



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
CAMPUS CATALÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO *Stricto sensu* EM GEOGRAFIA
GEOGRAFIA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

PRISCILA CELESTE MARTINS

OS “GIGANTES”
NA DINÂMICA URBANA DE CATALÃO (GO):
A atuação do capital - da especulação à verticalização
(1975-2010)



CATALÃO (GO)
2011

PRISCILA CELESTE MARTINS

**OS “GIGANTES” NA DINÂMICA URBANA DE CATALÃO (GO):
A atuação do capital - da especulação à verticalização (1975-2010)**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação “Stricto Sensu” em Geografia da Universidade Federal de Goiás, Campus Catalão como requisito parcial para obtenção do título de Mestre.

Área de concentração:
Geografia e Ordenamento do Território

Linha de Pesquisa:
Trabalho e Movimentos Sociais

Orientador: Prof. Dr. Edir de Paiva Bueno

CATALÃO (GO)

2011

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(GPT/BSCAC/UFV)

| | |
|-------|--|
| M379g | <p>Martins, Priscila Celeste</p> <p>Os “gigantes” na dinâmica urbana de Catalão (GO) [manuscrito] : a atuação do capital – da especulação à verticalização (1975-2010) / Priscila Celeste Martins. – 2011. 146 f.: il., figs., tabs.</p> <p>Orientador: Prof^o Dr. Edir de Paiva Bueno.</p> <p>Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Goiás - Campus de Catalão – Departamento de Geografia, 2011. Bibliografia. Inclui lista de figuras, abreviaturas, siglas e tabelas. Apêndices.</p> <p>1. Geografia. 2. Urbanização 3. Especulação imobiliária. 4. Verticalização. 5. Catalão (GO). I.Título.</p> <p>CDU: 911.3:316.43(817.3)</p> |
|-------|--|

TERMO DE APROVAÇÃO

PRISCILA CELESTE MARTINS

OS “GIGANTES” NA DINÂMICA URBANA DE CATALÃO (GO): a atuação do capital - da especulação à verticalização (1975-2010).

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

Aprovada em 06 de dezembro de 2010.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Edir de Paiva Bueno
Orientador e Presidente
Universidade Federal de Goiás-Campus Catalão

Profa. Dra. Carmem Lúcia Costa
Membro convidado
Universidade Federal de Goiás-Campus Catalão

Prof. Dr. Willian Rodrigues Ferreira
Membro convidado
Universidade Federal de Uberlândia

Àquele que me amou primeiro e a si mesmo se entregou por mim, Jesus Cristo, autor e consumidor da minha fé... *“Ele é quem muda o tempo e as estações, remove reis e estabelece reis; Ele dá sabedoria aos sábios e entendimento aos inteligentes”* (Bíblia Sagrada, Livro de Daniel, cap. 2, verso 21).

AGRADECIMENTOS

As primícias do meu agradecimento à Deus, que me concedeu a dádiva da vida, o gozo da família, o mistério do conhecimento e o privilégio de cursar a Pós-Graduação. De fato, sem Ele, nada poderia fazer.

Aos meus familiares, pela compreensão nas ausências e deficiências. Vocês foram fundamentais para que eu “sobrevivesse” no caminho que escolhi. Minha base de sustentação, meu abrigo, meu porto seguro: Pai, mãe e maninho, seus choros, suas orações, seus conselhos e suas “broncas” não me deixaram desistir. Obrigada a todos vocês.

Ao meu esposo, eterno companheiro Robson, por ouvir meus intermináveis lamúrios, pelo apoio e incentivo, principalmente na fase final desse trabalho e acima disso, pelo amor, combustível que também move o pesquisador.

Ao meu orientador, professor Dr. Edir, pela disposição, pelo cuidado, pelo conhecimento disponibilizado, pela paciência, pelos estímulos, pelos “*insights*” sobre a temática, obtidos muitas vezes nas famosas conversas de corredor; e por aceitar o desafio dessa orientação.

Aos professores, especialmente aos professores Dr. José Henrique Rodrigues Stacciarini, Dra. Helena Angélica de Mesquita, Dr. Idelvone Mendes Ferreira e Dr. Marcelo Rodrigues Mendonça, pelas valorosas lições de vida, de humanidade e de conhecimento. Incansáveis na busca de dias melhores e de uma universidade mais justa.

