significativamente nas periferias do sistema capitalista.

⁶ Expansão urbana.

No final dos anos de 1960 e início dos anos de 1970, ocorre o esgotamento do padrão fordista de acumulação. Tratava-se da crise de superprodução, em face da rigidez de suas estruturas normativas e da forte atuação do estado na economia, pois ele “bloqueava” o desenvolvimento do capitalismo. O Estado era e continua sendo, conforme explicado mais adiante, um importante patrocinador do processo de desenvolvimento do capitalismo.

A estrutura fordista nos ambientes urbanos do Brasil se estabeleceu de forma muito concentrada, o que, na verdade, era uma característica própria desse sistema. Porém, sua derrocada se inicia a partir do ano de 1960 e efetivamente no ano de 1970. Nos aglomerados fordistas, a renda da terra ficou alta por causa da industrialização e de toda a infraestrutura do seu entorno. Essa situação agregava valor econômico nos espaços da cidade onde se localizava todo suporte de produção desse sistema.

O automóvel foi considerado o maior símbolo da modernidade do capitalismo. A crise de superprodução foi o resultado do sistema rígido do fordismo, de modo que a oferta se tornou maior que a demanda, ocasionando restrição da valorização. Tratava-se de uma grande estrutura normativa, impregnada de burocratização, diante da necessidade de expansão econômica (HARVEY, 2005). A crise da década de 1980 resultou em alto desemprego e suburbanização; com isso, surgiram os movimentos urbanos, intensificando-se a luta por melhores condições de vida na cidade.

O esgotamento do regime de acumulação capitalista fordista impulsionou o desenvolvimento de um padrão de acumulação flexível, sendo identificados nessa nova fase fatores de expansão de forma de trabalho precário e de mundialização da economia (SOARES, 2010).

O neoliberalismo econômico, a partir do final da década de 1970, engendra uma nova cultura e uma nova razão do mundo contemporâneo. A subjetividade passa a visar muito mais a competitividade, ou seja, nesse momento, tudo se compra tudo se vende. Esse ensejo é importante para o cenário de crises, pois ocorre grande mobilidade do capital, o que gera mobilidade de força de trabalho. Dessa forma, a fragmentação econômica do processo produtivo ficou marcada pelo processo de gestão por empresas. Isso faz parte do ajuste do sistema capitalista, em meio ao grande momento de desvalorização do capital que resultou na fragmentação socioespacial, e também na terceirização, em escala planetária. Por assim dizer,

[...] a década de 1970 foi aquela em que “os 30 anos gloriosos” da reconstrução do pós- guerra, do pacto social e do otimismo desenvolvimentista que acompanharam o desmantelamento do sistema colonial e a proliferação de “novas nações” estavam caindo no passado, abrindo as portas para o admirável mundo novo de fronteiras removidas ou vazadas, o dilúvio de informações, a globalização galopante, o festival

de consumo no norte abastado e um senso de desespero cada vez mais profundo em grande parte do resto do mundo, a partir do espetáculo da riqueza de um lado e da destituição do outro (BAUMAN, 2007, p. 55).

Por via de regra, Soares (2015), de forma abrangente e sintética, elaborou um esquema, conseguindo explicar todo o conteúdo relevante a esta abordagem: as características gerais dos processos de metropolização mundial, latino-americana e brasileira, nos moldes da globalização econômica, bem como as tendências da produção do espaço ocupado (Figura 2).

O mais novo sistema de acumulação capitalista, conhecido como o padrão de acumulação flexível, apregoadado mundialmente, desencadeou a precarização de praticamente todas as formas de sobrevivência das populações do mundo, principalmente as populações dos desempregados, excedentes existentes nas cidades.

Haja vista as condições de trabalho e de habitação, as relações e exclusões sociais, entre muitos outros aspectos, partem dos reflexos das investidas do capital sobre o espaço urbano, sobretudo, nos países de economia dependente.

O capital financeiro se torna o segmento mais expressivo da economia, mais que a própria indústria. Surgindo, neste caso, novas frentes de valorização do capital, proporcionando abarrotamento e investimento de capitais no mercado financeiros, bem como alta especulação.

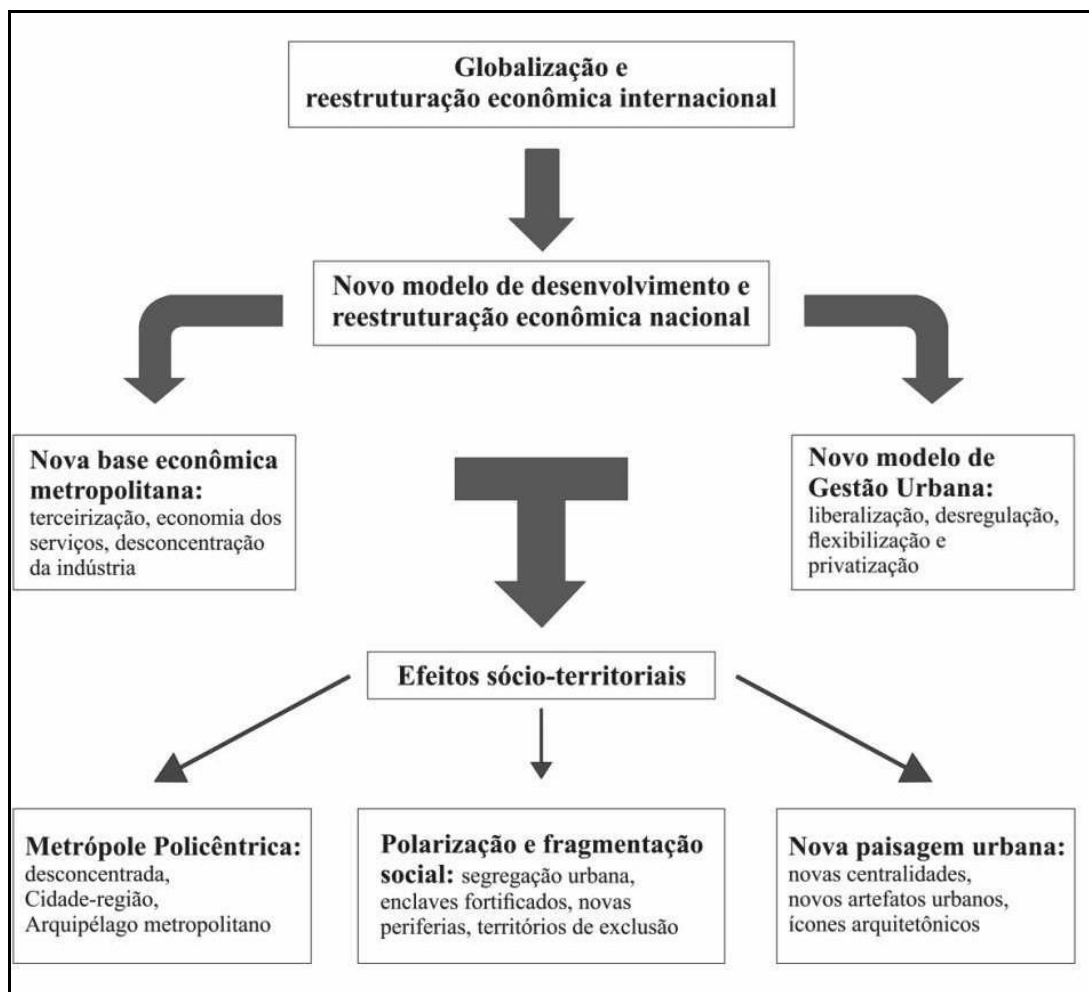


Figura 2 - Esquema analítico da reestruturação econômica internacional.

Fonte: Soares (2015).

Em meio à crise, para a sobrevivência do sistema, os espaços das cidades estão sendo reproduzidos mediante grandes projetos de remodelação e expansão do espaço urbano, desencadeando e intensificando processos como a segregação urbana, gentrificação e expropriação. Os sintomas da crise aparecem com a financeirização da economia. As disputas por espaços na cidade se tornam cada vez maiores, até mesmo por lugares nas favelas, desencadeando práticas espoliativas.

É nesse contexto que a nova economia se materializa no espaço, acirrando as desigualdades socioespaciais, com objetivos de busca pela valorização do capital, por governos e empresas. Dessa forma, para Castells (2000, p. 120), os caminhos específicos do aumento da produtividade definem a estrutura e a dinâmica de um determinado sistema econômico.

1.4 URBANIZAÇÃO DOS PAÍSES POBRES: AMÉRICA LATINA E BRASIL

Na perspectiva de Castells (1983), a urbanização nos países pobres não é uma cópia dos processos que atravessam os países industrializados. Isso quer dizer que existem muitas particularidades na urbanização de tais países, uma delas, se não a mais significativa, é o fato de que a característica principal do subdesenvolvimento, “além da falta de recursos, é a impossibilidade de uma organização social (ser) capaz de concentrar e dirigir meios existentes em direção ao desenvolvimento da coletividade” (CASTELLS, 1983, p.81). Tal particularidade do subdesenvolvimento está intimamente relacionada a sua condição de dependência. Diga-se de passagem, a dependência é o principal elemento verificado no processo de urbanização dos países pobres. Nesse sentido, de acordo com o mesmo autor, “a medida que o tipo de produção capitalista se desenvolve no Ocidente, e o processo de industrialização se acelera, seus efeitos fazem-se sentir na organização espacial e na estrutura demográfica das sociedades dominadas” (CASTELLS, 1983, p.84). Sendo assim, vale a pena lembrar o acelerado e complexo processo de urbanização que se desenvolveu em muitas cidades da América Latina, agravando-se com a crise de 1929, cujos efeitos foram sentidos nas primeiras décadas do século XX. O aumento demográfico e a incapacidade de a estrutura urbana atender as populações recém-chegadas desencadearam graves explosões sociais no seio das cidades⁷ (ROMERO, 2004, p. 361).

Dessa forma, é preciso compreender que não se trata de realçar o impacto da indústria sobre a urbanização, mas o impacto do processo da industrialização dos países ocidentais sobre os países pobres que se estabeleceu por meio de uma relação de dependência específica⁸.

Esse é o ponto principal da problemática urbana nos países de economia dependente, pois as cidades serão planejadas de acordo com os interesses de alguns grupos sociais. Sendo

⁷ Romero (2004), em seu livro intitulado "América Latina: as cidades e as ideias", descreve minuciosamente o início do processo de crescimento das cidades, atrelado ao aumento demográfico, no contexto de desenvolvimento das indústrias. Nesse livro, é possível identificar como eram as condições de vida das populações que se imigravam para as cidades em busca de oportunidades de trabalho e como essas populações se distribuíam no território das cidades. Neste caso, evidencia-se que a massa de população que chegava às cidades ocupava precários bairros e a periferia da cidade.

⁸ Castells (1983, p. 83) define três tipos de uma urbanização dependente, a saber: 1) Dominação colonial: tendo por objetivos essenciais; 1) a administração direta de uma exploração intensiva dos recursos e a afirmação de uma soberania política; 2) Dominação capitalista comercial: através dos termos da troca, adquirindo matérias-primas abaixo de seu valor e abrindo novos mercados para os produtos manufaturados por preços acima do valor; 3) Dominação imperialista industrial e financeira: através dos investimentos especulativos e a criação de indústrias locais, tendendo a controlar o movimento de substituição das importações, segundo uma estratégia de lucro adotada pelos trustes internacionais no conjunto do mercado mundial. Nesses termos, são estabelecidas as principais características da relação econômica entre países industrializados e os de economia dependente. Portanto, quaisquer outras condições, que possam em algum momento beneficiar os países pobres, é mera coincidência.

assim, as mudanças impulsionadas pelo fenômeno da globalização não vão se restringir ao mundo econômico, mas afetarão, constantemente, a produção do espaço urbano (SÁNCHEZ, 2001, p. 31).

A organização espacial das metrópoles localizadas na América Latina são, na verdade, os reflexos da hegemonia do capital globalizado, em que podem ser encontradas regiões distribuídas no território destas que apresentam alto nível de desemprego, violência, condições de saúde e educação precárias, meio ambiente degradado, e outras regiões com espaços muito bem equipados e urbanizados, com toda infraestrutura para atender as diversas demandas da economia, facilitando a circulação de bens, mercadorias, serviços e pessoas no sistema de reprodução da economia capitalista na contemporaneidade.

Quanto ao papel do Estado, na nova economia que se apresenta, é mínimo e constitui parte fundamental no sistema da lógica de reprodução. Nesse sentido, a questão social da coletividade não é privilegiada dentro do processo de desenvolvimento econômico. Dessa forma, o Estado, que talvez seria o único a viabilizar a diminuição das desigualdades socioespaciais, acaba atendendo os interesses apenas de frações da sociedade, desempenhando, nesse caso, importante papel no acirramento das desigualdades. Para Almeida e Soares (2009), “[...] a política de produção do território, não tem sido levado em conta os interesses da população e sim os dos grupos econômicos e políticos dominantes”. A questão é que, por essa lógica, os espaços das cidades dos países “subdesenvolvidos” se encontram cada vez mais fragmentados e dispersos, mas, ao mesmo tempo, articulados. Afinal, o sistema capitalista precisa da pobreza, dos mais vulneráveis. A exclusão social se torna funcional no processo de desenvolvimento das cidades por meio da existência de favelas que, muitas vezes, circundam regiões de alta renda nas grandes cidades brasileiras.

Reforça-se que as ideias aqui apresentadas permeiam as implicações na estrutura espacial urbana, provocada pelas transformações de ordem econômica mundial. Trata-se de uma análise que decorre da passagem da sociedade industrial para a dos serviços, viabilizada, principalmente, pelas novas tecnologias da informação. Tal situação tem repercutido na reestruturação da cidade, fenômeno que pode ser identificado a partir da década de 2000, com um caráter particular nas metrópoles latino-americanas (LACERDA, 2012, p. 21).

A fragmentação espacial vem sendo conceitualmente muito discutida na literatura contemporânea, quanto a análises dos novos padrões de estruturação das metrópoles latino-americanas. Lacerda (2012, p. 22) conceitua esse termo observando o seguinte:

[...] a divisão da cidade em partes (fragmentos), que podem ser individualizadas, a partir da identificação dos diversos padrões de uso e ocupação do solo bem como dos níveis de provimento das infraestruturas, mais particularmente das redes de mobilidade de matéria (pessoas e bens) e informação. Esses níveis por sua vez definem o grau de integração de cada uma das partes com as demais e, até mesmo, com as outras cidades do país e do exterior.

Nessa lógica, todos esses aspectos podem ser observados através da estrutura urbana de determinada cidade. “A estrutura urbana é representada por meio de modelos e padrões espaciais, uma sistematização dos traços da realidade, capaz de informar a respeito da forma da estrutura” (LACERDA, 2012, p. 23).

De acordo com Borsdorf (2013) *apud* Lacerda (2012, p. 26), a segunda fase da urbanização⁹ na América Latina, situada entre 1920 a 1970, corresponde ao período de rápida urbanização em função da substituição de importações ocorridas em várias cidades latino-americanas. A industrialização destas se materializou, preferencialmente, nas margens de ferrovias e rodovias, “reforçando o crescimento de alguns setores”. Ainda de acordo com o mesmo autor, “instala-se então um modelo de cidade polarizada, segundo o qual as camadas da população se concentravam em extremos opostos” (LACERDA, 2012, p. 26).

Vale ressaltar que, “em um desses extremos ficam as camadas mais ricas da população. A partir de então, essa população tem se distanciado cada vez mais das áreas centrais e dirigindo-se para outros bairros, construindo casas e *bungalows* em extensas áreas verdes”, surgindo, assim, os primeiros centros comerciais (LACERDA, 2012, p. 26). Ainda, segundo Lacerda (2012, p. 26), nesse mesmo período, ocorre um processo de migração do campo para a cidade, mediante transformações nas relações de produção da agricultura. Assim, a população recém-chegada ocupava áreas não edificadas, dentro da mancha urbana, bem como instalava-se na periferia, invadindo áreas públicas e privadas.

De acordo com Borsdorf (2003) *apud* Lacerda (2012, p. 26), foi nesse momento que adveio a intensificação dos contrastes entre ricos e pobres, resultando na “polarização como princípio de estruturação espacial mais importante, seguido por outro princípio subordinado: o do crescimento celular fora do perímetro urbano”, “sendo este responsável pela emergência dos primeiros condomínios fechados” (Figura 3).

Ao se analisar a cidade do ponto de vista da cidade dual, corre-se o risco de se realizar uma interpretação de forma muito restrita, como se houvesse apenas duas direções no seu processo de desenvolvimento. A polarização espacial remete ao paradigma da segregação. Em

⁹ Ver primeira fase em Lacerda (2012, p. 24).

tais espaços, existem trocas e interdependências, “inclusive a solidariedade”, que são espacialmente articuladas pela “infraestrutura que garante a mobilidade de matéria, de pessoas e informações”. Para tanto, “tais espaços não são nem segregados, mas sim fragmentados” (LACERDA, 2012, p. 27).

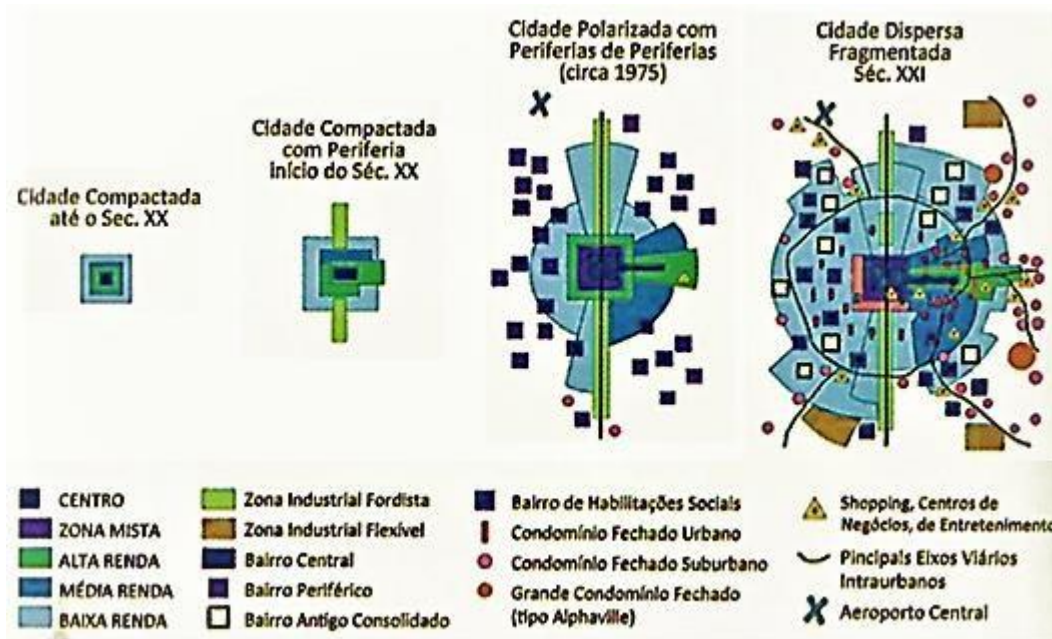


Figura 3 - Tipologia de cidades Latino-Americanas, século XVI-XXI.
Fonte: Borsdorf (2003); Anjos *et al.* (2015).

Assim, na perspectiva da mesma autora, “as cidades latino-americanas da atualidade continuam exibindo grandes áreas ricas e pobres, concentradas e dispersas, contínuas e descontínuas, homogêneas e heterogêneas” (LACERDA, 2012, p. 27) defendendo a ideia de que não apenas as cidades do tempo da globalização são fragmentadas.

Não se pode esquecer de elementos propulsores que incrementam análises no contexto das grandes transformações da organização espacial das cidades, sobretudo, no século XXI, como o caso do consumo. A apropriação do espaço pelo capital é realizada de forma altamente especulativa, ou seja, pela busca intensa por obtenção de lucros. Isso equivale a um trabalho constante de sempre gerar possibilidades de aquisição de lucros dentro do território das cidades, engendrados predominantemente pela lógica do consumo que marca a economia mundial na contemporaneidade. A propaganda, o marketing e os meios de comunicação desempenham, nesse caso, um importante papel na disseminação de um estilo de vida pautado em um modelo de felicidade e de modernidade, como é o caso, por exemplo, dos *shoppings centers* e até mesmo do ideal de moradia materializado nos condomínios fechados que

oferecem a almejada qualidade de vida para as famílias que podem arcar com o estilo de vida oferecido por esse mercado.

Diga-se de passagem, o vertiginoso crescimento de cidades bem como a ocupação da periferia pela camada da população de maior renda podem ser também explicados, em grande parte, pelas ideias que são construídas em cima da comercialização da terra, cujo marketing se utiliza de toda sua subjetividade (atributos designados a terra, como a localização e sua importância no processo de rentabilidade, ou seja, um atributo que é capaz de proporcionar agregação de valor na terra que está sendo comercializada).

A expansão da cidade em direção às suas áreas periféricas é influenciada, também, pelas ligações viárias e o uso de novas tecnologias de comunicação e de informação, que possibilitaram as conexões entre diferentes pontos do território e, assim, permitiram a população um maior distanciamento dos núcleos urbanos. Esses elementos, ao garantirem uma suposta acessibilidade, atuam sobre o arranjo territorial do crescimento urbano, influenciando na valorização da terra e na produção de novos lugares, e na reestruturação urbana, com as consequentes transformações na paisagem (ANJOS *et al.*, 2015).

Dessa forma, pode-se observar o motivo pelo qual as grandes cidades, predominantemente, as metrópoles dos países subdesenvolvidos, América Latina e Brasil apresentam-se geograficamente fragmentadas e ao mesmo tempo dispersas. Nesse caso, pode-se observar o consumo e o mercado da moradia e todo o *marketing* que é utilizado para convencer as pessoas de maior poder aquisitivo a usufruir de uma residência bem localizada e como muitos outros atributos como proximidade com a natureza, segurança, lazer etc. Os loteamentos e condomínios fechados integram a paisagem das cidades, formando regiões de alta renda no seu interior, que se distanciam cada vez mais dos inúmeros problemas da cidade e das demais populações, por meio de muros e sistemas de segurança. Tais formas urbanas se difundem no território das cidades por meio da maciça propaganda de um estilo de vida voltado para o conforto e a segurança. Isso porque, para o Estado, atualmente, é difícil oferecer tais condições para as populações em geral. Esse fato consolida um exemplo a ser dado quando se analisam os inúmeros desdobramentos de uma economia globalizada no espaço urbano das cidades destacadas.

Assim sendo, quanto ao fenômeno do crescimento urbano e o processo de urbanização no contexto da reestruturação econômica, é fundamental que se leve em consideração a problemática da questão rural que é muito debatida, quando o assunto é a urbanização dos países pobres. Para Castells (1983), o que determina o crescimento urbano são as migrações. No entanto, com a expansão do fenômeno urbano, outras variáveis, além do fenômeno das

migrações, devem ser observadas, principalmente, quanto à quantificação do crescimento urbano. No período do auge da indústria, as migrações obtiveram seu papel relevante no crescimento urbano bem como no processo de urbanização. Entende-se que Castells analisa um contexto em que os fenômenos das migrações, o deslocamento da população do campo em direção às cidades estavam no auge da industrialização. Até mesmo nos processos de metropolização, tal fenômeno, ocasionalmente, no caso dos Países pobres manteve-se elevado. Vale ressaltar que, na percepção de Santos (2008, p. 20), em determinado momento, a industrialização não foi mais o responsável direto pelo fenômeno de urbanização. Isto posto, quais seriam, então, os responsáveis pelo fenômeno de urbanização na contemporaneidade?

Hoje, tais condições podem ser analisadas sob outras óticas. A grande pressão pela transformação do solo não urbano para urbano, observada em algumas situações, tem sido um fator importante na análise do processo de crescimento urbano. Não necessariamente está ocorrendo o deslocamento das populações rurais para as cidades, caracterizado como aquela clássica migração rural-urbana. Outrossim, o crescimento urbano, na verdade, parece ir de encontro com o rural, fazendo com que o território rural fique cada vez mais espremido nos limites da cidade.

1.5 A QUESTÃO RURAL-URBANA NO CONTEXTO DAS TRANSFORMAÇÕES ECONÔMICO-ESPACIAIS DO SÉCULO XX

Cada vez mais, as fronteiras entre o espaço urbano e o rural são difusas e de difícil identificação ou delimitação (MONTE-MÓR, 2006, p. 10). Essa afirmação de Monte-Mór (2006) tem sua origem no momento histórico do surgimento das cidades industriais. A cidade caminhou em direção ao urbano, tornando-se condição fundamental para o desenvolvimento da indústria, desencadeando intensas transformações na produção social do espaço, cuja estrutura espacial se baseou na lógica da indústria. É quando, também, a cidade passa a ser transformada em produto industrial, conforme as mesmas leis que regiam a produção (Monte-Mór, 2006).

[...] a indústria impõe à cidade sua lógica centrada na produção, e o espaço da cidade, organizada como lócus privilegiado do excedente econômico, do poder político e da festa cultura, legitimado como obra e regido pelo valor de uso coletivo, passa a ser privatizado e subordinado ao valor de troca (Monte-Mór, 2006, p. 13).

Fundamentalmente, o urbano que nasce da cidade constitui o estilo de vida que a sociedade tem escolhido, não porque talvez seja escolha dela. Mas as condições conjunturais, os processos de expansão do capital, não criam condições para uma vida desconectada e autossuficiente, como viviam as sociedades rurais no período anterior ao industrialismo. Mais que isso, o campo, que antes era predominantemente isolado e autossuficiente, passou a depender da cidade para sua própria produção. Na cidade, tudo se vende, tudo se compra e as condições do rural dentro dessa lógica ficam subordinadas à cidade no sentido material, ou seja, toda e qualquer necessidade do campo, como maquinário, ferramentas etc., era produzida na cidade, para o desenvolvimento das atividades agrícolas. Acredita-se que é na perspectiva da dependência do campo em relação a cidade que as fronteiras físicas e virtuais entre tais espaços vêm diminuindo, cada vez mais, cada qual com suas funções e complementaridades, mas, definitivamente, sobre a hegemonia da cidade, do urbano sobre o rural, iniciando um processo incontrolável da expansão urbana e suas necessidades econômicas.

Para explicar tal fenômeno, existem alguns conceitos construídos por autores para explicar a realidade urbana na contemporaneidade, remetendo-se aos processos iniciais da expansão urbana. Um deles é o conceito de urbanização extensiva, para Monte-Mór (1994),

[...] esta urbanização que se estende para além das cidades em redes que penetram virtualmente todos os espaços regionais integrando-os em malhas mundiais – representa, assim, a forma espacial dominante que marca a sociedade capitalista de Estado contemporâneo em suas diversas manifestações, desde o centro dinâmico do sistema capitalista até e cada vez mais às diversas periferias que se articulam dialeticamente em direção aos centros e subcentros e subsubcentros [...]

A urbanização extensiva sob a forma de tecido urbano, ideia utilizada por Monte-Mór (2006), em consonância com Lefebvre (2001), explica o fenômeno urbano na contemporaneidade, a partir da cidade industrial, quando ocorre o duplo processo de industrialização-urbanização em que a cidade se expande, anunciando a dominação urbana que invade as periferias distantes, bem como os campos. Para Lefebvre (2001), esse período é o ponto crítico onde se identifica toda problemática atual inerente à cidade e a realidade urbana.

Tal fato se explica pela herança do processo da lógica de transformação da cidade em produto industrial. Na perspectiva de Monte-Mór (2006), “o espaço privilegiado da reprodução da sociedade fica então subordinado a lógica do industrialismo” o que significa que as condições atuais do processo de expansão urbana continuam seguindo os mesmos

preceitos da cidade industrial, mas com um aspecto diferente, não muito animador, em face da intensificação dos processos de exclusão social e espacial.

A tendência da organização espacial das cidades brasileiras circunscreve uma lógica de organização e desenvolvimento, consubstanciados num planejamento burguês, em que estão implícitas as grandes desigualdades espaciais promovidas pela produção capitalista do espaço. A história do planejamento urbano das grandes cidades brasileiras é parte de um projeto idealizado para atender os interesses da burguesia diante de um cenário de desenvolvimento industrial no país.

O planejamento urbano no Brasil concentrou-se nas áreas centrais das grandes cidades, particularmente na região sudeste. Trata-se de uma ideia herdada do planejamento urbano dos países centrais durante o advento das cidades industriais. No surgimento das indústrias, havia uma valorização dos espaços centrais das cidades, pois neles estavam localizadas as residências das classes mais ricas, ou seja, “era o espaço da riqueza, do poder e da festa”. (MONTE-MÓR, 2006, p. 69). De acordo com Monte-Mór (2006), essa era uma perspectiva de planejamento urbano das grandes cidades industriais do século XIX, como a Inglaterra e os Estados Unidos que evidenciaram a importância da habitação, como uma forma de controle do uso e da ocupação do solo.

