



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS  
REGIONAL CATALÃO  
INSTITUTO DE GEOGRAFIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

**LUCIANA DOMINGUES CHAVES**

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E MERCADO IMOBILIÁRIO: a oferta de terrenos não edificados e imóveis residenciais urbanos em Ituiutaba (MG)**



**CATALÃO (GO)  
2016**

**TERMO DE CIÊNCIA E DE AUTORIZAÇÃO PARA DISPONIBILIZAR AS TESES E DISSERTAÇÕES ELETRÔNICAS NA BIBLIOTECA DIGITAL DA UFG**

Na qualidade de titular dos direitos de autor, autorizo a Universidade Federal de Goiás (UFG) a disponibilizar, gratuitamente, por meio da Biblioteca Digital de Teses e Dissertações (BDTD/UFG), regulamentada pela Resolução CEPEC nº 832/2007, sem ressarcimento dos direitos autorais, de acordo com a Lei nº 9610/98, o documento conforme permissões assinaladas abaixo, para fins de leitura, impressão e/ou *download*, a título de divulgação da produção científica brasileira, a partir desta data.

**1. Identificação do material bibliográfico:**       **Dissertação**       **Tese**

**2. Identificação da Tese ou Dissertação**


Nome completo do autor: Luciana Domingues Chaves

Título do trabalho: **Produção do espaço urbano e mercado imobiliário:** a oferta de terrenos não edificadas e imóveis residenciais urbanos em Ituiutaba (MG)

**3. Informações de acesso ao documento:**

Concorda com a liberação total do documento  SIM       NÃO<sup>1</sup>

Havendo concordância com a disponibilização eletrônica, torna-se imprescindível o envio do(s) arquivo(s) em formato digital PDF da tese ou dissertação.

  
Assinatura do (a) autor (a)

Data: 17 / 01 / 2017

<sup>1</sup> Neste caso o documento será embargado por até um ano a partir da data de defesa. A extensão deste prazo suscita justificativa junto à coordenação do curso. Os dados do documento não serão disponibilizados durante o período de embargo.

**LUCIANA DOMINGUES CHAVES**

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E MERCADO IMOBILIÁRIO:** a oferta de terrenos não edificados e imóveis residenciais urbanos em Ituiutaba (MG)

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação *Stricto sensu* em Geografia da Universidade Federal de Goiás, Regional Catalão como requisito para obtenção do título de mestre em Geografia.

Área de concentração: Geografia e Ordenamento do Território.

Linha de Pesquisa: Ordenamento do Território e Estudos Rurais.

Orientador: Prof. Dr. José Vieira Neto.

**CATALÃO (GO)**  
**2016**

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor, através do Programa de Geração Automática do Sistema de Bibliotecas da UFG.

Chaves, Luciana Domingues

Produção do espaço urbano e mercado imobiliário [manuscrito] : a oferta de terrenos não edificadas e imóveis residenciais urbanos em Ituiutaba (MG) / Luciana Domingues Chaves. - 2016.

100 f.

Orientador: Prof. Dr. José Vieira Neto.

Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Goiás, Unidade Acadêmica Especial de Geografia, Catalão, Programa de Pós Graduação em Geografia, Catalão, 2016.

Bibliografia. Anexos.

Inclui siglas, mapas, fotografias, gráfico, lista de figuras, lista de tabelas.

1. Produção do Espaço Urbano. 2. Mercado Imobiliário. 3. Ituiutaba (MG). I. Vieira Neto, José, orient. II. Título.

CDU 911.375.1



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS  
REGIONAL CATALÃO  
UAE - INSTITUTO DE GEOGRAFIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA  
Av. Lamartine P. Avelar, 1.120. Setor Universitário – Catalão (GO) CEP - 75704 020  
Fone/fax: (64) 3441-5331. E-mail: mestradogeografia@gmail.com



## ATA DA SESSÃO DE JULGAMENTO DA DEFESA PÚBLICA DE DISSERTAÇÃO DE **Luciana Domingues Chaves**

Aos vinte dias do mês de abril do ano de dois mil e dezesseis (20/04/2016), às 10h (dez horas), no Laboratório de Cartografia – Bloco B, Sala 1, Regional Catalão/UFU, teve lugar a 103ª Sessão Pública de Julgamento da Dissertação de Mestrado de **Luciana Domingues Chaves**, CPF 093.373.656-85, intitulada “**PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E MERCADO IMOBILIÁRIO: a oferta de terrenos não edificadas e imóveis residenciais urbanos em Ituiutaba (MG)**”. A Banca Examinadora foi composta, conforme Portaria nº. 011/2016 do Programa de Pós-graduação em Geografia-RC/UFU, pelos Professores: Prof. Dr. José Vieira Neto (Orientador RC/UFU e Presidente), Prof. Dr. Ismar da Silva Costa (UFU - História – Membro Externo), Prof. Dr. Paulo Henrique Kingma Orlando (UFU/RC – Membro Interno). Os examinadores arguiram na ordem citada, tendo a mestranda respondido satisfatoriamente. Às 12 horas e 15 minutos a Banca Examinadora passou ao julgamento, em Sessão Secreta, tendo a mestranda obtido os seguintes resultados:

Prof. Dr. José Vieira Neto – Ass. José Vieira Neto

Aprovada (  ) Reprovada ( )

Prof. Dr. Ismar da Silva Costa – Ass. Ismar da Silva Costa

Aprovada (  ) Reprovada ( )

Prof. Dr. Paulo Henrique Kingma Orlando - Ass. Paulo Henrique Kingma Orlando

Aprovada (  ) Reprovada ( )

Obs.:

Atender as sugestões da banca

Presidente da Banca – Prof. Dr. José Vieira Neto - Ass. José Vieira Neto

Resultado final: APROVADA (  ) REPROVADA ( )

Reaberta a Sessão Pública, o Presidente da Banca Examinadora proclamou o resultado e encerrou a Sessão, da qual foi lavrada a presente Ata que segue assinada pelos membros da Banca Examinadora, Mestranda examinada e pela Secretária do Programa de Pós-Graduação em Geografia-RC/UFU.

Assinatura da Mestranda: Luciana Domingues Chaves

Secretária Priscila Querino de Lima

Obs: O(a) aluno(a) deverá encaminhar os exemplares de até 45 dias, a contar da data da Defesa Pública, os exemplares definitivos da Dissertação, para arquivamento e devidos encaminhamentos, conforme as normas definidas pelo PPGC-RC/UFU.

*Aos meus pais, Aécio e Eliana por compreenderem  
minha ausência e por suportarem, em silêncio, a  
saudade.*

## AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Deus, fonte geradora da vida, do amor e da criatividade humana.

Em seguida, agradeço carinhosamente aos meus pais e incentivadores, Aécio Carlos Chaves e Eliana Aparecida Domingues Chaves, pelo amor, conselhos e pela formação para a vida. Agradeço, também, a toda minha família. Mesmo que não tenham sido citados nominalmente aqui, o carinho e afeto incondicionais foram fundamentais nesta trajetória.

Ao Prof. Dr. José Vieira Neto, agradeço pela orientação, incentivo e paciência.

Aos membros da Banca do Exame de Qualificação, Prof. Dr. Vitor Koiti Miyazaki (UFU/FACIP) e Prof. Dr. Paulo Henrique Kingma Orlando (UFG/RC), agradeço pela leitura cuidadosa e pelas contribuições que demasiadamente contribuíram para o refinamento e conclusão desta pesquisa.

Aos membros da Banca de Defesa, Prof. Dr. Paulo Henrique Kingma Orlando (UFG/RC) e Prof. Dr. Ismar da Silva Costa (UFG/RC) deixo meu Muito Obrigada!

Ao Vitor Koiti Miyazaki expresse toda a minha gratidão, pela ajuda e disposição sempre que necessária no âmbito da pesquisa. Suas oportunas orientações na Graduação permeiam a concretização desta Dissertação.

A todos os professores do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal de Goiás – Regional Catalão, deixo meus singelos agradecimentos pelo incentivo e palavras de carinho, nas pessoas dos Professores Estevane de Paula Pontes Mendes, Patrícia Francisca Matos e Magda Valéria da Silva.

Aos colegas do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal de Goiás – Regional Catalão, que contribuíram em diferentes momentos deste processo, agradeço pela convivência, amizade e carinho, em especial, a Francielle de Siqueira Castro (pela amizade que perdura desde a Graduação), Gilliard Pedro Marques, Juliana de Paula Rodrigues, Luís Carlos Santos da Silva e Pedro Paulo Mesquita Mendes.

Ao meu namorado Diego Emanuel Rodrigues, que esteve continuamente ao meu lado durante a realização desta Dissertação (que possibilitou que nos conhecêssemos) me ajudando e ao mesmo tempo desenvolvendo também a sua. Muita obrigada pela preocupação e carinho que temos um pelo outro.

Agradeço aos amigos que me ajudaram, na dissertação ou em outras ocasiões: Leilaine de Fátima Ferreira, Letícia Parreira Oliveira, Nélio Paulo Sartini Dutra Júnior, Húrbio

Rodrigues de Oliveira Costa; Túlio Oliveira Veríssimo Suzana Carvalho Lima; Taison Braghiroli e Dayse Siqueira.

Ao Húrbio Rodrigues de Oliveira, sou grata pela força na reta final com a confecção das figuras que enriqueceram essa pesquisa.

Agradeço o apoio da Secretária do Programa de Pós-graduação em Geografia da UFG/RC, na pessoa de Priscila Querino de Lima. Não posso deixar de mencionar a Geize, senhora tão carinhosa e sempre a disposição dos alunos, de modo a tornar suas trajetórias menos árduas.

Agradeço à Galeria de Antiguidade de Ituiutaba (MG), pela cessão dos classificados imobiliários. À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), pela concessão da Bolsa de Mestrado, sem a qual o presente trabalho não teria sido viabilizado.

Por fim, agradeço àqueles que direta ou indiretamente me ajudaram e que, porventura, não citei, mas que tiveram um papel importante na conclusão dessa etapa. Muito Obrigada!

*[...] Que a cidade mudou, basta olhar. Gerações novas e desencantadas conglomeram-se em colmeias de cimentos sem ar e sem amor, e partiram para a vida de olhar cínico e punhos duros, cheios de ritmo e violência, mas angustiados como pássaros em busca de espaço onde voar. Não, não há dúvida, a cidade mudou [...]*

*Vinícius de Moraes.*

## RESUMO

Esta dissertação analisa a produção do espaço urbano e suas articulações com o mercado imobiliário a partir da realidade concreta investigada na cidade de Ituiutaba (MG), contemplando os processos relacionados à comercialização de terrenos não edificados e de imóveis residenciais urbanos ofertados em classificados de jornal. Considera-se, neste escopo, o recorte temporal de 2000, 2005 e 2012. Desse modo, discutimos sobre: produção do espaço urbano; agentes produtores do espaço urbano e; mercado imobiliário. Constituído esse quadro analítico, nossa compreensão voltou-se à análise da comercialização dos imóveis urbanos a partir do levantamento, coleta e mapeamento das variáveis disponíveis nos anúncios dos classificados de imóveis do principal jornal de circulação diária local. Paulatinamente, a organização, interpretação e análise dos dados, somadas à bibliografia estudada e às informações levantadas em campo, nos permitiram vislumbrar mudanças recentes na produção do espaço urbano de Ituiutaba (MG), sobretudo, mediante o lançamento de novos empreendimentos imobiliários, os quais redesenharam seus limites urbanos e promoveram a seletividade espacial, que destacou determinadas áreas da cidade no que diz respeito à potencial valorização imobiliária, como é o caso do Setor Sudeste.

**Palavras-chave:** Produção do Espaço Urbano. Mercado Imobiliário. Ituiutaba (MG).

## **ABSTRACT**

This dissertation analyzes the production of urban space and its joints starting the real estate market from the concrete reality investigated in the city of Ituiutaba (MG), contemplating the processes related to the marketing of unbuilt land and urban properties offered in newspaper classifieds. Considers, in this scope, the timeframe of 2000, 2005 and 2012. Thereby, we discussed about: production of urban space; producers agents of urban space and; real estate market. Constituted this analytical framework, our understanding turned to analysis of commercialization of urban real estate through of survey, mapping and collection of the variables available in the classified of real estate from the main local daily newspaper. Gradually, the Organization, interpretation and analysis of data, added to the bibliography studied and the information gathered in the field, allowed us a glimpse of recent changes in the production of urban space of Ituiutaba (Minas Gerais), above all, through the launch of new real estate developments, which redrew its municipal boundaries and promoted the spatial selectivity highlighting certain areas of the city with regard to potential real estate appreciation, such as the Southeast Sector.

**Keywords:** Production of Urban Space. Imobilario Market. Ituiutaba (MG).

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1</b>	Ituiutaba (MG): Primeiros traçados urbanos no início do século XX.....	37
<b>Figura 2</b>	Ituiutaba (MG): Expansão urbana horizontal, anos de ocupação.....	39
<b>Figura 3</b>	Ituiutaba (MG): Divisão por bairros e setores urbanos (2013).....	60
<b>Figura 4</b>	Ituiutaba (MG): Anúncio publicitário do Residencial Drummond I e Condomínio Portal do Lago (2010).....	67
<b>Figura 5</b>	Ituiutaba (MG): Ofertas de terrenos não edificadas por bairro (2000).....	68
<b>Figura 6</b>	Ituiutaba (MG): Ofertas de terrenos não edificadas por bairro (2005).....	69
<b>Figura 7</b>	Ituiutaba (MG): Ofertas de terrenos não edificadas por bairro (2012).....	70
<b>Figura 8</b>	Ituiutaba (MG): Ofertas de imóveis residenciais urbanos por bairro (2000)	73
<b>Figura 9</b>	Ituiutaba (MG): Ofertas de imóveis residenciais urbanos por bairro (2005)	74
<b>Figura 10</b>	Ituiutaba (MG): Ofertas de imóveis residenciais urbanos por bairro (2012)	75
<b>Figura 11</b>	Ituiutaba (MG): Total de terrenos não edificadas em R\$ (2000).....	78
<b>Figura 12</b>	Ituiutaba (MG): Total de imóveis residenciais urbanos em R\$ (2000).....	79
<b>Figura 13</b>	Ituiutaba (MG): Total de terrenos não edificadas em R\$ (2005).....	81
<b>Figura 14</b>	Ituiutaba (MG): Total de imóveis residenciais urbanos em R\$ (2005).....	82
<b>Figura 15</b>	Ituiutaba (MG): Total de terrenos não edificadas em R\$ (2012).....	85
<b>Figura 16</b>	Ituiutaba (MG): Total de imóveis residenciais urbanos em R\$ (2012).....	86
<b>Figura 17</b>	Ituiutaba (MG): Esboço do Loteamento Spazio Colina (2010).....	87
<b>Figura 18</b>	Ituiutaba (MG): Padrão arquitetônico das unidades habitacional Residencial Camilo Chaves (2010).....	89
<b>Figura 19</b>	Ituiutaba (MG): Anúncio publicitário e padrão arquitetônico das unidades habitacional do residencial Jardim Europa (2009).....	90

## LISTA DE MAPAS

<b>Mapa 1</b>	Localização do Município Ituiutaba (MG), 2015.....	22
---------------	--	----

## LISTA DE FOTOGRAFIAS

<b>Foto 1</b>	Ituiutaba (MG): Praça Cônego Ângelo, ao fundo a Igreja da Matriz, no centro, fiéis reunidos após a missa dominical (1927).....	18
<b>Foto 2</b>	Ituiutaba (MG): Praça Cônego Ângelo, ao fundo a Catedral de São José, (2015).....	18
<b>Foto 3</b>	Ituiutaba (MG): Vista parcial da cidade entre 1903-1904, até então com o nome de Vila Platina. Ao centro a Igreja da Matriz. Do lado esquerdo nota-se a presença de algumas residências.....	21
<b>Foto 4</b>	Ituiutaba (MG): Construção do edifício da Câmara Municipal (1901).....	21
<b>Foto 5</b>	Ituiutaba (MG): Grupo Escolar Vila Platina (1910).....	21
<b>Foto 6</b>	Ituiutaba (MG): Conservatório Estadual de Música Dr. José Zoccoli Andrade (à esquerda) e Universidade do Estado de Minas Gerais (à direita) (2016).....	72
<b>Foto 7</b>	Ituiutaba (MG): Manchete da inauguração do Câmpus da Universidade Federal de Uberlândia (2012).....	84

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1</b>	Ituiutaba (MG): Efetivo de rebanho em 1920.....	24
<b>Tabela 2</b>	Ituiutaba (MG): Produção agrícola em 1920.....	24
<b>Tabela 3</b>	Ituiutaba (MG): Produção agrícola, 1952.....	26
<b>Tabela 4</b>	Ituiutaba (MG): Produção industrial, 1952.....	26
<b>Tabela 5</b>	Ituiutaba (MG): Evolução da população total, urbana e rural (1950,1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010).....	30
<b>Tabela 6</b>	Ituiutaba (MG): Produção em toneladas por tipo de cultura (1980, 1990, 2000 e 2010).....	33
<b>Tabela 7</b>	Ituiutaba (MG): Produto Interno Bruto (2007, 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012).....	35
<b>Tabela 8</b>	Ituiutaba (MG): Volume de ofertas anunciadas por tipo de imóvel (total e percentual).....	59
<b>Tabela 9</b>	Ituiutaba (MG): Volume monetário total em reais e em metros quadrados (2000).....	77

<b>Tabela 10</b>	Ituiutaba (MG): Forma de pagamento de alguns terrenos não edificadas (2000).....	77
------------------	--	----

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1</b>	Ituiutaba (MG): Produção em toneladas por tipo de cultura (1920, 1940, 1950, 1960, 1973 e 1980).....	27
<b>Gráfico 2</b>	Ituiutaba (MG): Área plantada de arroz em hectares e, toneladas (1960, 1970, 1980, 1990, 2000 e 2010).....	30
<b>Gráfico 3</b>	Ituiutaba (MG): Abrangência temporal dos anúncios de terrenos não edificadas (2000, 2005 e 2012).....	57
<b>Gráfico 4</b>	Ituiutaba (MG): Abrangência temporal dos anúncios de imóveis residenciais urbanos (2000, 2005 e 2012).....	57
<b>Gráfico 5</b>	Ituiutaba (MG): Distribuição das ofertas de terrenos não edificadas e imóveis residenciais urbanos por imobiliárias e corretores de imóveis (2000).....	62
<b>Gráfico 6</b>	Ituiutaba (MG): Distribuição das ofertas de terrenos não edificadas e imóveis residenciais urbanos por imobiliárias e corretores de imóveis (2005).....	63
<b>Gráfico 7</b>	Ituiutaba (MG): Distribuição das ofertas de terrenos não edificadas e imóveis residenciais urbanos por imobiliárias e corretores de imóveis (2012).....	64

## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 1</b>	Estrutura do banco de dados das variáveis coletas nos anúncios imobiliários.....	58
<b>Quadro 2</b>	Ituiutaba (MG): empreendimentos lançados no recorte temporal de análise.....	88

## LISTA DE SIGLAS

**BNH** – Banco Nacional de Habitação.

**CFC** – Caixa Econômica Federal.

**COABs** – Companhias de Habitação.

**EMMAG** – Empresa Municipal de Mecanização Agrícola.

**IBGE** – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

**IPTU** – Imposto Predial Territorial Urbano.

Orçamento Geral da União (OGU)

**PMCMV** – Programa Minha Casa Minha Vida.

**POLOCENTO** – Programa de Desenvolvimento do Cerrado.

**PCCFGTS** - Programa Carta de Crédito Associativo do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

**PLHP** - Programa Lares Habitação Popular.

**PROMAP** – Programa Municipal de Apoio ao Pequeno Produtor.

**SFH** – Sistema Financeiro de Habitação.

**SFI** – Sistema Financeiro Imobiliário.

**SPEs** – Sociedades de Propósitos Específicos.

**SÚS** – Sistema Único de Saúde.

## SUMÁRIO

<b>I</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	13
<b>II</b>	<b>GÊNESE E DESENVOLVIMENTO:</b> de São José do Tijuco a Ituiutaba (MG).....	17
	2.1 Ocupação Econômica e População.....	23
	2.2 Industrialização.....	31
	2.3 Novos Arranjos Espaciais.....	33
	2.4 Expansão Urbana.....	36
<b>II</b>	<b>PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E MERCADO IMOBILIÁRIO:</b> notas e reflexões teóricas.....	42
<b>I</b>		
	3.1 Produção do Espaço Urbano.....	42
	3.1.1 Agentes Produtores do Espaço Urbano.....	44
	3.2 Mercado Imobiliário.....	49
<b>IV</b>	<b>DINÂMICA IMOBILIÁRIA E PROCESSOS URBANOS RECENTES EM ITUIUTABA (MG):</b> a oferta de terrenos não edificados e imóveis residenciais urbanos.....	55
	4.1 Imobiliárias e Corretores(as) de Imóveis Anunciantes.....	61
	4.2 Distribuição das Ofertas por Bairro.....	65
	4.3 Movimento dos Preços.....	76
	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	92
	<b>REFERÊNCIAS</b> .....	94
	<b>ANEXO</b> .....	100

## INTRODUÇÃO

---

A principal discussão que se faz nesta pesquisa refere-se à produção do espaço urbano no âmbito do mercado imobiliário. Partimos da concepção do espaço como condição, meio e produto da reprodução social - no qual se realiza a vida humana, seja em sua plenitude, no ato de habitar; seja na realização da sociedade (CARLOS, 1994, 2013). Nesta condição, a produção do espaço urbano assume, desde algumas décadas, função importante e ativa na dinâmica econômica do modo capitalista de produção e, como considerada por Corrêa (2013), decorre da ação de agentes sociais concretos - os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos - com papéis não rigidamente definidos, portadores de interesses, contradições e práticas espaciais que ora são próprios a cada um, ora são comuns em um mesmo processo de produção do espaço urbano.

Nesta conjuntura, busca-se, mediante este estudo, compreender a produção do espaço urbano de Ituiutaba (MG) sob a ótica do mercado imobiliário, contemplando os processos relacionados à comercialização de terrenos não edificados e de imóveis residenciais (casas) urbanos ofertados no principal jornal de circulação diária de Ituiutaba (MG), considerando o recorte temporal de 2000, 2005 e 2012. A escolha dos anos-base para a implementação do levantamento de dados/informações foi condicionada pelos seguintes fatores:

- A escolha do ano 2000 como início do recorte temporal de análise parte da ideia de que este antecede a significativas transformações no espaço intraurbano de Ituiutaba (MG). Assim, propicia-se uma melhor comparação com os anos seguintes, no que concerne à distribuição de imóveis ofertados por bairro; à diferença entre a média de preços do m<sup>2</sup> de cada bairro em relação à média do preço da cidade e à diferenciação entre as áreas no que se refere à valorização imobiliária;
- O ano-base de 2012 constitui o período posterior à incorporação e fixação de diversos empreendimentos/projetos urbanos, compreendendo, sobretudo, investimentos subsidiados pelos governos federal e estadual no setor educacional e da moradia da população, bem como no setor terciário, pela iniciativa privada;
- Concernente à especulação de fixação de alguns desses empreendimentos, a título de exemplo, citamos a construção de uma Unidade Superior de Ensino - Universidade Federal de Uberlândia/Câmpus Pontal - veiculada pelos meios de comunicação impresso e digital em escala local e regional optamos pelo ano de 2005.

De forma a contribuir para as discussões dos temas ligados à pesquisa, tendo como *locus* de estudo a cidade de Ituiutaba (MG), essa sede de município localizado na Mesorregião Geográfica do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba, mais especificamente na Microrregião de Ituiutaba, uma questão central se colocou no desenvolvimento da dissertação: Qual(is) o(s) processo(s) decorrentes da comercialização da terra urbana, edificada ou não, em Ituiutaba (MG), no recorte temporal analisado? No encalço de respostas a este questionamento, delinear-se as seguintes hipóteses:

1. Por meio dos investimentos subsidiados pelos governos federal e estadual, no setor educacional, e da moradia popular e do capital privado, no setor comercial e de empreendimentos residenciais de médio e alto padrão, novas áreas foram anexadas ao perímetro urbano de Ituiutaba (MG), cunhando sua expansão horizontal;
2. Tais investimentos condicionaram, sob a lógica da valorização imobiliária, a seletividade entre determinadas áreas da cidade e ao longo do período, entre os tipos de imóveis ofertados.

Considerando tais hipóteses como guias da análise empírica, é possível sintetizar que, desde o início, a proposta do nosso projeto de mestrado esteve centrada na análise da (re)produção do espaço urbano de Ituiutaba (MG) sob o viés da dinâmica imobiliária. Assim, da concepção até a elaboração da redação para compor a presente dissertação, foram necessárias adaptações e, especificamente, refinamento das propostas inicialmente estabelecidas. Contudo, não ocorreram mudanças estruturais no projeto, estando estas mais relacionadas ao amadurecimento das ideias.

Frisamos também alguns aspectos que nortearam a realização do trabalho no que se refere: a) à escolha da área de estudo; b) ao interesse pela temática e c) à justificativa da realização da pesquisa.

Primeiramente, ressalta-se a identificação existente entre a pesquisadora e a realidade pesquisada. Por residir em Ituiutaba (MG), além dos laços de amizade e parentesco lá criados, ela vivencia o seu cotidiano de maneira a pormenorizar o sentimento de pertencimento ao lugar. No arcabouço acadêmico, convém realçar o interesse pela disciplina de Geografia Urbana e, principalmente, a motivação advinda da realização de pesquisas junto ao Programa de Educação Tutorial (PET) Institucional do Curso de Geografia da Universidade Federal de Uberlândia/Faculdade de Ciências Integradas do Pontal. Nesse contexto, em 2014, foi apresentado à esta Instituição o Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) intitulado “Produção do espaço urbano e mercado imobiliário: um estudo de caso de Ituiutaba (MG)”.

Assim, com o fito de expandir o estudo existente no âmbito da produção do espaço urbano de Ituiutaba (MG), sob a ótica da dinâmica imobiliária, compreendendo, como aponta Melazzo (2010), as suas estratégias de diferenciação, valorização/desvalorização de áreas, movimentos de preços e a seletividade em processos de mudanças de usos do solo, justifica-se a realização desta Dissertação. Espera-se, também, que a apreensão da temática sirva ao aprofundamento dos debates teóricos e forneça fundamentos para a realização de estudos empíricos em face das constantes transformações que vivenciamos cotidianamente nas cidades.

Nessa conjuntura, a presente Dissertação está dividida em três capítulos além desta introdução e das considerações finais, nas quais evidenciam-se as conclusões obtidas de todo o processo de trabalho, tendo em vista o tripé metodológico, pesquisa teórica, pesquisa documental e pesquisa de campo, empregado e executado de maneira sistêmica e, em alguns momentos, simultâneo, no intento de elevar ao máximo a credibilidade dos resultados alcançados.

Desta feita, no primeiro capítulo a análise recai sobre o objeto de estudo. Apresentamos um quadro geral da origem e desenvolvimento, tanto do município quanto da cidade de Ituiutaba (MG), compreendendo o seu processo histórico de formação, como também os aspectos físicos e socioeconômicos. Convém salientar que não intencionamos reescrever a sua história em detalhes, visto que já existem obras dedicadas a tal feita. Buscamos, como ponto de partida, promover a aproximação entre *locus* de estudo, pesquisadores e leitores. Para tanto, realizamos leituras de exemplares, capítulos de livros e trabalhos acadêmicos (teses, dissertações e trabalhos de conclusão de curso) que contemplam a realidade e informações do recorte espacial e temporal de estudo, entre os quais destacamos Chaves (1953), Freitas (1973), Lourenço (2010), Novais (1974), Oliveira (2003, 2013), Vilela (2001), entre outros.

Quanto aos aspectos estatístico, histórico, econômico e fotográfico, obtemos informações na Biblioteca Municipal “Senador Camilo Chaves”, no Museu Antropológico de Ituiutaba (MUSAI), na Secretaria Municipal de Planejamento de Ituiutaba (MG) e nas *homepages* do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEADATA) informações e dados que nos auxiliaram no processo de caracterização do município (MG).

No segundo capítulo, incorporamos uma escala mais ampla à leitura da produção do espaço urbano e do mercado imobiliário. No intuito de contextualizar o referencial teórico que nos orientou na análise empírica proposta na dissertação, apresentamos autores e conceitos

relacionados às temáticas: a) produção do espaço urbano; b) agentes produtores do espaço urbano e c) mercado imobiliário. Perpassamos por reflexões de autores como: Carlos (2008, 2013), Corrêa (2005), Gottdiener (2010), Harvey (1980, 2005), Lefebvre (2001), Maricato (1982); Rolnik (2012), Rodrigues (2003, 2013), Santos (1992, 1994, 1996, 2000), Souza (2002, 2013); Sposito (2007, 2013), Villaça (2001), e demais literatos que se apresentaram de fundamental primazia ao desenvolvimento do presente trabalho.

No terceiro e último capítulo, detemo-nos nos dados empíricos relativos à dinâmica do mercado imobiliário<sup>1</sup> para o período em análise. Alicerçamos a investigação e discussão sobre as ofertas de terrenos não edificados e imóveis residenciais urbanos nos anúncios dos classificados de imóveis do principal jornal de circulação diária de Ituiutaba (MG), “Jornal do Pontal: um diário a serviço da região”. Extraímos e transcrevemos suas informações de modo a conter: a) dia, mês e ano da publicação do anúncio; b) nome da imobiliária/corretor(a) anunciante; c) bairro ao qual se refere o anúncio; d) preço ofertado em reais (R\$); e) dimensão total do imóvel (m<sup>2</sup>); f) área construída (m<sup>2</sup>) - para imóvel residencial - e g) data final da publicação do anúncio.

Demais informações relevantes à análise dos dados de campo, tais como a) setor urbano correspondente ao bairro a que se refere ao anúncio e b) preço do m<sup>2</sup> do terreno em reais (R\$), foram acrescentadas no processo de sistematização dos dados em planilhas do Software Excel®. Subsequentemente, estabelecemos articulações e interpretações dos dados de campo com o arcabouço teórico e documental, a fim de responder aos pressupostos da pesquisa e ampliar o conhecimento sobre o assunto pesquisado, articulando-o ao contexto de Ituiutaba (MG).

---

<sup>1</sup> Melazzo (2010) traz importantes e atuais considerações metodológicas voltadas a este tipo de pesquisa aplicada em cidades de médio porte no âmbito da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe).

## II GÊNESE E DESENVOLVIMENTO: de São José do Tijuco a Ituiutaba (MG)

---

O histórico do município de Ituiutaba (MG) está intimamente relacionado ao processo de penetração, conquista e povoamento do interior do Brasil sob o impulso da agropecuária extensiva, voltada para o mercado interno, e pela chegada de vários forasteiros na região que hoje é conhecida como Triângulo Mineiro<sup>2</sup>, os quais vinham tomar posse das terras recebidas por doação do Império - as sesmarias. No processo de ocupação em direção ao interior, ao mesmo tempo em que a atividade agropecuária permitiu o surgimento e desenvolvimento de vários núcleos urbanos, fez com que Ituiutaba (MG) se tornasse rota obrigatória para a passagem dos sertanejos que seguiam em direção ao Mato Grosso e ao Sudoeste goiano.

Nesta conjuntura, o município tem a sua ocupação datada de 1820, quando Joaquim Antônio de Moraes e José da Silva Ramos chegaram do Sul de Minas e se instalaram com suas famílias, respectivamente, nas Fazendas São Lourenço e do Carmo - ambas compreendiam uma área entre os córregos Sujo e Pirapitinga - até então habitadas pelos índios Caiapós.

Posteriormente à chegada do Padre Antônio Dias Gouveia (1830), também sesmeiro e proprietário das Três Barras às margens do rio Tijuco<sup>3</sup>, recolhidos na influência lusitana, senhores religiosos e devotos de São José, os primeiros desbravadores resolveram de comum acordo consolidarem, por intermédio de um contrato verbal (1832), a doação de partes de suas terras (uma légua e meia do sul ao norte e meia légua da nascente ao poente), para a construção de uma capela e de um cemitério. Assim, próximo ao córrego Sujo, ergueu-se a primeira Capela de São José do Tijuco (atual Catedral de São José), construída de pau-a-pique e coberta por folhas de buriti, tendo ao seu lado o primeiro cemitério, chão sagrado, para enterrar os despojos dos entes queridos<sup>4</sup>.

Logo, iniciou-se o aglomerado urbano - com a construção de moradias e casas de comércio - dando limiar ao pequeno Povoado de São José do Tijuco (1832), do qual se originou a cidade de Ituiutaba (MG). Destarte, a capela constituía-se o elemento central do povoado, atendia à sociedade local e a circunvizinhança rural para as missas, os casamentos e os batizados, ofícios da religião oficial do Brasil Império - o catolicismo. São inegáveis os

---

<sup>2</sup>Para discussão aprofundada consulte: LOURENÇO, Luís Augusto Bustamante. **O Triângulo Mineiro, do Império à República**: o extremo oeste de Minas Gerais na transição para a ordem capitalista (segunda metade do século XIX). Uberlândia: EDUFU, 2010. 310p.

<sup>3</sup>O nome Tijuco também é encontrado como "Tejuco" em algumas referências (Oliveira, 2003, p. 49).

<sup>4</sup>Informações extraídas de: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUIUTABA (Org). **2001**: centenário de Ituiutaba. Ituiutaba: Editora Gráfica Ituiutaba Ltda., 2001.328p.

esforços e interesses dos religiosos na ação social e política no processo de expansão de Ituiutaba (MG), mesmo que indiretamente. Em toda a documentação consultada, notou-se que a Instituição Religiosa e seus membros expandiram suas ações para além da evangelização e investiram seus esforços na construção e manutenção da capela de São José do Tijuco e do cemitério (1832); do primeiro sistema de abastecimento de água (1875); da edificação de escolas e da criação de associações esportivas e culturais, a título de exemplo, cita-se a “Associação Esportiva Ituiutabana” (1940) e as Irmandades dos “Irmãos Pretos” de Nossa Senhora do Rosário (1866), de modo a evidenciar o papel do clero e da igreja na sociedade ituiutabana.

**Foto 1** - Ituiutaba (MG): Praça Cônego Ângelo, ao fundo a Igreja da Matriz, no centro, fiéis reunidos após a missa dominical, 1927.