Aos funcionários da Universidade Federal de Goiás-Campus Catalão, em especial à Priscila Querino de Lima, secretária da Pós-Graduação em Geografia, que contribui todos os dias para o fortalecimento da Pós-Graduação em Geografia do Campus Catalão.

Ao Antonio Santiago da Silva pela confecção dos mapas, à Biblioteca do Campus Catalão pela elaboração da ficha catalográfica, à W-Print pela impressão cuidadosa e à Pollianna Pereira da Costa, pela tradução do resumo.

Aos órgãos públicos, sobretudo à Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Catalão, na pessoa do Sr. Osmar, pelas informações prestadas, pela disponibilidade dos arquivos e pela gentileza no tratamento com uma jovem pesquisadora.

Aos meus colegas da Pós-Graduação em Geografia. Obrigada por compartilharem dos encontros ora constantes ou ora raros... sempre preciosos. Além dos debates, dos grupos de estudo, compartilhamos inquietudes, alegrias, compartilhamos nossas vidas. Grandes amigos: Letícia, Kelly, Kátia, Roberli, Jaqueline, José Dourado, Ana Paula, Cláudia e tantos outros... que de alguma forma deixaram contribuições à pesquisa e à vida.

Ao CNPq pelo auxílio financeiro a essa investigação científica e,

À Universidade Federal de Goiás pela oportunidade e apoio institucional na efetivação da graduação e da primeira turma de Pós-Graduação em Geografia do Campus Catalão.

*Antes mundo era pequeno
Porque Terra era grande
Hoje mundo é muito grande
Porque Terra é pequena
Do tamanho da antena
Parabolicamará
Ê volta do mundo, camará
Ê, ê, mundo dá volta, camará*

(Gilberto Gil)

RESUMO

O presente estudo visou verificar a atuação do capital imobiliário na cidade de Catalão (GO), com destaque para a especulação imobiliária e a verticalização de empreendimentos habitacionais, como forma de adensar a exploração do solo urbano. O recorte temporal escolhido compreende o período entre 1975 a 2010, porque foi a partir do asfaltamento da BR-050 em 1972, que se abriram as fronteiras do município, com conseqüente incorporação de territórios no processo produtivo modernizante e conservador. A concentração espacial da população, associada ao desenvolvimento das forças produtivas, induziu mudanças significativas não apenas nas atividades econômicas e nos ambientes construídos, mas também nos padrões de consumo e de bens de serviço. Nesse sentido, buscou-se conhecer a atuação do capital imobiliário no espaço urbano via especulação com terras e verticalização de empreendimentos imobiliários em Catalão (GO). Para tanto, avaliou-se ainda, como as ciências sociais, em especial a ciência Geográfica tem trabalhado os aspectos urbanos e, mais recentemente, a especulação e a verticalização; procurou-se também verificar a dinâmica da cidade de Catalão no contexto da microrregião do Sudeste Goiano, tendo para isso, verificado o comportamento da migração, da expansão urbana e a especulação com terras e a segregação social. Finalmente procurou-se entender a cidade de Catalão e seus gigantes, a partir da especulação e da verticalização de empreendimentos, buscando os primórdios da especulação com terras na cidade, a partir da década de 1970, época esta, que serviu de marco e que culminou na atualidade dinâmica dos gigantes. Em relação a metodologia de pesquisa utilizada, instituímos os seguintes instrumentais: referencial teórico metodológico (estado, capital, urbanização, etc). O referencial empírico constituiu-se de trabalho de campo, entrevistas junto a proprietários de imobiliárias e moradores de edifícios da cidade de Catalão. Além disso, o referencial técnico é constituído de tabelas e gráficos e fotos.