Com o aumento da população de trabalhadores, foi necessário pensar em uma alternativa para alojá-la na cidade. Para esses trabalhadores, foram instituídas políticas habitacionais específicas, resultando na construção de vilas operárias. Essas vilas foram sendo construídas nas periferias da cidade, afastadas dos ricos que ocupavam as áreas centrais. Ainda, de acordo com Monte-Mór (2006), a habitação “era entendida também como uma questão político-ideológica, que garantia a hegemonia burguesa nos centros das cidades”, e também como forma de consolidar no espaço, o seu poder. Funcionava como uma estratégia da sociedade burguesa capitalista que se encontrava obstinada pelo ideário do progresso e da modernidade (MONTE-MÓR, 2006, p. 69).

O fenômeno da globalização na contemporaneidade atingiu níveis de complexidade que vem se materializando nos espaços das cidades. A cidade industrial, como propôs Monte-Mór (2007, p. 14), transbordou sobre regiões circundantes dando origem a novas formas de urbanização.

O processo da urbanização brasileira se intensificou no século XX, mais precisamente entre as décadas de 1960 e 1970, onde as “periferias metropolitanas e das capitais e cidades médias cresceram enormemente”. Isso em função de um período de desenvolvimento da “industrialização substitutiva de importações” e, conseqüentemente, da necessidade de um

planejamento urbano regional para atender as demandas de expansão do capital industrial (MONTE-MÓR, 2006, p. 70).

Quanto à questão rural nesse contexto, a produção capitalista do espaço se estende de forma a promover a urbanização do campo, ou seja, “à medida que as condições de produção urbano-industriais, antes restritas às cidades, estenderam-se para além dos limites legais do espaço urbano e ganharam a dimensão regional e mesmo nacional” (MONTE-MÓR, 2006, p. 75).

A globalização possibilitou a formação de diversas centralidades que são conectadas umas às outras. As características intrínsecas do centro tradicional são reproduzidas em diversas centralidades e a cada dia que passa novas centralidades e novos processos espaciais podem ser formados. Isso se deve às características do sistema capitalista de produção contemporâneo, cujas estratégias para acumulação de capital são constantemente reinventadas e capazes de ultrapassar todos os tipos de fronteiras.

Lugar da concentração das indústrias e das residências da classe burguesa, a área central da cidade industrial teve sua importância, nesses termos, conforme exposição anteriormente apresentada. As transformações ocorridas na economia bem como as mudanças nos sistemas de produção capitalista desencadearam processos de descentralização das atividades que se concentravam nos centros das cidades, e também nas residências dos mais ricos, assumindo novas características tanto de lugar quanto de conteúdo.

A partir dos anos de 1990, proliferaram-se no Brasil e em muitos países do mundo, predominantemente na América latina, os loteamentos fechados, tornando-se um dos principais produtos imobiliários (FREITAS, 2008, p. 14). Dessa forma, as cidades contemporâneas são fundamentalmente marcadas territorialmente por uma conformação de intensa segregação socioespacial, evidenciada pelo aumento cada vez maior do estilo de residências entre muros. Para tanto, os melhores lugares, as melhores paisagens, em especial aquelas predominantes do meio rural, como matas nativas, praias, montanhas etc., serão apropriados e vão se tornar exclusivos a um determinado grupo que pode comprar o privilégio de desfrutá-los” (FREITAS, 2008.p.86).

1.6 RENDA OU VALOR DA TERRA?

A história de apropriação das terras comunais na Inglaterra e Irlanda, conhecida como a política de cercamentos no século XVIII, tornou o senhor feudal o proprietário da terra e não mais apenas o detentor de sua posse. O espaço, a partir de então, é convertido em mercadoria,

mediante essa transformação da terra em propriedade privada. A propriedade privada tornou-se, pois, um dos pilares de sustentação do capitalismo. Com a expropriação das terras, as pessoas perdem seu meio de sustento e depois são obrigadas a vender sua força de trabalho para sobreviverem, surgindo, assim, a classe dos trabalhadores assalariados, ou seja, os operários que trabalhavam para os recentes proprietários dos meios de produção; as indústrias.

Dentro de um passado um pouco mais recente, torna-se pertinente abrir um parêntese recordando-se a história de demarcação de terras do Brasil, por volta do ano de 1850, observando-se que o “passado” é muito “presente” na contemporaneidade. “O caso da demarcação das terras devolutas, previstas na lei de 1850, revela uma história de leis e decretos não aplicados que são continuamente sucedidos por outras medidas também inúteis” (MARICATO, 2012, p. 148). Desse modo, qualquer semelhança não é mera coincidência. O conteúdo da lei, teoricamente preocupado com a pequena propriedade, não mudava a situação de domínio do latifúndio existente naquela época. Em via de regra, havia muitos instrumentos urbanísticos, com o intuito de ordenar o território de forma a estabelecer a justiça social e ambiental para a maioria da população das cidades, mas, acima de tudo, buscava-se a sua aplicação e eficácia na diminuição das desigualdades e ao acesso ao solo urbano. O resgate da história da dinâmica da terra de outrora revela familiaridade com as realidades encontradas na grande maioria das cidades brasileiras, cujo processo de urbanização contemporâneo é marcado fortemente por essa herança (MARICATO, 2000, p. 150). Sendo assim, a base para o entendimento do caos urbano se firma nas premissas de que, “no campo ou na cidade, a propriedade da terra continua a ser um nó na sociedade brasileira” (MARICATO, 2012, p. 185), fecha-se o parêntese.

O conceito de renda da terra é muito importante para estudos da realidade do meio rural, mas também para compreensão das problemáticas que a envolve no meio urbano, sobretudo, para explicar a distribuição dos padrões espaciais dentro das cidades. Para tanto, pode-se dizer que a renda da terra¹⁰ é um elemento estruturador da produção espacial das cidades, necessária para o entendimento do processo de valorização imobiliária. Dessa forma, pode-se, também, atribuir a renda da terra um pouco das responsabilidades nas diversas transformações que ocorrem no espaço das cidades brasileiras, principalmente a produção de

¹⁰ A história do processo de transformação da terra em mercadoria, a partir da promulgação da Lei de Terras no Brasil, e as respectivas implicações para o desenvolvimento das cidades, pode ser mais bem compreendida a partir de uma leitura do primeiro capítulo do livro intitulado “*A Cidade e a Lei: legislação, política urbana, e territórios na cidade de São Paulo*” de autoria de Rolnik (1999).

desigualdade territorial, pois isso é algo central da modernização e da reprodução social capitalista (NABARRO; SUZUKI, 2010, p. 1).

Compreender o conceito de renda da terra demandaria a realização de um resgate na história do pensamento econômico, cujos principais pensadores foram Adam Smith, David Ricardo, Thomas Robert Malthus e Karl Marx. Nabarro e Suzuki (2010) realizaram um estudo sobre o conceito de renda da terra evidenciando o estudo de Marx pela sua contribuição mais expressiva para a consolidação do conceito, no sentido de comprovar a existência das variações da renda da terra.

Não se propôs, neste capítulo, discorrer sobre a evolução do conceito de renda da terra a partir da perspectiva de cada um desses pensadores nem sobre os pormenores da economia política. Dessa forma, apenas alguns aspectos serão considerados de forma que se possa justificar a problemática da organização espacial das cidades. Cada pensador da economia política adjetivou a renda da terra de acordo com a experiência vivenciada em sua época. Marx, por exemplo, quando elaborou sua teoria sobre a renda da terra, encontrava-se em um momento da história em que o processo de industrialização bem como a formação de classes sociais já estavam consolidados. Tal fato possibilitou suas análises de forma um pouco mais completa e explicativa sobre as formas de acumulação de capital por meio da renda da terra pela sociedade burguesa daquela época. A partir disso, entende-se que “o preço da terra urbana é uma criação social” (GOTTDIENER, 2010, p. 178). Marx analisou a renda a partir da perspectiva da fórmula da Trindade e da natureza classista da sociedade capitalista. A partir da renda diferencial, foram previstos dois outros tipos de renda: renda absoluta e renda de monopólio. Para Gottdiener (2010, p. 177), a renda de monopólio é a mais útil para análise urbana, pois expressa a origem social do valor de localização. Dessa forma, caminha-se em direção às proposições da renda de monopólio, no sentido de compreender de que forma essa renda, especificamente, é associada à dinâmica de produção do espaço, sobretudo, à organização espacial das cidades. Reitera-se a importância de se enxergar a renda como um produto social da ideologia burguesa. E, ainda, que, nas condições urbanas atuais que se apresentam nas grandes cidades, é notoriamente possível observar a intensa e rotineira produção de ideologias que incidem no processo de valorização da terra urbana. Assim funciona o mercado imobiliário voltado para as camadas da população de maior renda, através da comercialização, mediante toda sua infraestrutura de apoio, somando-se ao aparato ideológico de marketing, de residências dentro de condomínios fechados. É nessa perspectiva que Gottdiener (2010, p. 178) ressalta a importância de mostrar como a lei do valor no espaço é estruturada e manipulada pela classe capitalista, em suas relações sociais, para produzir

renda absoluta e renda de monopólio dentro da metrópole. Sumariamente, pode-se dizer que a renda é uma parcela apropriada do excedente coletivo gerado pelo trabalho¹¹ (ALMEIDA; MONTE-MÓR, 2017, p. 425). De acordo com Harvey (2005, p. 222), toda renda se baseia no poder monopolista dos proprietários privados de determinadas porções do planeta. Dessa forma,

[...] a renda monopolista surge porque os atores sociais podem aumentar seu fluxo de renda por muito tempo, em virtude do controle exclusivo sobre algum item, direta ou indiretamente, comercializável, que é, em alguns aspectos, crucial, único e irreplicável [...] A escassez se cria pela retenção da terra ou do recurso para uso presente, especulando-se sobre valores futuros [...] Para a renda monopolista se materializar, é preciso encontrar algum modo de conservar únicos e particulares as mercadorias ou os lugares [...] Essa dinâmica estrutural não teria a importância que tem se não fosse o fato de que os capitalistas cultivam, de modo ativo, o poder monopolista (HARVEY, 2005).

Embora não se tenha ousado apresentar uma discussão sobre as diferentes perspectivas de ganho de rendas implementadas por Marx, foi possível observar que a renda de monopólio, por si só, consegue explicar boa parte da realidade urbana na contemporaneidade. Nesse caso, Harvey (2005), de certa forma, facilitou o caminho para a compreensão do conceito de renda de monopólio, constituindo uma justificativa para o quadro de preços excessivos da moradia, anunciando alguns pontos-chave. Quando Harvey menciona a expressão “controle exclusivo de algum item, único e irreplicável”, ele expõe a essência das características da renda de monopólio. Isso quer dizer que, seja qual for a mercadoria produzida, para obtenção de determinada renda, é preciso que essa mercadoria tenha algo que a torne única, singular. Porém, de acordo com o mesmo autor, se essa mercadoria for facilmente negociável, ela vai deixando de ser menos única e especial. A dinâmica da terra pode ser pensada nessas circunstâncias. A terra, por exemplo, considerada de primeira qualidade ou que possua uma “boa” localização, torna-se um objeto alvo de renda de monopólio. Por possuir tais atributos não repetitivos, fica retida aguardando valorizações futuras. O que faz dessa terra um produto único e irreprodutível é o fato de ela ser de qualidade e possuir uma localização estratégica, única em determinado espaço. Tal fato pode ser observado em muitas realidades urbanas.

¹¹ O trabalho é uma técnica, um conhecimento, ciência, tecnologia, ele tem uma historicidade. Para Marx (1987, p. 202), o trabalho é um “processo de que participam o homem e a natureza, processo em que o ser humano com sua própria ação, impulsiona, regula e controla seu intercâmbio material com a natureza [...]. A própria terra é um meio de trabalho” (MARX, 1987, p. 203). Mas, “não se comercializa a terra, o recurso natural ou o local de qualidade singular, mas a mercadoria ou serviço produzido por meio do seu uso” (HARVEY, 2005, p. 222). Assim, o que vai determinar a grandeza do valor é a quantidade de trabalho socialmente necessário ou tempo de trabalho socialmente necessário para a produção de um valor de uso (MARX, 1987, p. 46).

Como o valor da terra está relacionado à quantidade de trabalho realizado sobre ela, podemos dizer que os capitalistas hoje vivem no constante trabalho de tornar algum lugar único e exclusivo através da disseminação de ideologias, de modo de vidas que, de certa forma, vão atribuindo um valor diferencial em algum ponto do espaço geográfico. O trabalho, nessas circunstâncias, entra como elemento constitutivo fundamental (SMOLKA, 1979, p. 5). Nesse caso, especificamente, quem vai tomar as rédeas desse processo, será o capital incorporador. Para Smolka (1979, p. 11), “o capital incorporador é aquele que desenvolve o espaço geográfico, organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial, os destinados à produção de habitações”. Nesse sentido, vale lembrar que o capital incorporador “é aquele que se valoriza (e se expande) ao tentar assumir o controle do processo pelo qual rendas fundiárias são criadas e apropriadas” (SMOLKA, 1979, p. 13).

Em vez de falar sobre renda, Villaça (2012, p. 27) prefere usar a palavra valor, no sentido de saber de onde vem o valor e o preço da terra urbana. Assim, propôs, ainda, analisar o conceito de “terra-localização”, em vez de renda da terra, como estudado por Marx em seu livro "O Capital". Isto porque a localização é muito importante para o caso do espaço urbano. Para Villaça, o conceito de terra-localização na sua concepção não foi muito bem explorado por Marx, quando este pensador estudou a renda da terra não considerando a localização. Nesse sentido, ele ressalta que essa análise “examina o conceito de localização em conexão com a terra urbana, mas que suas considerações são válidas para qualquer terra, para qualquer espaço territorial” (VILLAÇA, 2012, p. 29).

Especificamente, a terra urbana, de acordo com Villaça (2012, p. 32) “parece ter a maravilhosa propriedade de, permanentemente, conferir rendimentos a seu dono, mesmo quando nenhuma atividade produtiva seja exercida sobre ela”. A terra se valoriza mesmo se ela não estiver em uso. Sua valorização provém de investimentos públicos realizados no entorno e também do crescimento da cidade. As investigações de Villaça se pautaram em compreender em que, e por que o “crescimento da cidade” valorizaria seus terrenos e, por que valorizaria uns mais que outros, e, ainda, por que o trabalho realizado fora de um lote cria valor nesse lote.

Em resposta aos próprios questionamentos, o referido autor explica que, tratando-se da localização, “o valor dos lotes mais centrais é, em cada cidade, superior ao valor dos lotes das periferias”. Na verdade, o que ele quer demonstrar com essa colocação é que “uma parcela do valor de qualquer terreno urbano não deriva de investimento público” e que o valor de uso de uma determinada aglomeração humana varia de um ponto para outro da cidade (VILLAÇA, 2012, p. 34).

Para melhor compreender essa reflexão de Villaça (2012) sobre o conceito de terra-localização, ele exemplifica argumentando que, quando se compra uma casa, compram-se duas coisas. Dessa forma, a casa vem acompanhada de infraestruturas, como água, eletricidade, esgotos etc., inclusive, acesso às demais partes da cidade. Porém, as condições de acesso variam de um ponto para o outro da cidade. Ao mencionar o acesso, ele considera o tempo de deslocamento.

Para Villaça (2012, p. 37), a “localização, em sua forma pura é aquela que está ligada apenas ao tempo e custo de deslocamento (de pessoas ou materiais)”. O autor ainda ressalta que “o acesso a todo um sistema de recursos” é algo central no entendimento do processo de valorização da terra. Além disso, “todo proprietário de uma terra-localização é proprietário de um bem único, irreproduzível” e detém um preço de monopólio. Localizações que dão acesso a determinadas paisagens agregam valores aos preços da terra.

Vale a pena destacar que o preço da terra-localização é composto pela determinação de três componentes, cujo peso relativo variará de localização para localização, dentro de uma mesma cidade: 1) O componente da renda absoluta (renda capitalizada); 2) O componente oriundo do valor da terra-localização, ou seja, a expressão monetária do tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la (por parte da cidade como um todo) e 3) O componente que exprime um preço de monopólio (Villaça, 2012, p. 39). Acresce que os componentes 2 e 3, apresentam intensidades variadas, sendo os que mais pesam no preço da terra urbana. (VILLAÇA, 2012, p. 39).

2 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Embora existam especificidades e particularidades, como defendem alguns autores, dentro do contexto de desenvolvimento urbano de cada cidade, a globalização possibilita a reprodução dos processos econômicos, bem como seus desdobramentos no espaço em diferentes escalas. Os processos embrionários da dispersão do tecido urbano, juntamente à fragmentação e homogeneização do espaço se encontram nos princípios da economia política do industrialismo do século XIX. Certamente, não se trata de desdobramentos espaciais recentes, já que, no período mencionado, os mais pobres, componentes da classe trabalhadora, viviam próximo das indústrias, sendo seu local de trabalho regiões habitacionais sob condições insalubres e longe dos burgueses, proprietários de terras e das indústrias. Bpara confirmar essa acepção, basta observar uma metrópole ou uma cidade qualquer, a sua organização espacial e as formas e o conteúdo social das diferentes regiões existentes dentro das respectivas aglomerações urbanas.

Os dilemas fundiários da Revolução Industrial, assim como do industrialismo, atravessaram os séculos e perduram no processo da urbanização na contemporaneidade. A transformação da terra em objeto quase que exclusivamente de troca, tornou-se o entrave na redução das desigualdades socioespaciais nas grandes cidades brasileiras.

A produção do espaço urbano na contemporaneidade tem se caracterizado, mormente, pela intensidade dos processos identificados, cujo resultado está sendo, cada vez mais, a extrapolação de fronteiras urbanas mediante o processo de transformação de uso do solo. Nesse cenário, o solo urbano tem sido visto como uma forma de enriquecimento. Áreas de dentro das cidades, próximas de zonas rurais, tem sido frequentemente alvo das investidas do mercado imobiliário, sendo em boa parte das vezes comercializadas de forma desordenada e ilegal. O planejamento urbano parece não ter muita eficiência para, em primeiro momento, conter o avanço de tal crescimento. No entanto, posteriormente, consolida esse avanço através das pressões por transformações de áreas não urbanas para urbanas e a realização de delimitações de áreas consideradas de expansão urbana. É importante observar que não se trata de um crescimento natural, mas de fruto do planejamento do mercado com auxílio do Estado.

Esse fato incide, muitas vezes, em intensas relações de conflito, pois nem sempre o valor de troca vai prevalecer em algum lugar do espaço.

Pretende-se que, a partir dos conceitos de estrutura, processo, função e forma, inicialmente apresentados, tenha sido possível compreender a totalidade social, e também a existência de uma sintonia existente entre a relação e interação dos respectivos conceitos, bem

como a dificuldade de se conceituá-los de forma separada. Por essa razão foi necessário dissertar sobre a fundamentação na história da industrialização, para elucidar os fatos mais recentes da urbanização.

Levando-se em consideração o esquema do novo modelo de desenvolvimento e reestruturação econômica que culminará em diversos efeitos socio-territoriais é possível inferir que a estrutura é entendida como o modo de produção capitalista que engendra diversas transformações sociais e espaciais, seja no campo ou na cidade. A globalização, bem como a reestruturação econômica internacional seja o ponto de partida para análises das tendências do desenvolvimento urbano das cidades na contemporaneidade.

Subentende-se que os processos desencadeados por essa estrutura ocorreram em diferentes vertentes, tais como desconcentração industrial, liberalização, desregulamentação flexibilização e privatização. Desse modo, processos são as contínuas transformações ocasionadas pelo modo de produção nos moldes da globalização.

Já a forma e a função, nada mais são do que a materialização dos seus efeitos sobre o território. Nesse sentido, forma e função possuem uma relação direta: uma determinada forma é criada para desempenhar uma ou várias funções. A desconcentração, polarização e segregação urbana, por exemplo, podem ser verificadas na dinâmica de produção dos enclaves fortificados como os condomínios fechados que se expandem cada vez mais pelas periferias, formando territórios de exclusão. Estes, por sua vez, caracterizam a essência das formas e seus respectivos conteúdos produzidos na contemporaneidade.

Os conceitos corroboram a premissa de que, quanto mais complexa se torna uma determinada estrutura econômica, mais complexos processos urbanos são formados. Consequentemente, desencadeiam-se complexos fenômenos espaciais, com suas variadas formas para produzir e reproduzir todo o sistema de acumulação capitalista contemporâneo.

Acredita-se que a importância da sistematização desses conceitos, neste capítulo, facilita a compreensão de que, para se estudar a cidade, suas formas e todo o seu conteúdo social é preciso considerar agentes e forças envolvidas nos processos de transformação da cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANJOS, Wellintânea Freitas dos *et al.* Urbanização Dispersa e a transformação da paisagem natural: Estudo de caso sobre a dispersão urbana na bacia do rio Cuiá, na cidade de João Pessoa - PB, Brasil. In: SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da *et al* (Org.). **Dinâmica da cidade e bordas urbanas**. João Pessoa: Editora Universitária UFPB, 2015. p. 142-167.

ALMEIDA, Renan Pereira; MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo. Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo. 2017, **Revista de Economia Política**, São Paulo, v. 37, n. 2, p.417-436.

ALMEIDA, Flavio Gomes de; SOARES Luiz Antônio Alves (organizadores). **Ordenamento Territorial**: coletânea de textos com diferentes abordagens no contexto brasileiro. Rio Janeiro: Bertrand Brasil, 2009.

BAUMAN, Zygmunt. **Tempos líquidos**. Rio de Janeiro: Zahar, 2007. 119 p.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Região e organização espacial**. 2. ed. São Paulo: Ática, 1987. 96 p.

BRASIL. **Lei 6766/79** - De 19 de dezembro 1979 - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm. Acesso em 20 jul. 2017.

BRASIL. **Lei 4591/64** – De 16 de dezembro - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm#:~:text=Para%20efeito%20desta%20Lei%2C%20considera,unidades%20aut%C3%B4nomas%2C%20\(VETADO\)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm#:~:text=Para%20efeito%20desta%20Lei%2C%20considera,unidades%20aut%C3%B4nomas%2C%20(VETADO)). Acesso em 20 jul. 2017

CAMARA DOS DEPUTADOS. **Lei 3057/2000** – Projeto de Lei (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano) de 18 de maio de 2000. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=19039>. Acesso em: 20 jul. 2017.

CASTELLS, Manuel. **A sociedade em rede**. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 1983. v. 48.

FREITAS, Eleusina Lavôr Holanda de. **Loteamentos fechados**. 2008. 206 f. Tese (Doutorado) Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Cap. 4.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2010. 311 p.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005. p. 159.

LACERDA, Norma. Fragmentação e integração: movimentos de (re) estruturação espacial das metrópoles brasileiras. In: RIBEIRO, Ana Clara Torres; LIMONAD, Ester; GUSMÃO, Paulo Pereira de (Org). **Desafios ao planejamento**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012. Cap. 1. p. 21-42.

LEFEBVRE, Henri. **O direito a cidade**. São Paulo: Centauro, 2001. 143 p.

MARICATO, E. **As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: Planejamento urbano no Brasil**. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000. p. 121-192.

MARICATO, Ermínia. *As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias*. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia (Org.). **A cidade do pensamento único: Desmanchando consensos**. 5. ed. Petrópolis: Vozes, 2009. Cap. 4. p. 121-192.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. 2. ed. Petrópolis: Vozes, 2012. 219 p.

MARX, Karl. **O Capital**. 11. ed. São Paulo: Bertrand Brasil Difel, 1987. 579 p.

MONTE-MÓR, Roberto Luís. *O que é o urbano, no mundo contemporâneo*. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n. 111, p. 9-18, maio 2006.

MONTE-MÓR, Roberto Luís. *Urbanização extensiva e lógicas de povoamento: um olhar ambiental*. In: SANTOS, Milton; SOUZA, Maria Adélia Aparecida de; SILVEIRA, Maria Laura. **Território, Globalização e Fragmentação**. São Paulo: Hucitec, 1994. Cap. 2. p. 169-181.

NABARRO, Sérgio Aparecido; SUZUKI, Júlio César. *A renda da terra nos autores clássicos*. In: Encontro Nacional dos Geógrafos, 16, 2010, Porto Alegre. **Anais...** Porto Alegre: AGB, 2010. ISBN 978 85 99907 02 3.

ROMERO, José Luís. **América Latina: as cidades e as ideias**. Rio de Janeiro: UFRJ, 2004. 422 p.

SÁNCHEZ, Fernanda. *A reinvenção das cidades na virada de século: agentes, estratégias e escalas de ação política*. **Revista de Sociologia e Política**. v. 16, p. 31-49, 2001.

SOARES, Marco Antônio Tavares. *Crise do capital e restaurações transitórias do equilíbrio desfeito*. 2010. Disponível em: <<http://www.unicamp.br/cemarx/ANAIS%20IV%20COLOQUIO/comunica%E7%F5es/GT3/gt3m4c5.pdf>>. Acesso em: 18 de junho de 2017.

SOARES, Paulo Roberto Rodrigues. *A região metropolitana de Porto Alegre nos (des) caminhos da metropolização brasileira*. In: FEDOZZI, Luciano; SOARES, Paulo Roberto Rodrigues (Org.). **Porto Alegre: Transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2015. Cap. 2. p. 42-72.

SANTOS, Milton. **Da totalidade ao lugar**. São Paulo: Edusp, 2008a. 172 p.

_____. **A natureza do espaço: Técnica e tempo. Razão e emoção**. 4. ed. São Paulo: Edusp, 2006. 259 p.

_____. **Manual de Geografia urbana**. 3. ed. São Paulo: Edusp, 2008c. 232 p.

_____. **Técnica espaço tempo:** Globalização e meio técnico-científico-informacional. São Paulo: Edusp, 1994. 94 p.

_____. **Por uma economia política da cidade.** 2. ed. São Paulo: Edusp, 2009. 144 p.

_____. **Espaço e Método.** 5. ed. São Paulo: Edusp, 2008c. 119 p.

SMOLKA, Martim Oscar. **Preço da terra e valorização imobiliária urbana:** Esboço para o enquadramento conceitual da questão. 1979. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/TDs/td_0012.pdf>. Acesso em: 1 dez. 1979

SPOSITO, M, Encarnação Beltrão. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (Org). **Urbanização e cidades:** perspectivas geográficas. Presidente Prudente: GASPERR, 2001, v.1, p. 609-643.

VILLAÇA, Flávio. **Reflexões sobre as Cidades Brasileiras.** Ed. 1°. São Paulo: Studio Nobel, 2012. 295 p.

CAPÍTULO II

PROCESSOS E FORMAS ESPACIAIS: DISPERSÃO URBANA E FRAGMENTAÇÃO DAS CIDADES A PARTIR DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS

2.1 INTRODUÇÃO

Considerando-se o cenário de crise crescente de moradia, o padrão de crescimento das cidades brasileiras tem se caracterizado pelo desconhecimento do direito de se encontrar na cidade o lugar onde todos possam morar de modo adequado, em condições dignas e com qualidade de vida, constituindo tema central do Direito Urbanístico (FERNANDES, 2004, p. 115). As cidades brasileiras são poluídas, caras, ineficientes, injustas e ilegais. Dessa forma, cumpre salientar que a ilegalidade urbana não se reduz aos grupos mais pobres, como indica a proliferação de formas ilegais de uso e ocupação do solo, entre as camadas mais ricas, através dos chamados “condomínios fechados. (FERNANDES, 2004, p. 115).

Muitos estudos mostram as complexidades que estão por trás da produção do espaço urbano, resultando respostas que se entrecruzam, revelando, de forma geral, conflitos e intensas diferenciações sociais e espaciais. Dessa forma, a economia capitalista e o seu atual estágio de acumulação têm sido a mola propulsora do desenvolvimento urbano encadeado na contemporaneidade¹². Mediada pelos ideais da modernidade, destaca-se que a indústria do consumo, em especial, trabalha incansavelmente pela manutenção da reprodução desse cenário. Entre os processos sociais e as formas espaciais, existem as ações de diversos agentes modeladores do espaço urbano. Esses agentes permitem localizações e realocações das atividades e da população na cidade (CORRÊA, 1995, p. 36). Para esse mesmo autor, esses agentes são os proprietários dos meios de produção, a exemplo dos grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos.