**Fonte:** Pesquisa de Campo. Acervo público da Biblioteca Municipal “Senador Camilo Chaves”, abr./2015.

**Foto 2** - Ituiutaba (MG): Praça Cônego Ângelo, ao fundo a Catedral de São José, 2015.



**Fonte:** Pesquisa de Campo. Autora: Luciana Domingues Chaves, abr./2015.

De modo a acrescentar à presente discussão Oliveira, B. (2003), em seu estudo sobre as (re)configurações socioespaciais de Ituiutaba (MG) no período de 1950 a 2000, pondera que as ações religiosas contribuíram para a organização socioespacial de Ituiutaba. Segundo a autora, até 1911, a Igreja Católica constituiu-se como o primeiro agente imobiliário *in loco* e possuía ampla área urbana na localidade central na cidade, que, após 1950, foi adquirida pela Prefeitura Municipal para a criação de bairros para promover a ocupação urbana.

Neste movimento, com a chegada do Padre Ângelo Tardio Bruno (1883) e apoio de João Gomes Pinheiro, elaborou-se o traçado das primeiras ruas; concedeu-se licença para a construção das primeiras residências no terreno do patrimônio; edificou-se o primeiro pensionato para jovens do sexo masculino (1940), transformado, posteriormente, em escola primária e, mais tarde, expandido para o curso médio; ergueu-se a Capela de Nossa Senhora da Abadia (1981). Ambos cooperaram para as construções das primeiras edificações e pontes,

bem como auxiliaram na preparação do solo para o plantio de grãos (arroz, milho, gergelim, feijão) e cana-de-açúcar.

Atrelada à presença e atuação da Instituição Religiosa, também merece reflexão a mão de obra escrava. Sobre o assunto, Martins e Vanalli (1994), ao falarem sobre a migração interna da população brasileira, asseveram que o trabalho escravo foi o real construtor da força econômica do Brasil. Alicerçado sobre os grandes latifundiários escravocratas, ora nos engenhos de açúcar (principalmente na faixa litorânea do Nordeste), ora nas minas de pedras preciosas (sobretudo, em algumas cidades de Minas) e nas plantações de café (essencialmente no Estado de São Paulo), a mão de obra escrava constituiu-se como um dos fatores primordiais na construção e na composição da sociedade brasileira.

Isso posto, Lourenço (2010), em estudo que discute o “Triângulo Mineiro, do Império à República”, tendo como referência o “extremo oeste de Minas Gerais”, afirma que, em 1872, São José do Tijuco possuía população total de 2.996 pessoas. Desse total, 18,86%, ou seja, 565 indivíduos correspondiam à população escrava. A zona rural, em uma conjuntura geral, foi a grande aglutinadora da utilização do trabalho escravo. Contudo, isso não descarta trabalhos de enfoque escravista-urbano. A esse respeito, Maricato (1982), a partir de suas reflexões sobre aspectos da história da habitação e das cidades no Brasil, descreve que:

Não era apenas no latifúndio rural que o trabalho escravo constituía o motor da colônia e mais tarde do Império. As cidades também eram movidas por esse tipo de trabalho. [...] os escravos, dentre muitas outras funções, eliminavam os dejetos, abasteciam as casas de água, uma vez que a canalização era inexistente, abastecia de lenha a cozinha, eliminavam o lixo. Tanto o transporte de mercadorias como o de pessoas era feitos por escravos. [...] a construção de edifícios e demais obras do período colonial e imperial foi baseada no trabalho escravo. [...] (MARICATO, 1982, p.17-18).

Na perspectiva de Maricato (1982), os escravos se inseriam nas mais variadas tarefas e atividades dentro do perímetro urbano, não se restringindo apenas às atividades do meio rural. Nesse viés, no âmbito das tarefas e atividades realizadas pela população escrava em São José do Tijuco, destacam-se: a) idealização do primeiro sistema de serviço de água (1875), com a construção de uma represa e de um rego d'água para servir a população, que, anteriormente a esse acontecimento, buscava água nas minas existentes às margens dos Córregos Pirapitinga e São José; b) desenvolvimento das lavouras de grãos (arroz, milho, mandioca, feijão), compreendendo as etapas de preparo do solo, de semeadura, de colheita e de acondicionamento dos produtos cultivados e c) contribuição religiosa, com a criação da associação Irmandades dos “Irmãos Pretos” de Nossa Senhora do Rosário (1866).

Freitas (1973), ao discorrer sobre os núcleos de povoamento de Ituiutaba (MG), pontua que os escravos fixaram em São José de Tijuco uma das mais importantes festas religiosas em devoção e louvor a Nossa Senhora do Rosário e São Benedito, a “Congada” - festividade intimamente ligada à data comemorativa de 13 de maio, que tem como significado a “Libertação dos Escravos”. Seu festejo pode ocorrer com datas alternativas do presente mês.

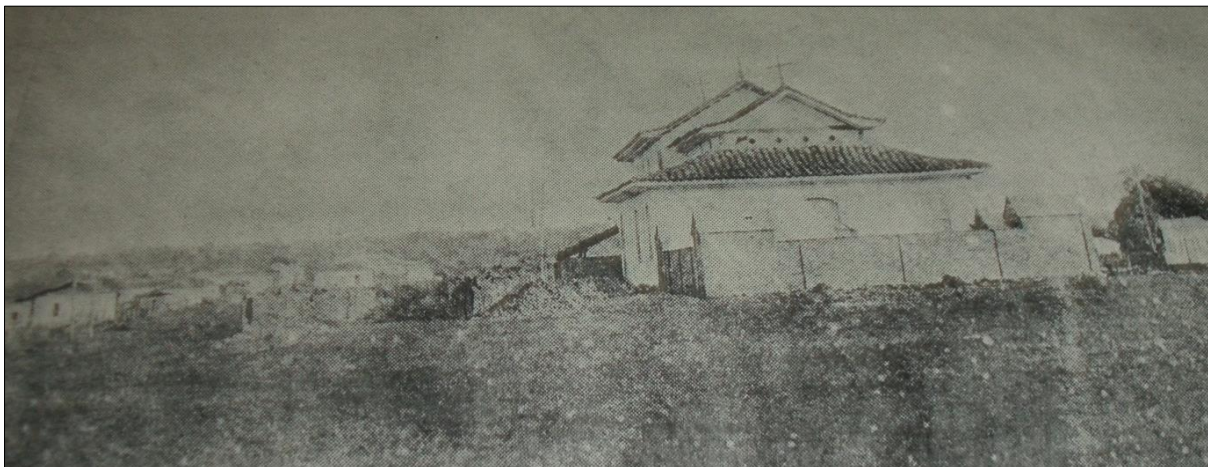
É neste contexto que, no ano de 1839, o Povoado foi elevado à Freguesia de São José do Tijuco. Em seguida, foi reconhecida oficialmente, por intermédio da Lei Estadual nº 139 de 16/09/1901, como sede do Município, com o nome de Vila Platina. No ano seguinte (1902), instalou-se a Câmara Municipal, onde todos os problemas passaram a ser debatidos pelos vereadores. No mesmo ano, a Câmara aprovou a Lei Municipal nº 1, datada de 10/01/1902, que autenticou a denominação de cinco ruas longitudinais e nove transversais, dando origem ao primeiro quadro urbano de Ituiutaba (MG), bem como estabeleceu a área suburbana (compreendia todos os terrenos na extensão de um quilômetro para cada lateral do urbano) da recém-criada Vila Platina. Corroborando a Lei Municipal supracitada, Novais (1974), em seu livro “História Antiga de Ituiutaba”, esclarece que a ocupação da malha urbana deu-se, a princípio, em torno dos símbolos municipais formados pelo prédio da Câmara Municipal, pela Cadeia e pela Igreja de São José. As demais extensões da cidade eram, praticamente, desabitadas, com pouquíssimas residências.

Por força da Lei nº 663 de 18/09/1915, a então Vila Platina (Foto 3) passa a se chamar Ituiutaba, nome concedido por Delfim Moreira, na época governador do Estado de Minas Gerais. A mudança de nome foi oficializada a partir do Decreto nº 4.759 de 25/04/1917. Nesse período, Ituiutaba (MG) já havia consolidado importantes obras (Fotos 4 e 5) em seu perímetro urbano, a saber: a) a construção do edifício da Câmara Municipal (1901); b) o serviço de água canalizada para consumo da população (1904); c) o serviço de iluminação pública, pelo sistema de lampião a gás acetileno (1905); d) a edição do primeiro jornal impresso Vila Platina (1907); e) a instalação do Grupo Escolar Vila Platina (1910); f) a inauguração do Cine Santo Antônio (1912) e g) a instalação da primeira linha telefônica (1913) entre a fazenda do Salto, rio da Prata, e a residência do Sr. Joaquim Teodoro de Carvalho. O topônimo ameríndio Ituiutaba é um neologismo que significa “Povoação do Rio Tijuco”, assim decomposto: I (Rio)/ TUIU (Tijuco)/ TABA (Povoação)<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup>Informações extraídas de: i) NOVAIS, Aloísio Silva. **História Antiga de Ituiutaba**. 1974.66p; ii) PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUIUTABA (Org). **2001: centenário de Ituiutaba**. Ituiutaba: Editora Gráfica Ituiutaba Ltda., 2001.328p; iii) TEIXEIRA, Edelweis. **Evolução de Ituiutaba (1810-1902)**. **Acaiaca**. Belo Horizonte: Imprensa oficial, p. 181-230, 1953.

**Foto 3** - Ituiutaba (MG): Vista parcial da cidade entre 1903-1904, até então com o nome de Vila Platina. Ao centro a Igreja da Matriz. Do lado esquerdo nota-se a presença de algumas residências.



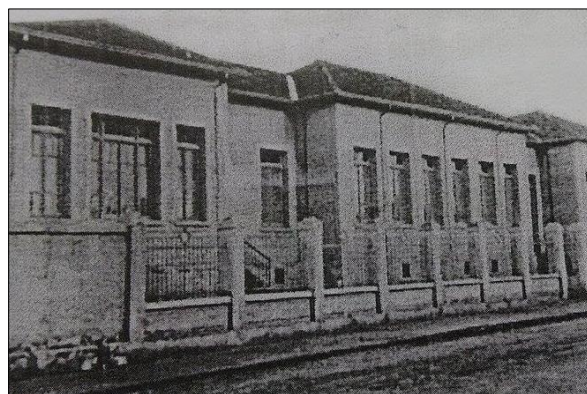
**Fonte:** Pesquisa de Campo. Acervo público da Biblioteca Municipal “Senador Camilo Chaves”, 2015.

**Foto 4** - Ituiutaba (MG): Construção do edifício da Câmara Municipal, 1901.



**Fonte:** Pesquisa de Campo. Acervo público da Biblioteca Municipal “Senador Camilo Chaves”, 2015.

**Foto 5** - Ituiutaba (MG): Grupo Escolar Vila Platina, 1910.



**Fonte:** Prefeitura Municipal de Ituiutaba (Org), 2001.

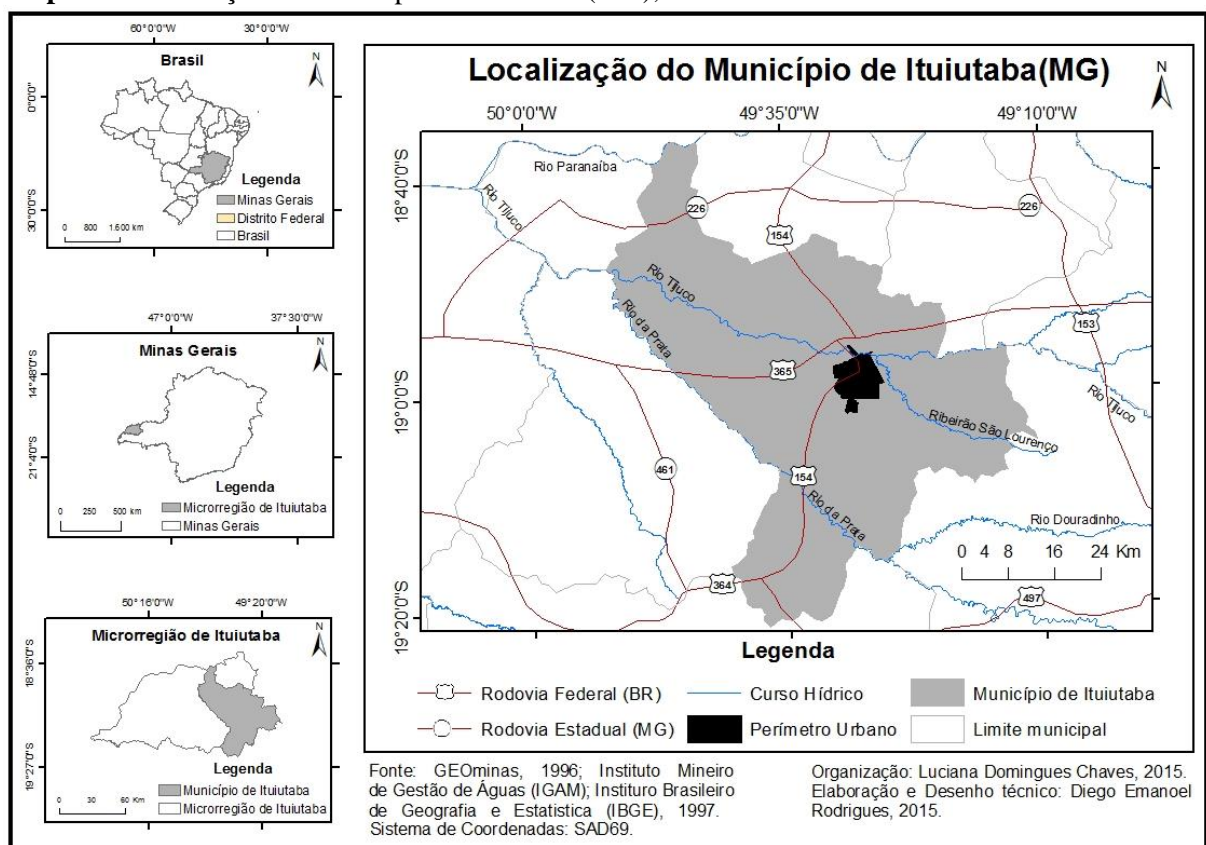
Nesta conjuntura, a configuração geográfica do município de Ituiutaba (MG) seguiu um longo percurso no decorrer dos seus 114 anos de emancipação até o atual formato. Localizado na região oeste, no estado de Minas Gerais, dentro da Microrregião<sup>6</sup> de Ituiutaba (Mapa 1), tem por limite os municípios de Campina Verde, Canápolis, Capinópolis, Gurinhatã, Ipiacu, Monte Alegre de Minas e Prata, no estado de Minas Gerais, e Cachoeira Dourada de Goiás, no estado de Goiás. De acordo com Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2015), o município, abrange uma área territorial de 2.598km<sup>2</sup> e densidade

<sup>6</sup> O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) define Microrregião como: conjunto de municípios, contíguos e contidos na mesma Unidade da Federação, definidos com base em características do quadro natural, da organização da produção e de sua integração. A Microrregião de Ituiutaba compreende os municípios de Cachoeira Dourada de Minas, Capinópolis, Gurinhatã, Ipiacu, Santa Vitória e, Ituiutaba.

demográfica de 37,40 hab/km. Costa e Martins (2011) ao discorrerem sobre o uso da terra e da cobertura, em 2011, destacam que da área total do município apenas 1,03% correspondia ao perímetro urbano, ou seja, 26,76km<sup>2</sup>. A demais extensão territorial compunha-se de: a) vegetação natural; b) pastagem e; c) para fins de praticas agrícolas. Concernente à hidrografia, nota-se no mapa citado que os destaques do município são o Rio Paranaíba, o Rio da Prata e o Rio Tijuco, este último é o principal e único rio que atravessa a cidade e tem três afluentes, os Córregos Sujo/São José, Pirapitinga e o Ribeirão São Lourenço, cujas águas são captadas para o abastecimento da cidade.

Destaca-se, ainda, no mesmo mapa que o município dispõe de importantes rodovias para a circulação no contexto intra-regional e, principalmente, para transporte e deslocamentos em âmbito nacional, com destaque para as Rodovias Federais BR-154 (acesso a São Paulo - não pavimentado) e BR-365 (via de ligação do norte/leste de Minas Gerais ao Mato Grosso/Mato Grosso do Sul e Goiás). Logo, a sede do município está distante cerca de 142 km de Uberlândia (MG), pela rodovia BR-365, 762 km da capital Belo Horizonte (MG), pela rodovia BR-452/226, e 516 km de Brasília (DF), capital Federal, pela rodovia BR-153 (Rodovia Transbrasiliana, que liga o Sul/Sudeste do país à Brasília e Norte/Nordeste).

**Mapa 1 - Localização do Município de Ituiutaba (MG), 2015.**



## 2.1 Ocupação Econômica e População

Para Novais (1974), as modificações ocorridas em Ituiutaba (MG), desde os seus primórdios até a década de 1930, estiveram estreitamente ligadas à evolução da economia, nesse caso, vinculada à agropecuária. Desse modo, alicerçada pelo latifúndio e pelas pastagens naturais, a pecuária constituía a principal atividade comercial do município, que, para figurar nas estatísticas entre os maiores produtores da pecuária mineira, viu surgir uma nova era na sua evolução agropecuária: “[...] muitos milhares de alqueires de mata caíram sob o golpe do machado e em seu lugar surgiram as esplêndidas invernadas de jaraguá, gramínea de alto poder nutritivo, que fez do município o maior produtor de gado bovino do Estado [...]” (CHAVES, P., 1953, p. 47). Gradativamente, a paisagem que compunha a cobertura vegetal foi substituída por novos arranjos.

Assim, derrubadas e destruídas por queimadas, as matas virgens cederam lugar à formação das pastagens de jaraguá (*Hyparrheni rufa* (Nees) Staf), gramínea forrageira, perene, de crescimento entouçado, que possibilitou a criação e a recriação da pecuária bovina baseada no gado zebu, representado pela raça caracu. Dessa forma, o município “[...] passou a possuir um dos melhores tipos de gado zebu, tanto na parte de reprodutores como no tipo de exportação [...]” (NOVAIS, 1974, p. 32). Outros rebanhos (equino, asinino, muar, ovino, caprino e suíno) também eram criados para fins econômicos e para o consumo interno.

A agricultura também demonstrou papel proeminente no desenvolvimento econômico de Ituiutaba (MG), com a produção das chamadas culturas de transição (Tabela 2), entre as quais se destacam as plantações de arroz, de feijão, de algodão, de gergelim e de milho, este utilizado na criação de suínos. A semeadura dos grãos ocorria nas denominadas “roça de toco”. Segundo Novais (1974), após a derrubada da mata (a machado), processo rudimentar e manual, queimavam-se as árvores abatidas e reservavam-se as demais para a extração da madeira e, depois, com o auxílio da enxada ou do enxadão, plantavam-se os cereais nos intervalos dos troncos e em covas alternadas. De modo a acrescentar elementos à análise, Vilela (2001, p. 91), a partir de suas reflexões sobre a diversificação da agricultura de Ituiutaba (MG) narra “[...] nas entrelinhas do milho plantava-se feijão. Dobrava-se o milho e os feijoeiros cobriam o milharal. Colhia-se o feijão, quebrava-se o milho. Plantava-se também algodão nas entrelinhas do milharal e gergelim nas entrelinhas dos arrozais. [...]”.

**Tabela 1.** Ituiutaba (MG): Efetivo de rebanho em 1920.

Produção Agrícola	
Tipo de animal	Quantidade (cabeças)
Bovino	129.551
Equino	5.365
Asinino e Muar	731
Ovino	1.090
Caprino	965
Suíno	26.692

**Fonte:** OLIVEIRA, Hélio Carlos Miranda de. 2013. **Org.:** Luciana Domingues Chaves, 2015.

**Tabela 2.** Ituiutaba (MG): Produção agrícola em 1920.

Produção Industrial	
Tipo de produto	Quantidade (toneladas)
Arroz	1.979,70
Milho	10.447,00
Feijão	552,90
Mandioca	21,60
Algodão	7,00
Cana-de-açúcar	5.574,00

**Fonte:** OLIVEIRA, Hélio Carlos Miranda de. 2013. **Org.:** Luciana Domingues Chaves, 2015.

No final da década de 1930 e em meados de 1940, o garimpo de ouro e diamante no rio Tijuco se afixou como catalisador econômico em Ituiutaba (MG) por aproximadamente 10 anos, atraindo aventureiros, muitos de origem nordestina. O deslocamento migratório foi alicerçado, principalmente, pelo fascínio pela pedra preciosa “Democrata”, encontrada no rio Tijuco, a qual se assemelhava ao diamante “Cruzeiro do Sul”. Contudo, foi efêmera a fascinação por pedras preciosas no município; o saldo positivo, com a implantação do garimpo, foi mínimo, quer como contribuição ao progresso, quer como contribuição histórica. Assim como começou, também terminou quase que de repente, transferindo a ilusão dos garimpeiros para outros garimpos mais promissores<sup>7</sup>

Coadunado ao garimpo de ouro e de diamante, Ituiutaba (MG) se sobressaiu pela produção de culturas agrícolas além da produção pecuária. No ano de 1943, o plantio de algodão em caroço atingiu um patamar significativo (107.400 arrobas), principalmente, a partir do incentivo do “Industrial Antônio Baduy”, o qual forneceu sementes e recursos financeiros aos lavradores, como também garantiu a compra do produto, propiciando ritmo acelerado na lavoura algodoeira nesse período. Por intermédio de seu estabelecimento, Baduy e Cia, conjuntamente com a Algodoeira Líder, beneficiavam o algodão, de modo a produzir três artigos de grande aceitação no mercado local e regional: a pluma, o óleo de algodão e a famosa torta que contribuía para a sobrevivência dos rebanhos bovinos nas épocas de seca<sup>8</sup>

<sup>7</sup>Informações extraídas de: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUIUTABA (Org). **2001:** centenário de Ituiutaba. Ituiutaba: Editora Gráfica Ituiutaba Ltda., 2001.328p.

<sup>8</sup>Informações extraídas de: i)PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUIUTABA (Org). **2001:** centenário de Ituiutaba. Ituiutaba: Editora Gráfica Ituiutaba Ltda., 2001.328p; ii) VILELA, Manoel Junqueira. A agricultura e a pecuária de Ituiutaba nos últimos 50 anos. In: Fundação Cultural de Ituiutaba (Org). **O centenário.** Ituiutaba: Editora Gráfica Ituiutaba Ltda., p.87-94.

Nesse contexto, Ituiutaba (MG) entrava em uma nova era de prosperidade. Como aponta Vilela (2001, p. 92), “[...] foi um ciclo de ouro. OURO BRANCO, expressão que designava a malvácea por seu alto valor econômico e social [...]”. Econômico por propiciar rentabilidade aos produtores, comerciantes, industriais e bancos e social por demandar emprego intensivo de mão de obra rural. No entanto, com passar do tempo e com o avanço da tecnificação da cotonicultura, apenas o primeiro grupo supracitado permaneceu no contexto de beneficiados. A mão de obra rural, por outro lado, passou por um processo intensivo de desvalorização e, conseqüentemente, dispersou-se do campo para a cidade, de modo a principiar o êxodo rural - movimento migratório que ganhou notoriedade nacional a partir da década de 1960/70, advindo do processo de modernização do campo. Nesse contexto, figura-se uma nova categoria de trabalhadores rurais em Ituiutaba (MG), os “boias-frias”<sup>9</sup>.

Paralelamente à produção de algodão, outras culturas agrícolas voltadas à mesa também auferem destaque no período de 1940, tais como a produção do arroz em casca (615.960 sacos), de café beneficiado (4.080 sacos), de cana-de-açúcar (15.000 toneladas), de feijão (29.010 sacos), de mandioca (39.000 toneladas), de milho (794.000 sacos), bem como a produção pecuária, com 310.000 cabeças de bovinos e 200.000 de suínos. A produtividade das lavouras cultivadas, como também a da pecuária, ampliou as transformações espaciais em Ituiutaba (MG), que passou a contar com 230 estabelecimentos industriais e comerciais, além da instalação e ampliação de equipamentos públicos<sup>10</sup>.

Localizada em terras, na sua quase totalidade, chamadas vulgarmente de terra roxa, com ondulações suaves, a Ituiutaba (MG) da década de 1950 conseguiu destacar-se no cenário regional e nacional com a produção agrícola de milho (1.000.000 sacos de 60 kg); de feijão de diversas espécies e qualidades (100.000 sacos); de algodão (350.000 arrobas) e de arroz (1.800.000 sacos de 60 kg), em sua maioria, exportada para São Paulo. Ostentando, neste período, o título de “Habitat dos Cereais”, os fazendeiros não se descuidaram dos demais produtos das lavouras (Tabela 3) e, diante de sua diversificação e pujança econômica, optaram por mecanizá-las, compartilhando do ponto de vista de que os terrenos eram planos e ligeiramente ondulados, próprios para a introdução desta prática (CHAVES, H. 1953).

---

<sup>9</sup>Para discussão aprofundada consulte: SILVA, Dalva Maria de Oliveira. **Memória**: lembrança e esquecimento. Trabalhadores nordestinos no Pontal do Triângulo Mineiro nas décadas de 1950 e 1960. 1997. 151f. Dissertação (Mestrado em História) – Pontifícia Universidade Católica, São Paulo, 1997.

<sup>10</sup>PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUIUTABA (Org). **2001**: centenário de Ituiutaba. Ituiutaba: Editora Gráfica Ituiutaba Ltda., 2001.328p.

Chaves, H. (1953), em estudo sobre os diversos aspectos da economia de Ituiutaba (MG), salienta que a produção da agricultura, ao lado pecuária (com 400.000 cabeças de bovinos e 350.000 cabeças de suínos), foi responsável por parte do desenvolvimento desse município, pois estavam diretamente vinculadas ao progresso da industrialização, tornando-se as principais atividades do município no período citado. Para Vilela (2001), a década de 1950, foi marcada por uma simbiose entre agricultura e pecuária, pois o gado reinava absoluto sobre as pastagens de jaraguá enquanto que a agricultura exercia intensa atividade na produção de cereais, com exceção, nesse momento, da rizicultura, que teve seu cultivo em escala limitada, visto que os métodos rudimentares e manuais não geravam grandes produtividades. Nesta dinâmica, compreendendo 30 máquinas de beneficiar arroz e um matadouro, com capacidade de abate de 200 reses e 300 suínos diários, a produção industrial no exercício base de 1952. (Tabela 4) foi calculada em Cr\$ 250.000.000, para um capital aplicado de Cr\$ 40.000.004.

**Tabela 3** - Ituiutaba (MG): Produção agrícola, 1952.

Produção Agrícola	
Tipo de lavoura	Quantidade / Unidade
Abacaxi	100.000 Frutos
Abóbora	300.000 Frutos
Melancia	900.000 Frutos
Amendoim	100.000 Kg
Batata Doce	40.000 Toneladas
Cana-de-açúcar	15.000 Toneladas
Gergelim	20.000 Kg
Manga	200.000 Centos
Mamona	30.000 Kg
Mandioca Mansa	150.000 Toneladas
Tomate	20.000 Kg
Banana	500.000 Cachos
Abacate	10.000 Centos
Laranja	200.000 Centos
Outras Frutas	50.000 Centos

**Fonte:** CHAVES, Hélio. **Org.:** Luciana Domingues Chaves, 2015.

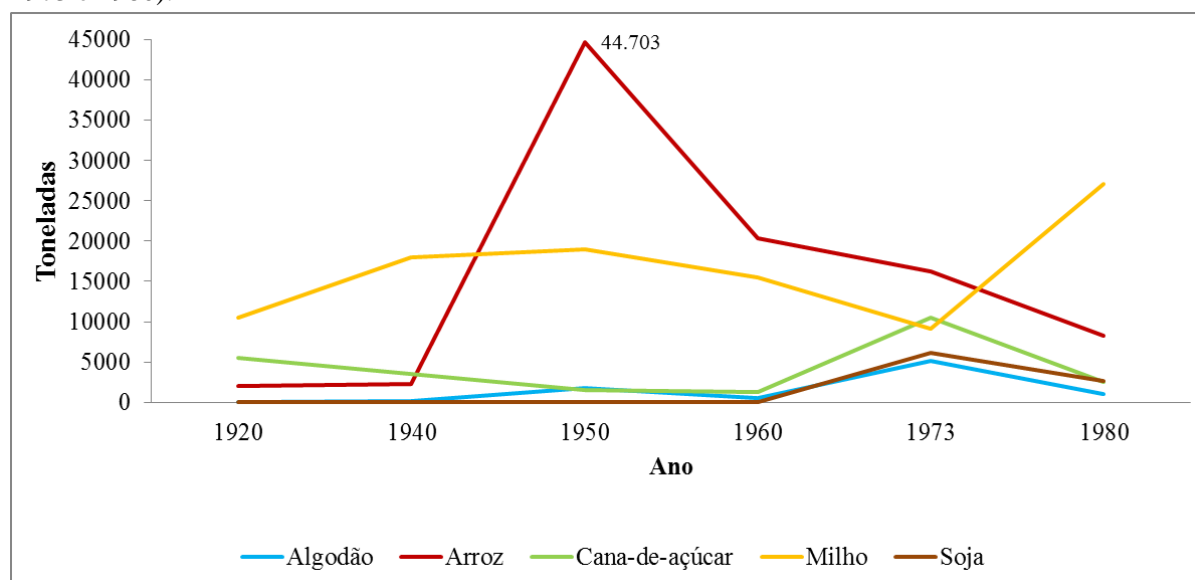
**Tabela 4** - Ituiutaba (MG): Produção industrial, 1952.

Produção Industrial	
Tipo de produção	Quantidade/ Unidade
Arroz beneficiado	300.000 Sacos
Banha refinada	850.000 Kg
Charque	2.500.000 Kg
Óleo comestível	1.300.000 Kg
Açúcar	60.000 Kg
Aguardente	6.000 Litros
Arreios	1.000 Peças
Calçados	13.000 Pares
Farelinho	3.000 Toneladas
Manteiga	500.000 Kg
Móveis em geral	1.200 Peças
Pães	200.000 Kg
Queijo	100.000 Kg
Rapaduras	45.000 Kg
Salames	10.000 Kg

**Fonte:** CHAVES, Hélio. **Org.:** Luciana Domingues Chaves, 2015.

Destacando-se no cenário econômico do município na década de 1940, a produção da rizicultura atinge seu ápice na década 1950 (Gráfico 1), concedendo a Ituiutaba (MG) o título regional de “Capital Brasileira do Arroz”. Nesse movimento, com base no capital originado pelo arroz, a cidade começou a melhor se equipar de infraestrutura, com a instalação e a ampliação dos seguintes serviços: a) iluminação pública; b) rede de esgoto sanitário; c) abastecimento de água potável; d) energia elétrica pública e domiciliar e e) pavimentação das vias de circulação, praças e cemitérios. Foram desenvolvidas, também, novas atividades nos diferentes setores da economia para contemplar a população constituída de agricultores, produtores rurais, comerciantes, profissionais liberais, imigrantes e migrantes - que cresciam notoriamente neste período (OLIVEIRA, B., 2003).

**Gráfico 1** - Ituiutaba (MG): Produção em toneladas por tipo de cultura (1920, 1940, 1950, 1960, 1973 e 1980).



**Fonte:** Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEADATA, 2015). **Org.:** Luciana Domingues Chaves, 2015.

Para Oliveira, B. (2003) a produção arrozeira alicerçou, em Ituiutaba (MG), um período de fartura. O otimismo prevaleceu entre os fazendeiros da época, o cultivo ganhava cada vez mais proporções, a ponto de haver carência de mão de obra nas roças de milho, de feijão e de arroz. Tal dificuldade foi solucionada com o deslocamento migratório de pessoas oriundas, principalmente, da região Nordeste e das adjacências. Assim, famílias nordestinas aportavam em Ituiutaba (MG), sendo bem vistas e aceitas pelos moradores locais, pois significavam trabalho e capital investido no comércio e na cidade. É nesse contexto que a população total, em duas décadas (1950-1960), ampliou-se numa taxa de 28,1%, passando de 53.240 para 68.218 respectivamente.

Silva (1997), em seu estudo sobre os trabalhadores nordestinos no Pontal do Triângulo Mineiro nas décadas de 1950 e 60, afirma que esses migrantes vieram para Ituiutaba (MG) por acreditarem ser esta um “Grande Eldorado”, ou seja, um lugar característico de quem distribui suas riquezas de modo generoso; uma terra de oportunidades onde existia trabalho para todos. Para a autora, os meios de comunicação que anunciaram a emergente “Capital Brasileira do Arroz” mexeram com o imaginário daqueles sedentos por uma vida melhor. Vendia-se a promessa de sobrevivência, do emprego com rentável salário, visto que se anunciava distorcidamente o pagamento de cinco cruzeiros novos por dia, além da refeição diária. Diante disso, chegaram a Ituiutaba (MG) vários caminhões paus-de-arara carregados de famílias em busca de trabalho e, conseqüentemente, de ascensão econômica.

Nessa dinâmica, Vilela (2001) acrescenta que os nordestinos chegavam das áreas flageladas pela seca na dependência de “frete a pagar”, ou seja, permaneciam devedores dos agenciadores, bem como da pensão que os alojava. Apenas depois de contratados, os fazendeiros quitavam as suas despesas de viagem e de diárias na pensão. Em seguida, os trabalhadores eram conduzidos, em regime de exploração da terra, por intermédio da parceria agrícola na base de meação, para as dependências das propriedades destinadas à lavoura ou à criação de rebanho. Em suma, o fazendeiro entrava com a terra preparada - arada e gradeada - e com as sementes e as famílias com a força de trabalho, realizando a semeadura, a colheita e o acondicionamento dos produtos cultivados. Com o término da colheita, as famílias entregavam metade da produção ao fazendeiro, a outra metade ficava em sua posse. Nesse processo, por meio de sua força de trabalho, os trabalhadores tornaram-se os agentes transformadores do campo e “[...] muitos meeiros prosperavam e avançavam um passo a mais, tornando-se “arrendatários”. Alguns amealhavam economias e subiam mais um degrau, comprando fazendas [...]” (VILELA, 2001, p.88-89).