Palavras-Chave: Geografia. Urbanização. Especulação. Verticalização. Catalão (GO)

ABSTRACT

The present study it aimed at to verify the performance of the real estate capital in the city of Catalão (GO), with prominence for the real estate speculation and the verticalization of housings enterprises, as form to accumulate the exploration of the ground urban. The chosen secular clipping understands the period enters 1975 the 2010, because it was from the tarring of the BR-050 in 1972, that the borders of the city had confided, with consequent incorporation of territories in the modernization productive process and conservative. The space concentration of the population, associated with the development of the productive forces, not only induced significant changes in the economic activities and constructed environments, but also in the standards of consumption and good of service. In this direction, one searched to know the performance of the real estate capital in the urban space saw speculation with lands and verticalization of real estate enterprises in Catalão (GO). For in such a way, it was still evaluated, as social sciences, in special Geographic science has worked urban aspects e, more recently, the speculation and the verticalization; it was also looked to verify the dynamics of the city of Catalão in the context of the southeastern microregion Goiano, having for this, verified the behavior of the migration, the urban expansion and the speculation with lands and the social segregation. Finally it was looked to understand the city of Catalão and its giants, from the speculation and of the verticalization of enterprises, searching the primordium of the speculation with lands in the city, from the decade of 1970, time this, that served of landmark and that it culminated in the dynamic present time of the giants. In relation the methodology of used research, we institute the following instruments: methodological theoretical referential (been, capital, urbanization, etc). The empirical referential consisted of work of field, interviews next to real estate proprietors of and living of buildings of the city of Catalão. Moreover, the referential technician is constituted of graphical tables and photos.

Key-words: Geography, Urbanization, Real Estate Speculation, Verticalization, Catalão (GO).

LISTA DE FIGURAS

| | |
|--|-----|
| Figura 1 - Perfil longitudinal de Catalão (GO), sentido nordeste-sudeste da cidade. | 23 |
| Figura 2 - Esboço do Perfil longitudinal de Catalão (GO)- 2010..... | 24 |
| Figura 3 - Hong Kong: um bom exemplo do fenômeno da verticalização urbana..... | 41 |
| Figura 4 - Imagem aérea da cidade de Chicago nos Estados Unidos..... | 41 |
| Figura 5 - A cidade de São Paulo e seus “arranha céus”..... | 42 |
| Figura 6 - Localização das sedes da CIMA Engenharia Ltda no Brasil..... | 107 |
| Figura 7 - Empreendimentos da CIMA Engenharia em Goiânia (GO)..... | 108 |
| Figura 8 – Folder de divulgação do Residencial Riviera..... | 109 |

LISTA DE MAPAS

| | |
|---|-----|
| Mapa 1 - Localização do Sudeste Goiano, com destaque para os municípios de Catalão e Três Ranchos | 17 |
| Mapa 2 - Espacialização dos estudos sobre o processo de verticalização das cidades brasileiras..... | 62 |
| Mapa 3 - Localização do Município de Catalão/GO e seus limites municipais..... | 79 |
| Mapa 4 - Localização da área urbana do município de Catalão (GO)-2010 | 80 |
| Mapa 5 - Processo de ocupação do espaço urbano de Catalão (GO) entre 1975 e 2010 | 91 |
| Mapa 6 - Mapa da zona de uso e ocupação do solo de Catalão (GO)..... | 112 |
| Mapa 7 - Processo de verticalização do espaço urbano de Catalão (GO) - 2010..... | 126 |

LISTA DE TABELAS

| | |
|--|----|
| Tabela 1 - Dinâmica da população total e urbana do Brasil, Goiás e Catalão (1950-2000)..... | 29 |
| Tabela 2 - Ranking dos 15 municípios mais competitivos do Estado de Goiás..... | 34 |
| Tabela 3 - Procedência dos não naturais residentes no município nos anos de 1970, 1980, 1991 e 2000..... | 85 |
| Tabela 4 - Relação dos Loteamentos e Anos de Concessão de Alvarás entre 1969 a 1996..... | 88 |
| Tabela 5-Controle de construções emitido pela Prefeitura Municipal de Catalão (1967-2010) | 98 |

LISTA DE FOTOGRAFIAS

| | |
|---|-----|
| Foto 1 - Foto da Ferrovia Centro-Atlântica, antiga REFESA | 69 |
| Foto 2 – Vista da cidade a partir do “Morro das Três Cruzes” – anos 1960-1970..... | 70 |
| Foto 3 – Vista da cidade a partir do “Morro das Três Cruzes”- 2009 | 71 |
| Foto 4- Vista lateral do edifício “Aguiar de Paula”..... | 104 |
| Foto 5- Estacionamento no centro da cidade..... | 105 |
| Foto 6 - Vista lateral do Residencial Dona Samira | 106 |
| Foto 7 - Vista lateral do Residencial Aquarela..... | 111 |
| Foto 8 - Residencial Olinda | 114 |
| Foto 9 - Localização do Residencial Olinda..... | 115 |
| Foto 10 - Condomínio residencial em construção a leste da Universidade Federal de Goiás..... | 119 |
| Foto 11 - Empreendimento com 4 pavimentos, localizado no Bairro Santa Rita, porção nordeste do município de Catalão. | 128 |