Os condomínios e os loteamentos fechados estão se tornando padrões de consumo de habitat cada vez mais idealizado pelas classes de média e alta renda. Tais formas urbanas, cada vez mais, proliferam-se na paisagem das cidades, em função da intensificação da atividade imobiliária, subsidiada pelo marketing na comercialização de um novo modo de

¹² Acumulação de capital.

viver e morar. Tal fato ancora-se nos diversos problemas urbanos como justificativa para delimitação do espaço através de muros e sistemas de segurança. No entanto, sua dinâmica tem revelado a produção de exclusão social e espacial. Tal processo é observado por meio do avanço dos limites urbanos em direção ao meio rural. Trata-se de uma discussão que reverbera desde a década de 1970, intensificada a partir da década de 2000, quando foi observado um *boom* na atividade imobiliária, dadas as transformações de ordem econômica, discutidas no capítulo anterior. Isto se alia ao favorecimento de um cenário de avanços nas novas tecnologias de informação que ficou conhecido como o período técnico-científico-informacional. Esse período proporcionou profundas transformações no espaço geográfico, mais significativamente na estrutura espacial urbana, o que muitos chamam de processos de reestruturação da cidade.

Dessa forma, foi possível observar alguns fatos importantes, mediante a ocorrência dos processos mencionados. As transformações ocorridas possibilitaram um cenário de intensas pressões pela transformação de solo não urbano para urbano. Neste caso, o desenvolvimento econômico produz efeitos no crescimento e estruturação do espaço urbano. Na maioria das situações, isso gera uma série de implicações territoriais, sobretudo, socioambientais. Os conflitos de interesses e a questão ambiental formam, neste caso, os cerne dessa problemática.

Pode-se afirmar que o espaço periurbano é fruto das complexidades que existem entre a dicotomia espaço rural-urbano, configurando-se em espaços dispersos e fragmentados, muitas vezes, de difíceis denominações. O espaço periurbano concerne em novas formas de ocupação das periferias urbanas. Sua complexidade consiste em uma mistura de usos do solos.

É importante lembrar a disseminação de diferentes formas urbanas para todas as classes sociais, sendo a tipologia o elemento que difere umas das outras. Tais condições se devem ao processo de capitalização¹³ da periferia, constituindo uma das principais características do processo de urbanização contemporânea. Dentro dessa lógica, inserem-se tanto a dinâmica de produção dos condomínios de interesse social para a classe de baixa renda (conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida), quanto os condomínios fechados destinados às classes de média e alta renda. Evidentemente designando as direções que ambas vão tomar dentro do território da cidade, através das legislações urbanísticas do município.

¹³ Acumulação de capital.

2.1.1 A segregação nas grandes cidades brasileiras

Confirma-se que a estrutura econômica detém importante papel na organização espacial das cidades, refletindo na divisão econômica do espaço, por meio das localizações das indústrias e dos serviços. Desse tópico por diante, explanam-se os processos relacionados à divisão social do espaço (CORRÊA, 1995).

Em seu livro intitulado “Reflexões Sobre as Cidades Brasileiras”, Flávio Villaça (2012) descortina o enredo da produção do espaço urbano, de forma específica, evidenciando a segregação urbana, nas grandes cidades brasileiras, enfatizando questões importantes, como o fato da enorme desigualdade econômica, aliada ao domínio político e à ideologia, as quais constituem a essência das articulações do espaço urbano. Nesse sentido, o mesmo autor ressalta, em primeiro lugar, que “o maior problema do Brasil não é a pobreza, mas a desigualdade e a injustiça a ela associadas. Desigualdade econômica e desigualdade de poder político” (VILLAÇA, 2012, p. 44). Para tanto, nessa mesma perspectiva, o seu olhar sobre o estudo do espaço urbano brasileiro sugere que este deve, fundamentalmente, ser explicado e compreendido, levando-se em consideração as especificidades do processo de segregação social e econômica que caracteriza as metrópoles, cidades grandes e médias (VILLAÇA, 2012, p. 44).

Para VILLAÇA (2012, p. 43), a segregação “é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjunto de bairros da metrópole¹⁴”. Acrescenta-se a contribuição para com esse conceito a ideia de que a segregação no espaço urbano é organizada basicamente por meio dos padrões de diferenciação social e de separação. Estas “revelam os princípios que estruturam a vida pública e indicam como os grupos sociais se inter-relacionam no espaço da cidade” (CALDEIRA, 2000, p. 211). A segregação é também “aquela forma de exclusão social e de dominação que tem uma dimensão espacial” (VILLAÇA, 2012, p. 49). É, portanto, a “mais importante manifestação espacial-urbana da desigualdade que impera em nossa sociedade” (VILLAÇA, 2012.p.44). Na Figura 4 está demonstrado como esse processo é traduzido no espaço urbano.

Um aspecto importante na reflexão de Villaça (2012) é a sugestão de analisar a segregação urbana, no sentido de evidenciar como é estreita a sua relação com a desigualdade e a dominação. Dessa forma, a abordagem da segregação não é mais feita por bairro, mas por

¹⁴ Trata-se de uma citação própria do autor retirada do seu livro "Espaço intra-urbano no Brasil". (p. 142).

“região geral da cidade” e traz um enorme potencial explicativo, "muito maior que o da segregação por bairro” (VILLAÇA, 2012, p. 45). Dessa forma, apresenta sua justificativa quanto a essa abordagem, enfatizando que:

[...] a abordagem da segregação por região da cidade permite o seu relacionamento com toda estrutura urbana, ao focalizar a inter-relação entre a produção do espaço urbano, como um todo, com a segregação das residências dos mais ricos (e, por oposição, dos mais pobres), com a segregação dos seus locais de emprego e serviços e, finalmente, com a dominação por meio do espaço urbano.” (VILLAÇA, 2012, p. 61).



Figura 4 - Padrões de segregação residencial.
Fotos: Ítalo Stephan.

Em seu estudo, Villaça (2012, p. 50) escolhe a cidade de São de Paulo para realizar suas análises, empregando toda abordagem descrita acima para explicar, e não apenas descrever o processo de segregação urbana. Neste caso, para melhor compreensão de sua análise, ele inicialmente divide a sociedade metropolitana de São Paulo em duas classes sociais: “os mais ricos” ou “as camadas de mais alta renda, e “os mais pobres” ou os de “mais baixa renda”, para serem agrupados em regiões homogêneas. Ressalta-se que esse procedimento não tem sido feito para explicar a profundidade do conceito em questão.

Nessas circunstâncias, o mesmo autor analisou a distribuição espacial das classes sociais no município de São Paulo, verificando a existência de uma “região geral da cidade,

onde ocorre uma excepcional concentração das classes de mais alta renda”, localizada na zona sudoeste do município de São Paulo. O autor esclarece que se trata de uma região composta por distintas classes sociais, mas que existia o predomínio da classe de mais alta renda nessa região, sendo classificada como uma Região de Grande Concentração das Camadas de Mais Alta Renda (VILLAÇA, 2012, p.50).

A segregação das camadas de mais alta renda nessa região foi demonstrada através da avaliação de uma variedade de indicadores, que diagnosticou a região como: menor vulnerabilidade social, menor população negra, os melhores locais para jovens, o clima é mais ameno, maior IDH (Índice de Desenvolvimento Humano), mais altas rendas, maior concentração de Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) e menor número de óbitos por homicídio¹⁵.

Neste estudo, Villaça (2012) acrescenta também a segregação dos empregos e dos locais de compras e serviços, exemplificando, com a cidade de São Paulo, “destacando as concentrações dos empregos da maioria (os mais pobres) e da minoria mais rica”. Segundo o autor, o emprego no setor terciário abarca a grande concentração dos empregos dos mais ricos, especialmente aqueles que desenvolvem atividades nos “escritórios (das várias profissões liberais e ainda os das atividades modernas, como marketing, publicidade, comunicação, propaganda, informática etc.” Esses empregos estão justamente concentrados na região sudoeste da cidade, aquela classificada por Villaça (2012) como Região de Grande Concentração das Camadas de Mais Alta Renda.

Na sequência, Villaça (2012) propõe que o estudo da segregação das camadas de mais alta renda, ou dos mais ricos (e por oposição, o das classes de mais baixa renda), sobre a perspectiva da região geral da cidade, permitirá as seguintes articulações:

- ✓ **Com os aspectos políticos:** por meio da legislação urbanística, da atuação do estado, especialmente sobre o sistema de transportes (produtor de “localizações”) ou da localização dos aparelhos do Estado;
- ✓ **Com os aspectos econômicos:** especialmente sobre o mercado da terra, da formação dos preços da terra e pela atividade imobiliária. Isso no sentido de identificar se há uma concentração das atividades imobiliárias nas áreas de concentração das camadas de mais alta renda;

¹⁵ Todos os mapas, bem como as informações detalhadas das pesquisas realizadas podem ser encontrados em VILLAÇA, 2012, p. 51-58.

- ✓ **Com processos ideológicos:** por meio dos quais a classe dominante produz e difunde ideias que visam esconder os processos reais de produção do espaço urbano desigual, que não é necessariamente centro versus periferia (VILLAÇA, 2012,p.59).

2.1.2 As cidades e o planejamento urbano-ambiental

Os gestores das cidades na contemporaneidade assumiram um planejamento despreocupado com as dimensões sociais e ambientais do lugar onde prevalece o princípio da negociação, cooptação e clientelismo (CORRÊA, 2014, p. 46). Esclarecendo, trata-se de um planejamento que “não tem comprometimento com a realidade concreta, mas com uma ordem que diz respeito a uma parte da cidade” (MARICATO, 2009, p. 122). Quanto ao planejamento urbano e sua tentativa de organizar a cidade, na maioria das vezes, sua “legislação é ineficaz quando contraria interesses de proprietários imobiliários ou quando o assunto são os direitos sociais” (MARICATO, 2009, p. 150). Sendo assim,

[...] não é por falta de Planos Urbanísticos que as cidades brasileiras apresentam problemas graves. Não é também, necessariamente, devido à má qualidade desses planos, mas por que seu crescimento se faz ao largo dos planos aprovados nas Câmaras Municipais, que seguem interesses tradicionais da política local e grupos específicos ligados ao governo de plantão” (MARICATO, 2009, p. 124).

É nessa perspectiva que Maricato (2012) fala sobre o Plano Diretor, cujo objetivo, muitas vezes, encontra-se desvinculado da gestão urbana, onde existe um “discurso pleno de boas intenções, mas distante da prática”. Para Vitte, (2005, p. 233) “o desenvolvimento urbano dá-se a partir de um projeto físico para uma cidade e de políticas de controle do uso do solo, resultando na ordenação do território e de equipamentos coletivos”. Mas que, segundo Maricato (2012), o resultado disso tudo na realidade é “planejamento urbano para alguns, mercado para alguns, lei para alguns, modernidade para alguns, cidadania para alguns...”

Compreender a singularidade dos processos locais requer interpretação articulada dos micro e macroprocessos de mudanças (COELHO, 2006, p.30). Isso quer dizer que “é preciso compreender que as cidades são influenciadas por uma dinâmica global que ultrapassa suas fronteiras, sendo importantes na compreensão dos processos locais” tanto na escala social quanto na escala ecológica (COELHO, 2007, p. 36). Dessa forma, mudanças de ordem econômica, resultado da reestruturação capitalista, sobretudo, posterior a década de 1970, novos rumos foram tomados, no que diz respeito aos processos de desenvolvimento

urbano no mundo e no Brasil. Várias consequências foram observadas no caráter morfológico das cidades, principalmente a prevalência e o acirramento das desigualdades territoriais.

Em face dessas mudanças e da constante tendência do crescimento das cidades, colocam-se em evidência discussões sobre a questão ambiental, realçando-se o planejamento urbano-ambiental e a qualidade de vida da população em geral. Lembrando que “o ambiente não se restringe ao conjunto de dinâmicas e processos naturais, mas das relações entre estes e as dinâmicas e processos sociais” (SPÓSITO, 2005, p. 295). Portanto,

[...] a urbanização e a emergência dos problemas ambientais urbanos obrigam os estudiosos dos impactos ambientais a considerar os pesos variados da localização, distância, topografia, características geológicas, morfológicas, distribuição da terra, crescimento populacional, estruturação social do espaço urbano e processo de seletividade suburbana ou segregação espacial. (COELHO, 2007, p.27).

Estudos sobre a transformação da natureza através do trabalho necessita passar pelo crivo de um olhar sistêmico, pois não existe trabalho que se realiza fora da natureza. Neste sentido,

[...] os instrumentos técnicos disponíveis, as forças produtivas, certa divisão social do trabalho e as relações de produção definem as formas de apropriação da natureza e o acesso dos diferentes grupos sociais aos recursos do ambiente”. (GOMES, 2005.p.337).

O lugar se tornou uma categoria muito importante, pois passou a ser alvo das estratégias para combater as dificuldades oriundas das crises capitalistas que impactou as cidades (VITTE, 2005, p. 233). De acordo com Vitte (2005), a Constituição Federal de 1988 transferiu o poder de decisões aos estados e municípios. Isto quer dizer que, atualmente, as municipalidades carregam para si maiores responsabilidades nos processos de gestão das cidades. No entanto, observa-se que para elas não foram transferidos os recursos financeiros na mesma proporção.

Com o Estatuto da Cidade (2001), estabeleceu-se que a gestão urbana estaria circunscrita nas bases da participação da população e da gestão democrática como princípios para o desenvolvimento urbano. No entanto, os antagonismos urbanos ainda se fazem muito presentes. Pode-se dizer que “as novas formas de produção e consumo da e na cidade, tem provocado o aprofundamento das contradições entre o ambiental e o social nos espaços urbanos.” (SPÓSITO, 2005, p. 295). Para tanto,

Ao comandar a produção do espaço urbano, a classe dominante, comanda não só a sua produção material e direta, seu valor e seu preço (comandando o mercado imobiliário). Comanda também as ações do Estado sobre esse espaço (legislação

urbanística, localização dos aparelhos de Estado, produção do sistema de transportes, etc.). E ainda a produção das ideias dominantes a respeito dele. Tudo, na verdade, é o que especifica o espaço urbano”. VILLAÇA, 2012.p.66).

Essa tem sido a tradução do processo de desenvolvimento urbano das cidades da América Latina, especificamente no Brasil. As principais cidades do sul ao nordeste brasileiro vêm apresentando novas frentes de urbanização que se formam nas periferias, caracterizando uma organização espacial espraiada. Os espaços fechados, especialmente os loteamentos e condomínios, tornaram-se o novo ideal de moradia da cidade moderna, graças ao empenho do marketing do mercado imobiliário que alimenta o consumo desse modelo de habitação pela sociedade de média e alta renda. No geral, as principais implicações desse processo para a cidade é o fato de a sua proliferação e apropriação de diversos recursos serem destinados ao bem coletivo. Assim sendo,

[...] analisar o espaço enquanto expressão da estrutura social resulta, conseqüentemente, em estudar sua modelagem pelos elementos do sistema econômico, do sistema político e do sistema ideológico, bem como pelas combinações e práticas sociais que decorem dele (CASTELLS, 2000, p.193).

Até esse ponto, buscou-se esboçar, em parte, a situação descrita por Castells (2000). A seguir, o propósito se volta à constante associação e análises dos impactos ambientais provocados pelas consequências da urbanização dispersa, tendo em vista a produção dos loteamentos e condomínios fechados. Isso porque se observa que essas formas urbanas têm sido responsáveis, em grande parte, pelas transformações do espaço das cidades, em especial, pela expansão desordenada do tecido urbano. Tal fato se implica na transformação também na dinâmica do espaço rural, como demonstrado em muitas situações. Para Anjos *et al.* (2015, p. 142), pode-se conceituar o fenômeno de dispersão urbana “como o aumento avantajado e horizontalizado do tecido urbano, em direção às áreas periféricas da cidade”. Essas áreas eram onde predominaram a presença de solos cobertos por remanescentes florestais e, ou uso para atividades de características rurais.

A expansão da cidade em direção às suas áreas periféricas é influenciada, também, pelas ligações viárias e o uso de novas tecnologias de comunicação e de informação, que possibilitaram as conexões entre diferentes pontos do território e, assim, permitiram a população um maior distanciamento dos núcleos urbanos. Esses elementos, ao garantirem uma suposta acessibilidade, atuam sobre o arranjo territorial do crescimento urbano, influenciando na valorização da terra e na produção de novos lugares, e na reestruturação urbana, com as conseqüentes transformações na paisagem (ANJOS *et al.*, 2015, p. 143).

Nesse caso, evidenciam-se as transformações da paisagem do meio rural, provocadas pelo fenômeno da dispersão urbana através da intensificação dos processos de transformação do uso do solo rural em urbano. A paisagem do meio rural é geralmente vista como áreas de amenidades, com vegetação, ou mesmo pastagem, com menor aglomeração de pessoas e pouca interferência humana, ou seja, prevalecem os aspectos de uma paisagem natural. Levando em consideração o presente estudo, gradativamente, essa paisagem vai se transformando, mesclando atributos urbanos. Tais condições podem ser verificadas a partir do avanço urbano sobre áreas denominadas rurais. A dinâmica de produção do espaço dos loteamentos e condomínios fechados é um exemplo do caso em questão. O mercado imobiliário cada vez mais tem investido no *marketing* da qualidade de vida. E o meio rural, dada a sua condição de maior proximidade com a natureza, tem sido o alvo para tais idealizações. Além disso, esse processo é também interpretado a partir da existência de terras, a princípio, mais baratas em relação aos terrenos mais centrais.

Esse fato tem sido alvo de interesses interdisciplinares e se tornado um dilema principalmente no que tange as questões voltadas para a gestão do espaço, de forma a garantir o direito à cidade e as condições de sobrevivência para a maior parte da população. Isso porque, via de regra, a opção pela lucratividade e o interesse particular de atores sociais, com ênfase naqueles com maior poder político e econômico, destacam-se os processos de organização da cidade, ora através da produção das injustiças sociais ora das injustiças ambientais.

Dessa forma, entende-se que tais condições podem ser estudadas através dos princípios que norteiam os estudos dos impactos ambientais. A Resolução CONAMA, nº. 001/86, art. 1º define o conceito de impacto ambiental como qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam:

- I a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- II as atividades sociais e econômicas;
- III a biota;
- VI as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;
- V a qualidade dos recursos ambientais.

2.1.3 Processos espaciais: significados da dispersão, periurbanização e fragmentação urbana




Reitera-se o conceito de processo dentro da totalidade espacial na perspectiva de Santos (2008, p. 69) que diz ser “definido como uma ação contínua desenvolvendo-se em direção a um resultado qualquer, implicando conceitos de tempo (continuidade) e mudança”. No entanto, chama-se a atenção para a definição de processo por Vasconcelos¹⁶ (2016, p. 18), que exemplificou a globalização, mudanças na economia (“Pós-fordismo”), a redução do papel do estado, migrações nacionais e internacionais, bem como o papel dos movimentos sociais, como “fatores que modificaram as formas das cidades, criando frequentemente novas desigualdades, sem eliminar os diversos conflitos, como raciais, e políticos existentes”. (VASCONCELOS, 2016, p. 18).

Para tanto, segue a contribuição desses autores para o significado dos processos, bem como os resultados desses materializados nas formas espaciais, denominadas de dispersão, periurbanização e fragmentação urbana (Quadro 1).

Ojima (2008), em seu artigo intitulado "Novos contornos do crescimento urbano brasileiro? O conceito de urban sprawl e os desafios para o planejamento regional e ambiental", propõe um estudo para analisar o processo de crescimento urbano recente. Um deles é considerar o fator populacional e outro, talvez menos evidente, seja o padrão de expansão física das ocupações urbanas. Isto é, analisar o processo de dispersão urbana não apenas em torno da dinâmica dos loteamentos e condomínios fechados na periferia das cidades, mas levar em consideração análises da dinâmica espacial e os fatores sociodemográficos. Chatel e Sposito (2015) exibiram dez tipos de formas e dispersão urbana, que representam padrões de expansão urbana, cada qual com seu contexto e significado. Para essas autoras, a definição e a visualização dos termos ajudam a identificar o fenômeno de *urban sprawl* (CHATEL; SPOSITO, 2015, p. 126).

¹⁶ Destaca-se o trabalho deste autor que é um dos organizadores e autor de um capítulo intitulado Contribuições para o debate sobre processos e formas socioespaciais no livro *A cidade contemporânea: segregação espacial*. No respectivo capítulo este autor define o significado e a forma de diversos processos espaciais a partir da contribuição de outros autores. Além deste trabalho destaca-se também o trabalho de Chatel e Sposito (2015) publicado na Revista *Cidades* no ano de 2015, que trata das formas de expansão e espraiamento urbanos, a partir do caso brasileiro.

Quadro 1 - Padrões de expansão urbana

| Formas | Processos | Significado |
|---|--|---|
|  | Dispersão Urbana (<i>Urban sprawl</i>) | A dispersão não corresponde apenas ao tradicional <i>sprawl</i> , ou urbanização difusa, que culminou na formação dos subúrbios norte-americanos, o que teria sido resultado, sobretudo da segregação. A dispersão agora vai mais longe, formando uma “nova fronteira” além dos subúrbios, com a implantação de centros de trabalho e também de residências em locais periféricos. A dispersão urbana é resultado das escolhas individuais e se a demanda é viver em áreas relativamente próximas aos centros urbanos com proximidades a valores relacionados ao meio ambiente, é natural que a urbanização seja mais dispersa, mesmo que coletivamente esse padrão traga efeitos negativos. Dessa forma, a dispersão urbana é mais que um fenômeno empiricamente observável na cidade contemporânea, ela é um processo social relacionado ao estilo de vida enaltecido pela modernidade. |
|  | Periurbanização | Vários fenômenos que estão associados à metropolização caracterizam-se estritamente por forças centrífugas e, portanto, opõem-se ao movimento de concentração: prefixos são adicionados à palavra “urbanização”. Contraurbanização, suburbanização, periurbanização implicam “evasão” da população e das atividades a partir da cidade principal para se estabelecer na periferia ou numa cidade menor de acordo com a escala em foco. |
|  | Fragmentação, divisão, <u>separação</u> | A fragmentação é um processo contrário ao de aglomeração porque impõe a individualização de uma porção do espaço a partir de um conjunto anteriormente unificado. A cidade fragmentada corresponde a uma mistura de usos desconectados, mal articulados pelas infraestruturas de transporte. Ela é produzida em parte pela ação (ou inação) do estado, do mercado imobiliário e, sobretudo, pela ação da população pobre. |

Fonte: Ojima (2008), Chatel e Sposito (2015) e Vasconcelos (2016).

Embora a literatura do conceito de periurbanização ainda seja relativamente incipiente no Brasil, é possível encontrar importantes contribuições nesse sentido. Pereira (2013), em seu trabalho, investigou a caracterização desse conceito, não só na bibliografia nacional, mas também na de outras partes do mundo, pontuando seu significado na Ásia, África, Europa e nas Américas. Segundo Pereira (2013), a periurbanização tem sua raiz na década de 1940, no conceito de *urban fringes* que se disseminou pelo mundo, podendo ser identificado hoje em países ricos ou pobres. Acrescenta que a aplicação do conceito de periurbanização para contextos diferentes exige um esforço de sintetizar o que há de comum em seu uso. No entanto, independentemente do contexto específico, é possível observar, em primeiro lugar, o papel de intermediação dessas áreas, em relação aos fluxos rurais, suas características transicionais, bem como os conflitos que são próprias dessas áreas, principalmente, por suas características distintas.

Na perspectiva de Souza (2015, p. 46), o conceito de periurbanização remete-se a uma paisagem meio “bucólica”, dominada pelo verde de matas residuais, ou mesmo de pastos com algumas cabeças de gado, em uma franja rural-urbana que também é chamada de espaço periurbano. O autor chama a atenção para não confundir com o conceito de periferia urbana propriamente dito. No entanto, questiona a paisagem que parece ser um espaço rural, que pode estar, na verdade, ocultando uma realidade.

De acordo com Souza (2015, p. 46), o olhar pode não revelar, mas uma pesquisa, com base em entrevistas (ou distribuição de questionários) e consultas a documentos diversos, poderá mostrar que, apesar das aparências, a lógica de uso do solo é, há bastante tempo, urbana. Ressalta, além disso, que o pasto pode ser nada mais que um verniz de ruralidade, para justificar o pagamento de Imposto Territorial Rural (ITR), de valor muito mais baixo que o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Umhas poucas cabeças de gado, vastas extensões incultas, abandonadas ao mato: terras em “pousio social” [...]. Em suma: terrenos mantidos como reserva de valor, objeto de especulação (SOUZA, 2015, p. 46). Compreende-se que a periurbanização é, portanto, um processo consequente da urbanização difusa (ALVES; VALE, 2013, p. 35).

O conceito de periurbanização surge no cenário internacional como forma de explicitar algumas mudanças estruturais nos arranjos produtivos e locacionais, dentro do espaço urbano de algumas regiões do mundo (OJIMA; HOGAN, 2008, p. 7). A maior dificuldade da discussão acerca da periurbanização está na identificação, a partir dos critérios tradicionais, daquilo que vem a ser “urbano” ou “rural” (OJIMA; HOGAN, p. 7). No entanto, considerando-se os processos de expansão urbana dos países subdesenvolvidos, Allen (2003) *apud* Ojima e Hogan (2008) destaca que

[...] the peri-urban interface constitutes a ‘uneasy’ phenomenon, usually characterized by either the loss of ‘rural’ aspects (loss of fertile soil, agricultural land, natural landscape, etc.) or the lack of ‘urban’ attributes (low density, lack of accessibility, lack of services and infrastructure, etc.).

Neste caso, surgem importantes perspectivas para o conceito de periurbanização, por meio das discussões feitas por Alves e Vale (2013), Pereira (2013) e Silva (2012). Sendo assim, Alves e Vale (2013), abordaram a questão campo-cidade sob várias perspectivas metodológicas, mas tendo em vista a relação campo-cidade a partir da dinâmica espacial. No entanto, destaca-se a perspectiva do conceito de periurbano discutido pelos respectivos autores, para abordar tal questão. Vale a pena lembrar que, para estes autores, o conceito de periurbano é também empregado na literatura como franja rural-urbana.

Para Alves e Vale (2013, p. 35), “a plurifuncionalidade é uma característica muito importante do espaço periurbano, pois ela expressa uma realidade que o diferencia dos espaços rurais e urbano”. Observam, ainda, outra forma de conceber o espaço periurbano, que são os espaços vazios que funcionam como uma forma de reserva especulativa do solo para futuras ocupações urbanas. Mediante a transformação do uso do solo, ocorre a elevação dos preços

dos bens ali produzidos, bem como do próprio solo. Dessa forma, a terra rural, que antes era negociada em hectares, passa a ser negociada em metros quadrados (ALVES; VALE, 2013, p. 35). Vale ressaltar que a motivação para a ocupação do espaço periurbano decorre de suas características de promover a qualidade de vida, almejada pelo novo estilo procurado pela sociedade moderna, um local propício para residência e para práticas de lazer (ALVES; VALE, 2013, p. 35). Além disso, podem residir nesse mesmo espaço proprietários rurais (agricultores e trabalhadores rurais) que foram “engolidos” pela expansão urbana e que se dedicam às atividades agrícolas, muitas vezes, destinadas ao abastecimento do mercado.

Nesse sentido, as autoras sugerem que, para melhor compreender o conceito de periurbano, é preciso entender que a cidade, o espaço periurbano e o espaço rural, é parte de um sistema único e que é preciso analisar esse espaço a partir da interação tanto com a cidade quanto com o espaço rural, tendo-se em vista o conjunto dos processos socioeconômicos e socioculturais que exercem pressão sobre o meio rural (ALVES; VALE, 2013, p. 36).

A perspectiva de Silva (2012) para a dinâmica da periurbanização é associada a um espaço de novas oportunidades, a partir das observações de campo e de entrevistas realizadas com funcionários de condomínios fechados na cidade de Aldeia, Pernambuco.

Suas principais contribuições envolvem análises, conforme excerto a seguir.