De modo geral, as décadas de 1950 e 60 foram épocas de ouro em Ituiutaba (MG), como nos aponta Vilela (2001, p. 89), esta “[...] havia dinheiro para todos, fazendeiros, 'arrendatários', meeiros, comerciantes, escritórios, bancos, cartórios, advogados [...]”. O Banco do Brasil oferecia crédito farto a juros baixos nesse período, o que facilitava a aquisição do capital e o emprego nas terras da região. Logo, o capital investido no campo desencadeou transformações econômicas e espaciais na cidade, que passou a dispor de frotas de veículos; de indústrias; de máquinas de beneficiar arroz; de hotéis; de pensões familiares; de restaurantes; de farmácias; de casas de saúde; de clubes esportivos; de padarias e mercearias; de joalherias e relojarias; de casas e placas de ferragens; de serrarias e serralharias; de alfaiatarias e alfaiates; de construtores; de material de construção; de agências

lotéricas; de imobiliárias; de marcenarias e fábricas de móveis; de olarias; de selarias e sapatarias; de posto de gasolina; de oficinas de automóveis e de institutos educacionais<sup>11</sup>

Nessa conjuntura, na década de 1950, verifica-se a inserção de diversas atividades no contexto de Ituiutaba (MG), compreendendo desde o setor primário até o terciário. Os segmentos de transformação, comércio e serviços foram os que mais cresceram e, por conseguinte, demandaram maior mão de obra. Todavia, foram as atividades de agricultura, pecuária e silvicultura que absorveram 83% (13.016 pessoas ocupadas) da mão de obra, restando apenas 17% (2.577 pessoas ocupadas) para as atividades voltadas exclusivamente para o setor urbano (OLIVEIRA, B., 2003).

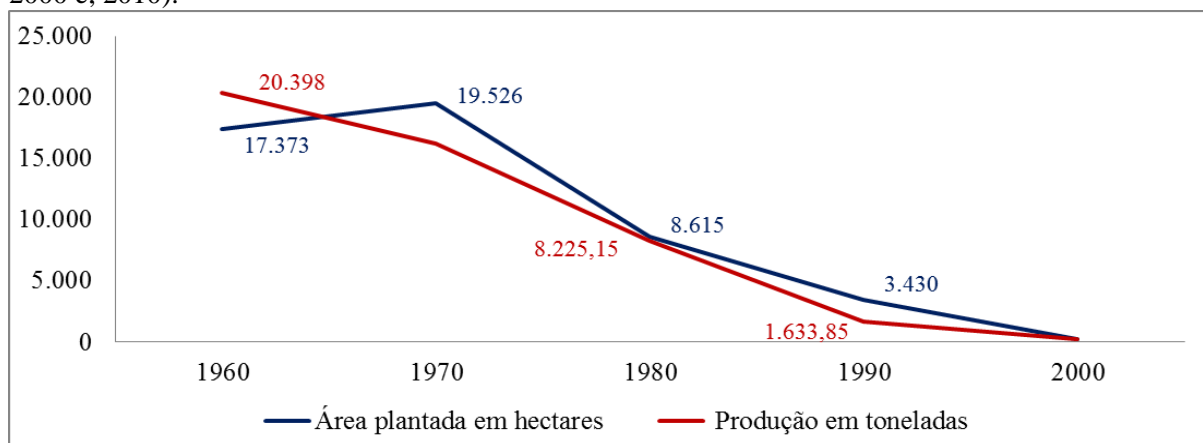
No final dos anos de 1970, a rizicultura entra em declínio diminuindo paulatinamente a sua produção (Gráfico 1), que passou a ocupar, a passos largos, áreas de menor fertilidade. Para Oliveira, B. (2003), tal situação teve como precursores fatores de ordem macroeconômica e local, a destacar: a) fatores climáticos: a frequência das chuvas foi se alterando, reduzindo-se, cada vez mais, a produção por área total, o que desestimulou os produtores; b) fatores trabalhistas: com a criação do Estatuto do Trabalhador Rural (Lei 4214 de 2/3/1963), alteram-se as relações entre patrão e trabalhador rural e, conseqüentemente, os produtores desistiram de manter as plantações que exigissem significativa mão de obra e c) fatores políticos e econômicos: incentivos e investimentos para a implantação do Programa de Desenvolvimento do Cerrado (POLOCENTRO), criado em 1975, bem sucedido em induzir a expansão da agricultura comercial no Cerrado. Tratava-se de linhas de crédito fundiário, de investimento e de custeio a taxas de juros fixadas em níveis muito reduzidos e sem correção monetária, beneficiando, principalmente, os fazendeiros e os proprietários de médios e grandes estabelecimentos.

Com a decadência do cultivo do arroz, atividades de custos reduzidos e de menor necessidade de mão de obra passaram a ser inseridas no setor rural do município, enquanto alguns médios e grandes proprietários rurais optaram por se especializarem no setor pecuarista de leite e corte e outros se adaptaram aos novos segmentos agrícolas, produzindo algodão, milho, cana-de-açúcar e soja. Ituiutaba (MG), nessa ocasião “[...] deixava de ser o ‘Eldorado’ tão sonhado, reduzindo sua força de atração de mão-de-obra nas décadas posteriores. A cidade torna-se, em anos seguintes, uma cidade “tranquila para se viver e criar os filhos” [...]” (OLIVEIRA, B., 2003, p. 76-77).

---

<sup>11</sup>Informações extraídas de: FIGUEIREDO, Ariovaldo Alves de. Ituiutaba: cidade do futuro. **Acaiaca**, Belo Horizonte: Imprensa oficial, p.133-177, 1953.

**Gráfico 2** - Ituiutaba (MG): Área plantada de arroz em hectares e, toneladas (1960, 1970, 1980, 1990, 2000 e, 2010).



**Fonte:** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – Sistema IBGE de Recuperação Automática (SIDRA, 2015); Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEADATA, 2015). **Org.:** Luciana Domingues Chaves, 2015.

Coadunando ao panorama de declínio da rizicultura, o elevado grau da urbanização brasileira<sup>12</sup> propiciou o deslocamento migratório intensivo do campo para cidade de modo a inverter os aspectos populacionais, evidenciando-se maior número de pessoas vivendo na área urbana. Essa situação tornou-se plausível em Ituiutaba (MG) (Tabela 5) e, a cidade “[...] passou a receber fluxo de dois pontos: desempregados “expulsos do campo” e nordestinos recém-chegados em caminhões de pau-de-arara, que ainda conseguiam driblar a fiscalização policial [...]” (OLIVEIRA, B., 2003, p. 76).

**Tabela 5** - Ituiutaba (MG): Evolução da população total, urbana e rural (1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010).

Anos	População total	População urbana	Evolução da população urbana, em %		População rural	Evolução da população rural, em %	
			Período	Evolução		Período	Evolução
1950	53.240	10.113	-	-	43.127	-	-
1960	68.218	30.698	1950 a 1960	203,5	37.520	1950 a 1960	-13,0
1970	64.528	46.784	1960 a 1970	52,4	17.744	1960 a 1970	-52,7
1980	74.247	65.153	1970 a 1980	39,3	9.094	1970 a 1980	-48,7
1991	84.577	78.205	1980 a 1991	20,0	6.372	1980 a 1991	-29,9
2000	89.091	83.853	1991 a 2000	7,2	5.238	1991 a 2000	-17,8
2010	97.171	93.125	2000 a 2010	11,0	4.046	2000 a 2010	-22,7

**Fonte:** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) - Censos Demográficos: 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010. **Org.:** Luciana Domingues Chaves, 2015.

<sup>12</sup>De acordo com Pessoa (2013), este elevado grau de urbanização foi reflexo da política de modernização da agricultura, implantada a partir da década de 1950 via pacote tecnológico da Revolução Verde, fundamentada sob três pontos principais: i) mecanização agrícola; ii) melhoramento genético de animais e o desenvolvimento de sementes híbridas e iii) utilização de insumos químicos, para atender interesses internacionais.

Logo, o processo da modernização da agricultura, alicerçado na política agrícola voltada para exportação (baseada na soja), intensificou-se em praticamente todo o território nacional. Em Ituiutaba (MG) não foi diferente. Como nos aponta Oliveira, B. (2003), no período de implantação do POLOCENTRO, os fazendeiros foram incentivados a “pegar carona” no experimento da nova cultura e, assim, abrirem mão do arroz. Como era necessário possuir aparatos tecnológicos, densidade de capital e aquisição de fertilizantes e insumos, os pequenos produtores ficaram impossibilitados de se inserirem nessa lógica da agricultura comercial moderna. Desse modo, segundo a autora (2003), a maioria dos produtores optou por trocar a rizicultura pela atividade pecuária, uma vez que esta, a princípio, oferecia menos riscos e requeria reduzida mão de obra e menos gastos com tecnologia, enquanto que a soja era considerada uma cultura nova e, portanto, oferecia riscos. Ademais, a oferta de créditos favorecia os agricultores mais modernos e politicamente mais influentes. Nesse sentido, mesmo apresentando pujança econômica na região devido aos incentivos governamentais, a produção da soja não se sobressaiu de maneira eminente nos campos de Ituiutaba (MG).

## 2.2 Industrialização

No que concerne ao processo de industrialização de Ituiutaba (MG), Novais (1974) afirma que a primeira tentativa de fixação foi representada pela fábrica de cerveja “Estrela”. Suas atividades iniciaram-se em 1910 e findaram-se em 1920. Posteriormente, os esforços de instalação de unidade de produção resumiram-se às máquinas de beneficiamento de produtos agrícolas, tais como as máquinas de beneficiar arroz (1915 e 1930) e algodão (1922-1925). Outra tentativa frustrada foi a do Sr. Clarindo de Sousa Martins, de implementação da indústria de banha, salame, mortadela e salsichas (1925-1930). Para o autor, somente em 1938 este quadro se altera, quando instala-se na cidade a primeira indústria estável.

[...] Trata-se da **firma Baduy e Cia.**, que se transformou em indústria pioneira, em atividade sempre contínua, evoluindo sempre na tradicional e respeitável **Indústrias Fazendeiras**, que congregava: várias máquinas de beneficiar arroz, máquinas de beneficiar algodão, fábrica de óleos vegetais (algodão, etc.), fábrica da afamada manteiga “**Fazendeira**” [...], pasteurização de leite, etc. Também a fábrica de manteiga “Invernada”, indústria fundada antes de 1940, que manteve inclusive grandes máquinas de beneficiar arroz e derivados [...] (NOVAIS, 1974, p. 35, grifos do autor).

Na perspectiva de Novais (1974), a partir da década de 1940 Ituiutaba (MG) passou a receber unidades industriais capazes de influenciar a economia regional, uma vez, que dispunha de fábricas de papel e sacos do mesmo material; de refrigerantes; de óleos vegetais; de caramelos; de macarrão; de cerâmicas, de fertilizantes; de calçados; de sabão; de colchão e de beneficiamento da produção agrícola (indústrias de laticínios e as beneficiadoras de algodão, milho e arroz).

Na vertente das contribuições, Oliveira, H. (2013), ao abordar sobre a urbanização da Microrregião de Ituiutaba, chama a atenção para o fato de que a influência na economia regional, exercida pelo avanço da industrialização de Ituiutaba (MG), deu-se de forma restrita, pois a produção industrial dependia da sazonalidade da produção agropecuária da região, assim como “[...] tropeçava na diminuta capacidade de agregação de valores às mercadorias, em decorrência de serem produtos pouco transformados e com baixa incorporação tecnológica na produção [...]. Isso tornava as indústrias pouco competitivas” até a década de 1950 (OLIVEIRA, H. 2013, p. 217-218).

No pós 1970, o campo continuou a ser o setor econômico com maior rentabilidade do município e, por ter recebido empresas do setor comercial, agroindustrial e de serviços, ganhou notoriedade no cenário regional. Dentre estas empresas, vale destacar: na área da pecuária leiteira, a Nestlé “Dairy Partners Americas Manufacturing Brasil Ltda”, instalada em 1976<sup>13</sup>, com capacidade de transformar mais de um milhão de leite *in natura* em leite em pó instantâneo, e o Laticínio “Canto de Minas” Ltda., fundado em 1994, cuja principal atividade se constituía na pasteurização do leite. Convém evidenciar, também, a atuação expressiva da empresa “Fazendeira”, do Grupo Baduy e Cia, fundada em meados da década de 1940, que se consolidou no mercado nacional por intermédio da pasteurização de leite e da fabricação de manteiga.

Além das empresas ligadas à pecuária leiteira, oriundos de capital nacional, destacam-se os Frigoríficos Bertin Ltda (atual JBS FriboiS/A), especializados em abate e frigorificação de bovinos, e o Frig’West Frigorífico Ltda, inaugurado em 2012, com capacidade média de abate de 1.000 cabeças de bovinos e suínos. Neste mesmo segmento, porém de procedência localista, têm-se o Frigorífico 4 Rios S/A., bem como as Indústrias Brunelli Ltda (conhecida, vulgarmente, como Café Tijucano) e Amarante Torrefação e Moagem Ltda ME, fundadas, respectivamente, em 1983 e 1991, tendo como atividade básica as operações de torrefação,

---

<sup>13</sup>Anos depois, o Laticínio "Canto de Minas" ampliou sua capacidade industrial e, atualmente (2015), desenvolve mais de 60 produtos, como bebida láctea, coalhada, leite, manteiga, queijo e, requeijão, abrangendo consumidores dos Estados de Minas Gerais, Goiás, Distrito Federal, Tocantins, Maranhão e Pará.

moagem e comercialização de café. De nível multinacional, evidencia-se a Syngenta Seede. Por meio da Unidade de Beneficiamento de Sementes, em Ituiutaba (MG), esta empresa realiza plantios experimentais de milho e soja, com o propósito de oferecer alto potencial produtivo e qualidade dos grãos ao mercado híbrido.

Fora dos limites físicos do município, mas dentro de sua área geoeconômica, notabilizam-se, na produção de açúcar, álcool e biodiesel, as Usinas Triálcool, no município de Canápolis (MG), e Vale do Paranaíba, em Capinópolis (MG), do Grupo Nacional João Lyra. Estas foram inauguradas, respectivamente, em 1980 e 2003, possuindo capacidade para moerem, juntas, no ano de 2009, cerca de 3,8 milhões toneladas/ano de cana-de-açúcar. Neste mesmo setor produtivo, mas dentro da fronteira municipal ituiutabana, realça-se a Bp Biocombustíveis, Unidade Ituiutaba, instalada em 2008, com propensão de moagem de aproximadamente de 2,5 milhões de toneladas/ano.

### 2.3 Novos Arranjos Espaciais

A partir do ano 2000, a produção canavieira (Tabela 6) tornou-se proeminente no setor econômico não apenas de Ituiutaba (MG), mas regionalmente, caracterizando-se como um dos pilares da economia e proporcionando geração de riquezas e empregos diretos e indiretos. Todavia, esta situação de apogeu entrou em decadência a partir de um processo de desaceleração e, conseqüentemente, houve redução da produção canavieira, iniciada no município em 2010.

**Tabela 6** - Ituiutaba (MG): Produção em toneladas por tipo de cultura (1980, 1990, 2000 e 2010).

Tipo de Lavoura	Produção em toneladas			
	1980	1990	2000	2010
Algodão	1.092	1.799	3.220	142
Arroz	8.225,15	1.633,85	261,44	17,79
Cana-de-açúcar	2.500	28.000	35.000	1.680.000
Milho	27.070	18.712	33.600	10.000
Soja	2.700	3.007	19.200	22.000

**Fonte:** Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEADATA, 2015). **Org.:** Luciana Domingues Chaves, 2015.

Ituiutaba (MG) atingiu no ano base de 2013, um patamar de 1.302.000 toneladas, ocupando, no âmbito de sua Microrregião, a segunda posição em quantidade produzida e em número de hectares cultivados (21.000ha). Esta situação decorreu em função, principalmente, de dois fatores: i) do decreto de falência da Usina Triálcool e da Vale do Paranaíba, do Grupo

Nacional João Lyra, em 2008 e ii) da chegada da Usina Companhia Energética Vale do São Simão, do Grupo Andrade, no município de Santa Vitória (MG), cuja expectativa de produção/ano correspondia a 02 milhões e 200 mil sacas de açúcar e 47 milhões de litros de etanol. De certo modo, a companhia superou as expectativas almejadas e se consolidou, no ano de 2013, no primeiro lugar entre os municípios da Microrregião de Ituiutaba, tanto na quantidade produzida em toneladas (2.386.400) quanto em número de hectares cultivados (31.400).

Diante dessa conjuntura, em linhas gerais, podem-se identificar três momentos de maior destaque que caracterizam a inserção da produção canavieira no contexto da Microrregião de Ituiutaba. Primeiro, aumentou-se a demanda por mão de obra para o corte da cana-de-açúcar e, neste dinamismo, iniciou-se um novo fluxo migratório de trabalhadores oriundos, mormente, da região Nordeste do país. Segundo, com a inserção das usinas sucroalcooleiras no âmbito da Microrregião supracitada, os pequenos e médios produtores deixaram de lado o cultivo de outros tipos de plantação agrícola, direcionando-se para a plantação da cana-de-açúcar, o que propiciou um crescente índice de arrendamento das terras rurais e/ou até mesmo a vendas destas para a incorporação da atividade canavieira. Por último, com o decreto de falência das Usinas Triálcool e da Vale do Paranaíba, municípios como Canapólis, Capinópolis, Cachoeira Dourada de Minas, Ituiutaba e Ipiacú iniciaram um processo de recessão econômica, no qual os setores de comércio e serviços foram afetados pela defasagem industrial, bem como trabalhadores foram demitidos.

Em contrapartida a essa conjuntura da produção sucroalcooleira, a Prefeitura Municipal de Ituiutaba (MG) desenvolveu, no período de 1997 a 2000, por meio da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária e Abastecimento, o Programa Municipal de Apoio ao Pequeno Produtor (PROMAP), cujo objetivo centrou-se no desenvolvimento de projetos na área de pecuária (de corte, de leite e derivados bovinos, suínos e piscicultura) e agricultura (lavouras temporárias e permanentes), tendo como benefícios ofertados o preparo e conservação do solo, a doação de adubo, a proteção dos mananciais, o apoio ao plantio de cana para silagem, o fornecimento de maquinário e a manutenção das estradas vicinais rurais para escoamento da produção através da Empresa Municipal de Mecanização Agrícola (EMMAG). Em quatro anos, esse Programa beneficiou 627 produtores em oito comunidades rurais; Açude, Baús, Canoa, Campo Alegre, Chácara, São Lourenço, São Vicente e Santa Rita, compreendendo um total de 3.426ha. Outras parcerias foram firmadas junto ao Ministério da Agricultura e Abastecimento, de modo a consolidar os Programas Municipais de Energia Elétrica e da Microbacia Hidrográfica do Ribeirão São Lourenço. O primeiro

concedeu a instalação de 33 km de extensão de rede elétrica para 73 famílias das comunidades supracitadas, com exceção da Baús e a inserção da comunidade Pântano. O segundo promoveu a conservação e recuperação do solo de 1.035ha no percurso do Ribeirão São Lourenço.

Em geral, os investimentos financeiros para a reestruturação da produção agropecuária do município transformaram a estrutura comercial e de serviços da cidade. A procura por insumos, implementos e maquinários agrícolas desencadeou em Ituiutaba (MG) uma especialização das atividades comerciais voltadas para o campo, de modo a incorporar novas relações produtivas, integrando campo-cidade. Sobre o assunto, Santos (1993), em seu estudo sobre a urbanização brasileira, afirma que não é possível pensar o campo ou a cidade como espaços isolados e sem relação entre si. É necessário interpretá-los a partir de suas inter-relações, isto é, à medida que as atividades rurais demandaram crédito, máquinas, implementos, insumos materiais e intelectuais indispensáveis à produção - reflexo da política de modernização da agricultura - ocorreu uma adaptação da cidade às exigências do campo.

Neste contexto, traz-se uma reflexão acerca da atividade agropecuária em Ituiutaba (MG) ao longo do processo histórico. Favoráveis condições de clima, de topografia e de solo foram responsáveis por parte significativa do crescimento econômico desse município mineiro, impulsionando sua industrialização, especialmente, com investimentos voltados à agroindústria. Em geral, o setor agropecuário foi a força econômica pioneira em Ituiutaba (MG), que definiu, até meados dos anos de 1970, a dinâmica da economia municipal e sua articulação com as economias regional, estadual e nacional. Todavia, com as modificações advindas do processo de modernização da agricultura, perdeu representatividade na composição do Produto Interno Bruto (PIB) municipal, que se concentra, atualmente, no setor de serviços (Tabela 7).

**Tabela 7** - Ituiutaba (MG): Produto Interno Bruto (2008, 2009, 2010, 2011 e, 2012).

Anos	Valor adicionado bruto a preços correntes (R\$)			
	Agropecuária	Indústria	Serviço	PIB Total
2008	117.984	237.854	821.496	1.177.334
2009	130.614	313.611	1.119.496	1.563.721
2010	140.996	357.319	1.283.736	1.782.051
2011	197.828	483.600	1.181.036	1.862.464
2012	143.019	511.663	1.237.764	1.892.446

**Fonte:** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2015). **Org.:** Luciana Domingues Chaves, 2015.

Logo, é possível verificar na tabela ora apresentada como o setor de serviços vem desempenhando um importante e crescente papel nas transações econômicas em Ituiutaba (MG), tanto como atividade principal quanto como fornecedora de insumos ao setor industrial e agrícola. Diante deste panorama ora apresentado que, segundo Nascimento e Melo (2010) Ituiutaba (MG) tornou-se referência regionalmente, principalmente no setor terciário para os municípios de menor porte localizados na sua área de influência, entre os quais se destacam Cachoeira Dourada, Capinópolis, Gurinhatã, Ipiacu e Santa Vitória, no Estado de Minas Gerais, e São Simão, no Estado de Goiás. A ênfase de influência se dá, sobretudo, pela presença: a) das instituições superiores de ensino; dos estabelecimentos de saúde, no âmbito particular e, com atendimento misto, isto é, tanto privado quanto pelo Sistema Único de Saúde (SUS); b) dos estabelecimentos comerciais e lojas de departamento de abrangência regional e nacional; c) dos estabelecimentos de serviços em gerais e; d) da disponibilização de franquias, compreendendo os segmentos de alimentação; cosmético e perfumaria; ensino de idiomas; escola de Informática; vestuário/cama, mesa e banho; farmácia/drogarias; brinquedos; acessórios; escolar e locação de veículos.

## **2.4 Expansão Urbana**

Conforme versado anteriormente, a Igreja Católica, constituía-se como o primeiro agente imobiliário *in loco*, possuía ampla área urbana na localidade central da cidade, posteriormente, adquirida pela Prefeitura Municipal, após 1950, para a criação de bairros, a fim de impulsionar a ocupação urbana. Em 1902, a Câmara aprovou a Lei Municipal nº 1, que autenticou a denominação de cinco ruas longitudinais e nove transversais, dando origem ao primeiro quadro urbano de Ituiutaba (MG), bem como estabeleceu sua área suburbana, isto é, todos os terrenos na extensão de um quilômetro para cada lado do urbano.

Até 1914, as ruas eram denominadas por nomes, a partir desta data foram criadas as ruas denominadas por números. Neste processo, o tamanho da cidade correspondia ao espaço entre as atuais Rua 16 até a 26 e a Avenida 7 até a 19. As demais extensões territoriais eram, praticamente, desabitadas, com pouquíssimas residências. As décadas seguintes (1920 e 1930) foram marcadas por busca de melhoramento nas ruas, além das preocupações em construir conexões rodoviárias, tentativas de fixação de unidades industriais e ascensão econômica vinculada à agropecuária.

Historicamente, à predominância de área plana em Ituiutaba (MG) permitiu com que a cidade adquirisse um traçado geométrico tradicionalmente conhecido como quadriculado, muito comum em áreas planas, bem como em qualquer tipo de terreno. Oliveira, B. (2003, p.

51) acrescenta elementos à análise quando pondera que os primeiros traçados urbanos do início do século XX (Figura 1), “[...] pouco se alteraram no decurso do tempo, substituíram os nomes das ruas e a extensão da cidade, mas o núcleo urbano originário permaneceu como área central [...]” - núcleo urbano, que, atualmente (2015), compreende parte do Bairro Centro.

**Figura 1** - Ituiutaba (MG): Primeiros traçados urbanos no início do século XX.



**Fonte:** Prefeitura Municipal de Ituiutaba. **Org.:** OLIVEIRA, Bianca Simoneli de, 2002.

Na década de 1940, tem-se a aprovação do primeiro Registro de loteamento pela Prefeitura Municipal de Ituiutaba, denominado Platina (atual Bairro Platina), para estimular a ocupação urbana de forma regularizada, haja vista que a ocupação irregular foi uma prática usual até a década de 1970 e, por isso, muitos bairros foram abertos sem a licença da prefeitura, tais como: Tiradentes e Cristina (1953); Central (1958); Gardênia (1959); São José e Nossa Senhora Aparecida (1960); Elândia e Ribeiro (1961). Posteriormente, esses loteamentos foram anexados ao perímetro urbano da cidade e a prefeitura passou, então, a cobrar dos moradores o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Após 1950, a Prefeitura Municipal adquiriu ampla área urbana de localidade central da Igreja Católica e, nesse espaço, criaram-se os bairros Cidade (hoje Centro), Setor Norte, Setor

Sul, Progresso, Natal, Ipiranga e Universitário. A prefeitura permaneceu com domínio direto nas áreas centrais, alugando-as por uma taxa anual, chamada de “enfiteuse”. Desse modo, “[...] o inquilino teria o domínio útil por tempo indeterminado, mas com o passar dos anos, a taxa tornou-se irrisória, e muitos locatários puderam adquirir a escritura do imóvel [...]” (OLIVEIRA, B. 2003, p. 72).

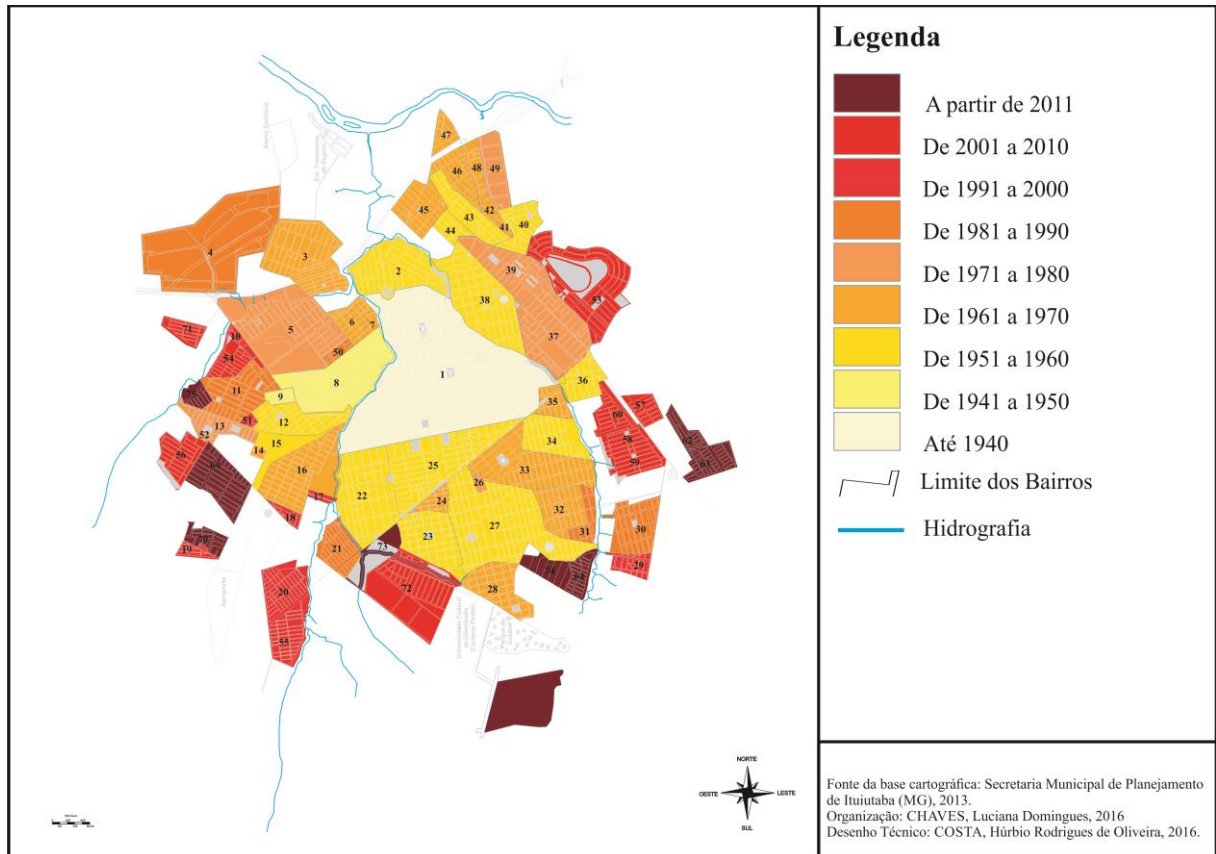
Oliveira, H. (2013) relata que, até a década de 1970, Ituiutaba (MG) foi marcada pela inexistência de preocupações com a política habitacional. O poder público municipal não possuía políticas que incentivassem a construção de moradias, entretanto, foi o principal agente (re)produtor e transformador do espaço urbano, no que concerne ao oferecimento de infraestruturas e serviços. Por outro lado, este cenário começa a ser alterado com a elaboração e aprovação do Plano Diretor Físico do Município de Ituiutaba (MG), por intermédio da Lei Nº 136, datada de 10/12/1970, cuja principal finalidade centra-se na orientação das políticas de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana do município. Essa orientação é reforçada pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº. 10.257/2001). Assim, em seu Capítulo IX, Seção II, o Plano Diretor Físico de Ituiutaba (MG) instituiu, por intermédio do zoneamento, as regras gerais de uso e ocupação do solo urbano, de modo a ordenar este espaço para uso comercial, residencial, industrial, áreas especiais, de expansão urbana e de interesse social para fins de habitação popular. Em suma, estas regras buscam agrupar os usos idênticos, análogos e compatíveis entre si em locais adequados ao funcionamento de cada um em particular, de todos no conjunto e, assim, impedir/minimizar conflitos entre eles.

Até o ano de 1970, a cidade era composta por 29 (vinte nove) bairros e dois conjuntos habitacionais (Bairros Natal e Ipiranga). De acordo com Ferreira (2013), em seu estudo sobre os conjuntos habitacionais em Ituiutaba (MG), no período de 1970 a 1982 foram aprovados seis conjuntos habitacionais, totalizando 903 unidades residenciais, de diferentes tamanhos e localizados em distintos setores da cidade, de forma a propiciar a expansão do seu tecido urbano. Convém destacar que tais conjuntos supracitados foram financiados pelo Banco Nacional de Habitação (BNH). Em síntese, este dispunha de mecanismos econômicos que visavam estimular a aquisição da casa própria, bem como a construção de habitações de interesse social por intermédio da iniciativa privada. Criado durante regime militar, em 1964 foi extinto no final da década de 1970, sendo incorporado à Caixa Econômica Federal (CFC) em todos os seus direitos e obrigações.

No período de 1980 até 1990 foram anexados aproximadamente 3.857.845,70m<sup>2</sup> ao perímetro urbano de Ituiutaba (MG), que ampliou a expansão da cidade para os setores sudeste e sudoeste (Figura 2). Neste processo foram criados, no período em questão, oitos

bairros (Esperança, Jardim Jamila, Mirim, Santa Edwiges, Morado do Sol, Distrito Industrial Antônio Cancellá, Residencial Monte Verde e Residencial Primavera) e cinco conjuntos habitacionais (Eldorado, Jerônimo Mendonça, Lagoa Azul I, Lagoa Azul II e Novo Tempo II). Quanto aos conjuntos habitacionais, foi construído um total de 788 unidades habitacionais atingindo público- alvo misto, ou seja, das classes média e baixa.

**Figura 2** - Ituiutaba (MG): Expansão urbana horizontal, anos de ocupação.



Dentre tantos importantes elementos acerca da expansão urbana de Ituiutaba (MG), destaca-se a atuação dos conjuntos habitacionais por intermédio das políticas habitacionais governamentais. Se por um lado a construção das unidades residenciais garantiu e facilitou o acesso das famílias à moradia própria, por outro, agregou um pacote de desenvolvimento urbano, constituído por infraestrutura de transportes, serviços básicos, espaços públicos e de lazer, fundamental para posteriores ocupações ocorridas no seu entorno. Maricato (1982), em estudo sobre a produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil, acrescenta elementos à análise quando afirma que a ocupação da cidade por meio da política habitacional e de desenvolvimento urbano é reflexo da interface do Estado e capital, em que o primeiro irá dar subsídios à atuação do segundo, com a promoção do aparato necessário ao desenvolvimento capitalista na cidade.

Dentro deste contexto, em 2000, Ituiutaba (MG) passou por um processo marcado pela atuação do capital e do poder público no espaço urbano, os quais propiciaram significativas transformações na paisagem urbana, sobretudo, a partir de investimentos e do lançamento de novos empreendimentos imobiliários. A título de exemplo, citam-se os investimentos subsidiados pelos governos federal e estadual no setor da moradia popular, entre eles o Programa "Minha Casa Minha Vida" (PMCMV). Em linhas gerais, o programa supracitado é considerado uma das principais ações do governo de Luís Inácio Lula da Silva (2003-2010) para solucionar o problema habitacional no país. Foi lançado pela Lei nº 11.977 de julho de 2009, com o desígnio de criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais ou, ainda, à requalificação de imóveis urbanos e à produção ou à reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00. A meta de construção foi de um milhão de unidades habitacionais, compreendendo tipologia de casas térreas (36 m<sup>2</sup>) ou apartamentos (39m<sup>2</sup>). Em 2011, a Presidenta da República, Dilma Rousseff (2011-2018), anunciou o lançamento do "Minha Casa Minha Vida II", ampliando a meta para a construção de dois milhões de novas unidades habitacionais, entre os anos de 2011 e 2014.

Nesse movimento, Ituiutaba (MG) destacou-se no cenário regional como uma das cidades de sua Microrregião que mais conseguiu investimentos no setor da habitação, no âmbito do Programa do Governo Federal "Minha Casa Minha Vida". Entre 2001 e 2010, foram construídos dez conjuntos habitacionais, totalizando 2.895 habitações, condicionando a expansão horizontal da cidade, bem como, desencadeou um processo de valorização as áreas circunvizinhas. Empreendimentos residenciais, para moradia de médio e alto padrão, também se destacaram neste período.