LISTA DE GRÁFICOS

| | |
|---|----|
| Gráfico 1 - Percentual da população total que ocupa áreas urbanas no Brasil, em Goiás e em Catalão (1950-2000) | 29 |
| Gráfico 2 - Gráfico - Trabalhos inscritos no VIII ENANPEGE, realizado em Curitiba (PR)- 2009 | 53 |
| Gráfico 3 - População do município e da cidade de Catalão no contexto da microrregião (1970 e 2007). | 75 |
| Gráfico 4 - Transferências constitucionais dos Governos Federal e Estadual para Catalão entre 1995 e 2009. (em milhões de R\$)..... | 76 |
| Gráfico 5 - Trajetória do índice de participação de Catalão no ICMS Estadual (pontos %)... | 77 |

LISTA DE ABREVIATURAS

AGETOP = Agencia Goiana de Transporte e Obras Públicas

CESUC = Centro de Ensino Superior de Catalão

DIMIC = Distrito Minerio-Industrial de Catalão

FCO= Fundo Constitucional do Centro-Oeste.

FIBGE = Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IBAMA = Instituto Brasileiro de Meio Ambiente

IBGE= Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ICMS = Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços

INDUR = Instituto de Desenvolvimento Urbano e Regional

NEPEUR = Núcleo de Pesquisas e Estudos Urbanos

PDDU= Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

PDUA = Plano de Desenvolvimento Urbano e Ambiental

PIB = Produto Interno Bruto

POEU = Plano Ordenador do Espaço Urbano

SEBRAE = Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE)

SENAC = Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC),

SENAI = Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial

SEPLAN = Secretaria do Planejamento e Desenvolvimento

SESI = Serviço Social da Indústria (SESI),

UFG = Universidade Federal de Goiás

SUMÁRIO

| | |
|---|-----|
| 1 INTRODUÇÃO | 16 |
| 2 PARA INICIAR UM DIÁLOGO DE GEOGRAFIA URBANA: especulação e verticalização – em busca de definições teóricas | 27 |
| 2.1 Introdução | 28 |
| 2.2 A Geografia Urbana na atualidade brasileira: discussões preliminares | 47 |
| 2.3 A especulação imobiliária e a verticalização no contexto da urbanização brasileira | 54 |
| 3 CATALÃO E SEUS “GIGANTES”: da especulação à verticalização (1975-2010) | 67 |
| 3.1 Introdução | 68 |
| 3.2 O Sudeste Goiano: a formação de um pólo regional na dinâmica urbana goiana | 68 |
| 3.3 Catalão: migração, especulação com terras e expansão urbana | 79 |
| 3.4 Os primórdios da especulação com terras | 83 |
| 3.5 A atualidade: a dinâmica dos “gigantes” pós 1975 | 92 |
| 4 CONSIDERAÇÕES | 134 |
| REFERENCIAS | 138 |
| FONTES ORAIS CITADAS | 143 |
| ANEXOS | 144 |
| Anexo 1- Gráficos elaborado com o resultado da análise dos documentos da secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Catalão | 144 |
| Anexo 2 - Modelo do roteiro de entrevistas: imobiliárias | 150 |
| Anexo 3 - Modelo de questionário: moradores | 151 |