Como alternativa à necessidade de expansão da cidade a prática adotada por diferentes governos tem sido a modificação dos limites urbanos municipais. Este procedimento permite que novos empreendimentos se instalem longe do urbano tradicional gerando, assim, a produção de novos espaços interessantes ao capital imobiliário e à classe média. Por outro lado, um modo de expandir a cidade tem sido a ocupação das tradicionais áreas rurais que envolvem as cidades, produzindo o que muitos vão chamar de periferia urbana, áreas periurbanas, área de transição etc. [...] Além de se colocar como espaço de expansão urbana estas áreas tornam-se palco das disputas de atores sociais versus o capital imobiliário que passa a enxergar nestas localidades a possibilidade de terras para implantação de seus empreendimentos. Enquanto isso defensores do meio ambiente se destacam pela preocupação que os avanços do urbano sobre as áreas tradicionalmente rurais geram, provocando, por exemplo, ameaças ao patrimônio ambiental (SILVA, 2012, p. 87).

Por semelhante viés, Pereira (2013) conceituou periurbanização, resumidamente,

[...] como áreas que são concebidas como espaços de transição. Áreas que coexistem lógicas urbanas e rurais, criando espaços com atributos específicos, fragilidades e potencialidades próprias, resultante das interações dos elementos urbanos e rurais. Sua transição se destaca do ponto de vista paisagístico, socioeconômico e ambiental. (PEREIRA, 2013, p. 292).

Desse modo, pode-se observar que enquanto Silva (2012) compreende esse espaço periurbanizado como um ambiente de disputas entre atores sociais versus o capital

imobiliário, Pereira (2013) o observa como um espaço de variadas potencialidades e diferentes usos do solo.

2.1.4 Formas urbanas: os “enclaves fortificados”

Associados a espaços fechados, os enclaves fortificados incluem conjunto de escritórios, shopping centers e mais comumente residências, materializadas nos conhecidos condomínios fechados. Os condomínios fechados começaram a ser construídos nos anos de 1970 durante um 'boom' do mercado imobiliário e do financiamento estatal (CALDEIRA, 2000, p. 245).

Importante considerar a perspectiva de Caldeira (2000) que caracteriza tais formas urbanas como uma categoria de “enclaves fortificados” e também como forma de descrever a nova aparência do processo de segregação residencial, principalmente, a partir dos anos de 1980, nas cidades brasileiras. Para Caldeira (2000, p. 211), essas formas urbanas são espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho, cuja principal justificativa é o medo do crime violento. Trata-se, também, da maneira como as pessoas das classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. Nessa perspectiva, a propriedade privada entra como elemento fundamental. Nas palavras de Caldeira (2000, p. 258), “os enclaves fortificados são propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade”. Estes são também conhecidos como condomínios horizontais fechados, cujas características têm prevalecido na maioria das cidades.

São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção a rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar [...] podem ser situados em áreas rurais ou na periferia, ao lado de favelas ou casas autoconstruídas [...] tendem a ser ambientes socialmente homogêneos e estão transformando a natureza do espaço público e a qualidade das interações públicas na cidade (CALDEIRA, 200, p. 259).

Os muros começam a aparecer na cidade, a partir do momento em que a divisão do espaço começa a se redefinir, ou seja, quando não é mais possível manter a população pobre espacialmente longe dos ricos, mantendo-se a divisão entre o centro rico e a periferia pobre.

2.1.5 Considerações sobre o caso do município de Nova Lima, Belo Horizonte-MG

Experiências vivenciadas no município de Nova Lima são descritas no livro intitulado 'Novas Periferias Metropolitanas: a expansão metropolitana em Belo Horizonte, dinâmica e especificidades no Eixo Sul'¹⁷, apresentando uma discussão dedicada, exclusivamente, a reflexões acerca da produção do espaço urbano dos loteamentos e condomínios fechados no respectivo município. O caso da produção do espaço a partir da proliferação de loteamentos e condomínios fechados em Nova Lima, município de Belo Horizonte, engloba aspectos da apropriação do espaço pelo capital, e constitui um bom exemplo da dinâmica de apropriação da natureza.

A intensificação do processo de ocupação dos loteamentos e condomínios fechados no município de Nova Lima ocorreu na década de 1970, onde se registrou o maior número de parcelamentos. Suas principais características eram marcadas pela existência de lotes grandes (a partir de 1.000 m²). Os parcelamentos foram feitos em regiões onde havia grandes atrativos naturais, como matas e montanhas (ANDRADE, 2006, p. 278).

A propaganda utilizada fundamentava-se em slogans que chamavam a atenção para um novo estilo de viver e morar; ressaltava as qualidades ambientais que havia na região, sendo um dos principais marketings utilizados para chamar a atenção de um público-alvo, as camadas das populações de média e mais alta rendas. Além disso, ainda que não houvesse, a princípio, algum investimento físico ou humano que tornasse o lugar mais seguro, o atributo segurança também era utilizado para chamar a atenção de tais classes. Nesse sentido, considera-se que existe, em primeiro plano, uma análise prévia, por parte do mercado imobiliário, para escolha do lugar e a direção aonde serão materializadas todas suas ideias. Com a finalização de parte das atividades mineradoras no município de Nova Lima, de certa forma, havia algumas ideias acerca do novo uso que dariam a essas áreas. Dessa forma, lotes foram sendo adquiridos com o objetivo de investimento, na expectativa de uma posterior valorização ou planejando de uma mudança futura. Tal processo foi desencadeado de forma lenta, intensificando-se na década de 1990 (ANDRADE, 2006, p. 278).

A partir de então, estabeleceram-se condomínios fechados, ainda que não houvesse nenhuma legislação específica para os mesmos. Para Andrade (2006, p. 279), os condomínios fechados são loteamentos normais que, por iniciativa de seus moradores ou dos seus investidores, instalam cancelas que controlam e restringem a entrada de não moradores. A autora acrescenta que começam a aparecer nessa época os loteamentos fechados, considerados

¹⁷ Todo o processo, história, ocupação, proliferação e desdobramentos da produção do espaço dos loteamentos e condomínios fechados no município de Nova Lima é descrito nesta obra (ANDRADE, 2006), onde são consideradas reflexões de âmbito espacial e também ambiental.

condomínios, que são loteamentos com cancelas, segurança privada e associação de moradores constituída, a exemplo do Alphaville Lagoa dos Ingleses. A partir de então, a prefeitura, com recursos próprios e do Estado, inicia as obras de duplicação da estrada que liga Belo Horizonte a Nova Lima, a MG-30 (ANDRADE, 2006, p. 279).

Os primeiros moradores dos condomínios tinham a natureza como fator primordial, evidenciado como elemento de qualidade de Vida. Outro fator realçado é a segurança, juntamente com a manutenção das áreas internas dos condomínios. O importante fator manutenção passa a consolidar a gestão privada do espaço pelas associações dos moradores (ANDRADE, 2006, p. 281).

Outros condomínios foram surgindo, posteriormente à década de 1990 no Brasil e em várias partes do mundo. No caso do Alphaville, ele

[...] não procura identificar-se a congêneres americanos, seu principal apelo é a preservação da natureza e o privilégio de estar a quatro minutos do BH Shopping. Próximo da natureza, mas com conforto, próximo da cidade, mas sem os problemas desta (ANDRADE, 2006, p. 283).

De acordo com Andrade (2006, p. 283), a maior parte das terras do município de Nova Lima pertenciam a duas grandes mineradoras: a Morro Velho (hoje Anglo Gold) e a MBR, cujo principal produto era a mineração de ouro e ferro. No entanto, esse cenário começou a mudar, por causa do fim da extração do ouro e do esgotamento do minério de ferro. Dessa forma, inicia-se uma nova atividade econômica e a mudança no perfil de ocupação da região (ANDRADE, 2006, p. 283).

O município de Nova Lima começou a receber população que saía de Belo Horizonte com alto poder aquisitivo, mediante a valorização das terras que antes eram utilizadas pela mineração. Tal fato possibilitou a atração dos estratos médios e altos da população aquecendo o mercado da terra. Assim, tais empresas começaram a investir também em serviços, comércio e lazer (ANDRADE, 2006, p. 238).

Importante explicar que o processo de valorização imobiliária na referida região contou com a participação do poder público municipal que investiu no “marketing da cidade”, com o objetivo principal de arrecadar impostos, prejudicado pela retração da atividade mineradora. A autora anota, ainda, que Nova Lima passou a disputar com Belo Horizonte as formas de atrair empresas e moradores com alto poder aquisitivo (ANDRADE, 2006, p. 284). Essa disputa se deu a partir da política de redução de Impostos e também da mudança de zoneamento do Bairro Vila da Serra, na divisa com Belo Horizonte, permitindo, por exemplo,

a verticalização e a instalação de empresas e edifícios para moradia. Além disso, destacava-se o forte apelo às qualidades ambientais, turísticas e históricas do município (ANDRADE, 2006, p. 284).

Outro fato a ser destacado na reflexão da autora é o total distanciamento, em todos os sentidos, a exemplo do que existe entre os condomínios e a sede, a não ser pelo contato com os empregados domésticos. Em relação aos moderadores do entorno, ou seja, populações nas proximidades dos condomínios, sofrem com a valorização das terras e por isso observa-se o adensamento da sede contribuindo para a precarização das condições de moradia de alguns bairros (ANDRADE, 2006, p. 287).

2.1.6 Os loteamentos e os condomínios fechados: diferenciações e controvérsias

De acordo com a Lei Federal nº 6.766/1979 que trata do parcelamento do solo urbano, em seu artigo 2º, considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. O lote (divisão da gleba) é o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendem os índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situa. Deve ser servido de infraestrutura urbana por meio dos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. Acresce-se que as ruas e os espaços públicos (áreas de uso comum e uso institucional) devem ser entregues à municipalidade para serem utilizados por todos. Isso significa que a responsabilidade pelos serviços urbanos: coleta de lixo, iluminação pública e a manutenção dos espaços livres é municipal (RODRIGUES, 2016, p. 52).

As discussões acerca da ilegalidade dos loteamentos fechados convergem para discussões sobre o fechamento ou o cercamento de áreas e equipamentos públicos necessários a um loteamento conforme exigências legais. As controvérsias dessas formas urbanas, no Brasil, decorrem, principalmente, da contrariedade dos princípios de livre circulação e acesso aos espaços públicos para toda população. O fechamento de espaços públicos pelo setor privado é considerado inconstitucional. Ou seja, os loteamentos fechados são considerados ilegais, porque restringem o acesso às ruas, praças, áreas verdes etc., que não são entregues à municipalidade. Mesmo sendo inconstitucionais, essas formas urbanas se multiplicam na paisagem das cidades. Para Souza (2006, p. 485), existem muitos “condomínios horizontais”

que não são condomínios e que, na verdade, não passam de loteamentos regidos pela Lei nº 6.766/79 (Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano) e não pela Lei nº 4.591/64, que versa sobre condomínios propriamente ditos. Dessa forma, o que se observa é a privatização de espaços públicos, por meio do fechamento de vias internas, que, no loteamento, são considerados logradouros públicos. Ademais, as prefeituras fecham os olhos para a situação e ainda favorecem a regulamentação, por meio de legislação municipal, infringindo a lei federal (SOUZA, 2006, p. 486). Isto se pauta nas duas considerações apontadas nesta averiguação: “simples razão da pressão do capital imobiliário e, depois, dos moradores desses espaços, há que se levar em conta o que eles significam em matéria de arrecadação de IPTU” (SOUZA, 2006, p. 486).

É muito comum o mercado imobiliário comercializar o loteamento fechado como se fosse um condomínio, já que sua lucratividade é maior em relação aos condomínios fechados, visto que, ao contrário das áreas públicas (ruas, praças e uso institucional) vinculados à municipalidade, a condição de condomínio resulta, muitas vezes, no não pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) sobre esses espaços (RODRIGUES, 2016, p. 153). Dessa forma, para não haver futuros transtornos, tratando-se da comercialização desses empreendimentos, cabe ao comprador investigar o processo de formação do empreendimento, bem como a forma como foi registrado no cartório.

Os condomínios fechados não se confundem com os loteamentos convencionais, porque possuem legislação própria e peculiaridades especiais. Estes são regulamentados pela Lei Federal 4.591/64 que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Essa lei estabelece que “os condôminos são proprietários de fração ideal de terrenos (incluindo as áreas privativas e as áreas comuns) e coproprietários (cota-parte) das áreas de circulação, de áreas livres e, portanto, responsáveis por sua manutenção” (RODRIGUES, 2016, p. 153).

De acordo com Rodrigues (2016, p. 153), as ruas, praças e unidades habitacionais do condomínio demandam o pagamento do IPTU e, segundo os incorporadores, tal fato “encarece o preço final e o custo mensal de manutenção da área”.

Outra importante contribuição para a reflexão do assunto abordado se encontra no trabalho de Rodrigues (2016) que aponta a ilegalidade da apropriação de espaços públicos através do cercamento dos mesmos e a não tributação destes na arrecadação de impostos como principal implicação para o poder público municipal, mas, em especial, para a cidade como um todo.

No Quadro 2, apresentado a seguir, encontram-se as particularidades que caracterizam e diferenciam a legislação, as condições de circulação e as obrigações de loteamento fechado e de condomínio fechado.

Quadro 2 - Comparação entre loteamentos e condomínios fechados

| Loteamento Fechado | Condomínio Fechado |
|--|---|
| Lei nº 6.766/79 Parcelamento do solo urbano | Lei nº 4.591/64 Condomínios fechados |
| Vias de circulação (ruas) e praças são de uso público | Vias de circulação (ruas) e praças são de uso privado |
| Não existem frações ideais sobre áreas comuns | São definidas frações ideais sobre a área total do terreno, incluindo as áreas privativas e as áreas comuns |
| Não há tributação de IPTU sobre ruas e praças, apenas sobre o lote. | Tributação de IPTU sobre ruas e praças e sobre o lote |
| Deve obedecer ao zoneamento estabelecido pelo município. Além disso, é constituída uma associação de moradores para determinar as regras de uso dos espaços. | Normatização interna através da convenção de condomínios. Aprovação de um regimento interno, com normas para rateio das despesas entre os condôminos, elaborado através de deliberações em assembleias. |
| É vetada qualquer restrição ao acesso de áreas consideradas de uso coletivo público. A existência de uma portaria consentida pelo município, através da concessão de direito de uso, não impede o acesso e a entrada de terceiros. | Total restrição de entrada. A portaria pode impedir a entrada de terceiros, uma vez que as áreas internas são privativas e de responsabilidade direta de seus condôminos. |

Fonte: elaborado pela autora. Adaptado de Freitas (2008) e Rodrigues (2016).

O recorrente fechamento de loteamentos se explica pelo fato de que esse aspecto implica incorporação de capital à terra e conseqüentemente a elevação do preço do metro quadrado da terra, o que incide em significativo aumento na expectativa de rendimentos (RODRIGUES, 2016). Sendo assim, confirma-se que o fechamento de um loteamento possui muitos significados. O primeiro deles, senão o mais importante, é a segurança, além da qualidade de vida que a oportunidade de habitar entre muros pode proporcionar àqueles que podem pagar por esse estilo de moradia.

Essas condições são apropriadas pelo mercado imobiliário e transformadas em mercadoria, o que constitui, na verdade, as principais causas do aumento dos preços dos terrenos, ou seja, a mercadoria segurança e os demais atributos são incorporados ao preço da terra, como equipamentos e técnicas que compõem a renda de monopólio (RODRIGUES, 2016). Esse fato tem ocasionado a dispersão dessas formas urbanas, já que elas têm sido mercadorias que contêm a capacidade de proporcionar, constantemente, grandes lucros ao mercado imobiliário, e junto com elas a ilegalidade recorrente nesses processos.

Ressalta-se que, nesse quesito, a diferença entre os loteamentos fechados e os condomínios fechados é que estes últimos pagam tributos. No que tange à ilegalidade, a autora destaca os processos de alterações da lei de parcelamento e uso do solo para tornar legal aquilo que é ilegal. Exemplificando, o Projeto de Lei nº 3.057/2000 (Lei Responsabilidade Territorial), cuja intenção é regularizar atuais loteamentos fechados, o que contraria a regularização fundiária de interesse social, conforme consta no Estatuto da cidade (RODRIGUES, 2016, p. 155).

Dessa forma, é fundamental compreender que a valorização do espaço é central para o desvendamento da produção do espaço urbano atual (VOLOCHKO, 2015a, p. 98). Neste caso, terra não deve ser vista como simples meio de produção, mas como mercadoria produzida e reproduzida socialmente, em um processo assentado na produção de valor e de lucros (VOLOCHKO, 2015a, p. 99). A valorização do solo urbano e dos imóveis obedece a processos socioespaciais complexos, em que múltiplos elementos sociais estão imbricados e a localização participa de modo importante (VOLOCHKO, 2015b, p. 115).

Assim tem sido a lógica de produção do espaço dos loteamentos e condomínios fechados que se propaga em todo território da cidade, intensificando o processo de segregação socioespacial e modificando os hábitos de vida, tanto das populações que procuram morar nesse tipo de empreendimento, sobretudo, daquelas populações que vivem em seu entorno.

2.2 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O cenário de desenvolvimento urbano que se apresenta no Brasil e em grande parte do mundo pode ser desvendado a partir da ação dos diversos atores da sociedade: os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos com os seus respectivos interesses, que se disputam dentro do território das cidades. Para tanto, evidencia-se o estudo dos processos espaciais, a partir das articulações entre os processos políticos, com aspectos econômicos e com processos ideológicos, como forma de desvendar as particularidades desse cenário em cada cidade. O espaço periurbano é resultado da conjugação de todos esses elementos e também o que gera a complexidade sobre suas teorias. Isto porque cada lugar expressará particularidades no seu processo de desenvolvimento. Mas, a sua origem parte do desenvolvimento econômico em escala global.

Evidencia-se a lógica de produção dos loteamentos e condomínios fechados que cercam ruas, praças e áreas institucionais e são comercializados com áreas de condomínios. Observa-se que estes são também responsáveis pela constante pressão da transformação de uso do solo rural em urbano, bem como pela alteração da dinâmica de uso do solo rural, em muitos casos, e também pela degradação ambiental.

A lucratividade, elemento fundamental que impulsiona as práticas do mercado imobiliário, propiciou a proliferação dessas formas urbanas, cujo processo é acompanhado pela ilegalidade mascarada através das apropriações indevidas do espaço, e até mesmo dos recursos públicos, trazendo consequências significativas para a cidade como um todo, principalmente, para o cotidiano das populações que moram em seu entorno.

Nesse sentido, busca-se na dinâmica espacial dos processos espaciais, bem como os fatores sociodemográficos para a escala de produção do espaço da cidade como método de desvendamento de sua realidade.

Dessa forma, a realização de entrevistas e aplicação de questionários, bem como observações em campo, podem facilitar a identificação dos fenômenos aqui apresentados, considerando-se as contribuições das discussões sobre as características que foram elencadas, como forma de identificar se há elementos que confirmam, ou mesmo se existe certa tendência de tais fenômenos numa determinada cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALLEN, A. Environmental planning and management of the peri-urban interface: perspectives on the emerging field. In: **Environment and Urbanization**, v. 15, n.1, 2003, p. 148.

ALVES, Flamarion Dutra; VALE, Ana Rute do. A relação campo-cidade e suas leituras no espaço. **Acta Geográfica**, Boa Vista, p.33-41, 2013.

ANJOS, Wellintânea Freitas dos et al. Urbanização Dispersa e a transformação da paisagem natural: Estudo de caso sobre a dispersão urbana na bacia do rio Cuiá, na cidade de João Pessoa - PB, Brasil. In: SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da et al (Org.). **Dinâmica da cidade e bordas urbanas**. João Pessoa: Editora Universitária UFPB, 2015. p. 142-167.

ANDRADE, Luciana Teixeira de. Os condomínios fechados e os novos empreendimentos de cultura e lazer em Nova Lima. In: COSTA, Heloisa Soares de Moura *et al.* (Org.). **Novas periferias metropolitanas: A expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmicas e especificidades no eixo sul**. Belo Horizonte: C/ Arte, 2006. Cap. 3. p. 275-289.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidades de Muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Tradução de Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. Ed. 34. São Paulo: Edusp, 2000. 399 p.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra. 1983a.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana**. São Paulo: Paz e Terra, v. 48, 2000b.

CHATEL, Cathy; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Forma e dispersão urbanas no Brasil: Fatos e hipóteses primeiros resultados do banco de dados Brasipolis. **Cidades**, São Paulo, v. 12, n. 21, p.108-152, 2015.

COELHO, Maria Célia Nunes. Impactos ambientais em áreas urbanas: Teorias, Conceitos e Métodos de Pesquisa. In: GUERRA, Antônio Teixeira; CUNHA, Sandra Baptista da (Org.). **Impactos ambientais urbanos no Brasil**. 4. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006. Cap. 1. p. 19-45.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995. 96 p.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Sobre Agentes Sociais, Escala e Produção do Espaço: um texto para discussão**. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Editora Contexto, 2014. p.41 50.

FERNANDES, Edésio. Impacto socioambiental em áreas urbanas sob a perspectiva jurídica. In: MENDONÇA, Francisco (Org.). **Impactos socioambientais urbanos**. Curitiba: UFPR, 2004. Cap. 3. p. 99-127.

FREITAS, Eleusina Lavôr Holanda de. **Loteamentos fechados**. 2008. 206 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Cap. 4.

GOMES, Edivânia Torres Aguiar. **A dimensão Socioambiental na Gestão dos Espaços Liminares: o trivial embate entre conteúdo e processo.** In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; LEMOS, Amália Inês Geraiges (Org). Dilemas urbanos: Novas Abordagens sobre a Cidade. São Paulo: Editora Contexto, 2005.p. 335– 363 351.

OJIMA, Ricardo; HOGAN, Daniel Joseph. Crescimento Urbano e Peri-urbanização: Redistribuição espacial da população em novas fronteiras da mudança ambiental. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPPAS, IV, 2008, Brasília. **Anais...** Brasília: Anppas, 2008. p. 2 17.

OJIMA, Ricardo. Novos contornos do crescimento urbano brasileiro? O conceito de Urban sprawl e os desafios para o planejamento regional e ambiental. **Geographia**, Niterói, v. 10, n. 19, p.46-59, 2008. Quadrimestral.

PEREIRA, Augusto dos Santos. Análises das tendências de aplicação do conceito de periurbano. **Terra@plural**, Ponta Grossa, v. 7, n. 2, p.287-304, jul. 2013.

Resolução Conama Nº 001 - de 23 de janeiro de 1986. Dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental. Revista de Estudos Jurídicos Unesp. Disponível em: <https://ojs.franca.unesp.br/index.php/estudosjuridicosunesp/article/view/1277>. Acessado em: jul. 2017.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Org.). **A cidade contemporânea: Segregação espacial.** São Paulo: Contexto, 2016. Cap. 7. p. 147-165.

SILVA, Ailson Barbosa da. A questão periurbana e o novo espaço de oportunidades da região metropolitana do Recife: o caso de Aldeia (Camaragibe/PE). **Revista Percursos: NEMO**, Maringá, v. 4, n. 1, p.85-98, 2012.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial.** 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2015. 320 p.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **A Prisão e a Ágora:** Reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006. 632 p.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria (Org.). **Espaços Fechados e cidades:** Insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Unesp, 2013. 360 p.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Sobre o Debate em Torno das Questões Ambientais.** In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; LEMOS, Amália Inês Geraiges (Org). Dilemas urbanos: Novas Abordagens sobre a Cidade. São Paulo: Editora Contexto, 2005.p. 358 363.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Org.). **A cidade contemporânea: Segregação espacial.** São Paulo: Contexto, 2016. Cap. 1. p. 17-37.

VILLAÇA, Flávio. **Reflexões sobre as Cidades Brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012. 295 p.

VITTE, Claudete de Castro Silva. **Inovações e Permanências na Gestão de Cidades e na Gestão do Desenvolvimento Local no Brasil: novas contradições, novos conteúdos?** In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; LEMOS, Amália Inês Geraiges (Org). **Dilemas Urbanos: Novas Abordagens sobre a Cidade**. São Paulo: Editora Contexto, 2005. p. 232-243.

VOLOCHKO, Danilo. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. In: CARLOS, Ana Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015a. Cap. 5. p. 97-120.

VOLOCHKO, Danilo. Nova produção das periferias urbanas e reprodução do cotidiano. In: CARLOS, Ana Alessandri. **Crise urbana**. São Paulo: Contexto, 2015b. p. 105-127.

CAPÍTULO 3

DINÂMICA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO PERIURBANO: OLHARES SOBRE OS IMPACTOS SOCIOAMBIENTAIS NO ENTORNO DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS NA REGIÃO NORTE DA CIDADE DE VIÇOSA-MG¹⁸

RESUMO

O espaço periurbano abordado neste estudo é um espaço mais socialmente construído e menos um espaço geográfico. Esta constatação provém de análises feitas a partir de um estudo de caso realizado na cidade de Viçosa-MG. Nesta pesquisa, analisou-se o processo de ocupação do espaço da cidade, focando-se o olhar na dinâmica de moradia, sua lógica de produção e sua materialização nesse espaço. Constatou-se que a dinâmica de implantação de loteamentos e condomínios fechados é uma das manifestações do processo de periurbanização que surge de forma descontínua, nas franjas urbanas de Viçosa. Esse cenário, de fato, integra as diversas faces dos processos de expansão urbana na contemporaneidade. Com suas raízes predominantemente nas transformações da estrutura econômica mundial, ampliou as formas de apropriação do espaço, acima de tudo, na organização espacial das cidades. Esse acontecimento exigiu a compreensão da relação urbano-rural na contemporaneidade, uma vez que a dinâmica de produção de loteamentos e condomínios fechados tem surtido cada vez mais pressão sobre as áreas rurais, repercutindo em um cenário de complexidades. Além das análises sobre a história de ocupação da cidade, esse cenário foi também delimitado a partir da identificação dos impactos socioambientais, causados no entorno desses empreendimentos, localizados na região norte da cidade. O espaço periurbano, que começa a aparecer na década de 1970, com a implantação do primeiro condomínio horizontal fechado, amplia-se de forma intensa, sobretudo a partir da década de 1990. Os resultados da pesquisa apontaram para um espaço onde coexistem atividades rurais e urbanas que disputam o uso do solo. No entanto, observa-se a prevalência dos interesses particulares de grupos ligados ao mercado imobiliário, detentores também do poder político, que decidem sobre a organização do espaço da cidade.

PALAVRAS-CHAVE: Espaço periurbano. Relação urbano-rural. Loteamentos fechados; Condomínios Fechados; Impactos socioambientais.

¹⁸ O Capítulo 3 é um artigo que nesta dissertação constitui um capítulo. Ressalva-se que ele foi estruturado para ser apresentado conforme normas da Revista que vier a publicá-lo.

ABSTRACT

The peri-urban space addressed in this study is a more socially constructed space and less a geographical space. This finding comes from analyzes made from a case study carried out in the city of Viçosa - MG. In this research, the process of occupying the city space was analyzed, focusing on the dynamics of housing, its production logic and its materialization in that space. It was found that the dynamics of implantation of subdivisions and closed condominiums is one of the manifestations of the periurbanization process that appears in a discontinuous way, in the urban fringes of Viçosa. This scenario, in fact, integrates the diverse faces of the processes of urban expansion in contemporary times. With its roots predominantly in the transformations of the world economic structure, it expanded the forms of appropriation of space, above all, in the spatial organization of cities. This event demanded an understanding of the urban-rural relationship in contemporary times, since the dynamics of the production of subdivisions and closed condominiums has increasingly put pressure on rural areas, reflecting in a scenario of complexities. In addition to analyzes on the history of occupation of the city, this scenario was also delimited from the identification of the socio-environmental impacts caused by the surroundings of these developments, located in the northern region of the city. The peri-urban space, which began to appear in the 1970's, with the implementation of the first closed horizontal condominium, expands intensely, especially from the 1990's. The results of the research pointed to a space where rural and urban activities that dispute land use coexist. However, there is a prevalence of the particular interests of groups linked to the real estate market, who also hold political power, who decide on the organization of the urban space.

Keywords: Periurban space. Urban-rural relationship. Allotments closed. Closed Condominiums. Socio-environmental impacts.

3.1 INTRODUÇÃO

A dinâmica de desenvolvimento das cidades na contemporaneidade deve ser analisada, observando-se as implicações das constantes transformações advindas do sistema produtivo sobre o espaço geográfico. O contexto urbano do século XXI é marcado por complexidades de processos e formas espaciais, cujos desdobramentos possuem origens nas transformações dos paradigmas da estrutura econômica mundial. A tarefa de desvendar os processos encadeados pelo fenômeno urbano desse século não é tarefa fácil. Embora existam tendências na organização dos espaços das cidades encadeadas pelos processos de expansão urbana, diversas formas espaciais são produzidas, sendo o modo de produção capitalista uma das chaves de compreensão da organização espacial. De forma particular, muitos estudos apontam que as cidades de países subdesenvolvidos são palcos de desigualdades econômicas, políticas e sociais mais intensas, que, geralmente, podem ser constatadas a partir da distribuição das populações no espaço.