Diante dessa conjuntura de produção do espaço urbano de Ituiutaba (MG) por intermédio de empreendimentos residenciais, o Ministério Público do Estado de Minas Gerais/6ª Promotoria de Justiça da Comarca de Ituiutaba, em 16 de outubro de 2014, expediu e enviou aos Poderes Executivo e Legislativo a Recomendação nº1/2014, visando à revisão do Plano Diretor Municipal (Lei Municipal nº. 1362, de 10/12/1970), que estabelece o zoneamento e as regras de ocupação do solo, tendo em vista que não foi revisado na Lei Complementar Municipal nº. 63/2006 e sem contar que tal lei conta com mais de 40 anos de existência, contemplando algumas irregularidades quando analisada sob a ótica da Constituição de 1988 e do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº. 10.257/2001).

Em súmula, a recomendação fez orientações acerca da necessidade de serem regulamentados e aplicados, no município, vários instrumentos do Estatuto da Cidade, os quais buscam evitar a especulação imobiliária e o crescimento desordenado da cidade, tais

como os institutos do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos públicos. Recomendou-se, também, a suspensão de todos os projetos de loteamento em análise que estavam na zona de expansão urbana da cidade, sob pena de nulidade dos respectivos atos e responsabilização judicial. Esta recomendação decorreu tendo como argumentação que o município, em 2014, contava com aproximadamente 12.642 lotes vagos em uma área urbana que ultrapassa 11,8 Km<sup>2</sup> (MIRANDA; GOMES; GUIMARÃES, 2005), tornando-se desnecessária e contraproducente a criação de novos loteamentos e a expansão urbana sem o devido uso dos instrumentos legislativos de planejamento urbanístico. Isto, por consequência, intensifica a valorização de determinadas áreas no que diz respeito à potencial valorização imobiliária, reforçando um ininterrupto processo de produção desigual do espaço urbano.

### III PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E MERCADO IMOBILIÁRIO: notas e reflexões teóricas

---

#### 3.1 Produção do Espaço Urbano

A fim de oferecer uma melhor compreensão e ordenação da análise empírica que nos propusemos realizar, adotamos como ponto de partida a revisão teórica sobre a concepção de espaço. Autores como Santos (1988) e Lefebvre (2006) compartilham do ponto de vista de que o espaço é um produto da história, resultado da ação dos homens sobre o próprio espaço em diferentes períodos e construído coletivamente por agentes sociais que possuem intencionalidades discordantes, de modo a induzir um processo de produção do espaço urbano não homogêneo, isto é, desigual.

Assim, Lefebvre (2006), em obra publicada originalmente em 1974, define o espaço como produto material de uma dada formação social, que contém e está contido nas relações sociais. Logo, o real é historicamente construído, sendo a cidade (urbano) a projeção da sociedade sobre o espaço, ou seja, expressão material. Desta forma, como construção contínua da sociedade, o espaço materializa na paisagem diferentes períodos de (re)produção das relações sociais, econômicas e políticas, tornando-se lócus de coexistência da pluralidade e das simultaneidades de padrões e de maneiras de viver desta.

Na mesma direção das ideias de Lefebvre (2006), Santos (1988), ao abordar a acepção de espaço no âmbito da Geografia, apresenta um conceito que deixa nítidos as dimensões material e subjetiva e o movimento, isto é:

O espaço deve ser considerado como um conjunto indissociável de que participam de um lado, certo arranjo de objetos geográficos, objetos naturais, e de outro, a vida que os preenche e os anima, seja a sociedade em movimento. O conteúdo (da sociedade) não é independente, da forma (os objetos geográficos), e cada forma encerra em uma fração do conteúdo. O espaço, por conseguinte, é isto: um conjunto de formas contendo cada qual frações da sociedade em movimento (SANTOS, 1988, p. 10).

Na concepção de Santos (1988; 2012), o espaço é visto como uma criação humana que se realiza mediante o movimento da sociedade sobre a Natureza, engloba a materialidade, a subjetividade, o real, o imaginado, os objetos e as ações, sempre vistos de forma interligada, como uma totalidade que está sempre em movimento, se recriando e formando uma nova totalidade, de modo a permitir à sociedade se realizar como fenômeno.

Em outras palavras, para Santos (1990), o espaço é a Natureza transformada pelo homem por meio de seu trabalho, um verdadeiro campo de forças cuja formação é desigual; corresponde à morada do homem - lugar de vida e trabalho - sem definições fixas. Ou seja, cada sociedade, historicamente, produz seu espaço como lugar de sua própria reprodução. Daí, o processo de produção do espaço consiste, em uma prática social mútua, isto é, ao ato de produzir elementos vitais para a reprodução de suas vidas, os indivíduos produzem espaço, portanto “[...] produzir e produzir espaço são dois atos indissociáveis [...] o ato de produzir é, ao mesmo tempo, o ato de produzir espaço.” (SANTOS, 1990, p. 163).

Logo, Lefebvre (2006) e Gottdiener (2010) avançam quando ratificam que o espaço, além de ser produto social e, como tal, objeto de consumo, é meio de produção e, por isto, não pode ser separado das forças produtivas, isto é, da capacidade do homem de produzir por meio do seu trabalho, com a utilização de determinados meios de produção e em uma forma de cooperação determinada por eles; os meios materiais para a satisfação das necessidades sociais da vida.

Nessa condição, a sociedade, como nos aponta Carlos (1994), produz o espaço e, com ele, todo um modo de vida. Assim, “[...] o ato de produção da vida é, conseqüentemente um ato de produção do espaço, além de um modo de apropriação” Neste raciocínio, afirma-se o espaço como condição, meio e produto da reprodução social “[...] produto da história da humanidade, reproduzindo-se ao longo do tempo histórico e em cada momento da história, em função das estratégias e virtualidades contidas de cada sociedade” (CARLOS, 2013, p. 63).

Nesta conjuntura, Santos (2012) afirma que o espaço geográfico não existe sem a ação do homem, ou seja, é a expressão da sociedade que o produz, visto como um conjunto de formas representativas de relações sociais do passado e do presente. Portanto, é considerado como uma totalidade, a exemplo da própria sociedade que lhe dá vida, sendo assim o espaço urbano um recorte espacial do espaço geográfico.

Na obra “O Espaço Urbano”, publicada originalmente em 1989, Corrêa (2005) conceitua e analisa a organização desse espaço (urbano), de modo a destacar os seus agentes sociais modeladores. Para o autor, “Eis o que é espaço urbano: fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas [...] É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais” (CORRÊA, 2005, p. 9-11), constituído por diferentes usos da terra.

É perceptível, como o pensamento de Corrêa (2005) comunga das principais ideias apresentadas por Lefebvre (2006) e Santos (1988; 1990) - o espaço é um produto social. E, como tal, funciona como meio de produção, de controle e de dominação à medida que o

homem, nas relações de poder, e os agentes sociais envolvidos na produção do espaço urbano materializam suas intenções, organizando-o social, política e economicamente.

Neste movimento, a produção do espaço urbano configura-se em um processo totalmente dinâmico, viabilizando o processo de reprodução do modo de produção vigente – o capital. Para tanto, o espaço urbano se torna objeto de diferentes agentes que produzem e consomem espaço. Agentes inseridos, conforme Corrêa (2013), no mesmo sistema econômico, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade, cujas ações são articuladas resultando na própria materialização das formas e na reprodução do capitalismo.

Posto isto, autores como Capel (1974), Harvey (1980) e Corrêa (2005) definem e discutem, ao seu modo, os agentes sociais que produzem e modelam o espaço. Dessa forma, entendendo o processo de produção do espaço como fruto de ações articuladas e contraditórias, desenvolvidas por diversos agentes sociais, Capel (1974), ao analisar o processo de produção do espaço urbano na Espanha, define os agentes produtores deste como sendo: as grandes empresas; os proprietários fundiários; as construtoras e o Estado.

Harvey (1980), por sua vez, quando estuda a produção do espaço em Baltimore (EUA), identifica os agentes produtores do espaço sendo: os usuários de moradia; os corretores de imóveis; os proprietários; os incorporadores e construtores; as instituições financeiras e as instituições governamentais. Corrêa (1995), referindo-se ao Brasil de forma geral, aponta que os agentes sociais envolvidos na produção do espaço urbano são: os proprietários fundiários; os proprietários dos meios de produção; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos.

Diante do exposto, evidenciamos que, embora Capel (1974), Harvey (1980) e Corrêa (2005) utilizem nomenclaturas distintas em seus respectivos estudos, os autores compartilham do mesmo ponto de vista sobre os agentes sociais envolvidos no processo de produção do espaço urbano. Logo, no presente trabalho, nos deteremos na tipologia de Corrêa (2005), tecendo, a seguir, notas e reflexões teóricas sobre a atuação dos agentes produtores do espaço urbano no âmbito do seu processo de produção.

### **3.1.1 Agentes Produtores do Espaço Urbano**

Designar as ações características de cada agente produtor do espaço urbano não é tarefa fácil, pois mesmo apresentando diferenciações/conflitos em suas estratégias, em

determinadas situações possuem denominadores comuns que direta e/ou indiretamente os unem em um mesmo processo, de modo a produzir o espaço urbano em meio a um jogo de conflitos e de interesses particulares. Assim, na perspectiva de Corrêa (2005), a complexidade da ação de tais agentes inclui práticas de modo geral que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via: a) incorporação de terras de uso rural ao espaço urbano; b) densificação do uso do solo via modificação de áreas de uso residencial para comercial, ou vice-versa; c) na conformação de áreas de exclusão e segregação residencial e; d) na legitimação, no âmbito do poder público, de todas essas práticas.

Nesse contexto, os primeiros agentes identificados dentro da preposição de Corrêa (2005) são os proprietários dos meios de produção, entendidos pelo autor como os proprietários industriais e empresas comerciais que, em razão da dimensão de suas atividades, caracterizam-se como consumidores de espaço, uma vez que necessitam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locacionais - junto a portos, a vias férreas ou em locais de ampla acessibilidade à população - pertinentes às atividades de suas empresas. Para o autor, as relações entre os proprietários dos meios de produção e a terra urbana são complexas, visto que a especulação fundiária tem duplo efeito. De um lado, ela onera os custos de expansão, na medida em que esta pressupõe terrenos amplos e baratos, de outro, o aumento do preço dos imóveis, resultante do aumento do preço da terra, atinge os salários da força de trabalho. Desse modo, as ações dos proprietários dos meios de produção “[...] modela a cidade, produzindo seu próprio espaço através da posse e do controle do uso da terra urbana, interferindo decisivamente na localização de outros usos desta [...]” (CORRÊA, 2005, p. 15).

Outro agente atuante na produção do espaço urbano são os proprietários fundiários, os quais atuam “[...] no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de *status* [...]” (CORRÊA, 2005, p.16). Para tanto, estão fundamentalmente interessados no valor de troca da terra, e não no seu valor de uso.

Dessa forma, faz-se necessário entender que a terra, enquanto mercadoria (próprio solo e/ou imóvel), possui duplo caráter, isto é, de um lado é valor de uso e do outro valor de troca. Sobre o assunto, Harvey (1980), ao discorrer sobre a relação dialética entre esses dois valores, afirma que:

Para tornar-se valor de uso, a mercadoria deve encontrar a necessidade particular que ela possa satisfazer. Assim, os valores de uso das mercadorias tornam-se valores de uso por uma troca mútua de lugares: eles passam das mãos para as quais elas eram meios de troca, para as mãos dos quais elas servem como bens de consumo (HARVEY, 1980, p.133).

Nos dizeres de Harvey (1980), o proprietário, ao estar consumindo determinada mercadoria - entendida neste texto como o próprio solo e/ou imóvel - pensa em seu valor de uso, ou seja, na sua satisfação para fins próprios, seja ter uma moradia dotada de segurança, conforto e privacidade, seja um ambiente apropriado para a instalação de sua empresa, cuja circunvizinhança forneça os bens e serviços necessários ao seu funcionamento. Neste processo, o proprietário ao consumir sua mercadoria não somente pensa nos benefícios de sua função enquanto valor de uso, mas verifica também as possibilidades futuras desta lhe garantir uma renda, isto é, seu valor de troca.

Corrêa (2005) acrescenta à discussão que os proprietários fundiários atuam como especuladores, não investem diretamente no setor imobiliário, mas se interessam pelo valor de troca da sua propriedade e, concomitantemente, na conversão da terra rural em terra urbana. Ou seja, têm interesse na expansão do espaço da cidade à proporção que a terra urbana se torna mais valorizada que a rural.

Os promotores imobiliários constituem outro agente produtor do espaço urbano, representados, como nos afirmar Corrêa (2005), por um conjunto de agentes que, juntos e articulados, realizam parcialmente ou totalmente as seguintes operações: a) incorporação; b) financiamento; c) estudo técnico; d) construção ou produção física do imóvel e e) comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro. Na perspectiva do autor, a incorporação é a operação-chave da produção imobiliária, visto que realiza a gestão do capital-dinheiro em mercadoria, imóvel. Nesta ótica, a Lei nº 4.591/64, em seu art. 28, parágrafo único, esclarece que a incorporação imobiliária é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (BRASIL, 1964).

Em uma visão empresarial, em estudo sobre as características do mercado imobiliário, as autoras Matos e Bartkiw (2013) buscaram explicar que a expressão incorporação imobiliária, juridicamente, é entendida como o meio pelo qual uma pessoa física ou jurídica constrói um edifício, como diversas unidades autônomas, no terreno de outra pessoa. Assim, o proprietário do terreno receberá como pagamento as unidades autônomas do empreendimento construído, ficando a venda dos imóveis sob responsabilidade da incorporadora (empresa incumbida por administrar a execução da obra).

Quando abordam as atribuições da incorporadora, Matos e Bartkiw (2013) identificam suas principais atividades, a saber: a) realização da compra do terreno e projeção do empreendimento a ser construído; b) desenvolvimento de parcerias com empresas de pesquisa

de mercado, de publicidade e propaganda e de estudo técnico - visando a verificar a viabilidade técnica da obra e c) intermediação de venda para o consumidor final.

Ribeiro (1997), em estudo das formas de produção das moradias na cidade de São Paulo (SP), enfatiza que a incorporadora é responsável por toda articulação do empreendimento, ou seja, com discernimento próprio financia ou obtém o financiamento da obra; procura e efetiva a compra de terrenos aptos ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário; idealiza por intermédio do estudo técnico o projeto de edificação de acordo com a legislação urbanística municipal, levando-o à aprovação pelas autoridades competentes; constrói a estrutura física do imóvel ou contrata firmas especializadas, sob sua supervisão, e comercializa os imóveis (na fase da planta ou durante a construção) ou intermedia as vendas com as corretoras de imóveis e construtoras.

A partir dos argumentos de Ribeiro (1997), podemos inferir que não fica sob responsabilidade direta da incorporadora a construção do empreendimento, assim como a sua comercialização, podendo ambas as funções serem terceirizadas, sob supervisão da incorporadora. Neste cenário, temos o papel da construtora, empresa contratada e responsável pela produção física do imóvel, cujas funções são de acordo com as especificações técnicas, memorial descritivo e prazo contratual da incorporadora. Todos os riscos inerentes à construção são de responsabilidade da construtora, tais como os acidentes do trabalho e execução de atividade fora de norma ou especificação. Outro ponto considerado por Ribeiro (1997) é que a maioria das construtoras é sua própria incorporadora, isto é, exerce as duas funções ao mesmo tempo.

Por fim, segundo Corrêa (2005), a comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro se consolida por intermédio das corretoras de imóveis e das imobiliárias, as quais “[...] operam no mercado de moradia para obter valor de troca” (HARVEY, 1980, p. 140). Assim, comercializam as unidades autônomas do empreendimento, disponibilizando as informações necessárias para que a venda seja efetuada, tais como apresentação do projeto; a negociação do valor e as condições de pagamento da compra; a disponibilização dos serviços cartorários e de despachantes para a regularização da transação e documentação do imóvel.

O Estado também desempenha importante papel no processo de produção do espaço urbano. De acordo com Carlos (1994), este agente atua de diversas formas na produção e consumo do espaço urbano, ou seja, pode estabelecer normas e/ou leis que disciplinem o uso e ocupação do solo urbano; exercer o papel de cobrador de bens ou de serviços públicos por

meio de medidas de caráter tributário e ser alvo de reivindicações no âmbito de obras e serviços públicos por parte dos diferentes agentes produtores do espaço urbano.

Harvey (1980) reitera que, por regulamentar o uso do solo, o Estado possui reservas fundiárias públicas que interferem diretamente no preço da terra e na ocupação do espaço. Corroborando-se a isto, Bernadelli (2006), em estudo sobre a atuação do poder público (Estado) na produção do espaço, acrescenta elementos à análise quando pondera que a intervenção do Estado determina a instalação do conjunto de infraestruturas e equipamentos coletivos, interferindo, portanto, sobre a territorialidade que esses benefícios irão tomar, de que forma o novo (e também o velho) espaço urbano será (re)estruturado.

Nesse contexto, Singer (1979), ao falar do uso do solo urbano na economia capitalista, afirma que o papel do Estado é fundamental como agente produtor e transformador do espaço urbano, porquanto cria condições para que o modelo de acumulação capitalista se realize, principalmente, mediante execução de grandes obras públicas e implementação de infraestrutura e equipamentos coletivos de consumo. Desta forma, o Estado se torna um agente regulador do uso e da apropriação do espaço urbano, de modo a propiciar uma valorização diferenciada no interior das cidades e, conseqüentemente, influenciar em seu crescimento. Nas palavras do autor,

[...] sempre que o poder público dota uma zona qualquer da cidade e um serviço público; água encanada, escola pública ou linha de ônibus, por exemplo, ele desvia para esta zona demandas de empresas e moradores que, anteriormente, devido à falta do serviço em questão, davam preferência a outras localizações. Estas novas demandas, deve supor, estão preparadas a apagar pelo uso do solo, em termos de compra ou aluguel, um preço maior do que as demandas que se dirigiam à mesma zona quando esta ainda não dispunha de serviço. Daí a valorização do solo nesta zona, em relação às demais (SINGER, 1979, p. 34).

Nota-se que, para Singer (1979), a atuação do Estado, por meio da construção de obras e serviços de consumo coletivo destinados a todos os setores da sociedade, não ocorre de forma homogênea no espaço, uma vez que privilegia porção do solo urbano e, concomitantemente, uma fração da sociedade que já ocupa posições favorecidas na distribuição de renda social. Portanto, viabilizam-se as condições materiais de valorização do espaço urbano e, conseqüentemente, a reprodução do capital, bem como fomenta-se a discrepância existente entre as classes sociais, porquanto meios de consumo e equipamentos urbanos que deveriam atender de forma homogênea a todos os setores sociais terminam por privilegiar apenas alguns.

O último agente produtor do espaço urbano identificado são os grupos sociais excluídos que, em qualquer sociedade vigente, exercem importante papel na produção do espaço. Na perspectiva de Corrêa (2005), os grupos sociais excluídos são constituídos pelos consumidores de habitação cujo acesso é seletivo, posto que significativa parcela da população não possui renda para pagar o aluguel de uma residência decente e, muito menos, comprar um imóvel. Nesse contexto, tais grupos influenciam diretamente na configuração do espaço urbano, seja mediante as habitações coletivas precárias de aluguel (cortiços); a casa produzida pelo sistema de autoconstrução em loteamentos periféricos; dos aglomerados subnormais (favelas), seja através dos conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado.

Botelho (2007), em seus estudos sobre a produção do espaço urbano e da moradia por intermédio das práticas do setor imobiliário, afirma que a segregação residencial é a projeção no espaço urbano das classes sociais existentes no sistema capitalista. É um processo que tende a concentrar os grupos sociais em diferentes parcelas do espaço urbano, de modo a formar zonas que apresentam características internas semelhantes e grandes disparidades com relação às demais. Neste dinamismo, não possuindo o mesmo acesso a bens e serviços como as classes associadas à elite e aos estratos superiores da classe média, dotados de elevada renda monetária, os grupos excluídos socialmente (que ocupam cortiços, favelas e conjuntos habitacionais) produzem seu próprio espaço, como forma de resistência e estratégia de sobrevivência.

### **3.2 Mercado Imobiliário**

De acordo com Chivaneto (2003), para melhor compreendermos o mercado imobiliário e os agentes que o compõem faz-se necessário, primeiramente, entender o conceito da palavra mercado. Assim, em termos econômicos, podemos entender o mercado como um conjunto de compradores e vendedores que interagem entre si com a finalidade de comprar e vender seus produtos, em que o preço (valor monetário) é uma de suas variáveis chave. Desta maneira, o mercado tende a se equilibrar pelo mecanismo da Lei da Oferta e da Procura.

Mediante essa consideração, Chivaneto (2003) destaca o mercado imobiliário como uma modalidade de trabalho que tem como objetivo a exploração econômica de um imóvel, seja ele um terreno, uma casa, um edifício ou uma sala comercial. Em conformidade com esta afirmação, Melazzo (1993), em trabalho sobre o mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intraurbanas em Presidente Prudente (SP), reitera que o “[...] o mercado imobiliário se constitui em lócus de negociação de imóveis edificados e não edificados.

Representa o momento de comercialização de mercadorias que apresentam características que as diferem das demais” (MELAZZO, 1993, p.31).

Na abordagem de Melazzo (1993), a fim de melhor compreendermos como o mercado imobiliário opera na organização do espaço urbano, faz-se necessário discutir teoricamente a renda fundiária, visto que a terra urbana não é uma mercadoria qualquer, é intransponível e sua localização fixa e única confere privilégios ao seu proprietário. Nesta perspectiva, Cairo e Buzanelo (1986), ao pleitearem a teoria marxista da renda da terra, notabilizam:

Para Marx, a renda da terra provém da mais-valia. Deriva do processo de distribuição da mais-valia social. Assim, quando o capital aumenta sua capacidade produtiva, está criando condições para aumentar a extração de trabalho não-pago, também, a terra possibilita ao seu proprietário a capacidade de apropriar -se parte da mais-valia social, distribuída em seu favor (CAIRO; BUZANELO, 1986, p.33).

Baseados na concepção da teoria marxista, Cairo e Buzanelo (1986) inferem que “[...] apesar da terra não ter valor, pois não é fruto do trabalho humano, trata-se de um bem natural não reprodutível, entretanto constitui o local onde ocorre o processo de produção”, tornando-se mercadoria no capitalismo. Assim, “[...] a renda da terra nada mais é do que a remuneração pelo direito de uso da terra imposto ao capital” (CAIRO; BUZANELO, 1986, p. 33-34), isto é, o proprietário da terra cobra uma renda para que esta possa ser utilizada pelo capital.

Em consonância com as afirmações de Cairo e Buzanelo (1986), Rodrigues (2003), em estudo sobre os problemas habitacionais no Brasil, especialmente nas grandes cidades, reitera:

[...] a terra é uma mercadoria, não é produto do trabalho, não pode ser reproduzida, não se consome e tem seu preço constantemente elevado, e por mais “velha” que fique nunca se deteriora. [...] é vendida no mercado. [...] *sem valor*, no sentido de que seu preço não é definido pelo trabalho de sua produção, mas pelo estatuto jurídico da propriedade da terra, pela capacidade de pagar de seus possíveis compradores (RODRIGUES, 2003, p. 16-17, grifos do autor).

Carlos (1994) compartilha da ideia de que dentro da lógica de mercado, predominante na produção capitalista do espaço urbano, o solo é uma mercadoria e tem seu preço determinado a partir de um conjunto de aspectos (infraestrutura, localização e acessibilidade a bens e serviços de uso coletivo), assim como da condição da população em pagar pela terra urbana. Dessa forma, na produção imobiliária, a propriedade privada da terra se torna condição para a acumulação do capital e, conseqüentemente, propicia a conformação de um espaço urbano marcado pela segregação socioespacial.

No Brasil, o mercado imobiliário formal se consolidou na década de 1960, articulado ao desenvolvimento da industrialização do país e associado à promulgação da Lei nº 4.591 de dezembro de 1964, cujo objetivo se centrou na regulamentação dos processos de compra e venda de imóveis mediante a criação do memorial da incorporação – instrumento de garantia ao comprador sobre a finalidade da construtora de entregar o imóvel vendido no projeto, devendo conter informações pertinentes ao empreendimento, como também informações legais e contábeis. Para Matos e Bartkiw (2013), a existência de memorial descritivo não é garantia absoluta de entrega do imóvel, mas é uma consulta preventiva que dá sinais positivos da viabilidade da construção.

Neste contexto, o Governo Militar (1964-1985), ao assumir o poder em meio a uma crise econômica e social, depreende a necessidade de estimular o crescimento econômico e de formular projetos capazes de garantir legitimidade ampliou a produção da casa própria, especialmente destinada aos segmentos populacionais de menor renda. Desta forma, constituiu-se o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), a partir da Lei nº 4380 de agosto de 1964, cujo principal agente da política habitacional nacional era o Banco Nacional de Habitação (BNH). De um lado, esse banco, com a captação de recursos, financiamentos, construção e comercialização de moradias e articulado às Companhias de Habitação (COHAB), promoveu a construção de milhões de moradias populares em conjuntos habitacionais nas periferias das grandes cidades. De outro lado, financiou apartamentos para as classes médias nas áreas centrais ou áreas com infraestruturas das cidades. Em geral, foi um período próspero para o mercado imobiliário, pois a produção atendeu distintos níveis de renda familiar (RODRIGUES, 2003; CAMPOS, 2011).

Em 1986, o BNH foi extinto pelo Governo Sarney (1985- 1989) e suas atividades foram incorporadas à Caixa Econômica Federal (CEF), que passou a ser o principal agente promotor da política habitacional brasileira, tanto na esfera federal quanto na estadual e na municipal. Diante do desmantelamento do SFH, o setor imobiliário atravessou mudanças internas na busca de superar os limites estruturais - redução de recursos para a produção - postos pelo fim do BNH. Esta situação mostrou aspectos ainda mais graves em função da instabilidade econômica e inflacionária vivida até a implantação do Plano Real, em fevereiro de 1994 (CAMPOS JR, 2005; CAMPOS, 2011).

Dentro do contexto de transformações políticas e econômicas da década de 1990, o setor imobiliário buscou novas estratégias para suprir a necessidade de crédito para a produção, propondo ao Governo Federal a criação, em 1997, do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). A nova legislação instituiu a alienação fiduciária, facilitando a retomada dos imóveis pelos

credores e criou mecanismos de financeirização das dívidas hipotecárias, semelhante ao praticado nos EUA, como afirma Leal (1999) em estudo sobre o financiamento do investimento em habitação.

Botelho (2001) e Fix (2007) argumentam que o SFI não teve grandes impactos sobre a produção imobiliária e, muito menos, sobre o setor de produção de moradias. A atuação deste Sistema se direcionou exclusivamente para os estratos da população de maior poder aquisitivo e, paulatinamente, firmou-se como instrumento eficaz para a promoção de grandes empreendimentos comerciais ou de serviços, como edifícios corporativos e *shoppings centers*.

Para Gonçalves (2010), em estudo sobre as recentes transformações do espaço urbano de Serra (ES), a partir do início da década de 2000, o mercado imobiliário brasileiro apresentou significativas mudanças; a disponibilidade de crédito imobiliário foi multiplicada; o Estado buscou regulamentar as regras do mercado imobiliário e criou mecanismos de estímulo ao financiamento imobiliário a partir de bancos privados. Compartilhando deste ponto de vista, Matos e Bartkiw (2013) acrescentam que o mercado imobiliário apresentou, desde 2006 e em todas as regiões do Brasil, um crescimento vertiginoso devido a fatores como: i) mudanças nos arranjos familiares - redução da porcentagem de casais com média de filhos acima de dois e aumento de pessoas vivendo sozinhas; ii) aumento da renda domiciliar *per capita*; iii) alteração na infraestrutura imobiliária, discursivo da composição familiar; iv) engenharia civil avançada, flexível e personalizada - modernização dos processos de construção civil e empreendimentos moldados de forma flexível para atender aos desejos e necessidades do público-alvo e v) aumento e facilitação de linhas de financiamentos para aquisição de imóveis - redução da taxa básica de juros e maior oferta de crédito, de modo a permitir às famílias brasileiras migrarem do segmento de aluguéis para a aquisição de imóveis próprios.

Neste último fator, os programas sociais de incentivo ao primeiro imóvel, como o Programa Minha Casa Minha Vida (Lei nº 11.977 de junho de 2009) do Governo Federal (Governo Lula) em parceria com estados, municípios, empresas e entidades sem fins lucrativos, obtêm notoriedade, visto que aqueceu o mercado imobiliário (surpreendido por uma forte crise financeira internacional originada no setor imobiliário dos EUA em 2008), com investimento de 34 bilhões de reais ao crédito imobiliário, reforçou o setor de construção civil e abriu espaço para a construção de moradias para setores de baixa renda (famílias com rendimento bruto mensal entre três e dez salários mínimos), que, até então, recebiam pouca atenção do mercado (CARDOSO; ARAGÃO, 2011).

Logo, o anúncio da construção de um milhão de novas moradias<sup>14</sup> causou uma corrida das construtoras que optaram por atuar neste nicho econômico, ampliando, inclusive, seu alcance territorial. Estas se reestruturaram internamente mediante a associação de empresas regionais e/ou nacionais com empresas locais, seja por meio do controle acionário ou econômico da empresa, seja a partir da criação de Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs), modelo de organização empresarial pelo qual se constitui uma nova empresa limitada ou sociedade anônima com um objetivo específico, implicando em um forte processo de concentração do capital (CAMPOS, 2011; CARDOSO; ARAGÃO, 2011).

Miele (2008), ao falar sobre o movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo (SP), afirma que a estratégia de associação das construtoras iniciou um processo de reestruturação do capital imobiliário, visto que permitiu a abertura do capital das empresas da construção civil na bolsa de valores (BOVESPA), lastreando seus papéis em estoques de terras e lançamentos imobiliários.

De acordo com Melazzo (2012), em análise da dinâmica imobiliária recente no Brasil, a grande expansão verificada no mercado imobiliário brasileiro segue uma série de lógicas que demandam uma leitura a partir da articulação entre escalas e processos, agentes e projetos. Neste contexto, incorporadoras que, até então, atuavam em âmbito local e/ou regional expandiram seu alcance territorial, diversificaram os produtos lançados e ampliaram seu público-alvo, de maneira a tornar o processo de apropriação das cidades brasileiras pelo mercado imobiliário ainda mais agressivo e adequado a novos investimentos. Inicia-se, assim, um ciclo virtuoso na economia, que poderíamos chamar de *boom* imobiliário, respaldado pelo Estado por intermédio dos Programas Minha Casa Minha Vida I e II. Este último, lançado em junho de 2011, pela então Presidenta da República, Dilma Rousseff, aumentou a meta do Programa para dois milhões de novas unidades habitacionais construídas entre 2011 e 2014, com investimentos de 125,7 bilhões de reais.

Em seus estudos, Maricato (2009) menciona o Programa Minha Casa Minha Vida como eixo de reestruturação do mercado imobiliário. Embora a autora reconheça que este Programa avançou em relação à regularização fundiária e à ampliação do acesso à moradia para segmentos de renda mais baixa (entre 3 e 10 salários mínimos), ela o concebe como insuficiente, no que diz respeito à defasagem habitacional no âmbito nacional, e acrescenta que o crescimento exagerado do número de construções ampliou a demanda por terra urbana

---

<sup>14</sup> 400.000 moradias para a população com renda de até três salários mínimos; 400.000 para a população com renda de três a seis salários mínimos e 200.000 para a população com faixa de renda entre seis e dez salários mínimos.

e, concomitantemente, as reivindicações do aumento do teto de financiamento, sob alegação da elevação dos preços dos terrenos e redução das ofertas. Assim, os impactos dessa nova política habitacional ainda estão em curso, mas já revelam um antagonismo: a determinação do valor da moradia esta intrinsecamente condicionada à demanda por terra urbana.

Em resumo, o Programa Minha Casa Minha Vida cunhou uma dinâmica de reestruturação do setor imobiliário, que se tornou cada vez mais importante e consistente na promoção de seus interesses, de modo a não se restringir a um setor complementar da economia e concomitantemente redesenhando no âmbito dos empreendimentos de moradias novos limites urbanos. Nesse processo, constatam-se os vazios urbanos (resultantes dos processos de apropriação e ocupação do espaço) existentes no interior da(s) cidade(s), frutos da especulação imobiliária, com potencialidades para transformação, uma vez que estes espaços podem se tornar oportunidades de mudanças, implicando em novos usos dentro da malha urbana.

Para Freitas e Negão (2014), em estudo acerca dos vazios urbanos tendo como referência o município de Guarapuava (PR), estes espaços são consequências dos inúmeros processos históricos, políticos, econômicos e geográficos de determinado local, definidos como espaços não construídos e não qualificados como áreas livres no interior do perímetro urbano. Dispõem-se como oportunidades estratégicas, posto que a sua utilização possa vir a representar novas vias de acesso da comunidade carente a locais salubres de moradia, áreas de lazer, infraestruturas públicas, como parques, praças, escolas ou postos de saúde.

Dittmar (2006), ao falar sobre a morfologia dos vazios urbanos em Curitiba (PR), acrescenta que os agentes envolvidos no processo de produção do espaço urbano apresentam extremo interesse no aproveitamento dos vazios urbanos, porquanto estes se constituem espaços de transição temporal e, como tal, permitem às incorporadoras o desenvolvimento de empreendimentos com pleno funcionamento de infraestrutura; aos que investem na cidade o acesso à terra urbanizada e ao Estado (como detentor de terra) a obtenção de recursos em um momento de ajuste fiscal.

Nesta conjuntura, notamos como as ações dos agentes produtores do espaço urbano interferem diretamente no processo de ocupação do solo, transformando seus usos com o objetivo de apropriarem-se de benefícios próprios. Posto isto, explicitamos que, no presente estudo, tais ações são exercidas por proprietários de imóveis que, por intermédio das empresas imobiliárias, especificamente dos anúncios de classificados de jornais, negociam seus imóveis, de modo a otimizar o acesso ao solo urbano.

#### **IV DINÂMICA IMOBILIÁRIA E PROCESSOS URBANOS RECENTES EM ITUIUTABA (MG): a oferta de terrenos não edificados e imóveis residenciais urbanos.**

---

Alicerçados nos anúncios dos classificados de imóveis do principal jornal de circulação diária de Ituiutaba (MG), buscamos, neste capítulo, trabalhar com os dados empíricos das ofertas de terrenos não edificados e imóveis residenciais urbanos em Ituiutaba (MG), no recorte temporal adotado (2000, 2005 e 2012), contemplando os processos relacionados à comercialização dos diferentes tipos de imóveis, de maneira a demonstrar o comportamento dos dados coletados de forma comparada, articulando-os com o arcabouço teórico e, concomitantemente, privilegiando a dimensão econômica da produção do espaço urbano, com destaque, principalmente, para as estratégias de valorização e desvalorização de determinadas áreas da cidade e às diferenças nos movimentos dos preços ofertados.