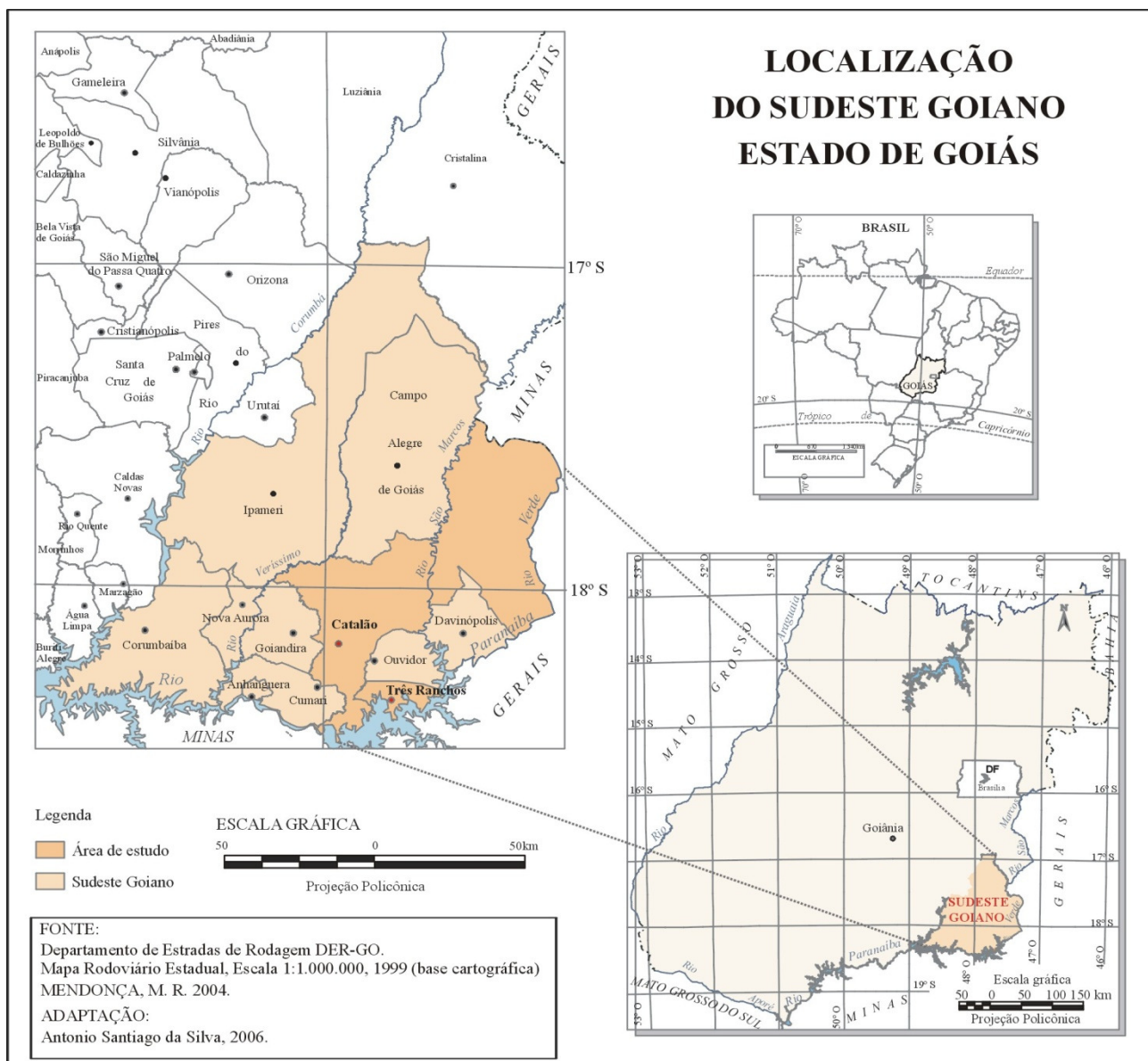
1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objetivo atender a uma das etapas de pesquisa que compõe o Programa de Mestrado em Geografia do Campus Catalão, da Universidade Federal de Goiás, na linha de pesquisa Trabalho e Movimentos Sociais. A pesquisa consistiu no aprofundamento nas particularidades inerentes a atuação do capital no espaço urbano, através da especulação com terras e a verticalização de empreendimentos imobiliários em Catalão (GO), no período entre 1975 a 2010.

Catalão, cidade localizada no Sudeste Goiano vem nos últimos 40 anos se destacando entre as mais importantes cidades do Estado. É inevitável que uma cidade como Catalão, que conta com localização próxima a grandes centros de consumo, abundantes recursos minerais e com um invejável potencial econômico seja pólo de atração de mão-de-obra, de investimentos e da atuação do capital incorporador. Todos esses elementos coadunam na (re) organização do espaço urbano da cidade. Veja o mapa que mostra a localização do Sudeste Goiano, com destaque para o município de Catalão, no Estado de Goiás.