Para a compreensão dos dilemas da urbanização contemporânea, é preciso associar o sistema produtivo ao cenário das constantes transformações da economia, da política e do próprio movimento da sociedade no espaço. Nesse sentido, há constante necessidade da reprodução e expansão do lucro, marca principal da exigência do novo sistema produtivo que se instala, de modo flexível, sobretudo a partir da década de 1970. O caráter complexo desse sistema engendrará complexos processos espaciais que incidirão, de forma efetiva, na organização do espaço das cidades. Conseqüentemente, os processos de urbanização obtêm novos significados, novas aparências e novas nomenclaturas. Esses processos culminam em diferentes formas de apropriação do espaço, como a periferização, suburbanização, periurbanização, cuja essência sempre esteve arraigada na diferenciação cada vez mais presente na realidade urbana.

Em via de regra, o crescimento desigual tem sido a marca dos processos de desenvolvimento das cidades. Muitos são os conflitos que emergem, mediante os processos do crescimento urbano na contemporaneidade. Na maioria das vezes, a falta de um adequado planejamento adequado prévio tem favorecido, por exemplo, o espraiamento urbano, gerando vários desafios para o planejamento urbano e também para o meio rural. Tal fato envolve a constituição de uma complexidade de cenários, cujos processos têm produzido e reproduzido o acirramento das desigualdades sociais, espaciais e ambientais.

O principal objetivo deste trabalho foi conduzir um estudo de caso na cidade de Viçosa – MG, através da identificação e análise dos impactos socioambientais, causados no entorno de loteamentos e condomínios fechados implantados, localizados na região norte do município de Viçosa. A principal motivação de se realizar o estudo foi a constatação dos sinais da gradativa transformação da paisagem, resultante da proliferação de loteamentos e condomínios fechados na região, cujo uso atual é, predominantemente, rural. Investigou-se também a relação da dinâmica de produção do espaço dessas formas urbanas, com o processo de transformação de áreas tipicamente rurais em áreas urbanas. Nesse sentido, tornou-se fundamental, em primeiro momento, compreender a relação e interação urbano-rural que se intensifica na contemporaneidade, cuja origem está nas transformações econômicas e suas novas estratégias de acumulação de capital.

Foram investigadas algumas proposições metodológicas para se explicar a relação urbano-rural ocorridas. No entanto, evidenciou-se o conceito de periurbanização, uma vez que as diversas definições e caracterizações apresentam maior aproximação com a dinâmica de produção do espaço na região da cidade mencionada.

Dessa forma, neste artigo, apresentam-se os resultados da pesquisa que foi realizada no entorno de quatro empreendimentos horizontais, fechados, distribuídos ao longo do eixo norte da cidade de Viçosa. Ressalta-se, pois, que a compreensão do conceito de periurbanização foi fundamental para aplicação dos procedimentos metodológicos, optando-se por chamar de impactos socioambientais as problemáticas identificadas. A pesquisa uniu a observação dos aspectos da organização espacial, sobretudo a produção do espaço socialmente construído, às implicações socioambientais como um todo.

3.2 REFERENCIAL TEÓRICO

O espaço geográfico é resultado das ações da sociedade e de como ela se organiza. No entanto, é preciso compreender quais são as forças capazes de moldar suas ações. O processo de urbanização é conduzido por diversos fatores, mas o de ordem econômica dita as regras de como esse processo se estabelece.

[...] em todos os sistemas urbanos há componentes e aspectos internacionais que constituem um subsistema inseparável. O mesmo pode ser dito dos organismos urbanos resultantes, pois, estes se associam, em uma única lógica, as lógicas individuais particulares dos subsistemas internacional, nacional e local, senão também regional. A própria paisagem urbana – o espaço construído – testemunha essa associação de influências (SANTOS, 2009, p. 45).

Cidades são reestruturadas e expandidas para a garantia da reprodução do capital. As paisagens urbanas configuram a robustez dos mosaicos da riqueza e da pobreza. No decurso do contexto da urbanização contemporânea, variados conteúdos são impressos na organização espacial das cidades, diante das condições urbano-industriais engendradas pela globalização econômica do século XX, predominantemente, a partir da década de 1970. As cidades, principalmente aquelas dentro do conjunto das periferias capitalistas, no bojo da atual fase da acumulação capitalista e, sobretudo dentro do quadro de crises econômicas mundial, merecem atenção no sentido de que podem apresentar questões singulares, principalmente, nas dinâmicas territoriais, diante do processo de industrialização-urbanização mundial.

O cenário urbano das cidades de economias capitalistas, mais significativamente, a partir do final do século XX, é marcado por “um novo modo de desenvolvimento, o informacionalismo, historicamente moldado pela reestruturação do modo capitalista de produção” (CASTELLS, 1999, p. 51), ou seja, novas formas de acumulação do capital dentro da dinâmica de desenvolvimento das cidades, bem como dinâmica de produção e reprodução do espaço urbano. Esse contexto envolve significativa necessidade de se compreender o movimento entre economia, política, sociedade e o espaço.

O processo da urbanização brasileira se intensificou no século XX, mais precisamente entre as décadas de 1960 e 1970, onde as “periferias metropolitanas e das capitais e cidades médias cresceram enormemente”. Isso em função de um período de desenvolvimento da “industrialização substitutiva de importações” e, conseqüentemente, da necessidade de um planejamento urbano regional para atender as demandas de expansão do capital industrial (MONTE-MÓR, 2006.p. 70).

Quanto à questão rural nesse contexto, a produção capitalista do espaço se estende de forma a promover a urbanização do campo, ou seja, “à medida que as condições de produção urbano-industriais, antes restritas às cidades, estenderam-se para além dos limites legais do espaço urbano e ganharam a dimensão regional e mesmo nacional” (MONTE-MÓR, 2006, p. 75).

A partir dos anos de 1990, principalmente, proliferaram-se no Brasil e em muitos países do mundo, mormente na América latina, os loteamentos fechados, tornando-se um dos principais produtos imobiliários (FREITAS, 2008, p. 14). Dessa forma, as cidades contemporâneas são predominantemente marcadas territorialmente por uma conformação de intensa segregação socioespacial, evidenciada, cada vez mais, pelo aumento do estilo de residências entre muros. Para isso, os melhores lugares, as melhores paisagens, principalmente aquelas predominantes do meio rural, "como matas nativas, praias, montanhas etc., serão apropriados e vão se tornar exclusivos a um determinado grupo que pode comprar o privilégio de desfrutá-los” (FREITAS, 2008.p.86).

O padrão de crescimento das cidades brasileiras, levando-se em consideração o cenário de crise crescente de moradia, tem se caracterizado pelo desconhecimento do direito à cidade onde todos possam morar num lugar adequado, em condições dignas e com qualidade de vida, cujo tema é central no Direito Urbanístico (FERNANDES, 2004, p. 115). As cidades brasileiras são poluídas, caras, ineficientes, injustas e ilegais. Dessa forma, cabe salientar que a ilegalidade urbana não se reduz aos grupos mais pobres, como indica a proliferação de formas ilegais de uso e ocupação do solo; entre as camadas mais ricas, através dos chamados “condomínios fechados” (FERNANDES, 2004, p. 115).

Para compreender os novos cenários urbanos, alguns autores estudaram denominações como periferização, expansão urbana, espraiamento urbano, urbanização extensiva etc. No entanto, o conceito de espaço periurbano chama a atenção neste estudo.

Embora a literatura do conceito de periurbanização ainda seja relativamente incipiente, no Brasil, é possível encontrar importantes contribuições nesse sentido. Pereira (2013), em seu trabalho, investigou a caracterização desse conceito não só na bibliografia nacional, mas também em outras partes do mundo, como Ásia, África, Europa e Américas. Segundo Pereira (2013), a periurbanização possui raiz na década de 1940, no conceito de *urban fringes* que se disseminou pelo mundo, podendo ser identificado hoje em países ricos ou pobres. O autor acrescenta que a aplicação do conceito de periurbanização, para contextos diferentes, exige esforço de sintetizar o que há de comum em seu uso. No entanto,

independentemente do contexto específico, é possível observar a presença de, em primeiro lugar, o papel de intermediação dessas áreas em relação aos fluxos rurais, suas características transicionais, bem como os conflitos, que são próprios dessas áreas, principalmente por suas características distintas.

Na perspectiva de Souza (2015, p. 46), o conceito de periurbanização remete a uma paisagem meio “bucólica”, dominada pelo verde de matas residuais, ou mesmo de pastos com algumas cabeças de gado, em uma franja rural-urbana que também é chamada de espaço periurbano. O autor chama a atenção para não se confundir com o conceito de periferia urbana propriamente dito. No entanto, o autor ainda questiona a paisagem que parece ser um espaço rural, mas que pode, na verdade, estar ocultando uma realidade.

De acordo com Souza (2015, p. 46), o olhar pode não revelar, mas uma pesquisa com base em entrevistas (ou distribuição de questionários) e consultas a documentos diversos mostra que, apesar das aparências, a lógica de uso do solo é urbana, há bastante tempo. Ele ressalta ainda que o pasto pode ser nada mais que um verniz de ruralidade, para justificar o pagamento de Imposto Territorial Rural (ITR), muito mais barato que o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Umhas poucas cabeças de gado, vastas extensões incultas, abandonadas ao mato: terras em “pousio social” [...]. Em suma: terrenos mantidos como reserva de valor, objeto de especulação (SOUZA, 2015, p. 46). Compreende-se que a periurbanização é um processo consequente da urbanização difusa (ALVES; VALE, 2013, p. 35).

O conceito de periurbanização surge no cenário internacional como forma de explicitar algumas mudanças estruturais nos arranjos produtivos e locacionais, dentro do espaço urbano de algumas regiões do mundo (OJIMA; HOGAN, 2008, p. 7). A maior dificuldade da discussão acerca da periurbanização está na identificação, a partir dos critérios tradicionais, daquilo que vem a ser “urbano” ou “rural” (OJIMA; HOGAN, p. 7). No entanto, levando-se em consideração os processos de expansão urbana dos países subdesenvolvidos, Allen (2003), *apud* Ojima e Hogan (2008), destaca que

[...] the peri-urban interface constitutes a ‘uneasy’ phenomenon, usually characterized by either the loss of ‘rural’ aspects (loss of fertile soil, agricultural land, natural landscape, etc.) or the lack of ‘urban’ attributes (low density, lack of accessibility, lack of services and infrastructure, etc.).

Nesse caso, encontram-se importantes perspectivas para o conceito de periurbanização através das discussões feitas por Alves e Vale (2013), Pereira (2013) e Silva (2012). Sendo

assim, Alves e Vale (2013) abordaram a questão campo-cidade, sob várias perspectivas metodológicas, mas tendo em vista a relação campo-cidade a partir da dinâmica espacial. No entanto, destaca-se a perspectiva do conceito de periurbano, discutido pelos respectivos autores, para abordar tal questão. Vale a pena lembrar que, para esses autores, o conceito de periurbano é também empregado na literatura como franja rural-urbana.

As referidas autoras explicam que “a plurifuncionalidade é uma característica muito importante do espaço periurbano, pois expressa uma realidade que o diferencia dos espaços rurais e urbano” (p. 35). Acrescentam que outra forma de conceber o espaço periurbano se estende à existência de espaços vazios que funcionam como forma de reserva especulativa do solo para futuras ocupações urbanas. Mediante a transformação do uso do solo, ocorre a elevação dos preços dos bens ali produzidos, bem como do próprio solo. Dessa forma, a terra rural, que antes era negociada em hectares, passa a ser negociada em metros quadrados (ALVES; VALE, 2013, p. 35). Ressaltam que a motivação para a ocupação do espaço periurbano ocorre em função de suas características de promover a qualidade de vida, almejada pelo novo estilo almejado pela sociedade moderna, ou seja, um local propício para residência e para práticas de lazer (Idem, p. 35). Além disso, podem residir nesse mesmo espaço proprietários rurais (agricultores e trabalhadores rurais) que foram “engolidos” pela expansão urbana e que se dedicam às atividades agrícolas, muitas vezes destinadas ao abastecimento do mercado.

Nesse sentido, as autoras sugerem que, para compreender melhor o conceito de periurbano, é preciso passar pela ideia de que a cidade, o espaço periurbano e o espaço rural é parte de um sistema único e que é preciso analisar esse espaço a partir da interação tanto com a cidade quanto com o espaço rural. Isto tendo em vista o conjunto dos processos socioeconômicos e socioculturais que exercem pressão sobre o meio rural.

A perspectiva de Silva (2012) para a dinâmica da periurbanização é associada a um espaço de novas oportunidades. Para confirmar essa expectativa, a autora parte das observações de campo e de entrevistas realizadas com funcionários de condomínios fechados na cidade de Aldeia - Pernambuco.

Suas principais contribuições envolveram análises, assim descritas:

Como alternativa à necessidade de expansão da cidade a prática adotada por diferentes governos tem sido a modificação dos limites urbanos municipais. Este procedimento permite que novos empreendimentos se instalem longe do urbano tradicional gerando, assim, a produção de novos espaços interessantes ao capital imobiliário e à classe média. Por outro lado, um modo de expandir a cidade tem sido a ocupação das tradicionais áreas rurais que envolvem as cidades, produzindo o que

muitos vão chamar de periferia urbana, áreas periurbanas, área de transição etc. [...] Além de se colocar como espaço de expansão urbana estas áreas tornam-se palco das disputas de atores sociais versus o capital imobiliário que passa a enxergar nestas localidades a possibilidade de terras para implantação de seus empreendimentos. Enquanto isso defensores do meio ambiente se destacam pela preocupação que os avanços do urbano sobre as áreas tradicionalmente rurais geram, provocando, por exemplo, ameaças ao patrimônio ambiental (SILVA, 2012, p. 87).

Pereira (2013) conceituou periurbanização de forma mais concisa, considerando-a

[...] como áreas que são concebidas como espaços de transição. Áreas que coexistem lógicas urbanas e rurais, criando espaços com atributos específicos, fragilidades e potencialidades próprias, resultante das interações dos elementos urbanos e rurais. Sua transição se destaca do ponto de vista paisagístico, socioeconômico e ambiental (PEREIRA, 2013, p. 292).

As diversas faces da urbanização contemporânea, que se caracterizam pela crescente expansão horizontal dos espaços urbanos, colocam em evidência a questão do rural, uma vez que as fronteiras do urbano estão se alargando cada vez mais, impondo-se sobre o rural. Nessas circunstâncias, a relação urbano-rural ocorre em um campo de complexidades, muitas vezes de difícil compreensão daquilo que vem a ser urbano ou rural. Por um lado, há a pressão da expansão urbana sobre áreas rurais, promovendo, por exemplo, o estrangulamento das atividades do meio rural, principalmente. De outro, a busca incessante pela lucratividade através do mercado da terra. As diversas manifestações das transformações do modo produtivo culminaram nas diferentes formas de produção e apropriação do espaço. A desconcentração espacial, uma das características específicas do modo de produção flexível possibilitou a transformação do rural numa extensão do urbano, fazendo com que o rural desempenhe um papel de integração e complementação das atividades urbanas.

A dinâmica de produção de loteamentos e condomínios fechados, nas áreas periurbanas, promove modificações, de tal forma que afetam diretamente a população que mora no entorno desses empreendimentos. O processo de valorização imobiliária decorrente de tal ação não permite que muitas dessas populações do entorno acompanhem o desenvolvimento, então instalado, gerando diversas relações conflitantes. Isso porque esse novo uso da terra, bem como sua valorização, dificulta a sobrevivência do estilo de vida e em muitos casos a própria permanência da população nesse lugar. Essa especificidade do processo de produção do espaço urbano das classes de média e alta renda explica parte das tendências de aglomeração urbana marcada pelo processo de segregação, onde existe grande homogeneidade quanto ao conteúdo social dessas aglomerações, constituindo, pois, uma das contradições da urbanização na sociedade moderna (OJIMA, 2007).

3.3 METODOLOGIA

3.3.1 Breve histórico e aspectos gerais da cidade de Viçosa

A cidade de Viçosa iniciou seu processo de formação em função das consequências dos esgotamentos das minas na região aurífera, o que gerou a migração da população que buscava terras férteis para a agricultura. A população se fixou às margens do Rio Turvo, principal afluente do Ribeirão São Bartolomeu, dando início à formação das primeiras propriedades rurais. Foi assim que a cafeicultura se expandiu pela região, no século XIX, mediante a comercialização no mercado internacional (PANIAGO, 1990).

A expansão da cafeicultura promoveu um intenso processo de desmatamento na região, para o alargamento da produção. Esse fato contribuiu para o desaparecimento de remanescentes de mata nativa na região (PANIAGO, 1990).

A formação administrativa da cidade de Viçosa-MG iniciou-se na data de 22 de janeiro de 1873, quando foi elevada à categoria de cidade, com o nome de Viçosa de Santa Rita, compondo-se, em 1911, como um município com o nome de Viçosa (IBGE). No ano de 1922, foi fundada a Escola Superior de Agricultura e Veterinária (ESAV), o que impulsionou o desenvolvimento da cidade, transformando-se, posteriormente, na Universidade Federal de Viçosa (PANIAGO, 1990).

De acordo com Paniago (1990, p. 25), no ano de 1982, Viçosa foi considerado o município na microrregião da Zona da Mata que apresentava a menor proporção de habitantes no meio rural”, mas na década de 1970 essa diminuição se acentuou.

A diminuição do contingente populacional na área rural da cidade decorre do crescimento da cidade impulsionado pelo surgimento da UFV (Universidade Federal de Viçosa). Destaca-se o crescimento do setor da construção civil, que passou a atrair trabalhadores do campo que vieram trabalhar nas obras, inflando as favelas que se proliferaram nos morros da periferia da cidade (PANIAGO, 1990).

O município de Viçosa está localizado na mesorregião da Zona da Mata do Estado de Minas Gerais, a uma altitude que varia de 690 m a 800 m, e está localizada entre as coordenadas geográficas, o paralelo 20° 45' 54'' latitude sul e o meridiano de 42° 52' 54'' longitude W Gr. Possui três distritos: o sede, Silvestre, São José do Triunfo e Cachoeira de Santa Cruz. Limita-se a oeste com os municípios de Porto Firme e Guaraciaba; a leste com os

municípios de Cajuri e São Miguel do Anta; ao norte com o município de Teixeiras e ao Sul com os municípios de Paula Cândido e Coimbra.

O município de Viçosa possui uma população contabilizada no ano de 2010 em 72.220 habitantes dentro de uma área de 299,418 km², tendo o equivalente a 67.305 (aproximadamente 93%) habitantes, ocupando a área urbana, restando 4.915 (aproximadamente 7%) habitantes na área rural (IBGE, 2010).

3.3.2 Área de Estudo

Os estudos ocorreram numa região em direção ao eixo norte da cidade de Viçosa-MG, mais precisamente nas localidades denominadas Violeira (Estrada da Estação Velha e Buieié) e Paula. Todas essas inseridas dentro da zona rural (ZRU), de acordo com o zoneamento contido na Lei de nº1420/2000 que institui a Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do município de Viçosa. Ressalta-se que os estudos foram realizados, levando-se em consideração a localização de quatro empreendimentos residenciais horizontais fechados, distribuídos nas localidades mencionadas. Tais empreendimentos se referem aos seguintes condomínios: Condomínio Residencial Canto dos Sonhos (Figura 5), Condomínio Residencial Alameda Boulevard (Figura 6), Residencial Vale do Sossego (Figura 7) e o Condomínio Vilar dos Montes (Figura 8). Para suas denominações, foram considerados os nomes de cada empreendimento, de acordo com o material de publicidade referente a eles (Figura 9).



Figura 5 – Cond. Resid. Canto dos Sonhos.
Fonte: Arquivo da autora.



Figura 6 – Cond. Resid. Alameda Boulevard.
Fonte: Arquivo da autora.



Figura 7 – Residencial Vale do Sossego
Fonte: Arquivo da autora

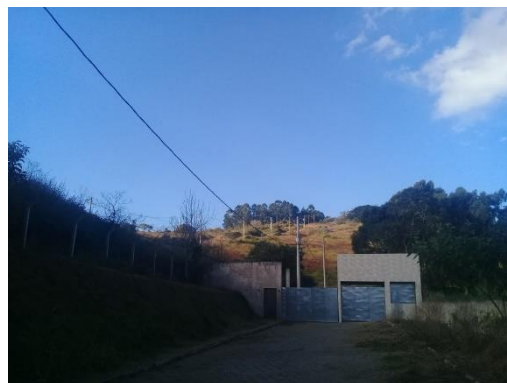


Figura 8 – Cond. Resid. Vilar dos Montes
Fonte: Arquivo da autora.

Os procedimentos metodológicos empregados para o desenvolvimento desta pesquisa pautaram-se em revisão bibliográfica acerca do tema, predominantemente abordado em dissertações que versavam sobre a produção do espaço urbano de Viçosa, e que analisaram especificidades do processo de desenvolvimento da cidade, sobretudo, a partir da década de 1970. Nesse sentido, as primeiras constatações decorreram da elucidação da produção do espaço urbano de Viçosa, como forma de mostrar a lógica de desenvolvimento da cidade que se estende até os dias atuais, tendo-se em vista as articulações com os aspectos políticos, econômicos e com processos ideológicos.

Os estudos direcionados à compreensão da relação entre processos e formas espaciais implicaram, neste caso, compreender a relação urbano-rural que se apresenta no contexto atual. Para isso, considerou-se o conceito de periurbanização e buscou-se identificar quais seriam os elementos que confirmassem a dinâmica desse processo em Viçosa. Desse modo, observou-se a proliferação de loteamentos e condomínios fechados nas franjas urbanas da cidade, cuja dinâmica tem facilitado também o adentramento, cada vez mais intenso sobre as áreas rurais.

Sendo assim, o primeiro passo foi a execução do levantamento da quantidade de loteamentos e condomínios fechados e como eles estavam sendo distribuídos na cidade (Quadro 3). Posteriormente, foram identificadas as respectivas localizações, bem como as datas de suas concepções. Foi possível verificar quais os empreendimentos que se encontravam localizados na área urbana ou rural. A partir disso, escolheu-se uma região específica para ser alvo das análises do estudo (Figura 9).

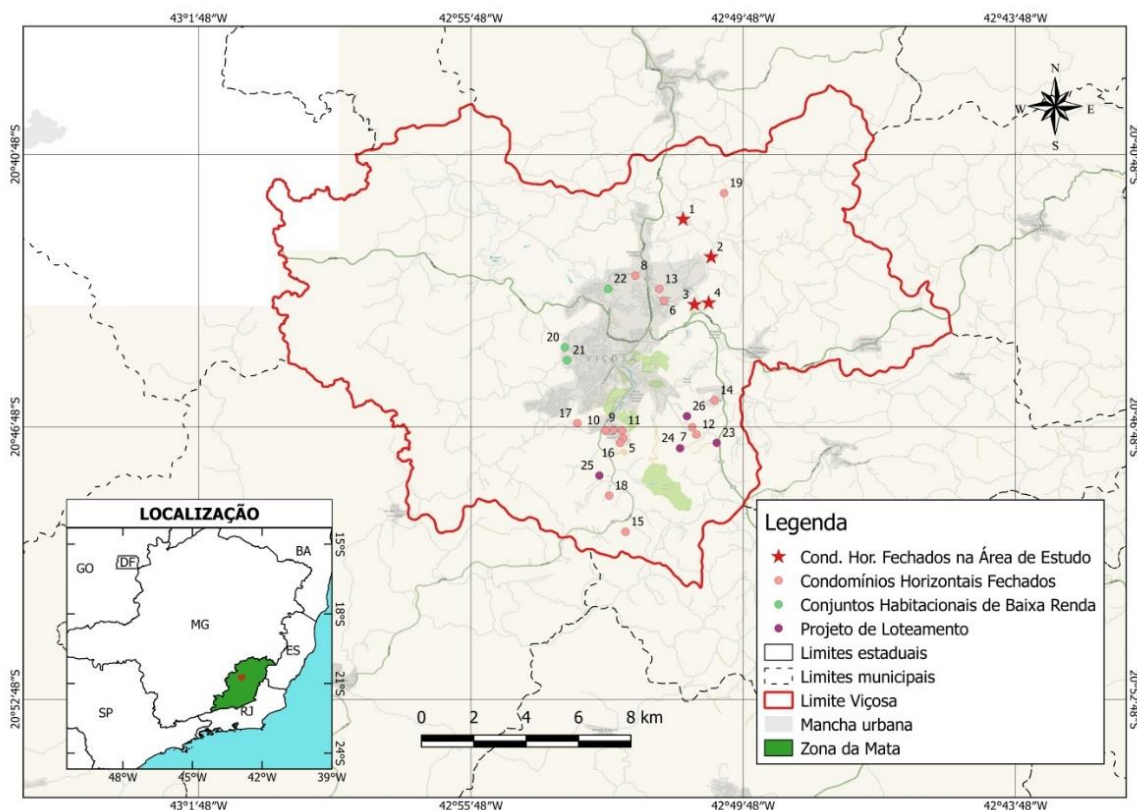


Figura 9 - Localização da área de estudo.

Quadro 3 – Empreendimentos localizados no mapa da área de estudo

| Empreendimentos | Descrição | ID |
|------------------------------|---|-----------|
| Condomínio Vale do Sossego | Condomínios Hor. Fech. - Área de Estudo | 1 |
| Condomínio Vilar dos Montes | Condomínios Hor. Fech - Área de Estudo | 2 |
| Condomínio Canto dos Sonhos | Condomínios Hor. Fech - Área de Estudo | 3 |
| Condomínio Alameda Boulevard | Condomínios Hor. Fech - Área de Estudo | 4 |
| Condomínio Reserva Real | Condomínios Horizontais Fechados | 5 |
| Condomínio Recanto da Serra | Condomínios Horizontais Fechados | 6 |
| Condomínio Valle Verde | Condomínios Horizontais Fechados | 7 |
| Condomínio Parque do Ipê | Condomínios Horizontais Fechados | 8 |
| Condomínio Bosque Acamari | Condomínios Horizontais Fechados | 9 |
| Condomínio Monteverde | Condomínios Horizontais Fechados | 10 |
| Condomínio Octávio Pacheco | Condomínios Horizontais Fechados | 11 |
| Condomínio Mirante da Serra | Condomínios Horizontais Fechados | 12 |
| Condomínio Vale das Acácias | Condomínios Horizontais Fechados | 13 |
| Condomínio Caminho dos Lagos | Condomínios Horizontais Fechados | 14 |
| Condomínio Antuérpia | Condomínios Horizontais Fechados | 15 |

| | | |
|----------------------------------|--|----|
| Condomínio Jardins do Vale | Condomínios Horizontais Fechados | 16 |
| Condomínio Monte Alto | Condomínios Horizontais Fechados | 17 |
| Condomínio Cantagalo | Condomínios Horizontais Fechados | 18 |
| Projeto de Loteamento | Condomínios Horizontais Fechados | 19 |
| Conjunto Hab. Sol Nascente | Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda | 20 |
| Conjunto Hab. Benj. José Cardoso | Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda | 21 |
| Conjunto Hab. Floresta | Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda | 22 |
| Projeto de Loteamento | Projeto de Loteamento | 23 |
| Projeto de Loteamento | Projeto de Loteamento | 24 |
| Projeto de Loteamento | Projeto de Loteamento | 25 |
| Projeto de Loteamento | Projeto de Loteamento | 26 |

Fonte: Elaborado pela autora.

As informações dos empreendimentos levantados foram obtidas por meio da pesquisa em sites de imobiliárias e por informações no IPLAM (Instituto de Planejamento e Meio Ambiente do Município de Viçosa), acerca da localização dos empreendimentos, datas de entrada de processos desses loteamentos. Tal fato possibilitou traçar a tendência e a direção da ocupação das classes de maior renda, bem como as formas de segregação socioespacial instalada no território da cidade.

Dessa forma, foi possível identificar a existência de 17 condomínios horizontais fechados em Viçosa, além de outros projetos de loteamentos em andamento, destinados para este fim (Quadro 4).

As propostas de loteamento destinados à construção de condomínios foram também identificadas a partir da visita de campo, onde foram detectadas intervenções do tipo abertura de estradas e cercamentos da área do futuro loteamento. Essas constatações foram confirmadas por meio das informações prestadas por residentes nas proximidades. Não foi possível encontrar informações de todos os empreendimentos levantados. Primeiramente, porque alguns não possuíam processo no IPLAM, sendo, portanto, considerados ilegais. O Portal dos Pássaros, por exemplo, encontra-se com anúncio de “em breve”. A Construtora Parcelar Urbanismo não divulgou a data, nem o local onde será implantado esse empreendimento justificando ainda estar em processo de aprovação de documentações.