Ademais, antes de conduzirmos as discussões que nos propusemos nesse capítulo, voltamos a atenção para algumas reflexões feitas por Melazzo (2010) sobre os procedimentos pertinentes ao estudo da oferta imobiliária, com ênfase nas limitações e possibilidades oriundas do uso dos classificados de imóveis, como principal fonte de dados. Assim, ao falar sobre a dinâmica imobiliária e processos de estruturação intraurbana em cidades de porte médio, Melazzo (2010, p. 1) afirma que os mercados de terra urbana e de imóveis são ainda pouco estudados de maneira compreensiva e sistemática no Brasil: “[...] na maioria das vezes à questão imobiliária aparece a partir de outras discussões e outras temáticas como expansão urbana, verticalização, segregação e implantação de distintos tipos de empreendimentos imobiliários públicos ou privados”.

Para Melazzo (2010), as dificuldades e particularidades na pesquisa sobre mercado imobiliário estão relacionadas a três principais fatores, a saber: i) restrições frente às fontes de dados disponíveis, pois se trata de um mercado pouco transparente no que se refere às informações administradas pelas Prefeituras, Cartórios de Registros de Imóveis ou pela Receita Federal, além do elevado grau de informalidade deste mercado; ii) mercado essencialmente localizado, o que impõe dificuldades para reunir e sistematizar, com rigor, informações empíricas com abrangência temporal e espacial para análises compreensivas sobre transações imobiliárias a ponto de se constituírem em elementos suficientes para uma investigação mais abrangente e iii) complexidade em se efetuar comparações entre cidades no Brasil, dadas as dimensões continentais do país, são elevados os custos para a obtenção de

informações *in loco* (mesmo sobre as variáveis mais básicas do funcionamento daqueles mercados, tais como: quais tipos de produtos, em quais localizações e a que preços).

Mediante as constatações das dificuldades empíricas para análise da dinâmica imobiliária, Melazzo (2010) vai além e afirma que a ausência de informações sistematizadas interfere sobre o próprio funcionamento do mercado imobiliário e, concomitantemente, na relação com a produção do espaço urbano. A partir destas considerações e com o desafio de compreender a produção do espaço urbano de Ituiutaba (MG) sob a ótica do mercado imobiliário e, assim, contemplar os processos associados à comercialização de terrenos não edificadas e de imóveis residenciais urbanos (casas), no recorte temporal de 2000, 2005 e 2012, optamos por uma fonte de dados única e relativamente passível de rápido acesso, com o objetivo de reunir o maior número possível de informações sobre o mercado imobiliário de Ituiutaba (MG): os anúncios<sup>15</sup> de classificados de imóveis do principal jornal de circulação diária localista - “Jornal do Pontal: um diário a serviço da região”.

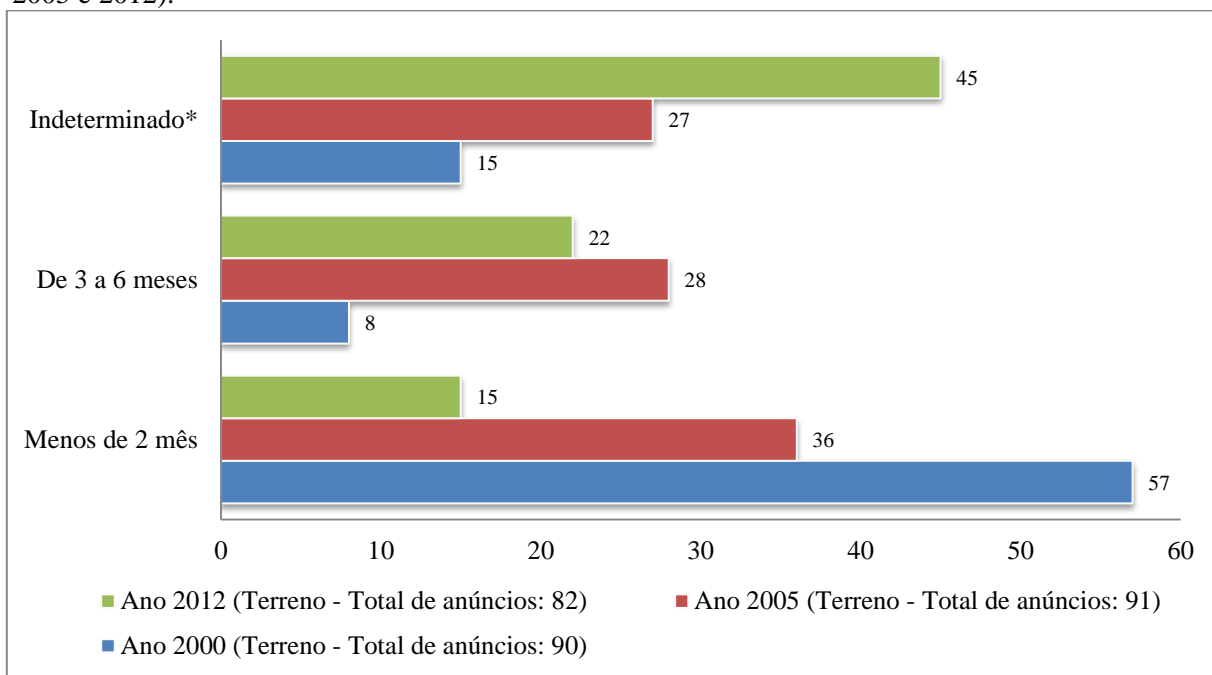
Como aponta Melazzo (2010), embora apresentem limitações decorrentes de informações incompletas, com preços anunciados de oferta (expectativas de preços a serem alcançados) e assumindo que, portanto, tratam-se apenas de informações de oferta e nada podendo se deduzir de antemão sobre a demanda, a fonte de dados se mostrou viável como proposta de trabalho. Outro aspecto importante a se considerar é que a disponibilização da fonte de dados em bibliotecas públicas, neste caso, na Galeria de Antiguidade de Ituiutaba (MG), influenciou também na escolha desta.

Destarte, a coleta e organização do material para análise da oferta imobiliária consistiu, sumariamente, na extração e transcrição de cada anúncio de venda de terrenos não edificadas e imóveis residenciais publicados de janeiro a dezembro de cada ano, com todas as informações neles presentes (o que não significa que todas as informações estivessem disponíveis), selecionando, para tanto, um sábado por mês. A escolha por se realizar o levantamento tomando como base um sábado por mês se deve ao fato de que imóvel(is) podem levar mês(es) para serem vendidos (Gráficos 3 e 4) e, deste modo, teríamos um significativo volume de ofertas repetidas do mesmo imóvel, tornando-se desnecessária uma maior abrangência temporal.

---

<sup>15</sup>Entende-se por anúncio, cada oferta individual de imóvel não edificado divulgado pelas imobiliárias anunciantes.

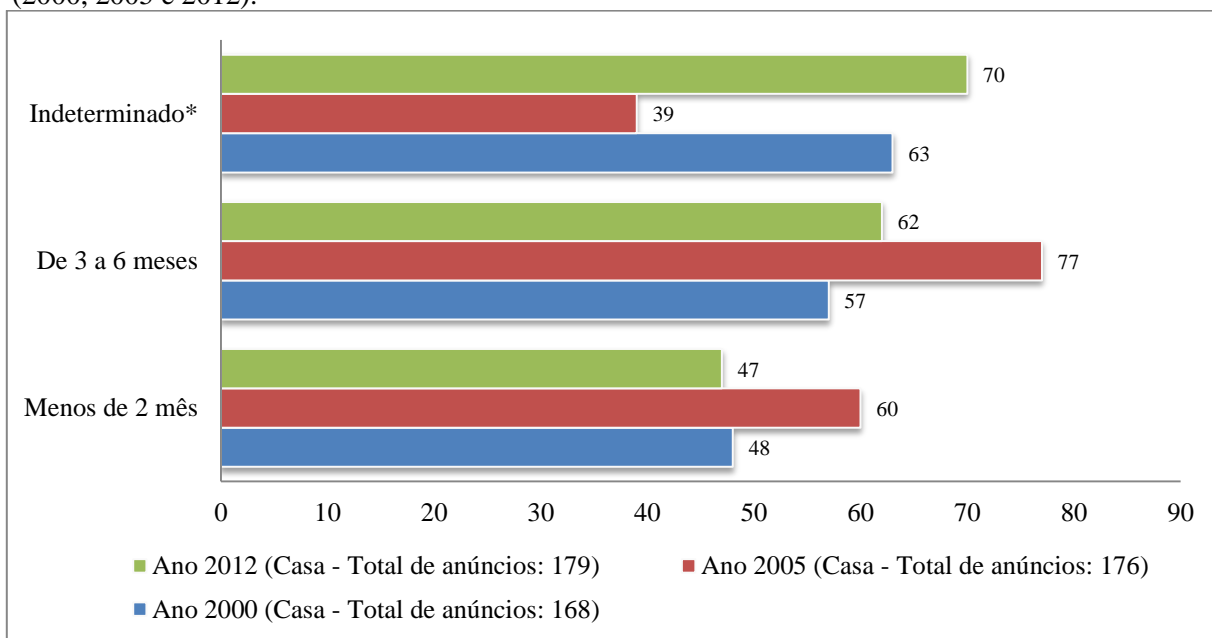
**Gráfico 3 - Ituiutaba (MG): Abrangência temporal dos anúncios de terrenos não edificados (2000, 2005 e 2012).**



**Fonte:** Pesquisa de Campo. Acervo público Galeria de Antiguidade de Ituiutaba (Classificados do Jornal do Pontal: um diário a serviço da região, 2000; 2005 e 2012). Banco de dados de anúncios imobiliários, 2015.

\* Indeterminado: estabelece a data de início do anúncio, mas não à de término.

**Gráfico 4 - Ituiutaba (MG): Abrangência temporal dos anúncios de imóveis residenciais urbanos (2000, 2005 e 2012).**



**Fonte:** Pesquisa de Campo. Acervo público Galeria de Antiguidade de Ituiutaba (Classificados do Jornal do Pontal: um diário a serviço da região, 2000; 2005 e 2012). Banco de dados de anúncios imobiliários, 2015.

\* Indeterminado: estabelece a data de início do anúncio, mas não à de término.

Quanto ao tamanho da amostra, acreditamos ter em mãos uma amostragem suficiente, confiável. Ao todo, foram coletados setecentos e oitenta e seis anúncios no recorte temporal adotado (2000, 2005 e 2012), organizados em planilhas do Microsoft Excel® compostas por linhas e colunas. Em cada linha foi disposto um anúncio e em cada coluna, as suas informações particulares ou variáveis, como descrito no Quadro 1 (Banco de dados das variáveis coletadas nos anúncios imobiliários). Reforçamos que os anúncios considerados válidos para o nosso levantamento tiveram que apresentar minimamente informações quanto ao bairro do imóvel ofertado, tipo (residências ou terrenos) e preço total ofertado em reais (R\$), sem as quais não seria possível estabelecer nenhum tipo de relação e análise.

Convém compartilharmos uma dificuldade encontrada na pesquisa, no que diz respeito à coleta da variável área construída em metros quadrados para os imóveis residenciais. Do total de quinhentos e vinte e três anúncios correspondentes a essa tipologia, apenas 10%, isto é, cinquenta e quatro anúncios, apresentaram a variável ora citada, tornando-se ausente na análise da oferta imobiliária em Ituiutaba (MG) para os três anos analisados.

**Quadro 1.** Estrutura do banco de dados das variáveis coletas nos anúncios imobiliários.

Nº	Imóvel	Variável	Descrição
1	Terreno e Casa	Dia	Dia em que foi publicado o anúncio
2	Terreno e Casa	Mês	Mês de publicação do anúncio
3	Terreno e Casa	Ano	Ano de publicação do anúncio
4	Terreno e Casa	Imobiliária/corretor(a)	Nome da Imobiliária/corretor(a) anunciante
5	Terreno e Casa	Localização	Bairro ao qual se refere o anúncio
7	Terreno e Casa	Tipo	Classificados em: residências ou terrenos
8	Terreno e Casa	Preço	Preço total ofertado em reais (R\$)
9	Terreno e Casa	Categoria	Classificados em: venda ou locação
10	Terreno	Área do terreno	Área total em metros quadrados
11	Casa	Área construída	Área edificada em metros quadrados
12	Casa	Uso	Classificado em residencial (R) ou comercial (C)

**Fonte:** Adaptado de MELLAZO, Everaldo Santos, 2010.

Na Tabela 8 dispomos o volume de anúncios de ofertas por tipologia correspondente, em números totais e percentuais sem serem computadas as repetições. Logo, esclarecemos que o impasse de repetições das ofertas, que poderia sugerir um cenário irreal para determinadas área da cidade, foi contornada com a exclusão dos anúncios duplicados, para tanto uma estreita padronização foi necessária quando da digitação dos dados.

**Tabela 8 - Ituiutaba (MG): volume de ofertas anunciadas por tipo de imóvel (total e percentual).**

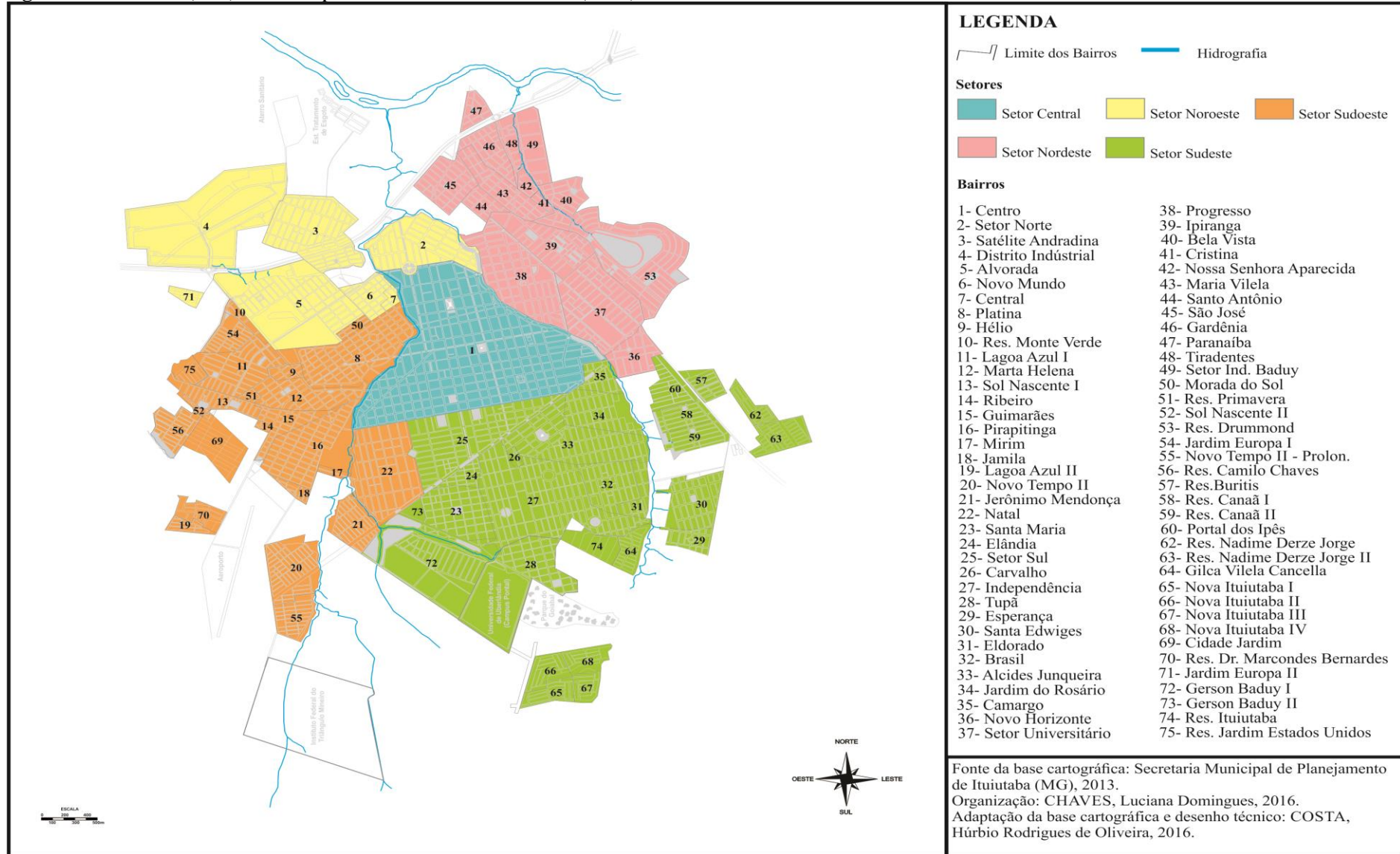
Ano	Terrenos		Casas	
	Total	%	Total	%
2000	90	34,22	168	32,12
2005	91	34,60	176	33,65
2012	82	31,18	179	34,23
<b>Total</b>	263	100	523	100

**Fonte:** Pesquisa de Campo. Acervo público Galeria de Antiguidade de Ituiutaba (Classificados do Jornal do Pontal: um diário a serviço da região, 2000, 2005 e 2012). Banco de dados de anúncios imobiliários, 2015.

Quanto à espacialização das informações da dinâmica do mercado imobiliário em Ituiutaba (MG), adotamos como recorte territorial de análise a dimensão do “Abairramento” de acordo com as divisões estabelecidas pela Prefeitura Municipal de Ituiutaba (MG) - Figura 3. Acerca do emprego deste recorte espacial e analítico, Bezerra (2011), em sua dissertação de Mestrado intitulada “A reafirmação do bairro: um estudo geo-histórico do bairro do Alecrim na cidade de Natal”, traz elementos que considera fundamentais aos estudos cujo objeto de análise é bairro. São eles: i) algumas prefeituras tornam-se um tanto sucintas quando tentam definir esta porção espacial; ii) a maioria dos vocábulos o define como simples divisão territorial de uma cidade, provido de equipamentos coletivos e acessíveis aos seus habitantes; iii) espelho das circunstâncias temporais, o bairro traduz diferentes espacializações da vida social da cidade, surgindo dentro da história do urbano como um ícone na busca de resultado da construção histórica e social do espaço cidadão e iv) à medida que o bairro se constitui na circunscrição espacial do habitar, da vivência e das múltiplas relações que o permeiam, ele se projeta como a unidade territorial privilegiada para a identificação e a avaliação dos processos da vida urbana, em que pese o fato da atual dinâmica de reestruturação urbana.

Mediante essas considerações, podemos interpretar o bairro como uma unidade de base da vida urbana, espaço de representação e do controle administrativo dos serviços públicos. Ademais, destacamos que no Plano Diretor Municipal de Ituiutaba (MG) (Lei Municipal nº. 1362, de 10/12/1970), o bairro é definido como recorte territorial, delimitado por logradouros públicos, vias terrestres, divisas de imóveis e acidentes geográficos, tendo como pressuposto assegurar o ordenamento e disciplinamento da localização e dimensionamento dos equipamentos comunitários (sistemas de abastecimento de energia elétrica, água e gás, de redes de esgotos sanitários, de canalização de águas pluviais, de comunicações telefônicas, de estabelecimentos educacionais e assistenciais, de sinalização de trânsito e de limpeza urbana).

**Figura 3 – Ituiutaba (MG): Divisão por bairros e setores urbanos (2013).**



#### 4.1 Imobiliárias e Corretores(as) de Imóveis Anunciantes

Na sequência, nos gráficos 5, 6 e 7, dispomos a quantidade de ofertas anuais de terrenos não edificados e de imóveis residenciais urbanos por imobiliárias e corretores de imóveis em números absolutos, nos três anos analisados: 2000, 2005 e 2012. Em geral, buscamos demonstrar as empresas que lideraram o segmento de comercialização de terrenos não edificados e de imóveis residenciais urbanos em Ituiutaba (MG), no espaço temporal supracitado.

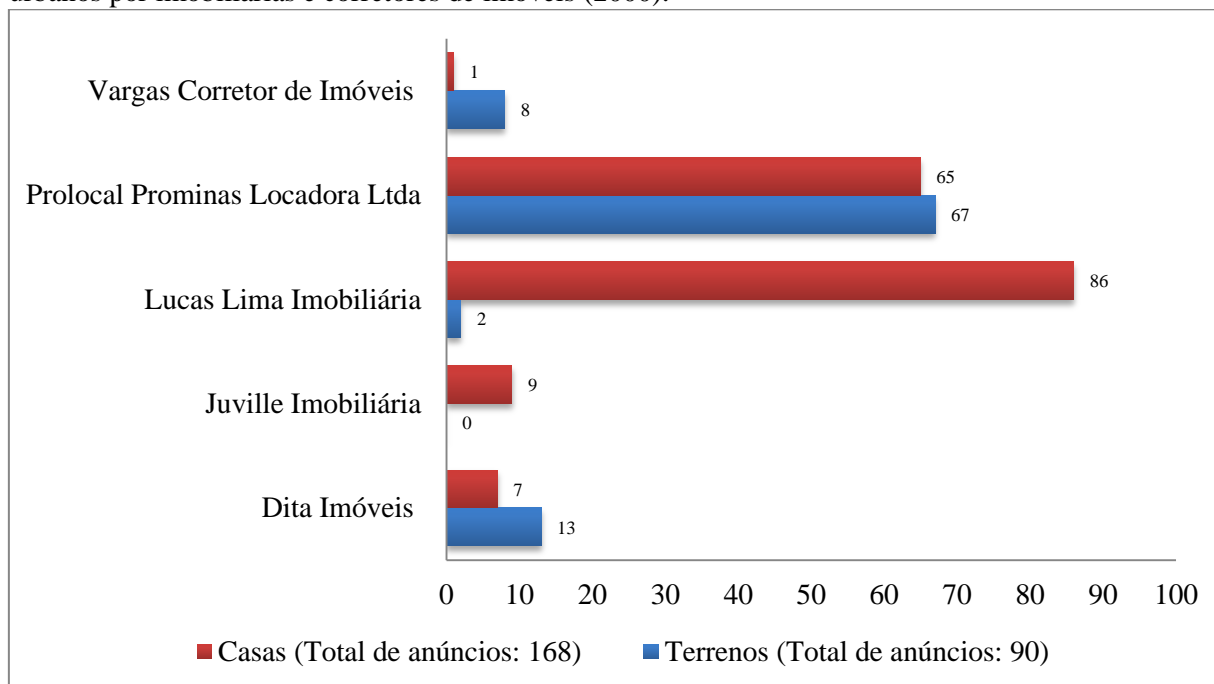
Para Melazzo (2010), as empresas responsáveis pelas transações imobiliárias, neste caso, as imobiliárias e corretores de imóveis, podem ser tomadas como empresas que realizam mudanças no uso do solo, agentes capitalistas que organizam a produção privada do espaço urbano, visto que é por meio destes que se dá o acesso ao solo urbano, alicerçando a transformação do espaço como instrumento de valorização de seus capitais.

Assim, em um primeiro momento, a análise do Gráfico 5 (Distribuição das ofertas de terrenos não edificados e imóveis residenciais urbanos por imobiliárias e corretores de imóveis, 2000) indica uma crescente concentração das ofertas no mercado por um número menor de empresas e, dessa forma, maior capacidade de influência sobre as variáveis básicas de funcionamento do mercado, ou seja, preços, localizações e quantidades. Sem embargo, a empresa Prolocal Prominas Locadora/Prolocal Administração Imobiliária, pioneira no segmento do mercado imobiliário localista e atuando em Ituiutaba (MG) desde 1981, destacou-se, ao longo do ano de 2000, na oferta de terrenos não edificados e de imóveis residenciais urbanos, seguida pelos anúncios da Lucas Lima Imobiliária, que teve suas ofertas majoritariamente atinentes aos terrenos não edificados.

As demais empresas, Vargas Corretor de Imóveis, Juville Imobiliária e Dita Imóveis, concentraram, conjuntamente, 10% dos anúncios dos imóveis residenciais, do total de cento e sessenta, e oito e 23%, do total de noventa anúncios para terrenos não edificados, denotando pouca expressividade no mercado de imóveis, referente aos classificados no ano de 2000. De certa forma, destacamos que, conquanto apresentem diminuta porcentagem do total de anúncios compreendidos nos classificados imobiliários para o ano supracitado, não podemos concluir que tais empresas não atuaram de forma significativa no mercado de imóveis de Ituiutaba (MG) em 2000, pois, além das imobiliárias e corretores de imóveis, há os anunciantes não profissionalizados, compreendidos pelos meios de comunicação sonoro (rádio) e escrito (panfletos/folheto). Então, ora temos uma publicidade imediatista, de rápida propagação, de baixo custo e que inclui a faixa da população analfabeta que, *a priori*, no caso

do jornalismo impresso, está eliminada, como nos descreve Meditsch (1999), ora dispomos de um meio de divulgação feito de papel, de fácil manuseio, de rápida circulação, com custo reduzido e utilizado para atingir grandes públicos em pouco tempo.

**Gráfico 5** - Ituiutaba (MG): Distribuição das ofertas de terrenos não edificadas e imóveis residenciais urbanos por imobiliárias e corretores de imóveis (2000).



**Fonte:** Pesquisa de Campo. Acervo público Galeria de Antiguidade de Ituiutaba (Classificados do Jornal do Pontal: um diário a serviço da região, 2000). Banco de dados de anúncios imobiliários, 2015.

A partir do Gráfico 6 (Distribuição das ofertas de terrenos não edificadas e imóveis residenciais urbanos por imobiliárias e corretores de imóveis, 2005), verificamos a distribuição das ofertas em cinco imobiliárias (Transa Imobiliária; Prolocal Administração Imobiliária; Lucas Lima Imobiliária; Laila Imóveis e Dita Imóveis). As empresas Prolocal Administração Imobiliária, Transa Imobiliária, Lucas Lima Imobiliária estão entre as líderes do segmento de oferta de imóveis residenciais urbanos. Esta última se sobressai com a concentração de 42,61% do total de cento e setenta e seis anúncios, dando indícios de seu peso para o mercado imobiliário na cidade de Ituiutaba (MG).

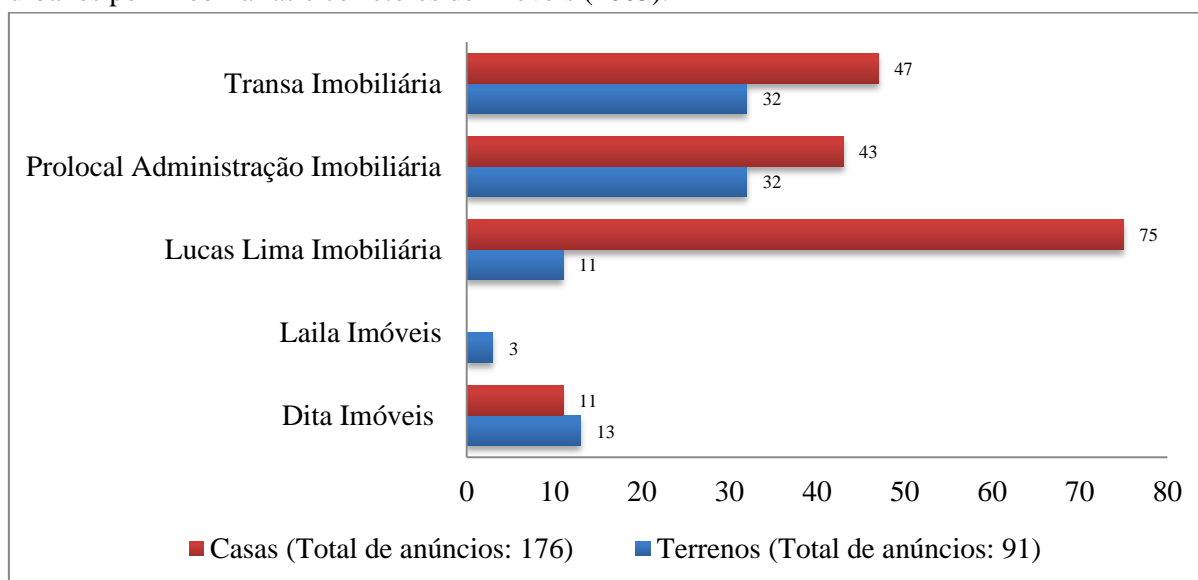
Em comparação com as empresas listadas no ano base 2000 (Vargas Corretor de Imóveis; Prolocal Administração Imobiliária; Lucas Lima Imobiliária; Juville Imobiliária e Dita Imóveis), notamos a inserção das empresas Laila Imóveis e Transa Imobiliária nos anúncios dos classificados de imóveis de 2005 e o não aparecimento das empresas Vargas Corretor de Imóveis e Juville Imobiliária. Esta última atua no mercado de imóveis de Ituiutaba (MG) desde 1988 e se tornou referência no ramo de empreendimentos imobiliários,

contemplando as transações de compra, venda e locação de imóveis urbanos, rurais e comerciais, além de oferecer assessoria jurídica, contábil e financeira nas áreas de administração de imóveis.

Nesse contexto, o fato de as empresas Vargas Corretor de Imóveis e Juville Imobiliária não aparecerem nos classificados de imóveis ao longo do ano de 2005 não indica perda de relevância no seu mercado de imóveis, porquanto, mesmo não anunciando seus produtos nos classificados impressos do “Jornal do Pontal: um diário a serviço da região”, ambas possuem plataforma digital, isto é, disponibilizam informações sobre a empresa (histórico); os imóveis anunciados (finalidade; tipo do imóvel); os serviços ofertados e as formas de contatos possíveis, incluindo *chat online* e as redes sociais. Em geral, por intermédio destas ações, as empresas conseguem divulgar seus produtos, dar visibilidade ao negócio, ampliar suas áreas de atuação e se aproximar dos seus clientes, tendo como desígnio o firmamento de uma transação imobiliária.

Prosseguindo com a análise do Gráfico 6, podemos observar a concentração minguada dos anúncios compreendidos pelas empresas Laila Imóveis e Dita Imóveis. Juntas, elas representaram 6% dos anúncios dos imóveis residenciais urbanos, do total de cento e setenta e seis, e 3%, do total de noventa e um anúncios de terrenos não edificadas.

**Gráfico 6.** Ituiutaba (MG): Distribuição das ofertas de terrenos não edificadas e imóveis residenciais urbanos por imobiliárias e corretores de imóveis (2005).



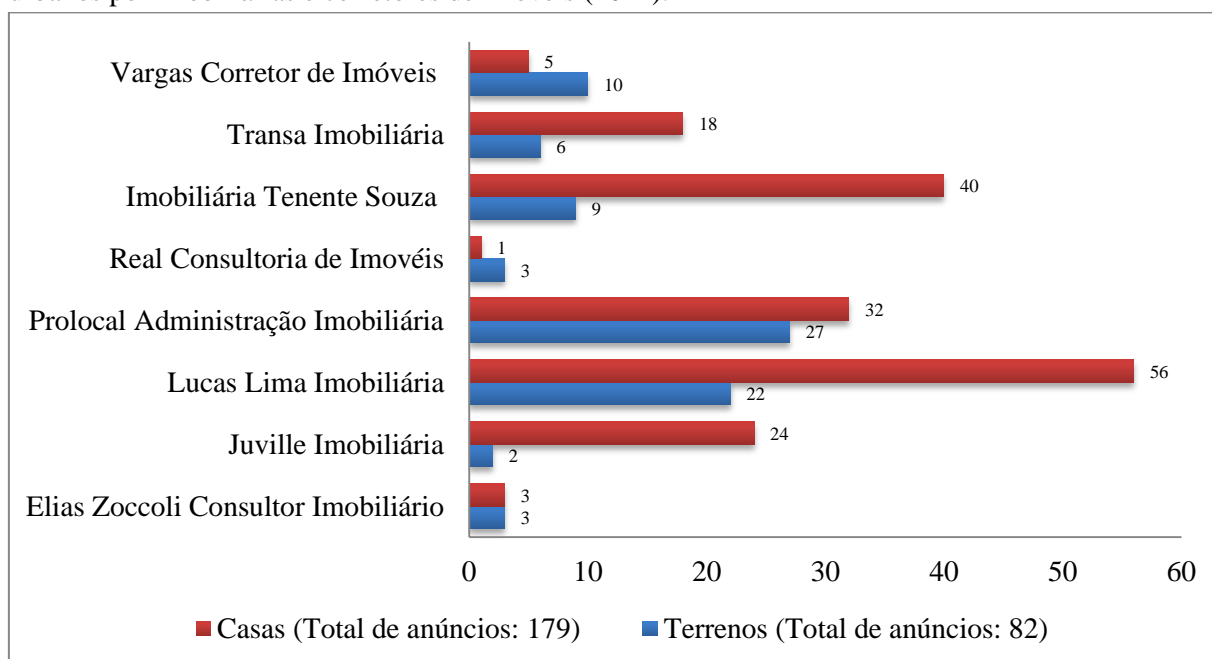
**Fonte:** Pesquisa de Campo. Acervo público Galeria de Antiguidade de Ituiutaba (Classificados do Jornal do Pontal: um diário a serviço da região, 2005). Banco de dados de anúncios imobiliários, 2015.

Diferentemente dos anos 2000 e 2005, em relação às imobiliárias e aos corretores de imóveis anunciantes, o nível de distribuição de ofertas se mostrou mais expressivo em 2012,

apresentando oito agentes ofertantes, o que denotou, inclusive, um maior controle por parte das empresas Lucas Lima Imobiliária e Prolocal Administração Imobiliária. Estas se destacaram ao longo de todo período analisado, concentrando considerável parcela das ofertas nos classificados de imóveis do “Jornal do Pontal: um diário a serviço da região”. Assim, no ano 2000, das duzentas e cinquenta e oito ofertas totais (terrenos não edificadas e imóveis residenciais), duzentas e vinte foram propostas por estas duas imobiliárias, o que corresponde a 85%. Em 2005, das duzentas e sessenta e sete ofertas totais, cento e sessenta e uma foram intermediadas pelas mesmas imobiliárias supracitadas, ou seja, 60%.