Guardadas as devidas especificidades, Catalão apresenta uma estrutura urbana marcada pela atuação dos agentes imobiliários que regulam os mecanismos de mercado com fins de especulação. Os agentes imobiliários podem ser personificados nos diversos agentes sociais. Sobre os agentes sociais, Corrêa (1995) identifica como envolvidos na produção do espaço urbano os seguintes sujeitos: os proprietários fundiários e dos meios de produção, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Nesse trabalho enfatizaremos o papel dos promotores imobiliários e do Estado, por serem eles os que mais interferem na organização e (re)organização do espaço urbano de Catalão, sem nos esquecer da importância de todos esses agentes na produção do espaço urbano.

Analisar o mercado imobiliário, com suas estratégias capitalistas, atuando sobre o espaço urbano demonstra a dinâmica de um setor que, gerenciando diversos componentes, em especial, nas áreas residenciais da cidade, cria e recria espaços transformando a paisagem urbana. Além disso, essa análise traduz-se em um relevante recurso para a compreensão da própria dinâmica de (re) estruturação intra-urbana da cidade de Catalão, localizada no interior de Goiás e com dinamicidade intrigante, destacada no mapa 1.



Mapa 1: Localização do Sudeste Goiano, com destaque para os municípios de Catalão e Três Ranchos.

Elaboração: SILVA, A. S. 2006

Localizada no Sudeste Goiano, é nessa cidade e na atuação do capital especulativo sobre ela em que se norteiam nossas investigações geográficas. Como estratégia para a lucratividade, os agentes imobiliários fundamentam suas atividades na especulação com terras, seja em loteamentos antigos ou em loteamentos recém-lançados. Outra estratégia é o re-arranjo intra-urbano via construção de ambientes verticais no corpo da cidade. O raciocínio desses agentes baseia-se no fato de que todo o potencial construtivo permitido pela lei deve ser aproveitado, elevando-se ao máximo o número de unidades habitacionais por empreendimento, a fim de reduzir

proporcionalmente o custo de produção.

Essa redução de custo de produção unitário deve-se ao domínio de eficientes tecnologias de construção, de modernos processos de produção e da localidade em que o empreendimento está instalado. Quanto menores os custos implementação, maiores os lucros obtidos. Nesse sentido, a verticalização parece ser um dos lados da questão da urbanização ainda pouco examinados em cidades do porte de Catalão. De fato, esse é o primeiro estudo que aborda essa temática na cidade. Portanto, este estudo pode contribuir para o entendimento do processo de produção e apropriação do espaço urbano pelo capital, que no processo de especulação imobiliária e verticalização realizam, no espaço/tempo limitado, uma estratégia de interesse mútuo.

Nesse sentido a pesquisa teve como pressupostos básicos, buscar respostas para algumas interrogações, que já por algum tempo, tem me despertado a atenção, tais como: A) Como as ciências sociais, em especial, a Geografia tem trabalhado os aspectos urbanos e, mais recentemente, a especulação e a verticalização? B) Qual é dinâmica da cidade de Catalão no contexto da microrregião do Sudeste Goiano? C) Como está organizada a cidade de Catalão a partir da especulação e da verticalização de empreendimentos imobiliários no período compreendido entre 1975 a 2010?

Assim este estudo teve como objetivo principal avaliar e entender a atuação do capital no espaço urbano através da especulação com o preço da terra urbana e da verticalização de empreendimentos imobiliários na cidade de Catalão (GO) entre 1975 a 2010. Por sua vez, em relação aos objetivos específicos buscou se avaliar quais foram os pressupostos socioeconômicos que determinaram para a cidade de Catalão o surgimento de seus “gigantes”, a partir da especulação e da verticalização de empreendimentos imobiliários.

Vale ressaltar que o termo “gigantes” presente nesse trabalho, possui duplo sentido. Em sentido figurado, o termo nos conduzirá a compreensão da atuação do capital imobiliário no espaço urbano, por seu poder de atuação, sua abrangência e capacidade de transformação do espaço urbano. Em sem sentido literal, o termo propõe o entendimento do processo de verticalização do espaço urbano, uma vez que a extensão dos empreendimentos verticais é gigantesca, comparadas ao padrão de residências unifamiliares horizontais, o que lhes confere destaque visual, em se tratando da morfologia do espaço urbano da cidade de Catalão.