Neste estudo, buscou-se, também, relacionar o processo de ocupação do espaço periurbano que se revelou através da proliferação dos loteamentos e condomínios fechados, com o processo de crescimento da cidade. Para tanto, realizou-se uma pesquisa documental

através da consulta de leis e projetos de leis sobre ampliações do perímetro urbano que se encontram na Câmara Municipal de Viçosa. As manobras dos atores sociais ligados ao mercado da terra e da construção na cidade podem ser identificadas a partir de tais ações e os seus respectivos interesses em jogo. As leis e os projetos de leis de ampliação do perímetro urbano formam, portanto, um diagnóstico sobre a intensidade da atividade imobiliária sobre determinadas áreas da cidade.

Realizou-se uma análise de parte do conteúdo do Plano Diretor de Viçosa (2000), principalmente no que diz respeito ao zoneamento da cidade, bem como o texto de Revisão do PDV (Plano Diretor de Viçosa), contendo as novas propostas de zoneamento, que se encontra em tramitação na Câmara em 2018. Acrescentou-se, também, impressões através do acompanhamento e participação das discussões sobre o texto da revisão do Plano Diretor do Município realizadas na Câmara Municipal de Viçosa, com o objetivo de elucidar o conteúdo aos vereadores.

Quadro 4 - Condomínios horizontais fechados e projetos de loteamentos na cidade de Viçosa-MG

| | Loteamentos e Condomínios fechados | Década | Localização | Urbano | Rural |
|----|------------------------------------|--------|----------------------|--------|-------|
| 1 | Parque do Ipê | 1972 | Silvestre | X | |
| 2 | Bosque do Acamarí | 1980 | Romão dos Reis | X | |
| 3 | Recanto da Serra | 1990 | Violeira | X | |
| 4 | Jardim do Vale | 2000 | Romão dos Reis | X | |
| 5 | Monte verde | 2000 | Romão dos Reis | X | |
| 6 | Octávio Pacheco | 2000 | Bela Vista | X | |
| 7 | Caminho dos Lagos | 2007 | Cristais | | X |
| 8 | Bretas | 2008 | Romão dos Reis | X | |
| 9 | Vale do Sossego | 2010 | Novo Silvestre/Paula | X | |
| 10 | Vilar dos Montes | 2010 | Violeira | | X |
| 11 | Reserva Real | 2011 | Rodovia MG 280 | X | |
| 12 | Alameda Boulevard | 2013 | Violeira | | X |
| 13 | Canto dos Sonhos | 2014 | Violeira | | X |
| 14 | Antuérpia** | 2014 | Paraíso | | X |
| 15 | Vale das Acácias | 2014 | Liberdade | X | |
| 16 | Valle Verde | 2015 | Avenida Ph Rolfs | X | |
| 17 | Cantagalo | 2015 | Paraíso | | X |

| | | | | | |
|----|-------------------------|------|---------------|---|---|
| 18 | Portal dos Pássaros* | 2019 | - | - | |
| 19 | Minas Ville**** | - | Santo Antônio | X | |
| 20 | Mirante da Serra*** | - | Cristais | X | |
| 21 | Monte Alto*** | - | Paraíso | X | |
| 22 | Parque dos Cristais**** | - | Cristais | | X |
| 23 | Quintas do Paraíso**** | - | Paraíso | | X |
| 24 | Vale das Orquídeas***** | - | Liberdade | X | |
| 25 | Vale dos Cristais***** | - | Cristais | | X |

* Fase de documentação, previsão de lançamento do projeto para o ano de 2019.

** Aguardando aprovação do Plano Diretor para retomada das obras.

*** Inicialmente denominado de Mirante do Campus mediante suas vistas para o campus da UFV. Possui portaria, mas, com as obras paralisadas no momento.

*****Referem-se a loteamentos destinados a formação de futuros condomínios fechados.

Fonte: Imobiliárias da cidade e IPLAM.

Foi entrevistada a Diretora do IPLAM e um funcionário da área de Cartografia e Agrimensura, responsável pela análise técnica dos processos de loteamento. Por meio destes, foi possível obter informações adicionais sobre a dinâmica de implantação de loteamentos e condomínios fechados na cidade.

Realizou-se um trabalho de campo que possibilitou registrar ocorrências do fenômeno estudado. Foram observados os elementos que estavam modificando a paisagem rural da área estudada, tendo-se em vista as considerações sobre o conceito de periurbanização. Neste caso, foi possível constatar, também, in loco, os efeitos e os desdobramentos dessas ocupações para a população do entorno, bem como para a paisagem natural, como vegetação, recursos hídricos e o solo.

No decorrer da condução da pesquisa, foi possível encontrar uma diversidade de complexidades que envolvem os fenômenos de expansão urbana, sobretudo, a revelação do seu caráter e da sua natureza, predominantemente, excludente e injusta.

Elaborou-se um questionário estruturado em dois temas: o primeiro abordou os impactos sociais e o segundo os impactos ambientais, que foram aplicados aos moradores do entorno dos empreendimentos destacados. No questionário, foram solicitadas informações, em primeiro lugar, sobre as características gerais do participante: nome completo, a localidade onde morava, a escolaridade, idade e, o mais importante, sua profissão. Foi por meio dessa informação que se pôde constatar a existência de atividades específicas do meio rural.

O questionário contemplou as diferentes características das propriedades dos entrevistados. Como foi observado que se tratava de uma zona rural, os entrevistados

deveriam escolher as opções que mais se aproximavam das características da sua propriedade. As opções foram: fazenda (grande propriedade rural destinada à prática da agricultura e pecuária numa escala maior); sítio (propriedade rural que possui uma área menor que a fazenda, geralmente com até 20 ha; chácara (pequena propriedade rural perto da cidade, que possui geralmente menos que 3 ha; apenas uma casa (habitação) ou um lote (destinado a edificação). Quanto ao uso da sua propriedade, as opções foram: usada como sua residência; usada para o lazer da família aos finais de semana; usada como estabelecimento comercial (bar, pesque e pague etc.); agroindústria familiar ou pequena produção de laticínios, doces, piscicultura etc.; produção para o abastecimento do mercado interno (feiras e comércios dentro da cidade, de hortaliças e de legumes, bem como pequenas criações de gado, aves e suínos etc.; produção para consumo familiar de hortaliças, legumes, frutas, criações de gado, aves, e suínos etc.; ou propriedade sem uso no momento.

Responderam à pesquisa 20 participantes, residentes nas proximidades de cada condomínio. No entorno do condomínio Canto dos Sonhos, foram entrevistadas 7 pessoas, no entorno do condomínio Alameda Boulevard, também foram 7 pessoas; no entorno do Condomínio Vale do Sossego foram 3 pessoas e no entorno do condomínio Vilar dos Montes também foram entrevistadas 3 pessoas. A respeito das atividades que os participantes desempenhavam, ou seja, suas profissões, dentre estes 20 participantes, 3 declararam ser Agricultores, 2 Lavradores, 1 Produtor rural, 1 Trabalhador rural, 1 Açougueiro e Proprietário de bar, 1 Engenheiro Agrônomo, 1 Estudante, 1 Estudante de veterinária, 1 Comerciante, 2 Auxiliares de Serviços Gerais, 2 Professores, 1 Servidor Público, 2 Aposentadas e 1 Dona de casa.

No questionário, investigaram-se informações acerca dos impostos que os mesmos pagavam, se era o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) ou ITR (Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural), para a confirmação de que se tratava de zona rural. As demais informações solicitadas buscavam obter a percepção dos participantes sobre as transformações que estavam ocorrendo na localidade, a partir da construção de loteamentos.

Sobre as percepções dos entrevistados acerca das transformações e dos impactos provocados pelos loteamentos e condomínios fechados na região estudada foi possível encontrar a identificação de diversos elementos, dentre estes os aspectos positivos e negativos de se morar nas proximidades de empreendimentos dessa natureza.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

4.1 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DA CIDADE DE VIÇOSA A PARTIR DAS ARTICULAÇÕES COM OS ASPECTOS POLÍTICOS, ECONÔMICOS E COM PROCESSOS IDEOLÓGICOS

O planejamento urbano da era industrial estabelecido pela classe burguesa organizou a cidade de forma a se manter longe da população mais pobre. Isto por meio da escolha do lugar destinado à construção de habitações, para os trabalhadores, que cada vez mais aumentavam nas cidades. Tal fato é interpretado por Monte-Mór (2006) como uma forma de a burguesia controlar o espaço em seu favor, ou seja, a habitação era entendida, também, como uma questão político-ideológica. Dessa forma, os centros das cidades era o lugar da moradia e do poder da burguesia e as habitações dos trabalhadores se encontram nas vilas operárias localizadas na periferia da cidade.

Tratando-se do caso da cidade de Viçosa, evidencia-se o trabalho de Silva (2014), que conseguiu traçar a realidade do controle do espaço pelas classes mais abastadas que, além de exercerem um papel importante na economia da cidade, mantinham o poder político. Investigou os processos de desigualdades socioespaciais, a partir da dinâmica intraurbana do município, levando em consideração os processos históricos de expansão que deram origem à configuração da malha urbana de Viçosa.

O novo padrão de expansão urbana é também identificado nesse trabalho, cuja constatação levou a observar uma modificação do uso da periferia, sendo evidenciada a partir da década de 1970, e, especialmente, na década de 1990.

Nesse sentido, chama-se a atenção para suas reflexões acerca das desigualdades socioespaciais, tendo em vista a produção da periferia pobre, representada pelo Bairro de Nova Viçosa, e a periferia rica representada pela região do Acamari, localizada do lado oposto da cidade (Figura 10).

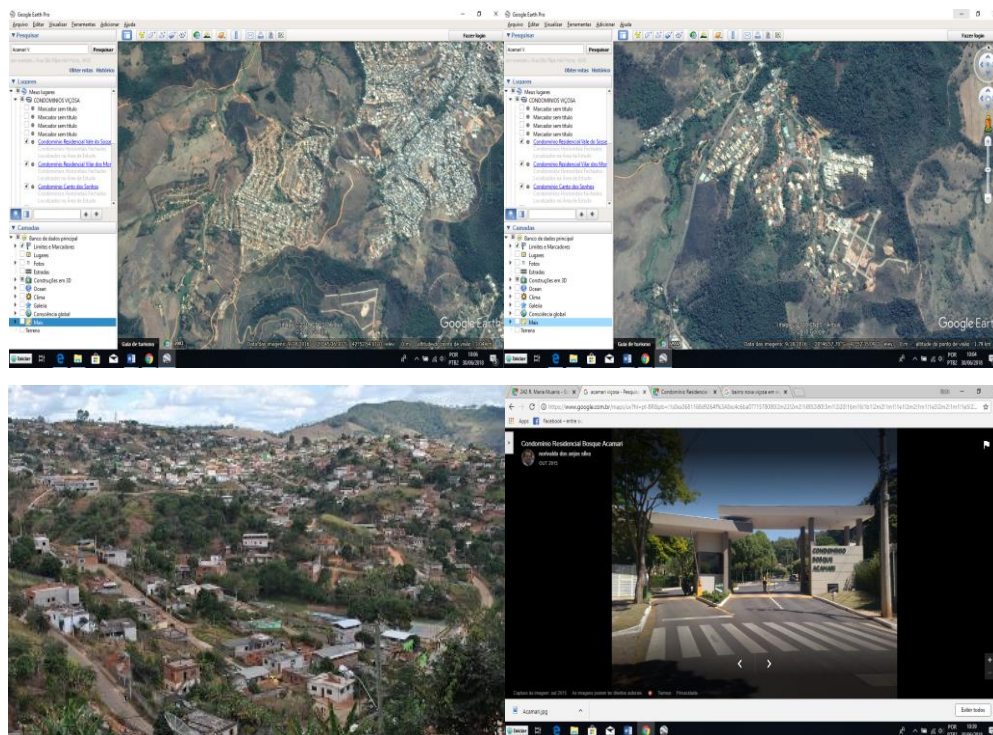


Figura 10 – Bairro Nova Viçosa à esquerda; à direita, um dos empreendimentos Residenciais na região do Acamari.

Fonte: Google Maps.

Silva (2014) explicou que, para atender a população de baixa renda, num contexto em que a cidade estava se expandindo, foi sendo necessário o atendimento da demanda por moradia dessa população. Segundo esta mesma autora, os empreendimentos desse bairro partiram da iniciativa particular do ex-prefeito da cidade Antônio Chequer (1932 – 1997). O bairro de Nova Viçosa foi criado na primeira gestão do Prefeito Antônio Chequer, com o objetivo de diminuir o processo de favelização do centro da cidade e, ao mesmo tempo, para que não ocupassem as encostas e topos de morros. Em sua primeira gestão, Antônio Chequer executou um projeto de 4.000 mil lotes destinados à população pobre, que seria o bairro de Nova Viçosa (SILVA, 2014). Segundo esta mesma autora, Antônio Chequer foi o pioneiro no ramo da construção civil na cidade, atuando entre a década de 1960 a 1970. Posteriormente, ao longo dos seus outros mandatos, a construção civil envolveu mais dois irmãos e filhos, dando origem às Construtoras Carvalho e Chequer, Enfoque e Âncora Empreendimentos Imobiliários que atuam até os dias atuais.

Viçosa tem uma conotação de “cidade universitária”, característica essa desde a sua federalização em 1966. Desde então, muitos estudos apontam uma estreita relação entre o crescimento urbano e a Universidade. Isto porque Viçosa se destaca na microrregião por

oferecer um ensino qualificado e de diversas áreas do conhecimento, e por isso recebe muitas pessoas de lugares variados do Brasil e do exterior.

Posterior à década de 1970, a universidade proporcionou a dinamização das ocupações na cidade e o seu desenvolvimento tem refletido na transformação do espaço da cidade. Estudos realizados por Ribeiro Filho (1997), Mello (2002), Silva (2014), além de apontarem essa estreita relação do crescimento da Universidade Federal denunciam o insustentável processo de crescimento urbano.

Ribeiro Filho (1997) analisou o processo de expansão da cidade a partir da dinâmica de desenvolvimento da Universidade Federal de Viçosa, levando-se em consideração o espaço construído e o papel empreendido pelo Estado, expresso nas normas urbanísticas vigentes no período de 1970 a 1996. As principais constatações desse autor são, em primeiro momento, de que os empresários da construção civil sempre estiveram presentes e articulados com o poder público municipal, editando e modificando as leis, com o objetivo de organizar a cidade de acordo com os seus interesses particulares (RIBEIRO FILHO, 1997). Para este mesmo autor,

[...] a segregação socioespacial encontrada em Viçosa é originária dos processos de concessão, apropriação e legitimação, privilegiados e juridicamente questionáveis, dos espaços da cidade, empreendidos pelo Estado, através das normas urbanísticas, que objetivaram ordenar o uso e a ocupação do solo urbano de Viçosa, não foram eficazes socialmente, uma vez que cerca de 90% de suas edificações e de seus loteamentos são ilegais ou irregulares (RIBEIRO FILHO, 1997, p. 2).

Para Ribeiro Filho (1997, p. 113), a universidade configurou-se num território à parte, separada da cidade, influenciando o processo de segregação espacial e a formação de novas configurações. Isso porque a universidade constituiu-se como uma barreira física para a expansão do espaço urbano da cidade em sua direção. Sendo assim, a cidade precisou procurar outras direções para crescer, sobretudo ,a grande maioria da população mais pobre.

Mello (2002), também, analisou o processo de formação da paisagem urbana do município de Viçosa, ressaltando as limitações impostas pelos condicionantes do meio físico no processo de ocupação da cidade. Confirmou-se que as melhores áreas, de topografia plana, nos fundos dos vales, até a década de 1960 já haviam sido consolidadas. De acordo com esse autor, “o campus da ESAV¹⁹ ocupou o principal vale contíguo à área ocupada da cidade²⁰,

¹⁹ No ano de 1922 foi fundada a Escola Superior de Agricultura e Veterinária (ESAV), o que impulsionou o desenvolvimento da cidade, transformando-se, posteriormente, na Universidade Federal de Viçosa (PANIAGO, 1990).

²⁰ Uma das perspectivas do trabalho de Mello (2002) é a realização de análises temporais do processo de desenvolvimento da cidade, desde a origem do município no ano de 1805, passando pela sua primeira

conseguindo, em virtude da compra e desapropriações das terras, constituir uma barreira à expansão neste sentido a qual tomou outras direções” (MELLO, 2002, p. 52).

No entanto, nas condições atuais, a partir da década de 1990, pode-se observar como a produção do espaço urbano da cidade, por meio da implantação de empreendimentos residenciais horizontais fechados voltados para a média renda, principalmente, tem se intensificado expandindo-se para áreas rurais tendo em vista aproximações com o território da universidade. Esta tem sido a referência constituindo-se um dos principais atributos utilizados pelo mercado imobiliário na venda de loteamentos e condomínios fechados, para atrair tal população, além de outros atributos já mencionados, usados para compor e atrair ganhos com mercado da terra. Vale realçar que esse fato não é uma característica específica do processo de produção do espaço urbano de Viçosa, mas parte de idealizações da sociedade moderna que ultrapassa todas as fronteiras, tendo em vista as repercussões da globalização.

Desse modo, é possível observar no território da cidade a histórica diferenciação e a localização das classes de maior poder aquisitivo que se fixam no território com proximidades da universidade. Trata-se de uma tendência a um padrão de expansão específico, cuja referência é a universidade. Nesse sentido, são evidentes as direções e as características do processo de expansão urbana de Viçosa, onde os ricos se direcionam para um lado e a maioria dos mais pobres do outro. Tal fato é bem visível, quando se observa a cidade a partir das localizações dos loteamentos de condomínios fechados que se encontram principalmente em sua maior parte a poucas distancias da universidade. Veja-se o caso das conflituosas ocupações por empreendimentos residenciais horizontais na Bacia do Ribeirão São Bartolomeu, atingindo áreas rurais e de significativa importância ambiental mais ao sul do município.

Observa-se que processo de crescimento urbano de Viçosa acompanhou as transformações que estavam ocorrendo no mundo da economia capitalista, principalmente posteriormente à década de 1970. Trata-se de um cenário de descentralização espacial das grandes cidades brasileiras e das novas perspectivas de ocupação do espaço urbano a partir da ocupação de áreas cada vez mais distantes dos centros, tanto pela população pobre e marginalizada, quanto por residências das populações de mais alta renda.

Indícios de tal processo, levando em consideração o caminho tomado pelas populações de mais alta renda, pode ser observado a partir do surgimento do primeiro condomínio

expansão até seu crescimento a partir de 1960. A formação da cidade se deu a partir de três patrimônios, formando o núcleo originador da cidade, o que viria a consolidar-se mais tarde, como o centro da área urbana.

fechado na cidade, o Condomínio Parque do Ipê, localizado no bairro Silvestre. Naquela época, o bairro ainda não era ocupado, seu processo de crescimento foi se dando ao longo do tempo. Isso significa que tal condomínio se instalou preferencialmente distante do centro da cidade e do lado oposto, uma vez que o outro lado já estava sendo ocupado por populações de mais baixa renda. Porém, com o crescimento urbano associado ao aumento populacional, visto na época, o entorno desse condomínio foi sendo tomado por outras ocupações e então incluído na malha urbana de Viçosa (Figura 11).

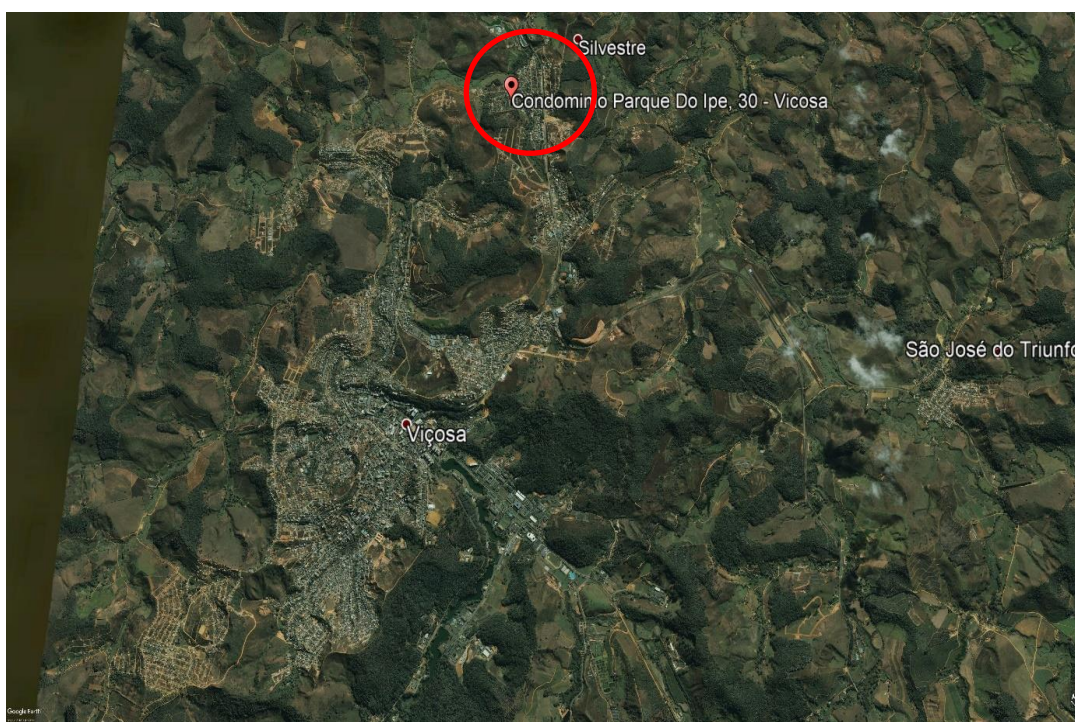


Figura 11 – Localização do primeiro Condomínio Fechado na cidade de Viçosa-MG.
Fonte: Google Earth.

4.2 - A DINÂMICA DE CRESCIMENTO URBANO E A ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

Nas décadas entre 1970 e o final da década de 1990, é possível observar que o crescimento urbano da cidade de Viçosa estava relacionado com a necessidade de atender as demandas da população de menor renda que crescia consideravelmente, mediante o processo de migração rural-urbana. No entanto, a partir do final da década de 1990 a população urbana continuou a crescer, porém, com menor intensidade e menor variação de uma década para outra.

Quadro 5 - Evolução da população urbana e rural do município de Viçosa-MG

| Anos | População | | | | | |
|-------------|-----------|-------|----------|-------|----------|-----|
| | Urbana | | Rural | | Total | |
| | Absoluta | % | Absoluta | % | Absoluta | % |
| 1970 | 17.044 | 66.12 | 8.733 | 33.88 | 25.777 | 100 |
| 1980 | 31.110 | 80.54 | 7.516 | 19.46 | 38.626 | 100 |
| 1991 | 46.456 | 89.92 | 5.202 | 10.08 | 51.658 | 100 |
| 2000 | 59.792 | 92.19 | 5.062 | 7.81 | 64.854 | 100 |
| 2010 | 67.305 | 93.19 | 4.915 | 6.81 | 72.220 | 100 |
| 2013 | 70.979 | 93.21 | 5.178 | 6.79 | 76.147 | 100 |

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Fonte: Adaptado pela autora.

A partir do final da década de 2000, entre os anos de 2009 e 2011, como forma de combater o deficit habitacional no município, são implantados empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, como o Conjunto Habitacional Benjamim José Cardoso, conhecido como “Coelhas”, localizado entre o Bairro Santa Clara e a estrada dos “Araújos” (zona rural), Conjunto Habitacional Floresta, localizado entre os Bairros Boa Vista e Vau Açu, e Conjunto Habitacional César Santana Filho (Sol Nascente), localizado na estrada dos “Araújos”, próximo do “Coelhas”. A implantação desses empreendimentos ocorreu em locais de difícil acesso e sem infraestruturas adequadas²¹.

Por outro lado, a partir da década de 2000, também se observa a intensificação de outro padrão de expansão urbana em Viçosa, tendo em vista as manifestações encaminhadas ao poder legislativo, com o objetivo principal de transformação do uso do solo, tratando-se da transformação do solo rural para urbano (Quadro 6).

Neste caso, vale ressaltar a coincidente concentração de loteamentos e condomínios fechados, muitos deles também em forma de chácaras compostos por populações, principalmente, de média renda. Os principais vetores de atuação da imobiliária na cidade de Viçosa podem ser, em parte, observados por meio das manobras de ampliação do perímetro urbano, principalmente no que diz respeito ao processo de ocupação por loteamentos e condomínios fechados.

²¹ Detalhes sobre o processo de implantação desses empreendimentos no município de Viçosa-MG, Cf. Guimarães (2013).

Quadro 6 - Leis/projeto de ampliação do perímetro urbano do município de Viçosa-MG

| | |
|-------------|---|
| 1980 | <p>Projeto de Lei nº 037 de 6 de setembro de 1983: altera o limite de expansão urbana do município de Viçosa.</p> <p>Lei nº 417 de 01 de dezembro de 1983: altera o limite de expansão urbana do município de Viçosa.</p> <p>Lei nº 457 de 08 de abril de 1985: fixa os limites territoriais das zonas urbanas do Distrito do Município de Viçosa. I - Distrito de Viçosa (sede); II - Distrito de Silvestre (Vila de Silvestre); III - Povoado de São José do Triunfo: o perímetro urbano é compreendido dentro de um círculo de raio igual a 1,0 Km (um quilômetro), cujo centro é a Igreja de São José; IV - Distrito de Cachoeira de Santa Cruz (Vila de Cachoeira de Santa Cruz): o perímetro urbano é compreendido dentro de um círculo de raio igual a 2,5 km (dois e meio quilômetros), cujo centro é a Igreja de Santo Antônio.</p> |
| 1990 | <p>Projeto de Lei nº 034 de 20 de julho de 1998: fixa perímetro urbano do Distrito de São José do Triunfo a ser compreendido dentro de um círculo de raio igual a 1,3 km, cujo centro é a igreja de São José.</p> |
| 2000 | <p>Projeto de Lei nº 026 de 19 de junho de 2001: altera o limite entre as zonas urbanas e rurais mencionadas na Lei 457/85. Trata-se de um projeto de lei que contempla a região dos Cristais.</p> <p>Projeto de Lei nº 045 de 20 de maio de 2008: inclui área no perímetro urbano de Viçosa que abrange as terras do Sítio Criciúma e todo seu entorno (Cristais).</p> <p>Lei nº 1898 de 21 de julho de 2008: inclui área no perímetro urbano de Viçosa. Os limites territoriais da zona urbana de Viçosa, definidos pela Lei nº 457 de 08 de abril de 1985, fica acrescido de uma área limítrofe à Universidade Federal de Viçosa, medindo 41.5197 ha, com as seguintes características: inicia-se a descrição deste perímetro, que abrange a área das terras do sítio Criciúma e todo seu entorno (Cristais).</p> <p>Projeto de Lei nº 041 de 15 de junho de 2009: amplia a área do perímetro urbano do Distrito de São José do Triunfo, situada na localidade denominada “Santiago”.</p> <p>Lei nº 1988 de 28 de outubro de 2009: amplia a área do perímetro urbano do Distrito de São José do Triunfo definidos pela Lei Municipal nº 841 de 19 de março de 1992, e parágrafo 2º da Lei Municipal nº 457 de 08 de abril de 1985, acrescido de uma área de 5.477,2 ha, situada na localidade denominada “Santiago”.</p> |
| 2010 | <p>Projeto de Lei nº 099 de 2011: inclui, no perímetro urbano de Viçosa, o imóvel rural de propriedade do senhor Antônio Marcelino Cardoso e outros, situado na localidade denominada “Sítio Deserto”.</p> <p>Projeto de Lei nº 100 de 24 de outubro de 2011: inclui no perímetro urbano do município de Viçosa o imóvel rural de propriedade do senhor Gilmar Joaquim Nogueira Cardoso e outros, situado na localidade denominada Deserto/Paraíso.</p> <p>Projeto de Lei nº 038 de 4 de julho de 2012: amplia a área do perímetro urbano do Distrito de São José do Triunfo. Trata-se de um projeto de lei que contempla a região da Viroleira/Buieieí.</p> <p>Lei nº 2272 de 14 de agosto de 2012: inclui área no perímetro urbano de Viçosa e dá outras providências. Os limites territoriais da zona urbana de Viçosa definidos na Lei nº 457 de 08 de abril de 1985 ficam acrescidos de uma área limítrofe à Universidade Federal de Viçosa com as seguintes características: inicia-se a descrição deste perímetro, que abrange a área das terras do sítio Criciúma e todo seu entorno (Cristais).</p> <p>Projeto de Lei nº 069 de 25 de setembro de 2012: inclui área no perímetro urbano de Viçosa que abrange a área das terras do Sítio Criciúma e todo seu entorno (Cristais).</p> <p>Projeto de Lei nº 050 de 9 de dezembro de 2012: dispõe sobre a Zona Residencial 5 – Paraíso (ZR5 – Paraíso). Caracteriza-se como área de expansão urbana ao longo da rodovia MG-280, a partir dos bairros Monte Verde e Romão dos Reis em direção ao lugar denominado “Paraíso”.</p> |

Fonte: Câmara Municipal de Viçosa (2018). Elaborado pela autora.