Mantendo-se entre as líderes na concentração de ofertas, as empresas Lucas Lima Imobiliária e Prolocal Administração Imobiliária, conjuntamente com a Imobiliária Tenente Souza, detiveram, no ano base de 2012 (Gráfico 7: distribuição das ofertas de terrenos não edificadas e imóveis residenciais urbanos por imobiliárias e corretores de imóveis, 2012), o maior volume de ofertas em relação às suas correntes, representando 70% dos anúncios de terrenos não edificadas e 71% anúncios dos imóveis residenciais. Por sua vez, as demais empresas (Vargas Corretor de Imóveis; Transa Imobiliária; Real Consultoria de Imóveis; Juville Imobiliária e Elias Zoccoli Consultor Imobiliário) somaram, juntas, 30 % das ofertas de terrenos não edificadas e 29% das ofertas dos imóveis residenciais urbanos.

**Gráfico 7.** Ituiutaba (MG): distribuição das ofertas de terrenos não edificadas e imóveis residenciais urbanos por imobiliárias e corretores de imóveis (2012).



**Fonte:** Pesquisa de Campo. Acervo público Galeria de Antiguidade de Ituiutaba (Classificados do Jornal do Pontal: um diário a serviço da região, 2012). Banco de dados de anúncios imobiliários, 2015.

Diante da conjuntura apresentada, podemos concluir que, embora algumas imobiliárias utilizem-se de outras estratégias de venda citadas anteriormente (meios de comunicação, plataforma digital), o uso dos classificados impressos é predominante no comércio de imóveis e demonstram um controle mais incisivo do mercado por determinadas imobiliárias, tanto no segmento de comercialização de terrenos não edificadas quanto no de imóveis residenciais urbanos, em Ituiutaba (MG).

## 4.2 Distribuição das ofertas por Bairro

Nas Figuras 5, 6 e 7, apresentadas na sequência, são representadas as localizações das ofertas de terrenos não edificadas por bairro nos três anos selecionados para o estudo. As figuras foram elaboradas a partir das análises de amplitude de classe<sup>16</sup> e suas legendas são ordenadas por uma sequência de cores que aumentam de intensidade conforme os valores apresentados nas classes estabelecidas. Logo, ao observamos a distribuição das ofertas de terrenos não edificadas, a primeira constatação que temos diz respeito, certamente, à dispersão dos anúncios pelos cinco setores (Central; Nordeste; Noroeste; Sudeste e Sudoeste) da cidade, bem como à elevada concentração de anúncios em poucos bairros.

Analisando cada ano, temos, em 2000, um total de vinte e oito bairros ofertados. Deste total, 78%, ou seja, em vinte e dois se concentraram menos de cinco anúncios anuais, a saber: Alcides Junqueira; Alvorada; Central; Gardênia; Jardim do Rosário; Lagoa Azul I; Marta Helena; Mirim; Monte Verde; Morada do Sol; Novo Horizonte; Novo Mundo; Paranaíba; Platina; Progresso; Residencial Primavera; Santa Edwiges; São José; Satélite Andradina; Sol Nascente I; Tupã e Universitário. Percebemos, também, que são poucos os bairros que apresentam uma quantidade de anúncios anuais superior à supracitada, sendo, em ordem decrescente, o Independência (11 anúncios); o Pirapitinga e o Santa Maria (9 anúncios cada); o Centro (8 anúncios) e o Pirapitinga e o Setor Norte (6 anúncios cada).

Ao longo de todo o período, o bairro Independência (setor Sudeste) se destacou na concentração de anúncios de terrenos não edificadas ofertados. Destarte, no ano de 2005, este bairro concentrou, sozinho, a maioria dos anúncios de terrenos não edificadas, culminando em 34% do total de noventa e um anúncios. A presente aglutinação não se fez acompanhada das modestas ofertas dispersas pelo restante da cidade, com exceção do bairro Centro, que

---

<sup>16</sup> Produto do número de valores pelo número de classe.

também apresentou expressiva porcentagem de anúncios em relação aos demais bairros, atingindo patamar total de 12%, ou seja, 11 anúncios.

Torna-se oportuno, neste momento, destacar que o aumento da representatividade dos anúncios de terrenos não edificados no bairro Independência está atrelado a uma conjuntura mais ampla, na qual novos rumos e intensidades passaram a evidenciar determinadas áreas da cidade de Ituiutaba (MG). Dessa maneira, mediante as especulações sobre a implantação de um Câmpus da Universidade Federal de Uberlândia<sup>17</sup> em Ituiutaba (MG), no bairro Tupã, mudanças relacionadas ao mercado imobiliário ganharam notoriedade no setor Sudeste.

Silva e Loboda (2013), em estudo sobre o processo de estruturação da cidade de Ituiutaba (MG), tendo como objeto de análise o bairro Tupã, acrescentam que, com a confirmação de fixação de um Câmpus da Universidade Federal de Uberlândia no bairro supracitado, os proprietários das suas áreas circunvizinhas incorporaram expectativas de aumento do preço de seus terrenos, engendrando modificações na estruturação do espaço intraurbano no que corresponde ao setor Sudeste a partir deste período.

Em 2012, a diversificação dos bairros ofertados aumenta em relação aos anos precedentes (2000 e 2005). Logo, constatamos, com base no Figura 6, o decréscimo dos anúncios nos bairros Independência e Centro e o aparecimento de alguns bairros (Camargo; Distrito Industrial; Ipiranga Jardim Jamila; Lagoa Azul I; Residencial Drummond I e Setor Sul) que, nos anos anteriores, não apresentaram ofertas. Conjuntamente, do total de oitenta e dois anúncios, tais bairros ofertaram 10%, destacando-se o Residencial Drummond I, com sete ofertas. Esclarecermos que o bairro supradito foi anexado ao perímetro urbano em 2010, mediante o lançamento do Loteamento Drummond I Residencial (Figura 4), cuja infraestrutura contemplou ruas asfaltadas com meio-fio; energia elétrica com iluminação pública; rede de água tratada e esgoto.

Outra questão que chama a atenção no âmbito do Loteamento Drummond I Residencial refere-se ao *marketing* imobiliário destinado ao Condomínio Portal do Lago (Figura 4). Com o intuito de atrair mais clientes, o Grupo Confiança Empreendimentos Imobiliários, responsável por ambos os empreendimentos, apostaram no *slogan*. “Seja bem vindo ao Condomínio Residencial Portal do Lago, aqui a felicidade te espera de portas abertas

---

<sup>17</sup> No dia 12 do mês de janeiro de 2005 foi realizada e debatida a proposta de Implantação do campus da Universidade Federal de Uberlândia em reunião do Conselho Universitário (CONSUN). Foi constituída, então, uma comissão para visitar a cidade de Ituiutaba e avaliar a demanda de cursos que a região tinha carência, bem como a infraestrutura da cidade e possível espaço físico que seria utilizado para a ampliação da Universidade Federal de Uberlândia. Um ano depois, o Ministério da Educação (MEC) aprovou a criação e nomeou 33 professores que já começaram a trabalhar nos projetos pedagógicos. As atividades letivas começaram em março de 2007 com nove cursos de graduação e oferta de 640 vagas (JORNAL DO PONTAL, 2012, p.01).

[...] Temos localização privilegiada, próximo ao centro e vista para um maravilhoso lago, cercado por mata e natureza exuberante”<sup>18</sup>. Logo, é possível verificarmos como este tipo de *slogan* induz não somente ao processo de produção do espaço urbano, mas vende ideologias de vida harmônica com a natureza, mantedoras de privilégios e *status*.

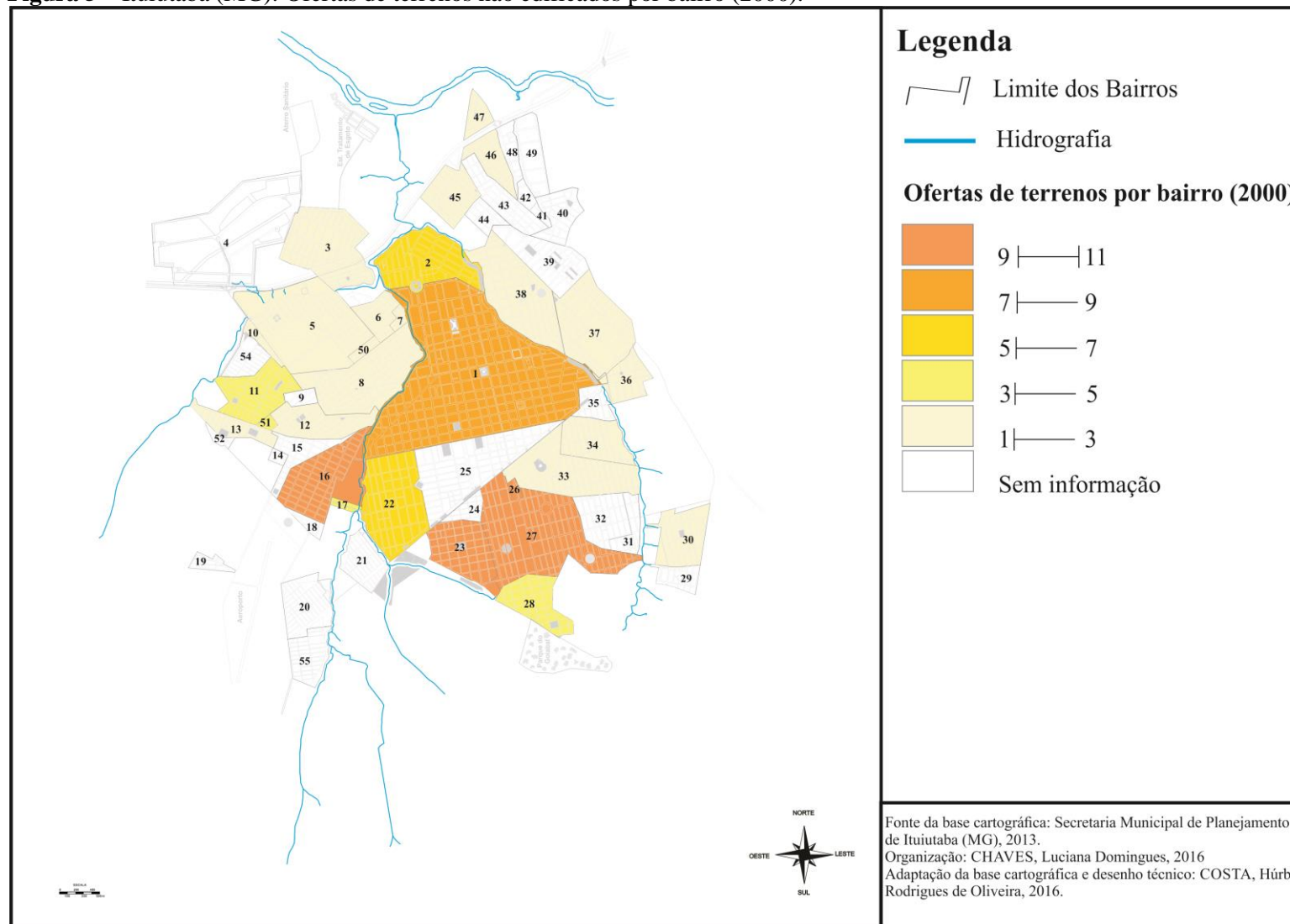
**Figura 4** - Ituiutaba (MG): Anúncio publicitário do Residencial Drummond I e Condomínio Portal do Lago (2010).



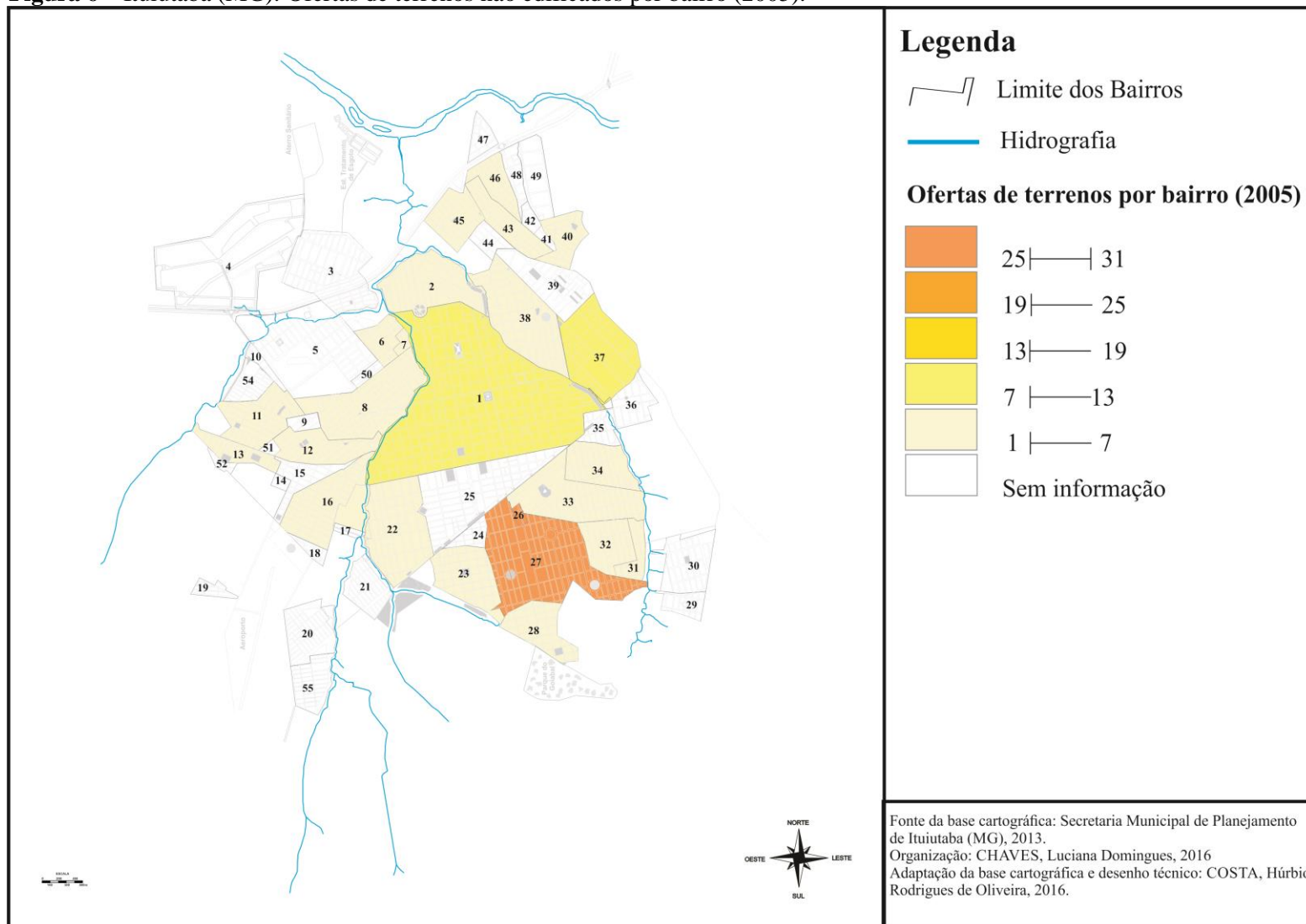
**Fonte:** Grupo Confiança Empreendimentos Imobiliários, mar./2016. Disponível em:< [www.grupoconfianca.net](http://www.grupoconfianca.net)>

<sup>18</sup> Informações: Grupo Confiança Empreendimentos Imobiliários, mar./2016. .

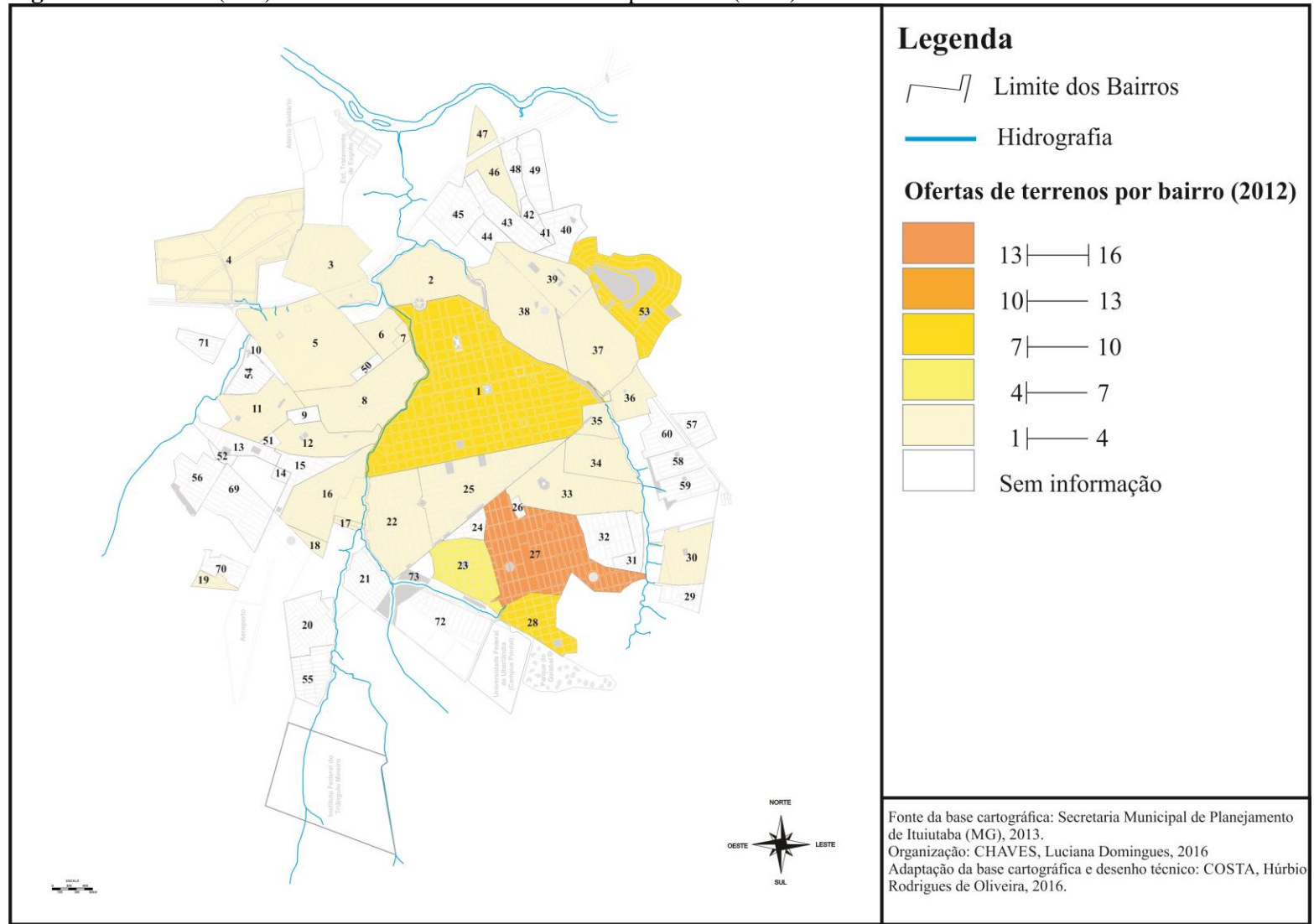
**Figura 5 – Ituiutaba (MG): Ofertas de terrenos não edificados por bairro (2000).**



**Figura 6 – Ituiutaba (MG): Ofertas de terrenos não edificados por bairro (2005).**



**Figura 7 – Ituiutaba (MG): Ofertas de terrenos não edificados por bairro (2012).**



Continuando a análise, apresentamos nas Figuras 8, 9 e 10 as ofertas de imóveis residenciais urbanos nos três anos selecionados para o estudo. Numa primeira leitura acerca das informações nas figuras, constatamos que os imóveis residenciais urbanos anunciados estão localizados, em geral, nos mesmos bairros que os terrenos não edificadas, o que torna os dois segmentos complementares. Os anúncios de imóveis residenciais urbanos revelam uma dispersão espacial bem superior aos anúncios de terrenos não edificadas, com proporção considerável de ofertas em vários bairros da cidade, correspondendo, assim, às áreas em que a atividade imobiliária é mais intensa. Ao longo de todo o período, em Ituiutaba (MG), o bairro Centro (setor Central) se destacou na concentração de ofertas de imóveis residenciais urbanos, movimentando a maior porcentagem de ofertas em todos os anos, o que reafirma a relevância que possui para o mercado imobiliário de Ituiutaba (MG), também verificado entre os terrenos não edificadas. Desse modo, no ano 2000, o bairro supramencionado concentrou 26% das ofertas do total de cento e sessenta e oito anúncios, ou seja, quarenta e três anúncios. Em 2005, do total de cento e setenta e seis anúncios, a porcentagem correspondeu a 20%. Por fim, em 2012, do total de cento e setenta e nove anúncios, a porcentagem foi de 25%.

Em linhas gerais, a representatividade do bairro Centro no montante dos anúncios de imóveis residenciais urbanos, no recorte temporal estudado, nos remete à hipótese de que as características de cada bairro, que compõem a localização em que o imóvel está inserido, incidem sobre os preços e, também, sobre o volume de ofertas. Dessa forma, pressupomos que a proporção considerável de ofertas, no recorte temporal adotado, no bairro ora mencionado deu-se em função de sua centralidade na malha urbana de Ituiutaba (MG), uma vez que compreende estabelecimentos encontrados somente nesse local, como agências bancárias, estabelecimentos comerciais e serviços públicos, além do intenso fluxo de pessoas, veículos e informações que acontecem de forma intensa, sobretudo, durante o dia.

De modo a acrescentar elementos à análise, Sposito (1991, p. 6), em estudo sobre as formas de expressão da centralidade urbana, salienta que:

[...] o centro não está necessariamente no centro geográfico, e nem sempre ocupa o sítio histórico onde esta cidade se originou, ele é antes de tudo o ponto de convergência/divergência, é o nó do sistema de circulação, é o lugar para onde todos se dirigem para algumas atividades e, é o ponto de onde todos se deslocam para a interação destas atividades aí localizadas com as outras que se realizam no interior da cidade ou fora dela. Esta qualidade pressupõe, provoca e reforça os traços concentradores desta área, permitindo dizer que mesmo que a dimensão ou uma nova dinâmica da divisão territorial do trabalho provoque a emergência de outros centros, o principal e cada um deles, desempenha um papel de concentricidade, ou seja, para

diferentes setores da cidade e para diferentes escalas de atuação/atração, é uma área de interesse de convergência (SPOSITO, 1991, p. 6).

Na concepção de Sposito (1991), uma centralidade são as movimentações de fixos e fluxos, ou seja, a circulação contínua de consumidores, trabalhadores, automóveis, mercadorias, informações e ideias. A presença destes elementos dá função aos espaços e define territórios. Posto isto, evidenciamos que o bairro Centro na cidade de Ituiutaba (MG) possui relações com todo o conjunto do espaço urbano desta, visto que, além de exercer papel de fornecedor de serviços e comércios variados, interliga os demais setores da cidade.

Outros bairros também se destacaram na representatividade dos anúncios, quais sejam: no ano de 2000, Universitário, Progresso e São José (setor Nordeste), Platina (setor Sudoeste); em 2005, Universitário (setor Nordeste), Setor Norte (setor Noroeste), Platina (setor Sudoeste), Independência, Setor Sul e Alcides Junqueira (setor Sudeste), e, no ano de 2012, Universitário, Progresso e São José (setor Nordeste), Independência (setor Sudeste) e Lagoa Azul (setor Sudoeste).

Convém enfatizar que alguns desses bairros se situam nas proximidades do bairro Centro, como é o caso do Progresso e do Universitário. Neste último, além da proximidade do bairro Centro, há a Universidade do Estado de Minas Gerais (UEMG) e do Conservatório Estadual de Música Dr. José Zoccoli Andrade (Fotos 6), fatores de diferenciação da terra urbana, para finalidades residenciais e/ou comerciais.

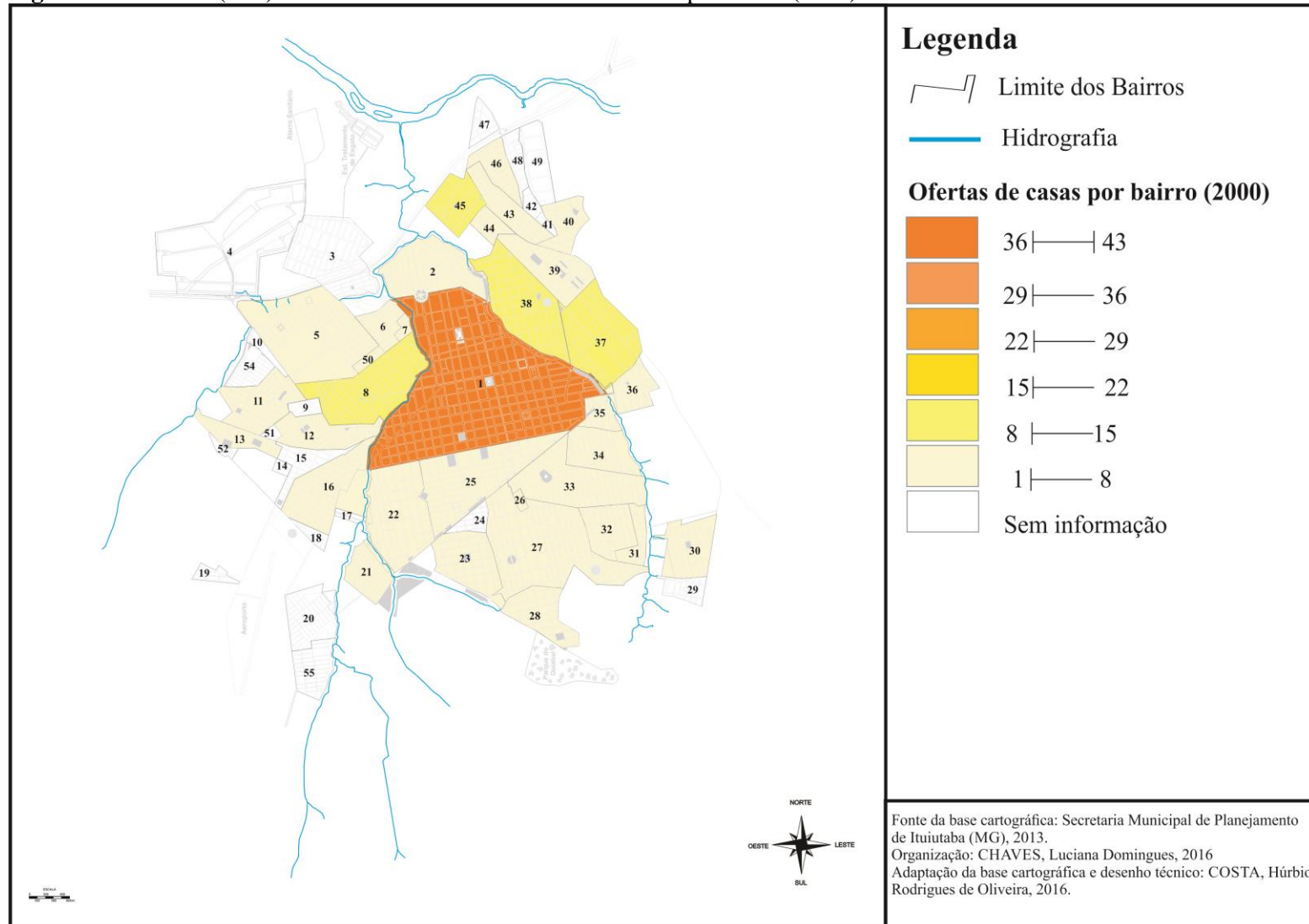
**Foto 6** – Ituiutaba (MG): Conservatório Estadual de Música Dr. José Zoccoli Andrade (à esquerda) e Universidade do Estado de Minas Gerais (à direita) (2016).



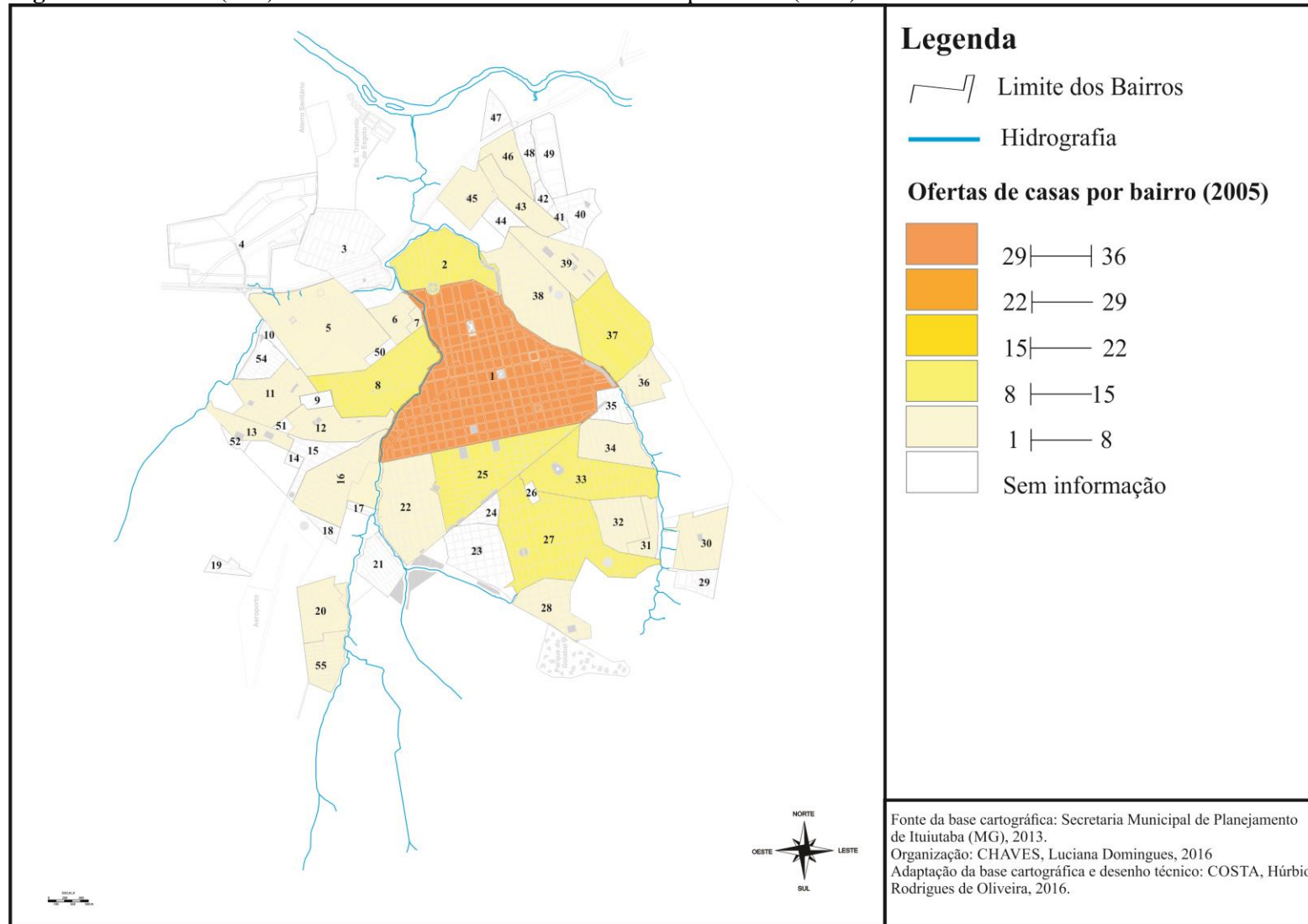
Fonte: Pesquisa de Campo. Autora: Luciana Domingues Chaves, mar./2016.

Em suma, diante da conjuntura dos gráficos de ofertas de imóveis residenciais urbanos por bairro, observamos que houve uma concentração dos anúncios em poucos bairros, salientado-se, particularmente, o bairro Centro no montante de anúncios no recorte temporal analisado: 2000, 2005 e 2012.

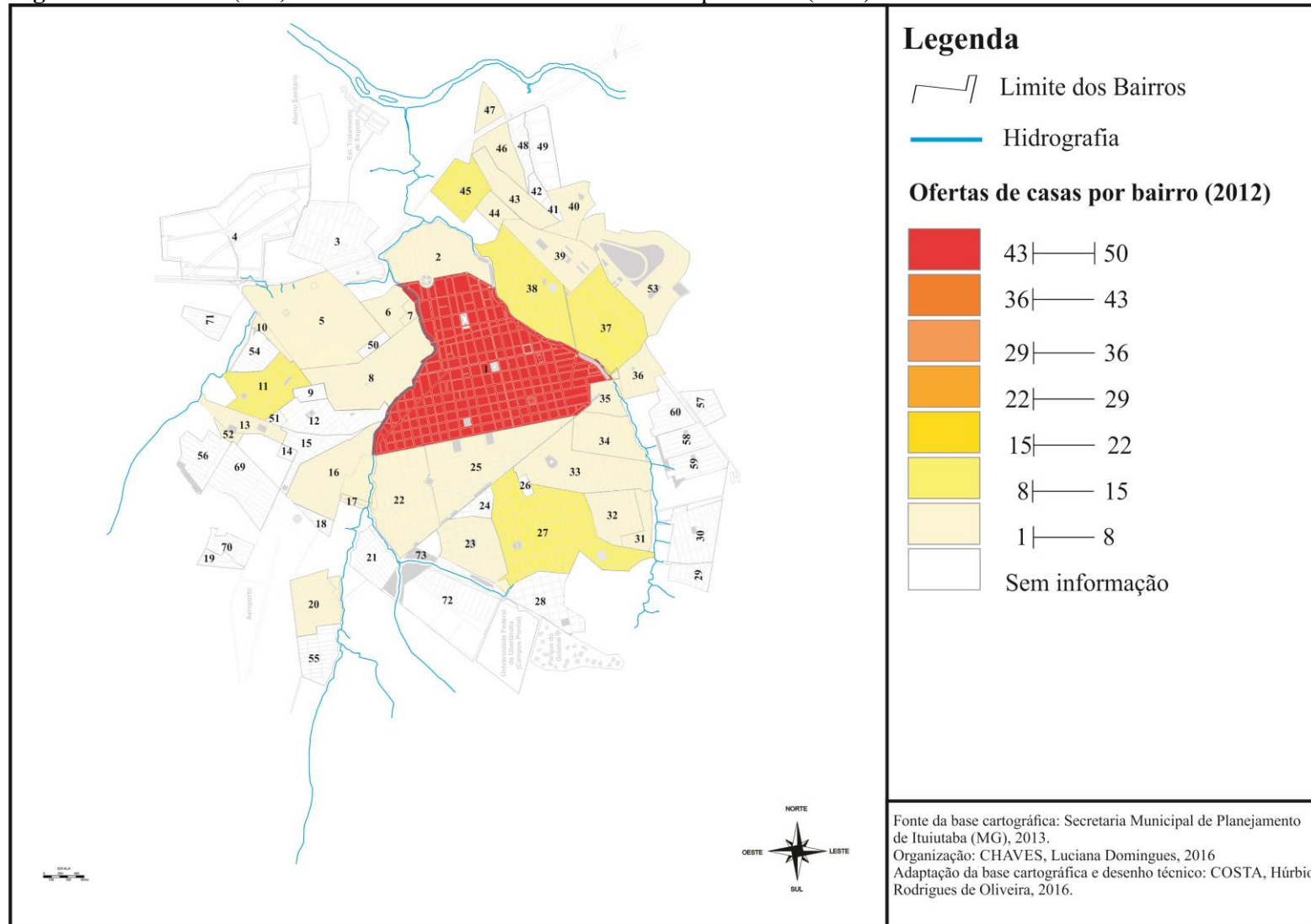
**Figura 8 – Ituiutaba (MG): Ofertas de imóveis residenciais urbanos por bairro (2000).**



**Figura 9** – Ituiutaba (MG): Ofertas de imóveis residenciais urbanos por bairro (2005).



**Figura 10** – Ituiutaba (MG): Ofertas de imóveis residenciais urbanos por bairro (2012).



### 4.3 Movimento dos Preços

As seis figuras a seguir representam, por meio de círculos proporcionais, o volume monetário total de terrenos não edificados e de imóveis residenciais urbanos ofertados nos classificados do “Jornal do Pontal: um diário a serviço da região”, no recorte temporal adotado para o estudo: 2000, 2005 e 2012. De certo modo, a variável selecionada (Preço total ofertado em reais) nos permitiu tirar algumas conclusões de estruturação espacial do mercado imobiliário em Ituiutaba (MG), ao passo que nos possibilitou compreender a mobilidade espacial deste mercado, isto, é sua lógica de valorização.

Nas figuras 11 e 12, relativas ao ano de 2000, verificamos uma concentração monetária em terrenos não edificados nos setores Central (R\$ 171.00,00) e Sudoeste (R\$ 146.900,00), seguidos, em ordem decrescente, dos setores Sudeste (R\$ 49.000,00), Nordeste (R\$ 36.000,00) e Noroeste (R\$ 34.400,00). No que concerne aos imóveis residenciais urbanos, constatamos uma dispersão espacial superior aos terrenos não edificados, destacando-se os setores Central (R\$ 1.066.00,00) e Nordeste (R\$ 1.013.500,00), seguidos do Sudoeste (R\$ 612.000,00), do Sudeste (R\$ 528.00,00) e do Noroeste (R\$ 418.000,00).

Em geral, ao analisarmos o mapeamento da variável preço total ofertado em reais, para ambos os segmentos, percebemos o quanto a valorização estava concentrada no setor Central<sup>19</sup>, Central, particularmente, no bairro Centro, em função de sua centralidade no âmbito da malha urbana de Ituiutaba (MG) e da existência de infraestrutura, que facilita o acesso aos equipamentos de usos coletivos. Logo, notamos a valorização desigual da terra urbana entre localizações mais e menos servidas de infraestrutura, promovendo, como nos aponta Singer (1982), as disparidades de acesso à população de menor rendimento econômico que passa a áreas menos valorizadas.

Por outro lado, no que diz respeito aos terrenos não edificados, verificamos que a somatória do valor total destes nos permite identificar os setores mais valorizados da cidade (Central e Sudoeste), e não propriamente os que possuem maior volume de terrenos em m<sup>2</sup>, conforme evidenciamos na Tabela 9.

---

<sup>19</sup>Em linhas gerais o setor central é o núcleo onde se realiza a vida econômica, política e cultural de Ituiutaba (MG).

**Tabela 9** – Ituiutaba (MG): Volume monetário total em reais e em metros quadrados (2000).

Setores	Central	Nordeste	Noroeste	Sudeste	Sudoeste
<b>Volume em R\$</b>	171.00,00	36.000,00	34.400,00	49.000,00	146.900,00
<b>Volume em m<sup>2</sup></b>	4.694m <sup>2</sup>	4.089m <sup>2</sup>	4.894m <sup>2</sup>	9.494m <sup>2</sup>	9.695m <sup>2</sup>

**Fonte:** Pesquisa de Campo. Acervo público Galeria de Antiguidade de Ituiutaba (Classificados do Jornal do Pontal: um diário a serviço da região, 2000). Banco de dados de anúncios imobiliários, 2015.

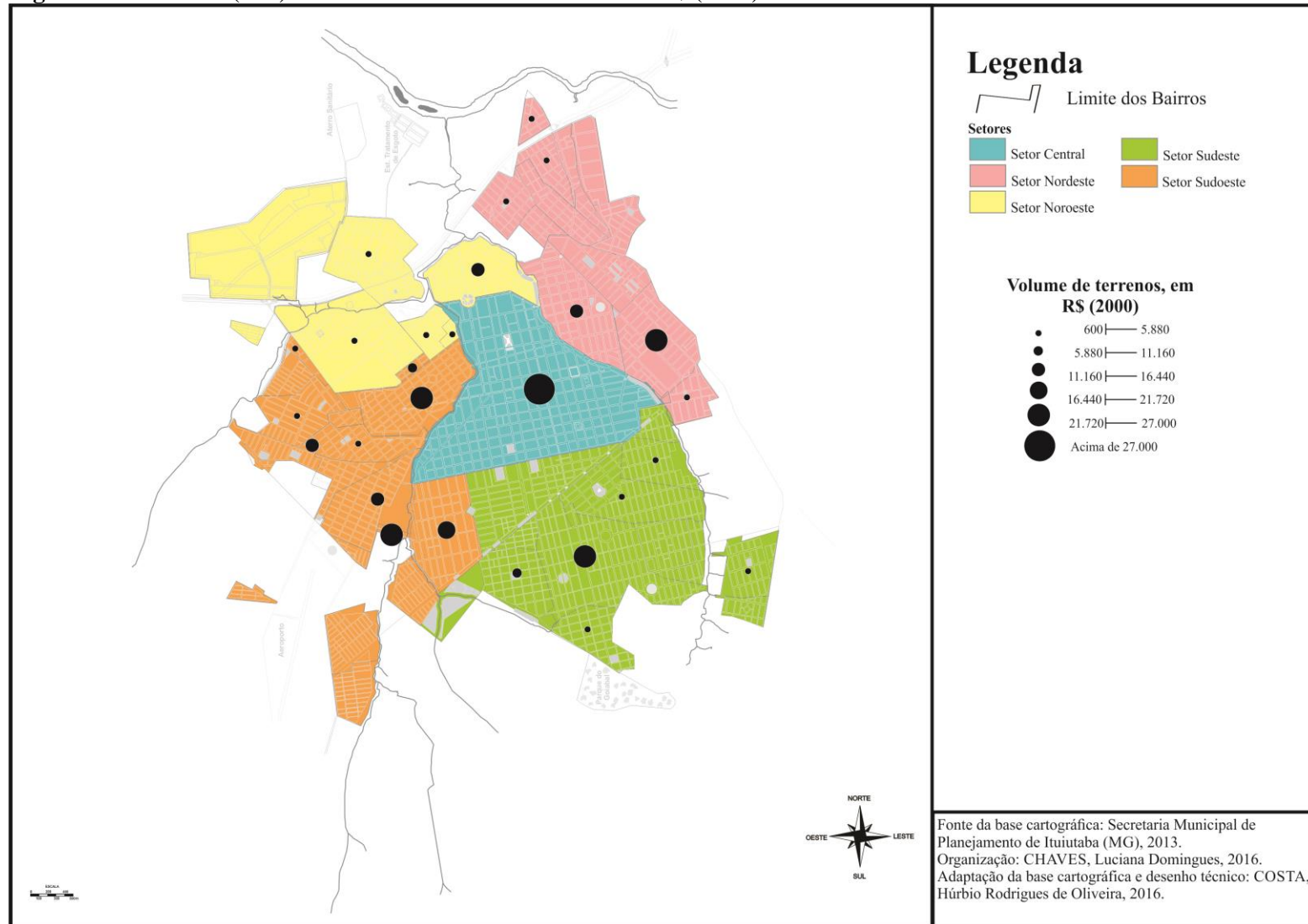
Outro importante aspecto a evidenciarmos no âmbito dos terrenos não edificados no ano 2000 refere-se à forma de pagamento de alguns destes imóveis, sendo possível negociar o parcelamento do preço total ofertado do imóvel sem acréscimos na prestação (Tabela 10). Diante do exposto, depreendermos que a venda parcelada dos terrenos não edificados influencia, de certo modo, na aquisição destes por parte da população de baixo rendimento econômico, visto que o preço das parcelas não ocasiona expressivo impacto em sua renda mensal. Por outro lado, pode atrair compradores de maior poder aquisitivo “seja porque possuem um preço mais baixo em relação às áreas mais consolidadas, seja pela existência de perspectivas de valorização futura” (MELAZZO, 1993, p.58), atraindo distintos públicos.

**Tabela 10** – Ituiutaba (MG): Forma de pagamento de alguns terrenos não edificados (2000).

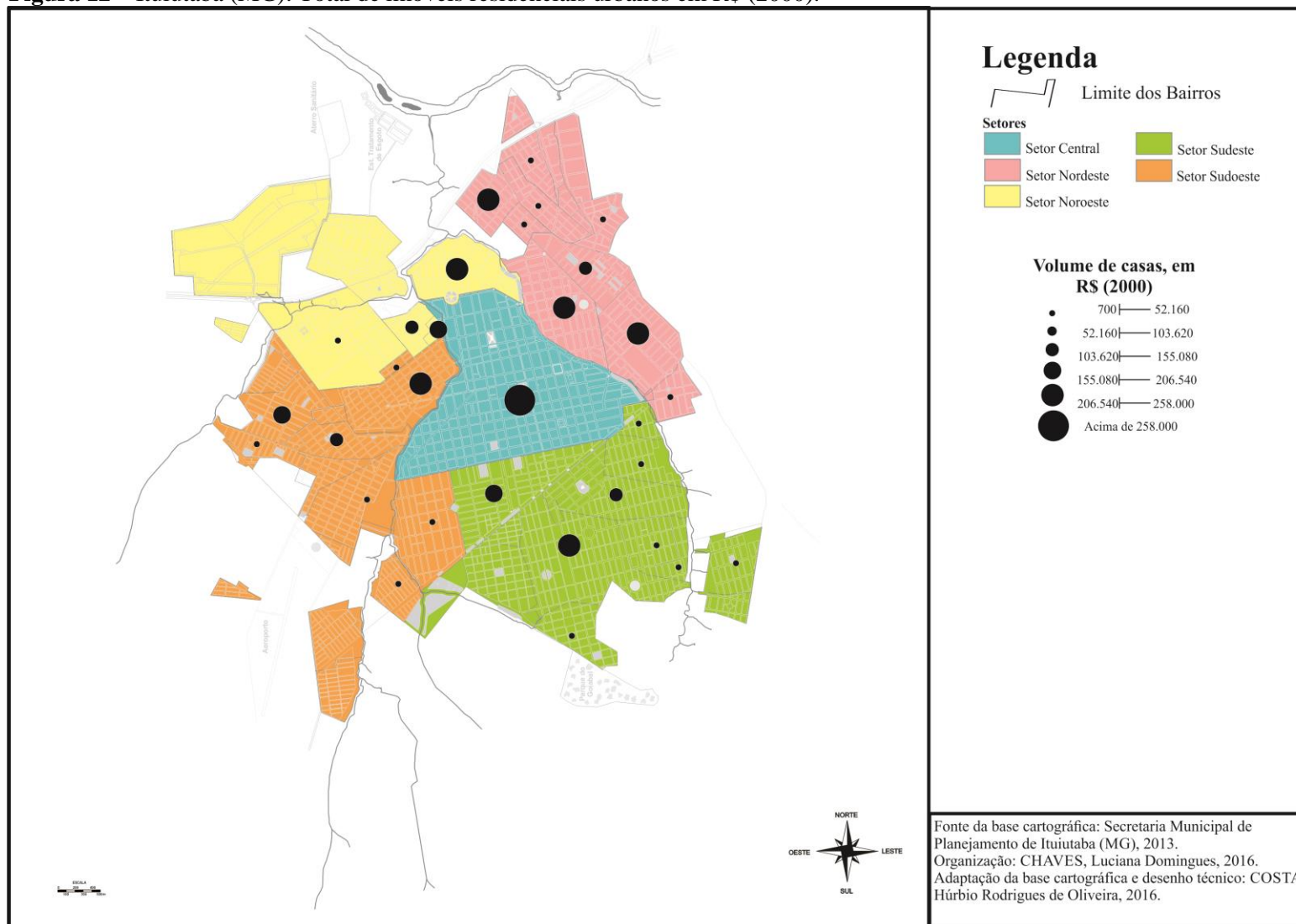
Setores	Bairros	Preço total ofertado em reais (R\$)	Forma de pagamento
Sudoeste	Pirapitinga	1.600,00	Prestação de R\$ 267,00
	Pirapitinga	1.600,00	Prestação de R\$ 200,00
	Natal	1.600,00	Prestação de R\$ 75,50
Sudeste	Independência	2.500,00	Prestação de R\$ 151,00
	Independência	1.000,00	Prestação de R\$ 90,00
	Independência	2.000,00	Prestação de R\$ 105,00
	Santa Maria	1.000,00	Prestação de 75,00
	Santa Maria	600,00	Prestação de 45,00
	Tupã	600,00	Prestação de R\$ 80,00

**Fonte:** Pesquisa de Campo. Acervo público Galeria de Antiguidade de Ituiutaba (Classificados do Jornal do Pontal: um diário a serviço da região, 2000). Banco de dados de anúncios imobiliários, 2015.

**Figura 11 – Ituiutaba (MG): Total de terrenos não edificadas em R\$ (2000).**



**Figura 12** – Ituiutaba (MG): Total de imóveis residenciais urbanos em R\$ (2000).



Nas figuras 13 e 14 estão dispostos os volumes totais monetários referentes aos terrenos não edificados e de imóveis residenciais urbanos ofertados para o ano de 2005. Logo, os dados também demonstram uma clara dominância dos imóveis residenciais urbanos sobre os terrenos não edificados. Assim, no cômputo dos imóveis residenciais urbanos, observamos uma concentração monetária expressiva em cinco setores da cidade, quais sejam, em ordem decrescente: Central (R\$ 2.668.000,00), Sudeste (R\$ 1.668.000,00), Nordeste (R\$ 1.577.000,00), Sudoeste (R\$ 1.205.300,00) e Noroeste (R\$ 1.107.000,00).

Dentre tantos importantes elementos, percebemos que o setor Noroeste atingiu o patamar acima mencionado, com a ocorrência de ofertas em quatro bairros: Setor Norte, Novo Mundo, Alvorada e Central. Nesta conjuntura, inferimos que, mesmo apresentando menor oferta de terrenos não edificados nesse setor, os círculos proporcionais das ofertas, em reais, atestam como são altos os preços cobrados, corroborando a hipótese da valorização diferencial das áreas.

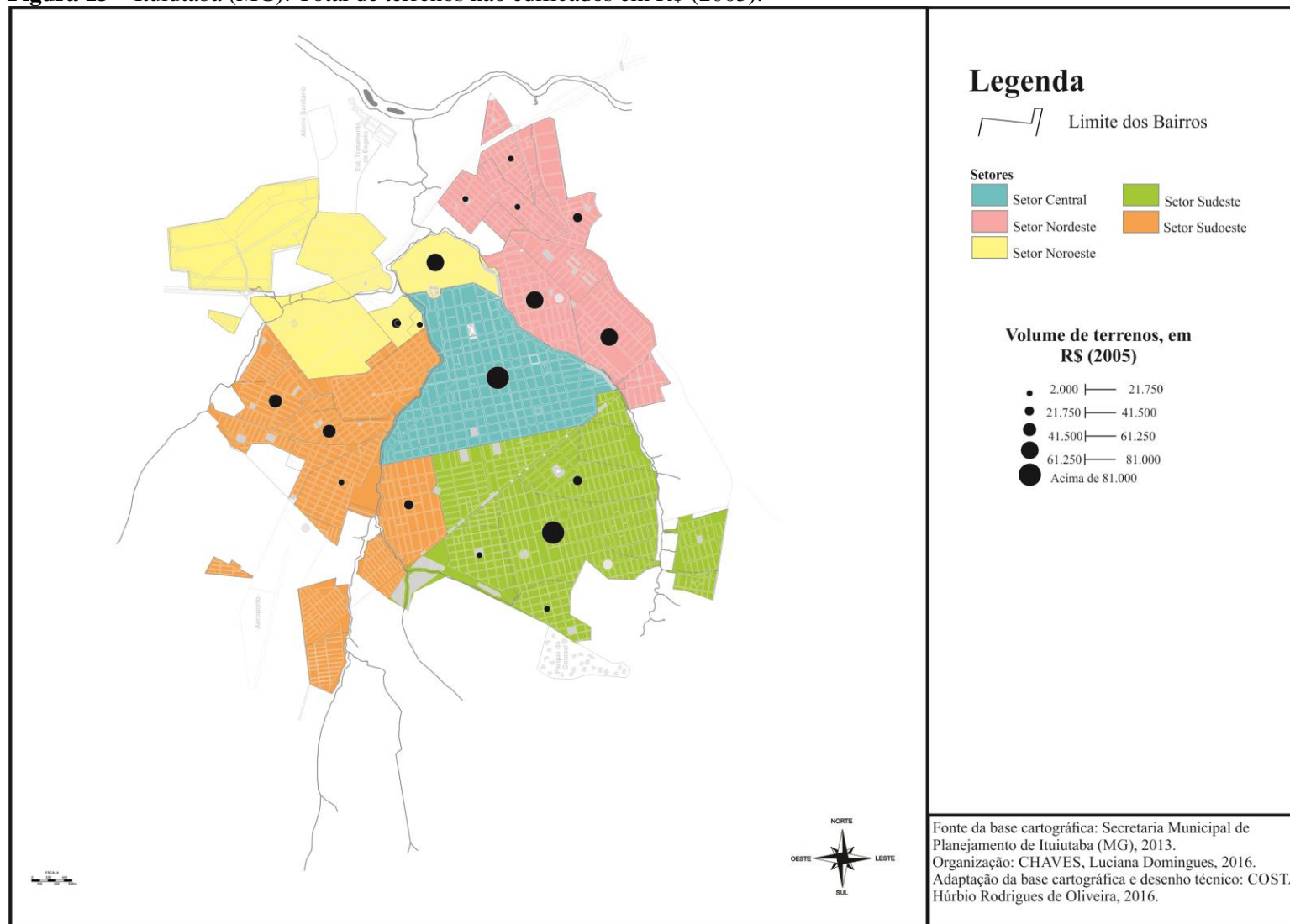
No caso da oferta de terrenos não edificados, inferimos que, conquanto o montante de ofertas em reais no setor Central tenha sido alto, R\$ 241.000,00 distribuídos em 5.442m<sup>2</sup>, o eixo de principal de valorização imobiliário deu-se no setor Sudeste, particularmente, no bairro Independência, em virtude da dinâmica induzida pelas especulações e da divulgação da instalação do Câmpus da Universidade Federal de Uberlândia (UFU) em uma parcela de terras doadas pela Família Baduy<sup>20</sup>.

Neste processo, atrelado à conjectura do novo empreendimento, o bairro Independência “conhecido por casas luxuosas, [...] cujo poder aquisitivo para tal deve ser alto” (SILVA; LOBODA, 2013, p. 227), principia a oferta de volumosos estoques de terras, atingindo um patamar total de R\$ 575.500,00, compreendendo valor mínimo de R\$3.800,00 e máximo de R\$70.000,00. Este movimento valorativo do preço da terra é verificado também em outros bairros do setor Sudeste, como o Santa Maria. Assim, evidenciamos que as áreas do entorno do local previsto para a construção da Instituição Superior de Ensino foram inseridas na lógica capitalista da especulação imobiliária e, por conseguinte, na elevação dos preços dos terrenos não edificados, constituindo-se um fator importante na valorização seletiva espacial.

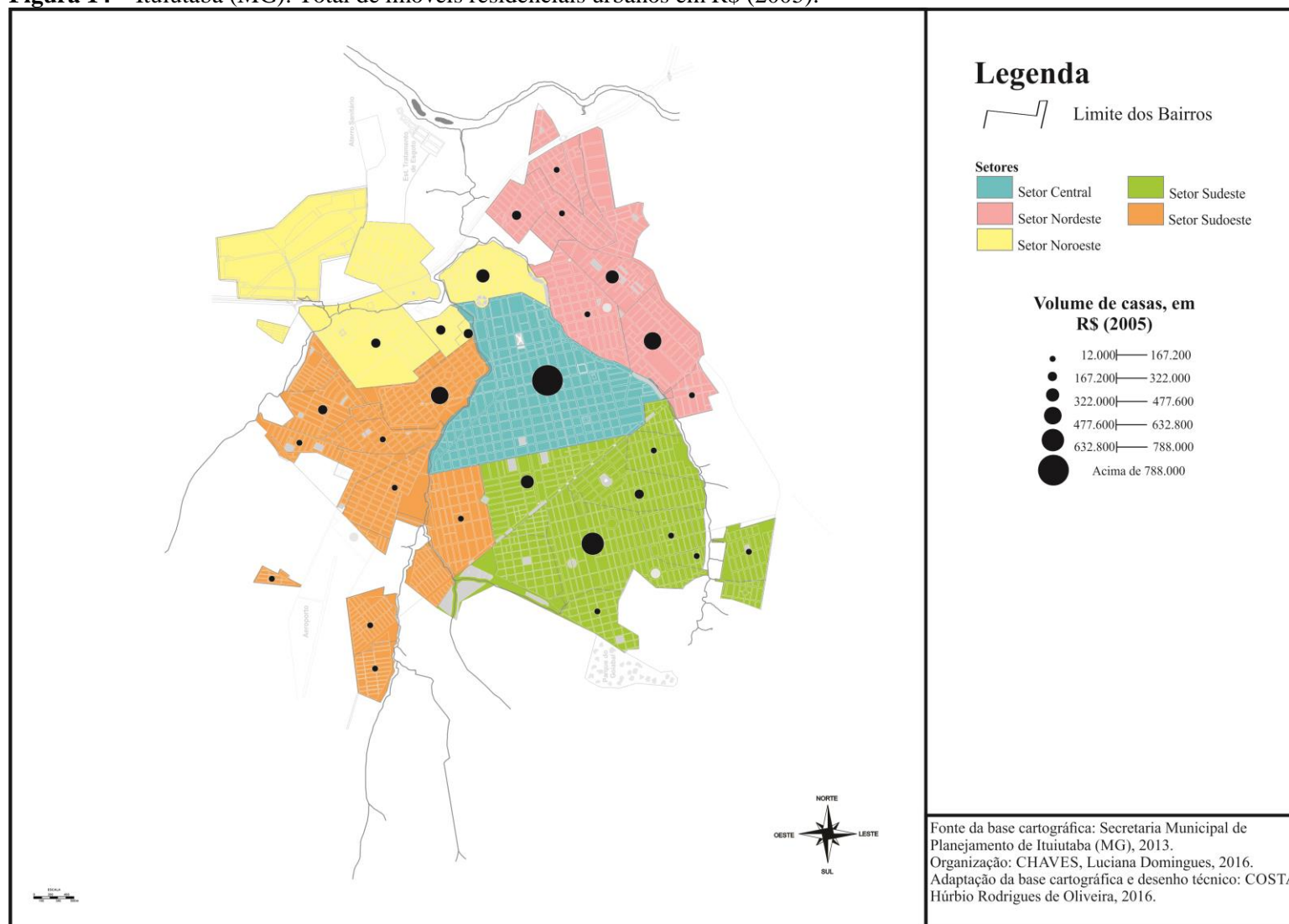
---

<sup>20</sup> Família tradicional de Ituiutaba teve como patriarca o senhor Antônio Baduy que em 1938 criou a Empresa Baduy Companhia Ltda, conhecida também como Grupo Baduy O Grupo Baduy é um dos maiores conjuntos agroindustriais da região Central do Brasil, detentor da marca “Fazendeira”. Em 2009, visando potencializar o landbank de seus sócios, fundam a Baduy Desenvolvimento Imobiliário. No ano de 2012 a Câmara Municipal de Ituiutaba, entregou o Título de Cidadania Honorária a presente família, por contribuírem para o crescimento e desenvolvimento da cidade (Informações retiradas da Revista Viver Brasil; do folder da Baduy Desenvolvimento Imobiliário e homepage da Câmara Municipal de Ituiutaba).

**Figura 13** – Ituiutaba (MG): Total de terrenos não edificados em R\$ (2005).



**Figura 14** – Ituiutaba (MG): Total de imóveis residenciais urbanos em R\$ (2005).



Para Villaça (2001), importante pesquisador do espaço intraurbano, as disparidades dos valores dos terrenos não edificados inter-relacionam-se com as discussões pré-estabelecidas anteriormente, sobre as áreas dotadas de infraestrutura em contraposição às áreas em que esta é rarefeita. Na perspectiva do autor, “[...] o comprador de um terreno não paga pelo mesmo, paga-se a localização”, pois os fatores que determinarão a formação do preço se vinculam, mormente, à “localização (por exemplo, no bairro), o acesso aos lugares ditos privilegiados (escolas, shopping, centros de saúde, de serviços, lazer, áreas verdes etc.) à infraestrutura (água, luz, telefone, vias de circulação, transporte etc.)” (VILLAÇA, 2001, p.75).

Dessa forma, ao provocar um olhar sobre a valorização seletiva espacial, Santos (2009) compartilha que:

Os pobres são as grandes vítimas praticamente indefesas desse processo perverso, “Num primeiro momento, para as classes trabalhadoras, as transformações revelando-se em melhoramento, benfeitorias proporcionadoras de melhores condições de vida, são aceitas com euforia [...]” Mas “qualquer investimento realizado implica maior valorização do espaço, em geral muito acima do que a parcela mais explorada da classe trabalhadora pode pagar. Ela é então expulsa para as áreas menos valorizadas [...] Assim, a cidade vai sempre expandindo, incorporando novas áreas e sempre segregando os seus moradores de acordo com a estratificação social” (SANTOS, 2009, p. 37-38).

Apreendemos que a reflexão de Santos (2009) converge para a dificuldade da classe trabalhadora em se manter nas áreas passadas pelo processo de valorização, desse modo “[...] cada homem vale pelo lugar onde está: o seu valor como produtor consumidor, cidadão depende de sua localização no território” (SANTOS, 2007, p. 64). Neste contexto, a produção do espaço urbano está atrelada aos interesses das classes dominantes que, no âmbito da especulação imobiliária, determinam a localização que será valorizada de forma seletiva e, concomitantemente, consolidam mercado imobiliário e, assim, constituem-se como importante elemento na produção e consumo do espaço urbano, uma vez que atuam em distintas escalas e em todas as partes da cidade. Porém, é, sobretudo, entre os grupos mais bem remunerados que encontram abertura para se expressar de modo mais abrangente.

Outro importante aspecto a se considerar, acerca dos terrenos não edificados do ano de 2005, é a dimensão dos terrenos (área total em metros quadrados) anunciados nos classificados de imóveis. Em geral, no mercado imobiliário, as dimensões desproporcionais e/ou restritas dos terrenos podem causar a queda do seu preço, posto que tendem a trazer dificuldades para a construção de uma casa, por exemplo. Assim, o resultado, quase sempre, é uma diminuição

do preço, se comparado com outros terrenos no mesmo setor. Posto isto, mediante as análises do banco de dados de anúncios imobiliários, verificamos que a situação acima ilustrada não se mostrou aplicável no caso específico da cidade de Ituiutaba (MG), ou seja, mesmo apresentando uma dimensão de 252m<sup>2</sup>, um terreno localizado no bairro Marta Helena (setor sudoeste) foi ofertado por R\$ 21.000,00 e, em contrapartida, um de 360m<sup>2</sup> foi anunciado por R\$ 12.000,00 no mesmo setor. Neste contexto, ratificamos que a variação do preço de um imóvel não se restringe apenas ao tamanho do lote, mas depende também de outros fatores, como a localização. Dessa maneira, um terreno de esquina pode apresentar preço mais elevado que um localizado no interior do bairro e vice-versa.

Nas figuras 15 e 16, dispomos os volumes totais monetários referentes aos terrenos não edificados e de imóveis residenciais urbanos ofertados no ano 2012. Os dados demonstram uma distribuição acentuada nos setores Central (R\$ 8.355.000,00), Nordeste (R\$ 4.910.000,00) e Sudeste (R\$ 3.850.000,00) e rarefeita nos setores Sudoeste (R\$ 2.130.000,00) e Noroeste (R\$ 2.115.000,00). No que se refere aos anúncios de terrenos não edificados, notamos um volume total monetário sutil no setor Sudoeste (R\$ 308.000,00), moderado nos setores Central (R\$ 810.000,00) e Nordeste (R\$ 685.000,00) e alto nos setores Sudeste (R\$ 2.608.000,00) e Noroeste (1.651.000,00).

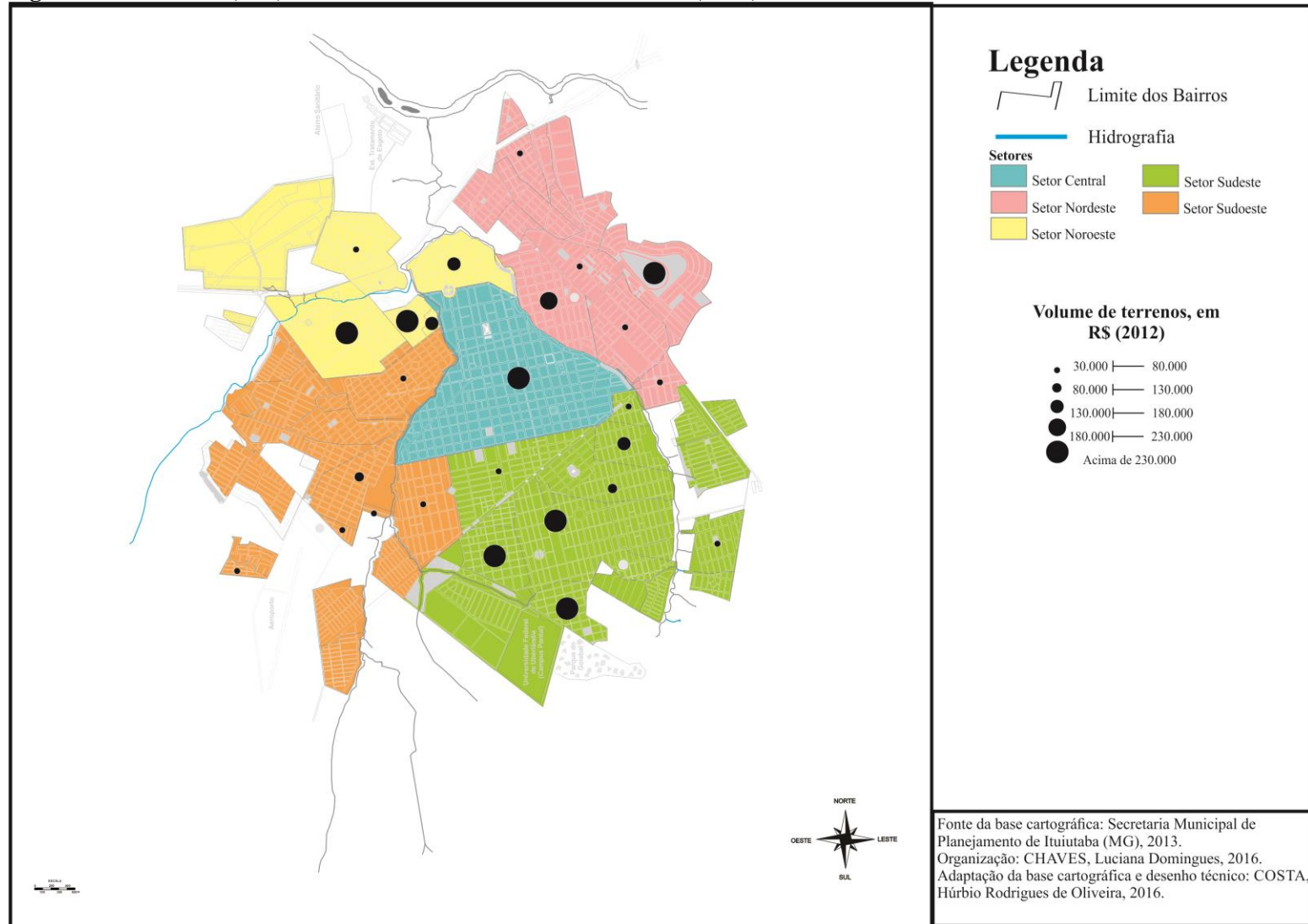
Considerando as análises apresentada acima, ressaltamos que fatores de ordem conjuntural influenciaram na dinamização da atividade imobiliária como um todo em Ituiutaba (MG), sobretudo do setor Sudeste com a confirmação da instalação da Instituição Superior de Ensino (Foto 7), no bairro Tupã, cujo preço do metro quadrado valorizou-se, os aluguéis subiram e outras construções se iniciaram atreladas ao novo empreendimento.