Posteriormente à década de 1990, Viçosa ampliou suas qualidades de cidade universitária, quando, durante o governo Lula, foram criados programas educacionais, como o REUNI (Reestruturação e Expansão das Universidades Federais), estabelecendo o aumento das oportunidades educacionais, possibilitando mais acesso ao ensino superior, dado o surgimento de faculdades, como a Univiçosa (União de Ensino Superior de Viçosa), Faculdade de Viçosa, Unopar (Educação Semipresencial), no município. Ressalta-se que essa particularidade tem atraído população de outras localidades, gerando demandas para o setor imobiliário na cidade. Todas essas condições têm levado a cidade a um processo de verticalização intensa, com alto valor das terras e crescente especulação imobiliária (FARIA *et al*, 2010). Paralelamente, após a década de 1990, observa-se um significativo aumento de implantação de loteamentos e condomínios fechados, em boa parte, sobre áreas rurais. Haja vista a situação atual de ocupações próximas às nascentes do ribeirão São Bartolomeu (Região do Paraíso) e recentes ocupações de parte da bacia hidrográfica do rio Turvo Sujo, a nordeste do município (Região da Violeira, Estação Velha, Buieié e Paula) (Quadro 4).

O processo de organização da cidade confirma a manutenção da ação dos interesses de alguns agentes produtores do espaço que assumem uma postura que segue a lógica da acumulação capitalista, mantendo o ritmo de crescimento desordenado e segregado. Neste sentido, é possível identificar a evolução, localização e as características dos loteamentos e dos condomínios fechados, localizados nas periferias urbanas, bem como na área rural.

Via de regra, esse cenário, portanto, não é exclusivo na história do desenvolvimento das cidades. Pelo contrário, essa essência contida nos processos de organização espacial das cidades se perpetua até os dias atuais. Isso posto, basta observar a organização de uma determinada cidade e os agentes envolvidos nos processos de produção e reprodução do espaço urbano.

As cidades, atualmente, apresentam uma tendência a não fugir muito do padrão de desenvolvimento segregado, fragmentado e disperso. Basta observar como boa parte dessas vem se desenvolvendo, mantendo de um lado aglomerações de uma população abastada, cujas ocupações possuem melhores condições urbanísticas como, por exemplo, equipamentos e infraestrutura urbana, transporte, etc., enquanto parte da população de menor poder aquisitivo convive com a precariedade urbana.

Essa paisagem urbana, fundamentalmente, destaca-se pela sua robustez, ornada por residências de alto padrão construtivo, cercado por uma natureza exuberante, exibindo uma realidade muito diferente da maioria das populações das cidades. De forma talvez semelhante

ou menos intensa, essas condições têm se perpetuado no território das cidades através da propaganda de um estilo de vida fora da realidade das cidades, onde a busca pela tranquilidade e pela exclusividade tem sido as vias pelas quais a sociedade moderna se impõe sobre o espaço.

O mercado imobiliário aproveita esses ideais e os transforma em mercadoria e os incorpora na dinâmica do mercado da terra, proporcionando agregação de valores a esses entornos. Neste sentido, somente aqueles que podem pagar irão “morar bem”, desfrutando de uma moradia ornada de uma boa infraestrutura, segurança, lazer, tranquilidade e localização (Figura 12).



Figura 12 – Anúncio de venda de lotes no condomínio Canto dos Sonhos, localizado na zona rural da Viçosa, Estrada da Estação Velha, região norte do município de Viçosa-MG.

Fonte: Empreendimentos Imobiliários A3.

4.3 A INSUSTENTÁVEL DINÂMICA DE EXPANSÃO DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS NA CIDADE DE VIÇOSA-MG

De acordo com Mello (2006, p. 74), a partir da década de 1970, Viçosa vem experimentando um crescimento urbano depredatório como a maioria das demais cidades brasileiras. Viçosa possui duas importantes áreas de contribuição hídrica que abastecem a cidade, Ribeirão São Bartolomeu e Rio Turvo Sujo. A luta pela preservação ambiental na bacia do ribeirão São Bartolomeu tem sido muito discutida em audiências públicas. No entanto, não foram e não estão sendo suficientes para controlar o processo de expansão urbana nessas áreas e muito menos mudar o cenário de crescimento depredatório nas condições atuais.

Podemos dizer que, principalmente, a partir da década de 2000, a cidade de Viçosa segue obedecendo às regras do mercado imobiliário, o que resulta num padrão de desenvolvimento fragmentado, intensifica, segrega e, principalmente, gera diversos problemas ambientais. Esse cenário pode ser observado, especialmente, na proliferação de loteamentos e condomínios fechados nas periferias da cidade. Esse fato provém da dificuldade de o planejamento urbano conter o avanço da expansão urbana desordenada sobre áreas rurais e de importância ambiental para a cidade.

O Ribeirão São Bartolomeu, afluente do rio Turvo Sujo é um dos principais mananciais de abastecimento da cidade. A história de ocupação da bacia do ribeirão São Bartolomeu se deu fundamentalmente pelo aumento demográfico o que levou e ainda leva a um quadro de degradação, cujos efeitos têm interferido tanto de forma quantitativa quanto qualitativa no abastecimento de água para a população da cidade nos dias atuais.

Aconteceu uma audiência pública no dia Mundial do Meio Ambiente do ano de 2017 com o objetivo de dar continuidade ao projeto da criação da APA do Ribeirão São Bartolomeu. A mesma ainda não foi consolidada e na abertura do evento foi logo anunciada a necessidade da criação da outra APA na parte nordeste da bacia do Rio Turvo Sujo. Levando-se em consideração o tempo que levou para oficialização da APA São Bartolomeu, muitos prejuízos ambientais ainda podem ser causados de forma significativa ao longo desse tempo.

A iniciativa para a criação da APA do ribeirão São Bartolomeu ocorreu no início da década de 1990, pelo movimento SOS São Bartolomeu, em que se alçavam grandes preocupações com a intensa ocupação nas margens dos rios e com o volume de produção de esgotos na cidade. No entanto, tais preocupações não contiveram o aumento de empreendimentos imobiliários pela cidade. Esse fato pode ser observado por meio da existência de processos de loteamentos no IPLAM (Instituto de Planejamento e Meio Ambiente do Município de Viçosa – MG), embargados, em sua grande maioria, por irregularidades ambientais.

Ressalta-se que o cenário atual do município de Viçosa, nos últimos anos, no que diz respeito à questão hídrica, é marcado por constantes crises relacionadas à escassez de água para consumo humano, levando a cidade a decretar Estado de Emergência e estabelecer medidas de racionamento no fornecimento para a população.

Um Professor participante (integrante da fase inicial do projeto de implantação da APA do Ribeirão São Bartolomeu) informou que as discussões e tentativas de criação da APA do Ribeirão São Bartolomeu iniciaram-se há mais de 25 anos. Afirmou ele que, “se quisermos

resultados efetivos, temos pressa, esse passo agora tem de ser consubstanciado, com cronograma e seriedade. Caso contrário, vai ser tudo em vão, neste caso, não tem mais volta não”. Outro participante (representante do poder legislativo) se posicionou no sentido de “dar importância ao Plano de Gestão, garantido a fiscalização intensa, pois sem isso não adiantaria nada”, pontuou.

Quanto às medidas preventivas e à viabilização dos licenciamentos, caberia avaliar a efetividade e eficácia das licenças no município. Tais avaliações, neste caso, mereceriam um estudo à parte, como forma de complementar as discussões sobre a questão urbano-ambiental nos processos de crescimento do mesmo. No entanto, acredita-se na importância de adaptar os licenciamentos ambientais baseado na realidade do município, em que deve ser levado em consideração o tamanho do empreendimento e o seu potencial poluidor capaz de gerar algum prejuízo ao meio ambiente do município.

4.4 IMPACTOS SOCIOAMBIENTAIS NO ENTORNO DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS: DESCORTINANDO O ESPAÇO PERIURBANO NO MUNICÍPIO DE VIÇOSA-MG:

Sobre as percepções dos entrevistados (coletadas no período de 07-5-2018 a 22-06-2018) acerca das transformações e dos impactos provocados no entorno dos loteamentos e condomínios fechados na região estudada, foi possível a identificação de diversos elementos, dentre eles os aspectos positivos e negativos de se morar nas proximidades de empreendimentos dessa natureza.

De forma geral, o espaço periurbano é caracterizado pela existência de diversos conflitos, uma vez que, geograficamente, esse espaço se revela nas áreas de transição entre o urbano e o rural. Dessa forma, diversos aspectos foram encontrados ao longo da execução da pesquisa e os resultados, na sua essência, coincidiram com a realidade abordada a partir de outras experiências.

Em primeiro lugar, na visão dos moradores, a realidade trouxe poucos aspectos positivos. Esses aspectos positivos estavam quase sempre relacionados à iluminação pública, e asfaltos que eram vistos somente nas mediações dos empreendimentos. Essa situação foi encontrada em dois condomínios, Canto dos Sonhos e Vale do Sossego.



Figura 13 – Infraestrutura implantada ao redor do Cond. Canto dos Sonhos.

Fonte: Arquivo da autora.



Figura 14 – Infraestrutura implantada ao redor do Cond. Vale do Sossego.

Fonte: Arquivo da autora.

No condomínio Alameda Boulevard, as obras de infraestrutura nas mediações se encontravam em andamento, até o período da coleta das entrevistas. E no condomínio Vilar dos Montes ainda não existe nenhuma infraestrutura implantada. Isso pode ser, em parte, explicado pela dificuldade de se atender as documentações exigidas para aprovação. No entanto, essa situação poderia mudar, caso a nova proposta de zoneamento pelo Plano Diretor fosse aprovada na Câmara Municipal, cuja lei consolida outras demandas referentes à solicitação de ampliação do perímetro urbano ao longo dos anos. Observa-se que até a finalização desta pesquisa nada se consolidou.



Figura 15 – Mediações do Cond. Alameda Boulevard.

Fonte: Arquivo da autora.

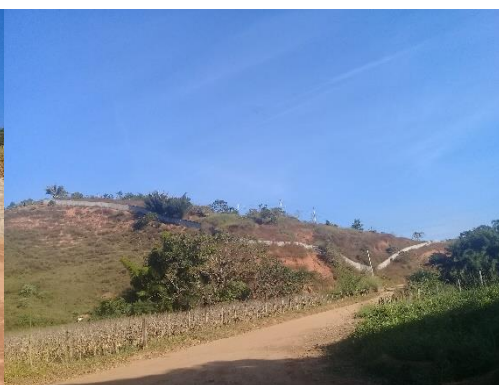


Figura 16 – Mediações do Cond. Vilar dos Montes.

Fonte: Arquivo da autora.

Na perspectiva dos moradores, a implantação de infraestruturas para construção dos condomínios são aspectos positivos, porque o poder público municipal até então não havia feito nada para melhorar as condições da região estudada. Algo que, de certa forma, partiu da iniciativa privada, ainda que tais procedimentos sejam questionáveis do ponto de vista da origem dos gastos com os investimentos.

Conforme ilustrado inicialmente, havia um significativo número de entrevistados que efetivamente desempenham atividades no meio rural que lhes asseguram o sustento. É o caso de alguns participantes que se declaram agricultor, lavrador, produtor rural e trabalhador rural. Nesse caso, observou-se que estes eram proprietários com maior vínculo com a terra rural. Dentro desse grupo, podemos separar entre aqueles que são proprietários e os que não são proprietários das terras onde trabalham.

Foram encontradas situações em que algumas pessoas trabalhavam como caseiros, sendo responsáveis pela manutenção das propriedades. Verificou-se também uma situação de arrendamento da terra rural, onde existe uma parceria entre o proprietário da terra, ou seja, o detentor da posse e aquele que vai desempenhar as atividades rurais nela. Tais situações evidenciam as diferentes perspectivas entre o proprietário de maior faixa de terras e o menor proprietário. Os primeiros tendem a ver a terra como fonte de riqueza e reservam-nas com o objetivo de ganhos futuros. Houve vários relatos de casos em que constantemente as terras estão sendo vendidas para a construção de condomínios. Essa constatação foi recorrente na fala dos entrevistados.

Ademais, isso justifica o problema da concentração fundiária como um dos maiores desafios para qualquer tipo de desenvolvimento, com base no bem da coletividade e da maioria. Compreende-se que essa concentração de terras esteja também ligada à formação do espaço periurbano. Os que detêm maiores faixas de terras, provavelmente, irão vender parte delas para a formação de empreendimentos, ou mesmo os próprios irão ter a iniciativa de formar condomínios. Os proprietários de menores faixas de terras não manifestam interesse em vender suas terras e, conseqüentemente, há menos possibilidade de utilizá-las para tal fim.

Ainda durante o trabalho de campo, foram constatadas situações em que uma mesma família era proprietária de uma faixa de terra que atravessa a área rural e chegava até as proximidades de um bairro, e que parte do terreno já havia sido vendida, para fins de construção de condomínio.

Outra situação relatada foi a de um proprietário nas proximidades de uma área em que estava sendo construído o condomínio Alameda Boulevard. Ele era proprietário de um pedaço do terreno onde está instalado esse condomínio. Sua residência se encontra a poucos metros desse empreendimento. Conforme seus relatos, foi convencido de vender sua propriedade para a ampliação da área do empreendimento.

Dois empreendimentos estudados, Condomínio Residencial Canto dos Sonhos e o Condomínio Residencial Alameda Boulevard, encontram-se dentro das terras que

pertenceram a uma grande fazenda denominada Tico-Tico. Essa fazenda foi sendo desmembrada, resultando em menores propriedades, onde é possível encontrar alguns sítios com esse mesmo nome ao longo da região estudada. Essas terras estão, em maior parte, na localidade rural chamada Estação Velha.

A preocupação com o meio ambiente ficou evidenciada na fala dos participantes da pesquisa, em relação ao processo de implantação e construção de alguns empreendimentos. Destacaram procedimentos inadequados que soterraram nascentes e outras em que ficaram dentro dos muros de tais empreendimentos, mas não foram soterradas. De acordo com o relato dos entrevistados, o problema da escassez de água foi presenciado na região, e a partir do momento em que se iniciaram as construções e também a perfuração de poços artesianos (alguns provavelmente clandestinos), o córrego e pequenos tanques de represamento de água, utilizados para pesca de alguns moradores, secaram de forma nunca vista antes (Figura 17).



Figura 17 – Área úmida formada a partir de uma nascente localizada à montante.
(Terreno pertencente ao Cond. Alameda Boulevard).

Fonte: Arquivo da autora.

O Condomínio residencial Vilar dos Montes gerou muitos transtornos para uma entrevistada e para todos aqueles que compraram lotes no mesmo. Os compradores eram constituídos basicamente por médicos, dentistas, professores da universidade. Os lotes do referido condomínio foram vendidos, paulatinamente, como se fossem de um condomínio fechado. A compradora do lote relatou ainda que as compras dos lotes foram feitas a partir de uma permuta de imóveis, havendo uma espécie de um contrato de troca de imóveis, visto que

a entrevistada possuía terras onde foi implantado o empreendimento. Ela entregou o terreno ao loteador, para ele implantar o condomínio e utilizar toda a infraestrutura necessária, de modo que, posteriormente, ela seria proprietária de alguns lotes dentro do futuro condomínio. No entanto, isso não foi possível, porque o loteador abandonou o loteamento que se encontrava, por ocasião da coleta de dados, aos cuidados da associação de proprietários de lotes dentro da propriedade que era dela. Segundo a entrevistada, havia um sonho de morar na zona rural, por causa do sossego e do silêncio, longe do barulho do centro da cidade.

Por causa dessa situação, o vendedor dos lotes do Condomínio Vilar dos Montes não teve a sua seriedade e idoneidade comprometidas, dada a situação em que ele deixou todas as pessoas que compraram os lotes por ele comercializados. O empreendimento estava irregular e com muitas dificuldades para regularização. "Foi um transtorno para todos", relatou a entrevistada. A infraestrutura se encontra ainda inacabada. Embora tenha avançado em parte de infraestrutura, ainda falta água. Furaram um poço, mas disseram que não encontram água. Espera-se por respostas do SAAE (Sistema Autônomo de Água e Esgoto) sobre o atendimento à demanda da ligação.

Em buscas realizadas no IPLAM, atentou-se para o fato de a declaração de um dos funcionários enfatizar a questão da condição jurídica dos processos de loteamentos que estão sendo formados para fins de condomínios residenciais. Segundo esse funcionário, a grande maioria dos "condomínios" horizontais fechados existentes em Viçosa é ilegal. Esse funcionário ainda relatou que todos os loteamentos e condomínios horizontais fechados existentes, anteriores ao ano de 2016, não pagam impostos sobre áreas comuns. A partir de 2016, foi revista a obrigatoriedade de se pagar impostos sobre áreas internas dos loteamentos e condomínios fechados, observando-se que a qualquer momento a cobrança poderá ser executada, segundo informações de um dos entrevistados do órgão de planejamento municipal.

4.5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo permitiu compreender e esclarecer que a essência do espaço periurbano é marcada por diversos conflitos associados ao constante aumento da segregação socioespacial. O espaço periurbano de Viçosa foi identificado por meio da intensa dinâmica de implantação de loteamentos e condomínios fechados em áreas específicas. Nesse caso, constatou-se que, mesmo tendo sido apontados impactos positivos, essa dinâmica trouxe mais impactos

negativos, aos olhos da população que mora no entorno dos empreendimentos analisados. Estes, em maior parte, estão relacionados ao processo de degradação ambiental que está afetando diretamente a população do meio rural.

As articulações da produção do espaço urbano unem a desigualdade econômica aliada ao domínio político e à ideologia. Essa é a questão fundamental, e a essência principal dos processos de desenvolvimento das cidades na contemporaneidade. Nesse sentido, a produção do espaço dos empreendimentos fechados, voltados para a moradia das classes de renda mais alta, é uma das faces do insustentável processo de desenvolvimento das cidades. O estudo de caso realizado no município de Viçosa-MG revelou a convergência e a permanência de tais articulações, ao longo dos anos, através das concessões de benefícios, apropriações e legitimação, privilegiados e juridicamente questionáveis dos espaços da cidade empreendidos pelo Estado.

Questões como qualidade de vida vêm sendo empregadas e incorporadas ao ideal de moradia nas cidades. Isto porque a maioria das moradias se encontram deficitárias de serviços como infraestruturas, segurança e amenidades. Na incapacidade do Estado de atender a maioria das populações, esses serviços tornam-se também atributos para a privatização do espaço, dos quais somente poucos podem usufruir. A solução para os respectivos problemas resultam em empreendimentos residenciais fechados, onde todos esses atributos podem ser encontrados.

Assim, as áreas mais distantes do centro, a maior parte de áreas rurais, vêm sendo os principais alvos do mercado imobiliário para atender essa demanda, tornando-se, de fato, um mercado muito lucrativo por ser, efetivamente, subsidiado pelo Estado.

Os resultados encontrados nesta pesquisa revelaram diversos conflitos nas áreas de transição entre o urbano e o rural, mas, sobretudo, a prevalência das perspectivas de valorizações para ganhos futuros, principalmente por parte dos proprietários de maior faixa de terras. Ademais, as principais constatações foram: o ônus da degradação fica a cargo dos mais vulneráveis; as pessoas que vivem no meio rural admitem mais preocupações com o meio ambiente natural, pois ele está diretamente ligado aos meios de sobrevivência dessa população; os problemas fundiários se fazem presentes e interferem de maneira significativa nos processos de transformação do meio rural; as atividades rurais são pouco valorizadas pelo poder público municipal que não as incentivam e trabalha no sentido de colaborar para manter a população no campo. No entanto, em entrevistas, os participantes mencionaram, por exemplo, o Programa “merenda escolar” que faz aquisição de gêneros alimentícios oriundos

da agricultura familiar e do empreendedor familiar rural; afirmaram que as terras estão sendo vendidas constantemente para loteadores com propósitos de construção de condomínios fechados.

As implicações diretas no modo de vida das populações do entorno recai nos muros que não mais permitem o livre acesso as essas pessoas. Os prejuízos causados à cidade, como um todo, mediante os impostos muitas vezes não pagos por esses empreendimentos, além das irregularidades em relação à colocação de muros em loteamentos comuns, ocorrem por meio da indevida apropriação de espaços públicos e áreas institucionais.

O campo está sendo, aos poucos, fatiado pelos loteamentos e cortado por estradas que são abertas ou modificadas com sinais de patrolamento constante. Isso tem por finalidade facilitar o fluxo de veículos pesados que transportam, corriqueiramente, materiais de construção, bem como equipamentos destinados à construção de infraestrutura.

Esse fato tem facilitado a comunicação e a integração entre o urbano e o rural do município, mas, sobretudo, a conexão, de um ponto ao outro, dentro do próprio meio rural, cujas conexões coincidentemente convergem, em algumas situações, para algum empreendimento fechado para fins residenciais.

No entanto, é preciso considerar que não somente os aspectos negativos foram mencionados pela população, mas também os positivos. Dentre estes, a possibilidade de os empreendimentos futuramente empregar parte da mão de obra das pessoas e também os serviços que a população do entorno pode oferecer aos futuros empreendimentos, como venda de produtos advindos da produção das propriedades do entorno como os hortifrutigranjeiros.

Importante evidenciar que as intensidades dos impactos socioambientais variavam de empreendimento, podendo ser constatado que o Condomínio Residencial Alameda Boulevard foi o que mais provocou esses impactos, considerando-se os relatos dos vizinhos mais próximos desse empreendimento.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALLEN, A. Environmental planning and management of the peri-urban interface: perspectives on the emerging field. In: **Environment and Urbanization**, v. 15, n.1, 2003, p. 148.

ALVES, Flamarion Dutra; VALE, Ana Rute do. A relação campo-cidade e suas leituras no espaço. *Acta Geográfica*, Boa Vista, p. 33-41, 2013.

CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA, Legislação Municipal de Viçosa, 2018. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/camara/mg/vicosas>. Acesso em: 31 de julho de 2018.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 1999. v. 48.

FERNANDES, Edésio. Impacto socioambiental em áreas urbanas sob a perspectiva jurídica. In: MENDONÇA, Francisco (Org.). **Impactos socioambientais urbanos**. Curitiba: UFPR, 2004. Cap. 3. p. 99-127.

FREITAS, Eleusina Lavôr Holanda de. **Loteamentos fechados**. 2008. 206 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Cap. 4.

GUIMARÃES, Eliane Aparecida. **The implementation process of the Programa Minha Casa Minha Vida for low-income population: the case of Viçosa-MG**. 2013. 247 f. Dissertação (Mestrado em Economia familiar; Estudo da família; Teoria econômica e Educação do consumidor) - Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, 2013.

IBGE, **Instituto Brasileiro e Geografia e Estatística**. 2010.

MELLO, Fernando Antônio de Oliveira. **Análise do processo de formação da paisagem urbana no município de Viçosa, Minas Gerais**. 2002. 103 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Pós-graduação em Ciência Florestal, Departamento de Engenharia Florestal, Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, 2002.

MONTE-MÓR, Roberto Luís. O que é o urbano, no mundo contemporâneo. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n. 111, p.9-18, maio 2006.

OJIMA, Ricardo. Novos contornos do crescimento urbano brasileiro? O conceito de Urban sprawl e os desafios para o planejamento regional e ambiental. **Geographia**, Niterói, v. 10, n. 19, p.46-59, 2008. Quadrimestral. Disponível em: <<http://www.geographia.uff.br/index.php/geographia/article/view/234/0>>. Acesso em: 11 jun. 2018.

OJIMA, Ricardo; HOGAN, Daniel Joseph. Crescimento Urbano e Peri-urbanização: Redistribuição espacial da população em novas fronteiras da mudança ambiental. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPPAS, IV, 2008, Brasília. **Anais**. Brasília: Anppas, 2008. p. 2-7.

PANIAGO, M. C. T. **Viçosa - Mudanças Socioculturais: evolução histórica e tendências**. Viçosa, MG: Universidade Federal de Viçosa, Imprensa Universitária, 1990. 276p.

PEREIRA, Augusto dos Santos. Análises das tendências de aplicação do conceito de periurbano. **Terra@plural**, Ponta Grossa, v. 7, n. 2, p.287-304, jul. 2013.

RIBEIRO FILHO, Geraldo Browne. **A formação do espaço construído: cidade e legislação urbanística em Viçosa-MG.** 1997. 245 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Urbanismo, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1997.

SANTOS, Milton. Por uma economia da cidade: o caso de São Paulo. 2. Ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009. 144 p.

SILVA, Ailson Barbosa da. A questão periurbana e o novo espaço de oportunidades da região metropolitana do Recife: o caso de Aldeia (Camaragibe/PE). **Revista Percorso: NEMO**, Maringá, v. 4, n. 1, p.85-98, 2012.

SILVA, Medelín Lourena da. **Expansão da cidade de Viçosa (MG): a dinâmica centro-periferia.** 2014. 138 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Pós-graduação em Geografia, Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo, Espírito Santo, 2014.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial.** 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2015. 320 p.

5 CONCLUSÃO GERAL

A condução desta pesquisa, elaborada em três capítulos, dois predominantemente bibliográficos e conceituais, e o terceiro em estrutura de artigo a ser publicado (no prelo), permitiu chegar às seguintes conclusões:

- Em primeiro lugar, é preciso enfatizar a importante contribuição dos estudos geográficos para a compreensão e desvendamento da dinâmica de construção do espaço geográfico. Os conceitos de processo, estrutura, função e forma estudados neste trabalho demonstra a estreita ligação dos aspectos socioeconômicos com os processos de organização espacial. Além disso, o conceito de região foi fundamental para compreensão das direções que, por exemplo, a sociedade de alta renda toma, ao longo do território, produzindo contínuos processos de segregação espacial nas cidades. Esse fato foi constatado a partir da influência dos aspectos políticos, econômicos e ideológicos.
- A macroeconomia mundial influencia, significativamente, na dinâmica de desenvolvimento urbano em escala local, ou seja, fomentando o padrão de expansão física das ocupações urbanas, especialmente para atender boa parte da população de maior poder aquisitivo, entre o empresariado local e a população estrangeira, de algum modo, vinculada à Universidade Federal de Viçosa com sua relevância em âmbito mundial, promovendo mobilidade docente e estudantil que preza por esse tipo de habitação.
- O fenômeno da globalização, bem como os processos de reestruturação econômica, vem provocando efeitos socioterritoriais que muito se assemelham ao panorama geral nos países de economia capitalista.
- O espaço é socialmente construído, sendo também o resultado de processos de concentração e desconcentração dos modos de produção, ou do sistema produtivo como um todo.
- Os condomínios são uma das manifestações típicas do periurbano, marcado pela heterogeneidade populacional, pela baixa densidade, por problemas ambientais, sendo alvo constante dos interesses imobiliários.

- O padrão de ocupação da cidade de Viçosa apresenta/reflete/reforça os fenômenos/características do processo de desenvolvimento urbano contemporâneo ocorrido na grande maioria das cidades da América latina, tendo-se em vista a sua organização espacial/uso e ocupação do solo. No entanto, observa-se que nesta cidade a maior parte da população muito pobre e abaixo da linha de pobreza não se encontra nos entornos dos principais condomínios horizontais fechados. Esta população menos favorecida se encontra predominantemente nos morros de bairros periféricos da cidade, enquanto os condomínios situam-se nas adjacências do entorno povoado pela população de alto e médio poder aquisitivo, seja a UFV ou outras Instituições.
- Isso posto, observa-se que a cidade estudada não apresenta aspectos da periferização, da expansão urbana, do espraiamento urbano ou da urbanização extensiva. Diversamente às características desses espaços, sobressaem-se aquelas que corroboram aspectos da periurbanização, decorrente da, conseqüente da urbanização difusa, em que a população com poder para edificar residências suntuosas busca espaços arborizados, bucólicos, onde o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é de baixo custo por ser considerado ambiente rural. Não chegam a formar amplas extensões edificadas em grandes matas, mas, por certo, situados em entornos que resguardam terrenos mantidos como bens imóveis de alto valor ou objetos de especulação.