**Foto 7** - Ituiutaba (MG): Manchete da inauguração do Câmpus da Universidade Federal de Uberlândia (2012).

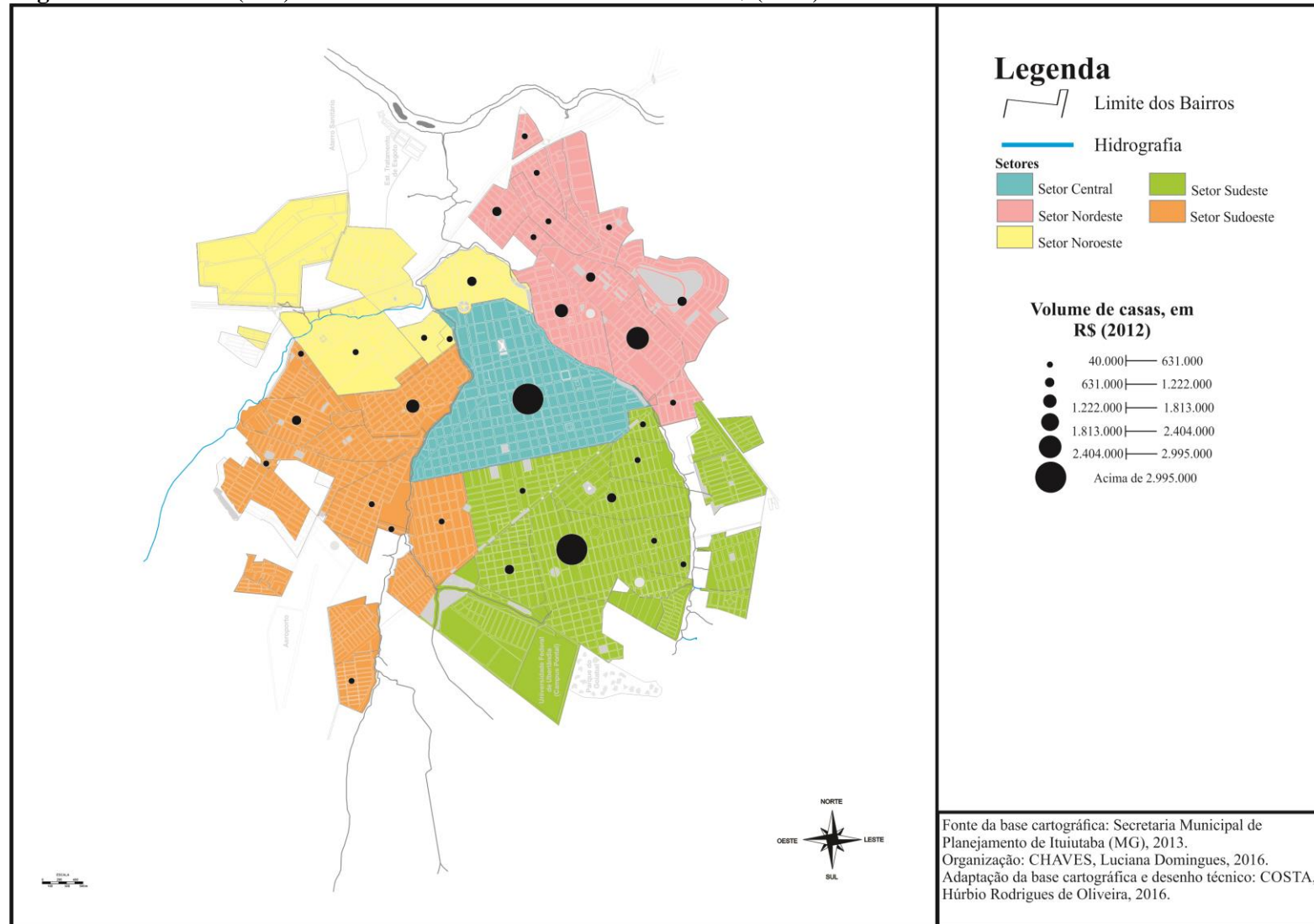


**Fonte:** Jornal do Pontal, mar/2012.

**Figura 15** – Ituiutaba (MG): Total de terrenos não edificadas em R\$ (2012).

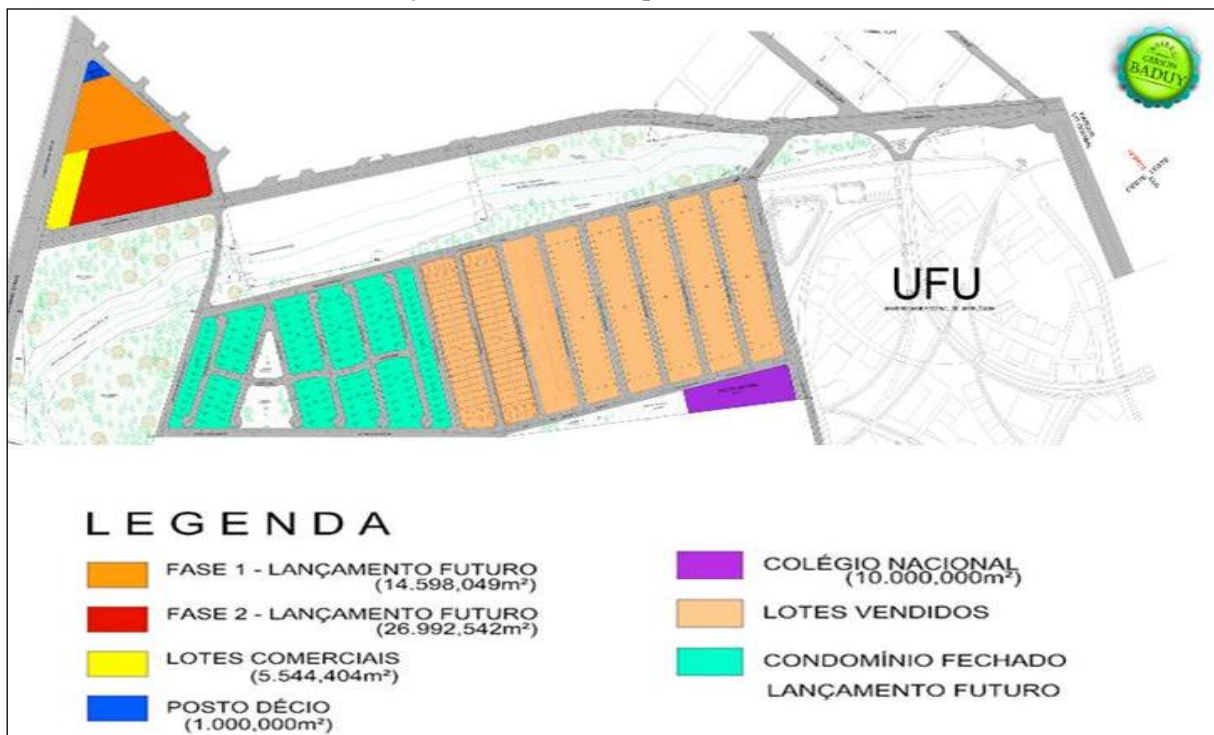


**Figura 16 – Ituiutaba (MG): Total de imóveis residenciais urbanos em R\$ (2012).**



Como exemplo de empreendimentos que iniciaram suas construções conjuntamente à Instituição Superior de Ensino, podemos citar o Loteamento Spazio Colina<sup>21</sup> (Figura 17), situado no bairro Gerson Baduy I (setor Sudeste), cuja comercialização dos lotes teve início em 2010, contemplando infraestrutura completa dentro dos melhores padrões técnicos: água potável, esgoto, drenagem pluvial, asfalto a quente (C.B.U.Q.), meio-fio, sarjeta, iluminação e paisagismo, de modo a reforçar o processo de valorização da área e das expectativas de especulação imobiliária no setor Sudeste da cidade.

**Figura 17** – Ituiutaba (MG): Esboço do Loteamento Spazio Colina (2010).



Fonte: Grupo Baduy Desenvolvimento Imobiliário.

Para o Grupo Baduy Desenvolvimento Imobiliário, o sucesso do empreendimento é consequência da qualidade da infraestrutura e do paisagismo, bem como da localização privilegiada ao lado do Câmpus da Universidade Federal de Uberlândia<sup>22</sup>, fator essencial para as vendas, como nos aponta Silveira (2012), em entrevista concedida pela incorporadora Rúbia Baduy, em 08 de novembro de 2012.

<sup>21</sup>O Spazio Collina é um loteamento aberto, que se encaixa no conceito de bairro planejado que teve seus lotes vendidos em duas etapas: a primeira, com 275 vendas, teve duração de 10 dias. Já a segunda durou 20 horas e conseguiu atingir a marca de 124 lotes vendidos, totalizando 399 terrenos de alto padrão. A localização privilegiada ao lado do campus da UFU foi fator essencial para as vendas (Informações retiradas do folder da Baduy Desenvolvimento Imobiliário).

<sup>22</sup> Grupo Baduy Desenvolvimento Imobiliário.

[...] lançado em setembro de 2010, com tamanho médio dos lotes variando entre 360m<sup>2</sup> e 437 m<sup>2</sup>, os quais sofriam uma variação de preços médios de R\$36.000,00 para os lotes com menor metragem, enquanto os de maior metragem eram avaliados em R\$57.600,00 e aqueles mais próximos do *campus* da Universidade Federal de Uberlândia (UFU) ainda passavam por um processo de valorização ainda maior. Atualmente o preço médio dos lotes variou visto que cada vez mais essa área vem sendo valorizada, além de ter-se instalado nas intermediações desse empreendimento a devida infraestrutura. Nesse sentido, os lotes de 360 m<sup>2</sup> são vendidos a R\$62.000,00 enquanto os de 437m<sup>2</sup> estão sendo vendidos a R\$100.000,00 (SILVEIRA, 2012, p. 53).

A partir dessas considerações, concluímos que a construção da Instituição Superior de Ensino no bairro Tupã (setor Sudeste) causou impactos importantes no seu entorno, principalmente, no que se refere à valorização monetária dos imóveis. Neste processo, salientamos que o ano de 2012 consolidou-se como o período posterior a intensas mudanças no padrão de estruturação imobiliária na cidade de Ituiutaba (MG). Novos empreendimentos se alicerçaram no período em análise (Quadro 2), mormente, no âmbito do setor da moradia, diversificando as frentes de investimentos e expansão urbana

**Quadro 2 - Ituiutaba (MG): empreendimentos lançados no recorte temporal de análise.**

<b>Anos</b>	<b>Empreendimentos</b>	<b>Setores</b>
2006	Câmpus da Universidade Federal de Uberlândia	Sudeste
2007	Residencial Jardim Europa - 1ª etapa	Noroeste
2008	Residencial Jardim Europa - 2ª etapa	Noroeste
2009	Residencial Jardim Europa - 3ª etapa Residencial Canaã I e II e Residencial Buritis	Noroeste Sudeste
2009-2010	Instituto Federal do Triângulo Mineiro (IFTM) Residencial Camilo Chaves	Sudoeste Sudoeste
2010	Residencial Jardim Europa - 4ª etapa Residencial Carlos Dias Leite Residencial Tupã Residencial Portal do Lago Residencial Drummond I Residencial Portal dos Ipês Loteamento Spazio Colina - 1ª etapa e 2ª etapa	Noroeste Sudoeste Sudoeste Nordeste Nordeste Sudeste Sudeste
2010-2011	Residencial Drummond II	Nordeste
2011	Residencial Jardim Europa - 5ª etapa	Noroeste
2011-2012	Lojas Americanas e Bretas Supermercados	Central

Fonte: CHAVES, Luciana Domingues, 2013.

Vale destacar, no contexto do setor da moradia putativo, como frentes de investimentos e expansão urbana, os conjuntos habitacionais cujo público-alvo compreendeu as famílias de baixo rendimento econômico. Para Medeiros (2007), os conjuntos habitacionais geram uma nova configuração no urbano, por meio do objeto casa e da necessidade de atender a parte expressiva da população que precisa de melhores condições de moradia. Daí nasce o ideário de conjuntos habitacionais: “Habitação barata produzida em larga escala. Atende aos anseios do capital, dinamizando a economia através da construção civil. Responde também à necessidade de provisão de habitação em massa, possibilitando o acesso à casa que muito trabalhadores almejam” (MEDEIROS, 2007, p. 29).

Assim, temos no setor Sudeste os Conjuntos Canaã I e Canaã II, construídos por intermédio do “Programa Minha Casa Minha Vida” (PMCMV). De acordo com Ferreira (2013), os conjuntos supramencionados tiveram aprovação para parcelamento do solo, em 2009, abrangendo um total de 1.010 residências, cujo valor das prestações contemplou o mínimo de R\$ 50,00 e máximo de R\$ 160,00 mensais. Ambos os conjuntos foram construídos com a devida infraestrutura: água, energia elétrica, pavimentação das ruas e sistema de esgoto, em uma área adquirida pela Empresa Realiza Incorporações Ltda. (Realiza Construtora), também responsável pelas edificações.

Ainda na conjuntura do “Programa Minha Casa Minha Vida” (PMCMV), ressaltamos, no setor Sudoeste, o Residencial Camilo Chaves (Figura 18). Segundo informações da Rodrigues da Cunha Guarita (RCG Engenharia, 2013), este residencial abrangeu um total de 500 residências e teve como público-alvo as famílias com renda mensal de 0 a 3 salários-mínimos e prestações a partir de R\$50,00 mensais.

**Figura 18-** Ituiutaba (MG): Padrão arquitetônico das unidades habitacional Residencial Camilo Chaves (2010).



**Fonte:** Rodrigues da Cunha Guarita (RCG Engenharia, 2013).

No setor Noroeste, realçamos o Residencial Jardim Europa (Figura 19), construído em quatro fases por intermédio do Programa Carta de Crédito Associativo do Fundo de Garantia

do Tempo de Serviço (CCFGTS). Amparado em informações da Caixa Econômica Federal (2011), Nascimento (2011) menciona que,

Este conjunto faz parte da atuação do governo federal por meio do Programa Carta de Crédito Associativo do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CCFGTS). O subsídio ao mutuário para aquisição e construção em terreno próprio estabelecido nessa política habitacional, varia de 10.000,00 até 80.000,00 reais, conforme a renda que este recebe. A faixa de renda mensal familiar necessária para as pessoas físicas participarem desta política habitacional varia de 465,00 a 2.790,00 reais. (NASCIMENTO, 2011, p. 59).

**Figura 19** - Ituiutaba (MG): Anúncio publicitário e padrão arquitetônico das unidades habitacional do residencial Jardim Europa (2009).



Fonte: Jornal do Pontal, out/2009.

Evidenciamos no setor Sudoeste os Residenciais Carlos Dias Leite e Tupã. De acordo com Nascimento (2011), o Residencial Carlos Dias Leite, construído pela Companhia de Habitação de Minas Gerais (COHAB-MG), por meio do Programa Lares Habitação Popular (PLHP), atendeu famílias que possuíam uma renda mensal entre 1 e 3 salários-mínimos. O padrão arquitetônico das 232 moradias compreendeu um tamanho total de 36,27m<sup>2</sup> de área construída para cada unidade habitacional.

O residencial Tupã, construído pela construtora RS Engenharia Ltda., com recursos federais provenientes do Orçamento Geral da União (OGU), do Ministério das Cidades, atendeu famílias de baixa renda com rendimento mensal de até 3 salários-mínimos. No total, foram construídas 84 unidades habitacionais (NASCIMENTO, 2011).

Diante dos elementos apresentados, inferimos que a propriedade da casa não é atrativa apenas financeiramente, mas representa também uma ascensão social e influencia no *status* do indivíduo. Este *status* é adquirido por duas vias: social, por representar uma conquista de posição, e a econômica, por se um bem familiar, que significa a liberação de parte significativa do orçamento familiar, antes destinada a cobrir gastos com aluguéis.

Por fim, enfatizamos que não pretendemos, com a discussão aqui exposta, limitar a análise da valorização imobiliária apenas aos lançamentos de novos empreendimentos

imobiliários como único fator de valorização localista. Precisamos reconhecer que toda essa valorização imobiliária ocorreu em âmbito geral, no contexto nacional, decorrente do “momento econômico atual que o Brasil se encontrava como: segurança e estímulo ao consumo, valor de mercado da moeda nacional, subsídios ao crédito e financiamentos, e, eventos esportivos como Copa do Mundo de 2014, e Jogos Olímpicos de 2016” (PEREIRA, 2013, p.24). Desse modo, podemos dizer que em Ituiutaba (MG) também houve valorização no mercado imobiliário, assim como ocorreu em muitas outras cidades do Brasil.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

---

O exercício de pensar a produção do espaço urbano de Ituiutaba (MG) sob a ótica do mercado imobiliário, contemplando os processos relacionados à comercialização de terrenos não edificadas e de imóveis residenciais (casas) urbanos, no recorte temporal de 2000, 2005 e 2012, nos possibilitou trabalharmos com consideráveis frentes e interpretações, alicerçados no volume do banco de dados estruturado a partir dos anúncios de imóveis publicados nos classificados. Em linhas gerais, conseguimos, em um primeiro momento, elencar as empresas que lideraram o segmento de comercialização de terrenos não edificadas e de imóveis residenciais urbanos em Ituiutaba (MG), no período supracitado, com destaque para a Lucas Lima Imobiliária e a Prolocal Administração Imobiliária.

Subsequentemente, a distribuição das ofertas por bairro para ambos os segmentos (terrenos não edificadas e de imóveis residenciais urbanos) nos permitiu observar, em linha cronológica, a dispersão das ofertas pelos cinco setores da cidade (Central, Nordeste, Noroeste, Sudeste e Sudoeste). Destarte, visualizamos uma predominância dos imóveis residenciais urbanos sobre os terrenos não edificadas, ao mesmo tempo que presenciamos a centralização dos anúncios terrenos não edificadas em único bairro (Independência). Ademais, verificamos uma diversificação dos bairros ofertados em relação aos anos precedentes (2000 e 2005).

Nesse contexto, a leitura sobre os preços dos imóveis, no decorrer do período estudado, forneceu indícios das práticas de seletividade espacial, visto que determinados setores se realçaram com maior concentração monetária de imóveis do que outros, em virtude de alguns empreendimentos, como: a) instalação de um Câmpus da Universidade Federal de Uberlândia no bairro Tupã, que culminou na valorização das áreas circunvizinhas e b) construção dos conjuntos habitacionais. Ambos os empreendimentos contribuíram para as transformações na produção do espaço de Ituiutaba (MG), influenciando, direta ou indiretamente, na evolução dos preços nos mercados de terrenos não edificadas e de imóveis residenciais (casas) urbanos. Dessa forma, ponderamos que, embora a valorização imobiliária tenha sido um fator conjuntural da economia brasileira, certas estratégias e ações em âmbito local convieram para direcionar os investimentos, o que levou à definição dos setores da cidade em que houve maior valorização.

Finalmente, podemos concluir que as mudanças ocorridas no espaço urbano de Ituiutaba (MG), por intermédio da atuação do capital imobiliário, propiciaram significativas transformações na paisagem urbana, sobretudo, por meio do lançamento de novos

empreendimentos imobiliários representativos na reestruturação da cidade, os quais redesenharam as fronteiras urbanas, adquirindo mais intensidade e destacando determinadas áreas no que condiz à potencial valorização imobiliária, como é o caso do setor Sudeste.

## REFERÊNCIAS

- BERNADELLI, Mara Lúcia Falconi da Hora. Programa Cura III em Presidente Prudente: uma porta para a cidade. In: SPÓSITO, Eliseu Savério; SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar (orgs.). **Cidades médias: produção do espaço**. São Paulo: Expressão Popular, 2006.
- BEZERRA, Josué Alencar. **A reafirmação do bairro: um estudo geo-histórico do bairro do Alecrim na cidade de Natal**. 2005. 187 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2005.
- BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.
- BRASIL. Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 16 dez. 1964. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm)>. Acesso em: 13 Jan. 2016.
- CAMPO, Paola Rogedo. O preço da terra urbana e moradia de baixo custo. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura (Orgs.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011, p. 63-80.
- CAMPOS JÚNIOR, Carlos. Teixeira. de. **A construção da cidade: formas de produção imobiliária em Vitória**. Vitória: Floricultura, 2002.
- CAPEL, Horácio. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografia**. Barcelona, v.8. n.1-2, 1974, p.19-58.
- CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Themis Amorim. A reestruturação do setor imobiliário e o papel do Programa Minha Casa Minha Vida. . In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura (Orgs.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011, p. 81-104.
- CARIO, Silvio Antônio Ferraz; BUZANELO, Edegar João. Notas sobre a teoria Marxista da renda da terra. **Revista de Ciências Humanas**, Florianópolis, v. 5, n. 8, p. 32-47, jan. 1986. ISSN 2178-4582. Disponível em:<<https://periodicos.ufsc.br/index.php/revistacfh/article/view/23542/21198>>. Acesso em: 20 jan. 2016.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1994. 270p.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de Souza; SPOSITO, Maria Encarnação (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1 ed., 2 reimp. São Paulo: Contexto, 2013, p. 53-74.

CHAVES, Hélio. A economia de Ituiutaba em seus diversos aspectos. **Revista Acaiaca**, Belo Horizonte: Imprensa oficial, p.75-79, 1953.

CHAVES, Petrônio Rodrigues. Evolução agrária do município de Ituiutaba. **Revista Acaiaca**, Belo Horizonte: Imprensa oficial, p.45-48, 1953.

CHIAVENATO, Idalberto. **Introdução à teoria da administração: uma visão abrangente da moderna administração das organizações**. 7 ed. Rio de Janeiro: Editora Campus, 2003.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4 ed. 6 reimp. São Paulo: Ática, 2005.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e a produção do espaço urbano: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de Souza; SPOSITO, Maria Encarnação (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1 ed., 2 reimp. São Paulo: Contexto, 2013, p. 41-52.

COSTA, Rildo Aparecido; MARTINS, Fernanda Pereira. Impactos e riscos ambientais urbanos em Ituiutaba (MG). In: PORTUGUEZ, Anderson Pereira; MOURA, Gerusa Gonçalves; COSTA, Rildo Aparecido (org.). **Geografia do Brasil Central: enfoque teóricos e particularidades regionais**. Uberlândia: Assis Editora, 2011. p. 355-378.

DITTMAR, Adriana Cristina Corsico. **Paisagem e morfologia de vazios urbanos: Análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba (PR)**. 2006. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana) - Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia, Pontifícia Universidade Católica. Curitiba, 2006.

FERREIRA, Leilaine de Fátima. **Programa Minha Casa Minha Vida em Ituiutaba (MG): uma análise dos conjuntos habitacionais Buritis, Canaã I e Canaã II**. 2013. 90f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) – Faculdade de Ciências Integradas do Pontal, Universidade Federal de Uberlândia, Ituiutaba, 2013.

FIX, Mariana. **Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo**: Faria Lima e Água Espraiada. São Paulo: Boitempo, 2001.

FREITAS, Aldaiz Muniz. **Através da realidade**. 1973, 88p.

FREITAS, Marina Roberta Padilha; NEGRÃO, Glauco Nonose. Vazios urbanos: estudo de caso no município de Guarapuava (PR) **Revista: Geographia Opportuno Tempore**, Londrina, v. 1, nº especial, p. 480-493, jul./dez. 2014.

GONÇALVES, Thalimar Matias. **Novas estratégias da produção imobiliária na Grande Vitória**: um estudo sobre as recentes transformações do espaço urbano de Serra (ES). 178f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2010.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço**. 2 ed. São Paulo: Edusp, 2010.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo. Hucitec. 1980.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censos Demográficos**: 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010. Disponível em: <www.ibge.gov.br>.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidade @**: informações geográficas. 2015a. Disponível em: <www.ibge.gov.br>.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidade @**: informações estatísticas da produção agrícola municipal. 2015b. Disponível em:<www.ibge.gov.br>.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidade @**: informações estatísticas do Produto Interno Bruto (PIB). 2015c. Disponível em: <www.ibge.gov.br>.

IPEADATA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. **Regional**: dados estatísticos agropecuários. 2015. Disponível em: <www.ipeadata.gov.br>. Acesso em 10 dez. 2014.

LEAL, José Agostinho Anachoreta. Financiamento habitacional e os requisitos para desenvolver o mercado de títulos hipotecários no Brasil: uma análise a partir da experiência americana e chilena. In: Anais do IX ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL (ANPUR), 2001, Rio de Janeiro. **Anais ...** Rio de Janeiro, 2001. p. 1.436-1.445.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço urbano**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original La production de l'espace, 4ª Ed. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão – fev. 2006.

LOURENÇO, Luís Augusto Bustamante. A escravidão e trabalho livre. In: \_\_\_\_\_. **O Triângulo, do Império à República**: o extremo oeste de Minas Gerais na transição para a ordem capitalista (segunda metade do século XIX). Uberlândia: EDUFU, p.140-182, 2010.

MARICATO, Ermínia (Org.). Aspectos da história da habitação e das cidades no Brasil. In: \_\_\_\_\_. **Habitação e cidade**. 2 ed. São Paulo: Atual, 1982. p. 8-40.

MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982.

MARICATO, Ermínia **O “Minha Casa” é um avanço, mas segregação urbana fica intocada**. Carta Maior de 27 mai. 2009. Disponível em:<https:// cartamaior.com.br/?/Editora/

Politica/O-Minha-Casa-e-um-avanco-mas-segregacao-urbana-fica-intocada/4/15160>. Acesso em: 13 jan. 2016.

MARTINS, Dora; VANALLI, Sônia. Migrantes. São Paulo: Contexto, 1994. 104p. (Repensando a Geografia).

MATOS, Débora; BARTKIW, Paula Izabela Nogueira. **Introdução ao Mercado Imobiliário**. Paraná: Instituto Federal do Paraná (Educação a Distância - Rede e-Tec Brasil), 2013.

MEDEIROS Sara Raquel Fernandes Queiroz de. **A casa própria: um sonho ou realidade? um olhar sobre os conjuntos habitacionais em Natal**. 2007. 113f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2007.

MEDITSCH, Eduardo. **A rádio na era da informação**. Coimbra: editora Minerva, 1999. (Coleção Comunicação).

MELAZZO, Everaldo Santos. Escalas e agentes, processos e projetos: uma análise comparativa da dinâmica imobiliária recente no Brasil. In: Anais XVII ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS. ASSOCIAÇÃO DOS GEÓGRAFOS BRASILEIROS, 2012, Belo Horizonte. **Anais ...** Belo Horizonte, 2012. p.1-10.

MELAZZO, Everaldo Santos. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbanas: o caso de Presidente Prudente (SP)**. 144f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1993.

MELAZZO, Everaldo. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. In. XVI ENCONTRO NACIONAL DOS GEÓGRAFOS CRISE, PRÁXIS E AUTONOMIA, 2010, Porto Alegre. **Anais ...** Porto Alegre, 2010.p. 1-11.

MIELE, Savio Augusto de. Freitas. O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo. São Paulo: FFLCH/Labur Edições, 2008. Disponível em: <[www.ffiich.usp.br/dg/gesp/baixar/livro\\_savio.pdf](http://www.ffiich.usp.br/dg/gesp/baixar/livro_savio.pdf)>. Acesso em: 10 jan. 2009.

MIRANDA, Evaristo Eduardo de; GOMES, Eliane Gonçalves; GUIMARÃES, Marcelo. **Mapeamento e estimativa da área urbanizada do Brasil com base em imagens orbitais e modelos estatísticos**. Campinas: Embrapa Monitoramento por satélite, 2005. Disponível em: <<http://www.urbanizacao.cnpem.embrapa.br>>. Acesso em 7 jan. 2014.

NASCIMENTO, Plínio Andrade Guimarães do. **Dinâmica da produção do espaço urbano e habitação popular na cidade de Ituiutaba (MG): uma análise dos conjuntos habitacionais jardim Europa, Residencial Carlos Dias Leite e Residencial Tupã Ituiutaba (MG)**. 2011. 103f.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) - Faculdade de Ciências Integradas do Pontal, Universidade Federal de Uberlândia, Ituiutaba, 2011.

NASCIMENTO, Plínio Andrade Guimarães do; MELO, Nágela Aparecida. Ituiutaba (MG): os agentes econômicos e a (re)estruturação da cidade na rede urbana regional. **Horizonte Científico**, Uberlândia, v. 4, n. 1, p. 1-35, 2010.

NOVAIS, Aloísio Silva. **História Antiga de Ituiutaba**. 1974. 66p.

OLIVEIRA, Bianca Simoneli de. **Ituiutaba (MG) na rede urbana tijuana: (re)configurações sócio-espaciais no período de 1950 a 2003**. 2003. 204f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2003.

OLIVEIRA, Hélio Carlos Miranda de. **Urbanização e cidades: análises da microrregião de Ituiutaba (MG)**. 2013. 431f. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2013.

PEREIRA, Francisco Sirdenyo Rodrigues. **Mercado imobiliário em médias cidades: um estudo da formação, crescimento e influência do mercado de imóveis em Imperatriz (MA)**. 2013. 90f. Dissertação (Mestrado em Administração) - Universidade da Amazônia, Belém, 2013.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção de moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira, 1997.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. 10 ed. São Paulo: Contexto, 2003. (Coleção Repensando a Geografia).

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 4 ed. São Paulo: Edusp, 2012.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993. 77p.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado: fundamentos teórico e metodológico da geografia**. São Paulo: Hucitec, 1988.

SANTOS, Milton. **Por uma nova geografia: da crítica da geografia a uma geografia crítica**. 3ed. São Paulo: Hucitec, 1990.

SANTOS, Milton. **Metrópole Corporativa Fragmentada**. 2 ed. São Paulo: EDUSP, 2009.

SILVA, Dalva Maria de Oliveira. **Memória: lembrança e esquecimento.** Trabalhadores nordestinos no Pontal do Triângulo Mineiro nas décadas de 1950 e 1960. 1997. 151f. Dissertação (Mestrado em História) – Pontifícia Universidade Católica, São Paulo, 1997.

SILVA, Daniel de Araujo Silva; LOBODA, Carlos Roberto. O processo de produção do espaço urbano: questões socio ambientais, mapeamento e caracterização do bairro tupã em Ituiutaba (MG). In. IV CICLO DE DEBATES SOBRE O MEIO AMBIENTE: RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL, 2013, Ituiutaba. **Anais ...** Ituiutaba, 2013 p. 214-230.

SILVEIRA, Lorena Nayara da. **Expansão territorial e transformações na periferia urbana de Ituiutaba-MG:** um estudo a partir dos loteamentos de médio e alto padrão. 2012. 58f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) - Faculdade de Ciências Integradas do Pontal, Universidade Federal de Uberlândia, Ituiutaba, 2012.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** São Paulo: Alfa-Ômega, 1979.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. O centro e as formas de expressão da centralidade urbana. **Revista Geografia,** São Paulo: UNESP, n. 10, p. 1-18, 1991.

VILELA, Manoel Junqueira. A agricultura e a pecuária de Ituiutaba nos últimos 50 anos. In: Fundação Cultural de Ituiutaba (org.). **O centenário.** Ituiutaba: Editora Gráfica de Ituiutaba Ltda, 2001, p. 87-94.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** 2 ed. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP: Lincoln Institute, 2001.



**FORMULÁRIO DE METADADOS PARA DISPONIBILIZAÇÃO DE TESES E DISSERTAÇÕES NA BDTD/UFG**

Mestrado

Doutorado

Possui agência de fomento?	(x)Sim ( )Não	Sigla:	CAPES
Título do trabalho:	<b>Produção do espaço urbano e mercado imobiliário:</b> a oferta de terrenos não edificadas e imóveis residenciais urbanos em Ituiutaba (MG)		
Título em outro idioma:	Production of urban space and imobilario market: the supply of unbuilt land and urban residential properties in Ituiutaba (MG).		
Data defesa:	(20/04/2016)		

Nome do autor(a):	Luciana Domingues Chaves
Como deseja ser citado:	CHAVES, L. D.
E-mail:	lucianachavesitba@gmail.com
Link do currículo Lattes:	<a href="http://lattes.cnpq.br/0734303919705760">http://lattes.cnpq.br/0734303919705760</a>

Orientador(a):	Prof. Dr. José Vieira Neto.
E-mail:	jovinetto@hotmail.com
Link do currículo Lattes:	<a href="http://lattes.cnpq.br/4713096051415806">http://lattes.cnpq.br/4713096051415806</a>

Co-orientador(a):	-----
Link do currículo Lattes:	-----

Nomes dos membros da banca:	
1)	Prof. José Vieira Neto (Unidade Acadêmica Especial de Geografia - Instituto de Geografia - Universidade Federal de Goiás - Regional Catalão) - Orientador e Presidente da Banca.
2)	Prof. Dr. Ismar da Silva Costa (Unidade Acadêmica Especial de História e Ciências Sociais da Universidade Federal de Goiás - Regional Catalão)- Membro Externo.
3)	Prof. Dr. Paulo Henrique Kingma Orlando (Unidade Acadêmica Especial de Geografia - Instituto de Geografia - Universidade Federal de Goiás - Regional Catalão) - Membro Interno.

Palavras-chave:	Produção do Espaço Urbano. Mercado Imobiliário. Ituiutaba (MG).
Palavras-chave (outro idioma):	Production of Urban Space. Imobilario Market. Ituiutaba (MG).
Nome da unidade acadêmica:	Unidade Acadêmica Especial de Geografia - Instituto de Geografia - Universidade Federal de Goiás - Regional Catalão
Programa de Pós-Graduação:	Programa de Pós-Graduação em Geografia da

	Universidade Federal de Goiás, Regional Catalão.
Área de conhecimento:	Geografia e Ordenamento do Território.

Resumo:

Esta dissertação analisa a produção do espaço urbano e suas articulações com o mercado imobiliário a partir da realidade concreta investigada na cidade de Ituiutaba (MG), contemplando os processos relacionados à comercialização de terrenos não edificados e de imóveis residenciais urbanos ofertados em classificados de jornal. Considera-se, neste escopo, o recorte temporal de 2000, 2005 e 2012. Desse modo, discutimos sobre: produção do espaço urbano; agentes produtores do espaço urbano e; mercado imobiliário. Constituído esse quadro analítico, nossa compreensão voltou-se à análise da comercialização dos imóveis urbanos a partir do levantamento, coleta e mapeamento das variáveis disponíveis nos anúncios dos classificados de imóveis do principal jornal de circulação diária local. Paulatinamente, a organização, interpretação e análise dos dados, somadas à bibliografia estudada e às informações levantadas em campo, nos permitiram vislumbrar mudanças recentes na produção do espaço urbano de Ituiutaba (MG), sobretudo, mediante o lançamento de novos empreendimentos imobiliários, os quais redesenharam seus limites urbanos e promoveram a seletividade espacial, que destacou determinadas áreas da cidade no que diz respeito à potencial valorização imobiliária, como é o caso do Setor Sudeste.

Abstract:

This dissertation analyzes the production of urban space and its joints starting the real estate market from the concrete reality investigated in the city of Ituiutaba (MG), contemplating the processes related to the marketing of unbuilt land and urban properties offered in newspaper classifieds. Considers, in this scope, the timeframe of 2000, 2005 and 2012. Thereby, we discussed about: production of urban space; producers agents of urban space and; real estate market. Constituted this analytical framework, our understanding turned to analysis of commercialization of urban real estate through of survey, mapping and collection of the variables available in the classified of real estate from the main local daily newspaper. Gradually, the Organization, interpretation and analysis of data, added to the bibliography studied and the information gathered in the field, allowed us a glimpse of recent changes in the production of urban space of Ituiutaba (Minas Gerais), above all, through the launch of new real estate developments, which redrew its municipal boundaries and promoted the spatial selectivity highlighting certain areas of the city with regard to potential real estate appreciation, such as the Southeast Sector.