ANEXO I

Termo de Consentimento Livre e Esclarecido

Este TCLE (Termo de Consentimento Livre e Esclarecido) foi confeccionado em observância à Resolução nº 466, de 12 de dezembro de 2012 do Conselho Nacional de Saúde.

TÍTULO DO PROJETO: Urbanização contemporânea e o espaço periurbano: dinâmicas da produção e os impactos sócio-ambientais dos loteamentos e condomínios fechados no eixo norte da cidade de Viçosa-MG.

EQUIPE PRINCIPAL DE TRABALHO:

Karla Aparecida dos Santos (Pesquisadora colaboradora) - Mestranda em Planejamento Urbano e Regional, Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Viçosa, (31) 988292788, karladostos@gmail.com

Ítalo Itamar Caixeiro Stephan (Pesquisador responsável) – Professor do Departamento de Arquitetura e Urbanismo, (31) 3899 1975, stephan@ufv.br

Você está sendo convidado (a) a participar da pesquisa “Urbanização contemporânea: impactos sócio-ambientais e dinâmicas da produção do espaço urbano dos loteamentos e condomínios fechados no eixo norte da cidade de Viçosa-MG”, cujo objetivo é analisar e avaliar os impactos sócio-ambientais provocados no entorno de condomínios e loteamentos fechados localizados no eixo norte da cidade de Viçosa-MG.

A justificativa deste trabalho está no sentido de conhecer a realidade do processo de crescimento urbano pautado na produção de espaços fechados e suas dinâmicas de apropriação do espaço, principalmente em si tratando dos avanços sobre áreas periféricas da cidade muitas delas sendo rurais, bem como seus desdobramentos e expansão sobre tais áreas e sobre a vida das populações do entorno e também sobre o meio ambiente natural. Trata-se de uma relevante reflexão uma vez que as particularidades encontradas em tal processo podem subsidiar as tomadas de decisões do planejamento urbano da cidade ancorados nas necessidades do desenvolvimento, mas, sobretudo na necessidade da garantia da qualidade de vida da coletividade.

Sua colaboração neste estudo é MUITO IMPORTANTE, mas a decisão de participar é VOLUNTÁRIA. Isto quer dizer que, o (a) senhor (a) terá o direito de decidir se quer ou não participar. Neste caso, também poderá desistir de participar do estudo em qualquer momento.

CONFIDENCIALIDADE DOS DADOS E ANONIMATO

Garantimos que será mantida a CONFIDENCIALIDADE das informações e o ANONIMATO. Ou seja, o seu nome não será mencionado em qualquer hipótese ou circunstância, mesmo em publicações científicas.

PROCEDIMENTOS DO ESTUDO QUE ESTARÁ SENDO REALIZADO

O desenvolvimento do estudo em questão será basicamente através da realização do preenchimento do questionário pelo participante e posterior análise das respostas. Os dados obtidos serão contrastados com outros estudos e teorias sobre os processos de expansão urbana vivenciados por cidades brasileiras. O intuito é apreender a percepção dos moradores

do entorno dos condomínios e loteamentos fechados e identificar particularidades em meio ao processo de transição de áreas urbanas para rurais, especificamente na cidade de Viçosa-MG.

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

Não haverá nenhuma compensação financeira por participar do estudo, ou custos de transporte e de alimentação. Também não será exigida, por parte do avaliado, nenhuma cobrança financeira por estar participando do estudo. Apesar disso, diante de eventuais danos, identificados e comprovados, decorrentes da pesquisa, ele tem assegurado o direito à indenização.

BENEFÍCIOS DE SUA PARTICIPAÇÃO

Você estará colaborando para com a identificação das implicações da proliferação de espaços fechados e da expansão urbana sobre a localidade onde mora. Assim também, pode estar trazendo novos elementos que possam contribuir para com as produções científicas que tratam da problemática em questão.

QUANTO AOS RISCOS DE PARTICIPAÇÃO DO ESTUDO

A pesquisa pode provocar um desconforto no sentido do tempo exigido, pois, estima-se que o questionário pode levar de quinze a vinte minutos para respondê-lo. No entanto, o participante terá a liberdade de respondê-lo onde e quando quiser, evitando exposições e eventuais constrangimentos. Isto como forma de estabelecer uma situação menos invasiva.

ARMAZENAMENTO DOS DADOS

Os dados e instrumentos utilizados na pesquisa ficarão arquivados com o pesquisador responsável por um período de 5 (cinco) anos após o término da pesquisa, e depois desse tempo serão destruídos.

DÚVIDAS SOBRE O ESTUDO

Em caso de dúvida você (participante) poderá entrar em contato com os pesquisadores responsáveis através dos contatos:

Karla Aparecida dos Santos

Endereço: Rua Princesa Isabel, nº 141, Sagrada Família – Viçosa/MG

Telefone: (31) 98829-2788

E-mail: karladostos@gmail.com

Ítalo Itamar Caixeiro Stephan

Endereço: Departamento de Arquitetura e Urbanismo/UFV – Av. PH Rolfs, s/n – Centro – Viçosa/MG

Telefone: (31) 38991975

E-mail: stephan@ufv.br

Nome: _____

Data de nascimento: __/__/__ Sexo: __ Nacionalidade: _____ Telefone: _____

E-mail: _____

Endereço: _____

Bairro: _____ Cidade: _____

Estado: _____ CEP: _____

TERMO DE CONSENTIMENTO

Declaro estar esclarecido (a) sobre os termos apresentados quanto aos objetivos, dinâmica do estudo, confidencialidade de meus dados, benefícios e riscos. Também fui esclarecido de todas as dúvidas. Desta forma, consinto por minha livre e espontânea vontade, em participar desta pesquisa e assino o presente documento, que poderá ser impresso com igual teor e forma, ficando uma cópia em minha posse. Em caso de discordância ou irregularidades sob o aspecto ético desta pesquisa, você poderá consultar: CEP/UFV – Comitê de Ética em Pesquisa com Seres Humanos: Universidade Federal de Viçosa, Edifício Arthur Bernardes, piso inferior, Av. PH Rolfs, s/n – Campus Universitário. CEP: 36570-900 Viçosa/MG. Telefone: (31)3899-2492. E-mail: cep@ufv.br. Site: www.cep.ufv.br.

Viçosa, ____/____/____

(Assinatura do participante)

(Assinatura do pesquisador
responsável)

ANEXO II

UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

TÍTULO DA PESQUISA: URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA: IMPACTOS SOCIOAMBIENTAIS E DINÂMICAS DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS NO EIXO NORTE DA CIDADE DE VIÇOSA-MG

QUESTIONÁRIO DESTINADO AOS MORADORES DO ENTORNO DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS

Nome: _____

Localidade onde mora (endereço): _____

Escolaridade: _____

Idade: _____

Profissão: _____

1 - Em sua opinião, o local onde você mora possui características mais rurais ou apresenta características mais urbanas? Por quê?

2 - Há quanto tempo reside no lugar que você mora e há quanto tempo desenvolve atividades na sua propriedade?

3 - Qual é o imposto que você paga da sua propriedade?

() IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)

() ITR (Imposto sobre a propriedade Territorial Rural)

4 - Indique com um X quais dos empreendimentos abaixo são mais próximo da sua propriedade (residência)?



1) Vale do Sossego



2) Vilar dos Montes



3) Canto dos Sonhos



4) Alameda Boulevard

Outros: _____

4 - Característica da sua propriedade: indique abaixo as características da sua propriedade (imóvel):

Fazenda (Grande propriedade rural destinadas à prática da agricultura e pecuária extensiva);

Sítio (Propriedade rural que tem uma área menor que a fazenda, geralmente com até 20 ha);

chácara (Pequena propriedade rural perto da cidade que possui geralmente menos que 3 ha);

Casa (Residência/Habitação);

Lote (Terreno destinado a edificação);

Outros: _____

5 - Uso da sua propriedade (Imóvel): De que forma a sua propriedade é utilizada ou quais atividades são desenvolvidas nela? (pode marcar mais de uma opção se for o caso).

Usada como minha residência;

Usada para o lazer da família aos finais de semana;

Usada para a realização de eventos em geral (aluguel para festas, etc); Usada como estabelecimento comercial (Bar, pesque e pague, etc.);

Agroindústria familiar ou pequena produção de laticínios (leite e queijos), doces, psicultura, etc;

Produção para o abastecimento do mercado interno (feiras e comércios dentro da cidade de hortaliças e de legumes bem como pequenas criações de gado, aves e suínos, etc.;

Produção para consumo familiar (Agricultura familiar) de hortaliças, legumes, frutas, criações de gado, aves, e suínos etc.;

Propriedade sem uso no momento;

Outros: _____

6 - Sobre sua propriedade: Você já foi procurado por alguém interessado em comprar sua propriedade?

Nunca

Raramente

As vezes

Muitas vezes

Sempre

7 - A respeito do futuro da sua propriedade: você já pensou em vender sua propriedade?

Sim

Não

Talvez

Responda por que independentemente da sua resposta:

8 - Quais são as transformações ocorridas que você observou com a instalação do condomínio/loteamento fechado na localidade onde mora?

9 - Existe algum tipo de relacionamento entre você e as pessoas que residem dentro do condomínio? (Qual é o grau de relacionamento? Amigos, parentes, conhecidos, patrão-empregado, etc.).

10 - Em sua opinião, quais são os aspectos positivos e negativos de se morar nas proximidades de um condomínio/loteamento fechado?

11 - Alguma coisa interferiu na sua vida, no seu dia a dia, nas suas atividades de trabalho com a chegada do condomínio fechado? O quê?

12 - Você tem algum conhecimento de alguma mudança que a Prefeitura pretende fazer na localidade onde mora?

Sim

não

Em caso afirmativo, quais seriam estas mudanças que você ouviu falar?

13 - Você está satisfeito com as transformações que vem ocorrendo na localidade onde mora (bairro). Por quê?

14 - Existe alguma coisa que você não concorda em relação à forma como a localidade aonde mora vem se transformando?

- 15 - Quanto às ações do poder público municipal da cidade, o que eles têm feito para melhorar as condições do seu bairro (comunidade)?

- 16 - Em sua opinião, quais são suas expectativas (o que você espera) para o futuro do lugar onde você mora?
- 17 - Quais são os impactos ambientais que você observou que foram provocados pela implantação e construção do (s) condomínio (s) e loteamento (s) fechado (s)?
- 18 - Gostaria de fazer mais algumas colocações ou observações dentro do assunto abordado (Existência de loteamentos e condomínios fechados na localidade onde mora)?

ANEXO III

UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

TÍTULO DA PESQUISA: URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA: IMPACTOS SOCIOAMBIENTAIS E DINÂMICA DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS EM VIÇOSA-MG

QUESTIONÁRIO DESTINADO AO REPRESENTANTE DO PODER PÚBLICO DA ÁREA DE PLANEJAMENTO URBANO MUNICIPAL

Nome: _____

Departamento: _____

Função (Cargo): _____

1 - Como é realizado o processo de transformação de área não urbana para urbana (aumento do perímetro urbano) no município de Viçosa?

2 – Em sua opinião quais são os pontos positivos e negativos do aumento do perímetro urbano?

3 - Em sua opinião, como o processo de implantação de loteamentos e condomínios horizontais fechados tem se dado nas áreas periféricas próximas e em zonas rurais do município?

4 - Em sua opinião, o que mais motiva a expansão de loteamentos e condomínios horizontais fechados nas áreas periféricas próximas ou mesmo em zonas rurais do município?

5 - De acordo com demandas de aprovação de projetos que dão entrada no Instituto de Planejamento e Meio Ambiente do município de Viçosa (IPLAM) qual tem sido o perfil do público alvo que são destinados os empreendimentos nos últimos anos? (pode ser marcada mais de uma opção)

Alta renda

Média renda

Baixa renda

6 – A respeito dos propósitos do planejamento urbano para o novo zoneamento que abrange a região nordeste do município (Bairro Violeira e adjacências, Estrada da Estação Velha, Zig-Zag, Buiéié, Comunidade da Paula, etc). Levando-se em consideração a nova proposta de zoneamento da revisão do Plano Diretor. Em sua opinião, quais serão as transformações mais significativas para a localidade em questão.

7 Em sua opinião, quais são os impactos positivos e negativos provocados por loteamentos e condomínios horizontais fechados para a cidade e principalmente a população que reside no entorno de tais empreendimentos, sobretudo aquelas que vivem em áreas tipicamente rurais?

8 – Quais são as diretrizes e instrumentos voltados para potencializar a relação urbano- rural, principalmente no que se refere a agricultura familiar e pequena produção de alimentos e

outras atividades em áreas periurbanas, abordadas na revisão do Plano Diretor do município de Viçosa/MG?

9 - Gostaria de fazer mais algumas colocações ou observações dentro do assunto abordado implantação de loteamento e condomínios fechados?

ANEXO IV

Ministério Público move... MP move ação civil púb...
folhadamata.com.br/noticia-mp-move-acao-civil-publica-por-irregularidades-nos-empreendimentos-reserva-real-e-ecolife-1503

ESPORTE
SAÚDE
CIDADE
POLÍCIA
POLÍTICA
CÂMARA
UFV
REGIÃO

MP move ação civil pública por irregularidades nos empreendimentos Reserva Real e Ecolife

Data de Publicação: 14/04/2016 às 01:41:00

33 pessoas curtiram isso. Cadastre-se para ver do que seus amigos gostam.



O Ministério Público de Minas Gerais, por meio do promotor Bruno Oliveira Muller, propôs ação civil pública em defesa do meio ambiente, com pedido de liminar contra Chequer & Cia Construtora; Jorge Teotônio Teixeira Chequer, sócio proprietário dessa sociedade empresária; Pedro Ricardo Andrade; Simone Alvim Iamin Chequer, sócia administradora da sociedade empresária Chequer & Cia Construtora Ltda Me; Francisco Murilo Zerbini Junior e o município de Viçosa. De acordo com o promotor Bruno, a ação foi instaurada na 2ª Promotoria de Justiça – Curadoria do Meio Ambiente – em razão de informações apresentadas informalmente por denunciantes anônimos a respeito das irregularidades do Empreendimento Reserva Real e, mediante a solicitação do Ministério Público do procedimento administrativo deste loteamento, foi a notícia de fato convertida em Inquérito Civil, após a apuração de atos de improbidade administrativa que culminaram na aprovação do loteamento. Não obstante, a forma como ocorreu a construção da rede de esgoto sanitário que atenderá tanto o loteamento Reserva Real como o Condomínio Ecolife demanda a atuação imediata do Ministério Público. "Assim, a sequência de descarados favoritismos, que integra o processo administrativo 228/2011, alcançada pelos empreendedores, réus neste processo, é assustadora, razão pela qual a nulidade do procedimento 228/2011 e a reparação do dano ambiental são medidas que se impõem", avaliou o promotor. Para Bruno, "resta evidenciada a impossibilidade do Município de Viçosa de conferir ao loteamento Reserva Real, assim como ao Condomínio Ecolife o habite-se, assim como é criminosa a comercialização de lotes e apartamentos nestes dois empreendimentos, diante da sua evidente legalidade e moralidade, questões essas que devem ser liminarmente tratadas. Justamente por isso, a presente ação civil pública, além do foco central de proteção ao meio ambiente, busca a proteção da moralidade e legalidade, o efetivo combate à espúria especulação imobiliária sem limites patrocinada por empreendedores, ávidos pelo enriquecimento ilícito, alcançado pela venda incondicionada de loteamentos legais".

Na íntima, o promotor afirma que a cidade de Viçosa se transformou em um quintal de empreendedores "investidores em variedade".

PRINCÍPIOS por meio dos servidores José Luiz Pereira Corrêa e Sânzio José Borges, aprovou o projeto de abastecimento de água. "Tal aprovação e fortemente caracterizada como ato de improbidade administrativa, com previsão no art. 11 da Lei 8429/92".

Relatório No relatório e plano de controle ambiental simplificado RCA/PCA do loteamento Reserva Real, no item 5.2.8, o esgotamento sanitário seria tratado dentro da própria área do empreendimento através de uma estação de tratamento de esgoto (ETE) a ser construída concomitantemente com a instalação do empreendimento, ainda nesse mesmo tópico, foi também informado que tanto a instalação como a manutenção da estação seria de responsabilidade do empreendedor.

"Insta salientar que o relatório, em nenhum momento, apresentou como medida mitigadora o monitoramento da entrada de água e saída de esgoto para apurar a eficiência do sistema e a identificação de efluentes após o tratamento, e também não constou no projeto, a quantidade de ETE a ser viabilizada e suportar a quantidade de esgoto a ser produzida. Por isso, resta evidenciado que o relatório foi totalmente lacônico em relação à questão de esgoto".

Além disso, o fato de que não foi citada pelo relatório nenhuma responsabilidade do empreendedor para que a rede construída de esgoto do empreendimento Reserva Real fosse integrada ao sistema já existente, que passa pela Universidade Federal de Viçosa, o que, de fato, foi feito, foi uma decisão do município de Viçosa, baseada na legalização do SAAC, sem o crivo do CDECIMA, afirmou Bruno.

A investigação também observou que o sistema lacônico que autoriza a instalação e operação do Condomínio Reserva Real e não contempla a implementação de ETE, e se há alguma unidade já construída na região, igualmente, o projeto da rede de coleta de esgoto apresentado ainda não é limitado ao próprio empreendimento Reserva Real e não há estudos técnicos em relação ao Condomínio ECOLIFE. Além disso, ainda segundo o MP, seria impossível que ocorresse a ocupação do loteamento Reserva Real, como do empreendimento ECOLIFE, não vista que a rede de esgoto da Universidade Federal de Viçosa não comporta a demanda de esgoto desses empreendimentos.

Características da aprovação do loteamento Ainda conforme constatado nas investigações, o diretor do Iplan aprovou na data de 11 de julho de 2012 o loteamento Reserva Real e, no presente momento, não há registro de qualquer ato de licenciamento ambiental. "Essa forma, não há dúvidas de que ocorreu a caracterização da aprovação, razão pela qual o loteamento deve ser caracterizado como característico".

Por fim, o Ministério Público afirma que "o relatório final e o relatório de todas as etapas e a cópia de todo o processo, incluindo os possíveis projetos de implementação colaboração do atual chefe do poder Executivo, Angelo Chequer, que, estrategicamente, normou em cargos de confiança pessoas aptas a registrar e fraudar".

Fatores Diante dos fatos, o pedido do promotor perante a nulidade do procedimento administrativo 228/2011, a reparação dos danos ao meio ambiente, a extinção do processo e a restituição de bens.

Ministério Público move... MP move ação civil púb...
folhadamata.com.br/noticia-mp-move-acao-civil-publica-por-irregularidades-nos-empreendimentos-reserva-real-e-ecolife-1503

limites patrocinada por empreendedores, ávidos pelo enriquecimento ilícito, alcançado pela venda incondicionada de loteamentos legais". Nas iniciais, o promotor afirma que a cidade de Viçosa se transformou em um quintal de empreendedores, "caracterizando um verdadeiro retrocesso ao feudalismo, em que a edificação de castelos, diga-se prédios, e de condomínios fechados não possuem amparo legal, mas são albergados e permitidos por improbos servidores públicos que manipulam os processos administrativos de análise e aprovação dos projetos de loteamento. Essa manipulação ocorreu no presente caso", afirmou.

IRREGULARIDADES

Área de Preservação Permanente

Na ação, Bruno elenca inúmeras irregularidades. Entre elas, está a existência, no interior do loteamento, de uma área de preservação permanente, que deve ser preservada, mas que não teria sido observada no relatório e no plano de controle ambiental, aprovados pelo Departamento de Extensão e Meio Ambiente (Dema). "Não foram apresentadas medidas mitigadoras em relação à exploração da área de reserva legal que deveria existir", destacou Bruno. Segundo as investigações, tal relatório também não seria preciso em relação às suas coordenadas geográficas e dimensão do loteamento.

Abastecimento de água

O abastecimento de água, segundo informações prestadas no relatório e plano de controle ambiental simplificado para obtenção de licença ambiental do empreendimento Reserva Real, será baseada na perfuração de poços artesianos, de acordo com a demanda volumétrica exigida pelo empreendimento. A perfuração de poços artesianos pressupõe a outorga dos direitos de uso de recursos hídricos e esse licenciamento ambiental é de competência estadual. "Contudo, surpreendentemente, totalmente fora da sua competência, na medida em que a outorga e utilização de recursos hídricos compete exclusivamente ao Estado de Minas Gerais, por meio dos seus respectivos Órgãos Igam/Supram, o Saae, autarquia municipal, por meio dos servidores José Luiz Pereira Corrêa e Sânzio José Borges, aprovou o projeto de abastecimento de água. Tal aprovação é fortemente caracterizada como ato de improbidade administrativa, com previsão no art. 11 da Lei 8429/92".

Esgoto

No relatório e plano de controle ambiental simplificado RCA/PCA do loteamento Reserva Real, no item 5.2.8, o esgotamento sanitário seria tratado dentro da própria área do empreendimento através de uma estação de tratamento de esgoto (ETE) a ser construída concomitantemente com a instalação do empreendimento. Ainda neste mesmo tópico, foi também informado que tanto a instalação como a manutenção da estação seria de responsabilidade do empreendedor.

"Insta salientar que o relatório, em nenhum momento, apresentou como medida mitigadora o monitoramento da entrada de água e saída de esgoto para apurar a eficiência do sistema e a identificação do efluente após o tratamento, e também não constou no projeto, a qualidade da ETE e se vai comportar e suportar a quantidade de esgoto a ser produzida. Por isso, resta evidenciado que o relatório foi totalmente lacônico em relação à questão de esgoto".

Como o, não há fato de que não foi citada pelo relatório nenhuma responsabilidade do empreendedor para que a rede construída de esgoto

Notícia sobre irregularidades cometidas por empreendimentos residenciais fechados.
Fonte: Jornal Folha da Mata.

ANEXO V



Reportagem sobre o novo anel viário de Viçosa, cujo projeto abrange o eixo norte do município de Viçosa.

Fonte: Jornal Tribuna Livre.

ANEXO VI

07 DE JUNHO, 2017 **A Tribuna** PÁGINA 11

Cidade

Criação da APA do São Bartolomeu tem avanço



A mesa diretiva dos trabalhos e Gumercindo Lima, que explicou detalhes sobre a APA da Bacia do São Bartolomeu

Na perspectiva de comemoração do Dia Mundial do Meio Ambiente, na noite da última segunda-feira (5) a Administração Municipal realizou a primeira consulta pública para apresentação do projeto de implantação da Área de Proteção Ambiental (APA) da Bacia do São Bartolomeu. A reunião aconteceu no salão nobre do Centro Administrativo Municipal, com a presença de mais de cem pessoas.

A mesa diretiva foi composta pelo prefeito Ângelo Chequer; o vice-prefeito Arnaldo Andrade; o superintendente de Gestão Pública e Governança, Luciano Piovesan Leme; o diretor do Serviço Autônomo de Planejamento e Desenvolvimento Municipal (IPLAM), Iolanda Gonçalves; o procurador municipal especialista em direito urbanístico e ambiental, Henrique Barbosa Mendes; e coordenador dos trabalhos de elaboração da APA, Gumercindo Souza Lima – professor da UFV.

Durante o período de consulta pública via internet, a Diretoria de Meio Ambiente do IPLAM recebeu diversas sugestões, elogios e dúvidas sobre o processo de criação da APA. Todas as dúvidas e questionamentos foram respondidas pela diretora do órgão, Iolanda Gonçalves, durante a reunião desta segunda-feira.

de Desenvolvimento Rural Sustentável (CMDRS) e de Meio Ambiente (CODEMA), além de notas da EMATER, Associação Comunitária do Paraíso e Associação dos Geógrafos Brasileiros (AGB).

Doutor em Ciências Florestais pela Universidade Federal de Viçosa (UFV), especialista em Conservação da Natureza e Manejo de Áreas Protegidas e com larga experiência em projetos de pesquisa e extensão nas áreas de criação e manejo de Unidades de Conservação, Gumercindo abriu os trabalhos explicando o que é uma APA, suas funções, a diferença entre os diversos tipos de unidades

Zona da Mata, mas a sua principal importância ecológica está no potencial de abastecimento de água. É uma região com alta fragilidade ambiental, onde observa-se áreas degradadas, pastoreio excessivo, urbanização e desmatamento. Além disso, desde o ano de 1932, quando foi realizado o primeiro levantamento sobre as espécies de animais presentes na bacia, 27 espécies já se extinguíram da região. Esses são alguns dos fatores que justificam a criação da APA", ressaltou o professor da UFV.

Sobre o trâmite de criação da APA, Lima disse que o processo foi aberto

Reportagem sobre a reunião de criação da APA do Ribeiro São Bartolomeu.

Fonte: Jornal Tribuna Livre.

ANEXO VII

CMV discute projeto que amplia extensão do perímetro urbano

Abrangendo área localizada após a Universidade Federal de Viçosa, pretende-se ampliar a extensão do perímetro urbano. A matéria está na Câmara e deverá ser submetida a discussão e votação no plenário nas próximas sessões ordinárias do Legislativo.

Se aprovado o projeto, os limites territoriais da zona urbana de Viçosa, definidos na Lei nº 457/2005, seria acrescido de uma área limítrofe à UFV.

Pelo texto a ser discutido pela edili-

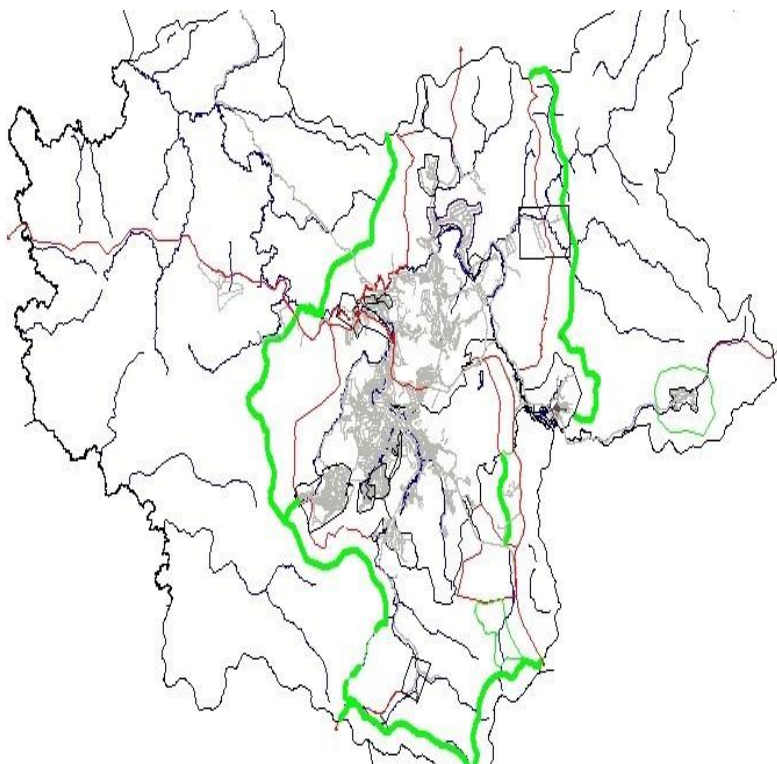
dade, a área *non aedificandi* ao longo de cada margem da av. P. H. Rolfs a partir do término do campus universitário, indo até o entroncamento com a rodovia BR-120 ficaria estabelecida em 12 metros a contar do eixo da pista. Estão previstas as seguintes diretrizes no texto proposto no Legislativo: pista de rolamento medindo cinco metros e vinte centímetros (mão e contra-mão); canteiro central medindo um metro e oitenta centímetros; e passeios laterais medindo três metros.

Folha da Mata 13 de setembro de 2012 pg. 2

Reportagem sobre ampliação de perímetro urbano do município de Viçosa.

Fonte: Jornal Folha da Mata.

ANEXO VIII



Mapa da proposta para o novo Zoneamento do município de Viçosa. A linha verde apresenta o limite entre a Zona de Expansão Urbana (ZEU) e a Zona Rural (ZR). E a linha rosa, de menor espessura, demarca o perímetro urbano.

Fonte: Proposta Plano Diretor (2018).