Esclarecimentos conceituais realizados, passemos às etapas da

pesquisa. Dentre as muitas etapas da pesquisa, primeiramente, foi realizado um levantamento bibliográfico básico na Biblioteca do CAC-UFG, onde se constatou que a quantidade de publicações sobre a temática era pouco numeroso. Feita essa constatação e com o objetivo de expandir a pesquisa bibliográfica, considerou-se e efetuou-se a busca e a análise de artigos, periódicos, obras, teses, dissertações e monografias que tivessem a temática em suas abordagens e, que por isto, se mostravam relevantes para a formação do corpo teórico-metodológico que embasou a discussão contida neste trabalho.

Assim, a pesquisa passou a ser direcionada para questões teóricas discutidas na ciência Geográfica, tais como: a organização espacial, o papel do Estado, a produção do espaço urbano, a especulação imobiliária e a verticalização. Estas questões tiveram o papel de possibilitar a interpretação empírica das transformações observadas no espaço urbano (aqui representado pela cidade de Catalão), a partir da intensificação da especulação imobiliária e sua coadunação na ocorrência do fenômeno da verticalização, já estudado em outras realidades urbanas do Brasil.

Ao se intensificar a pesquisa, fomos à biblioteca da Universidade Federal de Goiás, que a princípio nos indicava uma maior facilidade para o acesso a inúmeras publicações que versavam sobre a temática proposta neste estudo. Como a biblioteca disponibiliza sistema de consulta ao acervo, inicialmente, inserimos termos que possuíam vínculos diretos com a pesquisa, tais como: “especulação”, “verticalização” e, “Catalão” em seus assuntos. Em levantamento de estudos sobre “especulação” e “verticalização”, o site não localizou nenhuma obra. Sobre a cidade de “Catalão”, encontramos 102 títulos, entre relatórios, teses, livros, etc. Fomos para as estantes da biblioteca e, dos periódicos na área de Geografia, foram encontrados cinco artigos que abordavam a especulação imobiliária e, somente um tratando sobre os estudos de verticalização. Em relação aos livros, consultamos autores como Roberto Lobato Correa, Ana Fani Alessandri Carlos, Cândido Malta Campos Filho, Maria Encarnação Beltrão Spósito etc. O acesso a estas publicações e as idéias desenvolvidas por seus autores passaram a se constituírem como importantes alicerces iniciais para a pesquisa. Posteriormente, foi necessário recorrer a outros autores que apresentavam abordagens diferentes sobre o objeto deste estudo.

Outra ferramenta utilizada foi o site do “Google”, que a partir da inserção de palavras chaves de procura, se buscou ter acesso a trabalhos acadêmicos que tratavam da temática e que tinham sido elaborados em diferentes instituições pelo país

afora. Entre o grande número de publicações disponíveis na Internet, após a avaliação de seus resumos, alguns foram baixados através “downloads”, principalmente aqueles considerados diretamente vinculados a pesquisa. Essa ferramenta também nos proporcionou conhecer diversas outras universidades, livrarias e sebos, entre os quais muitas obras foram adquiridas, bem como alguns contatos foram feitos objetivando ter acesso a publicações não disponíveis ao acesso digital. Além disso, pudemos contar com o acervo de colegas e, a cada viagem, bibliotecas pelo país afora foram consultadas, sempre que o tempo permitia.

Nesta parte da pesquisa, pode-se perceber que os estudos sobre verticalização no Brasil tiveram início a partir da década de 1980 e, somente em aspecto recente tem obtido maior divulgação, principalmente através dos sites disponíveis na internet. No que se refere a teses e livros clássicos sobre verticalização, pode-se verificar que em muitos casos, as publicações e suas edições se encontravam esgotados.

De acordo com a classificação do IBGE, Catalão (GO), é uma cidade pequena, pois possui menos de 100 mil habitantes. Para especificar essa distinção, o IBGE define como cidade média, as cidades que possuem de 100 a 500 mil habitantes. Porém, para o Estado de Goiás, de acordo com a Contagem da População de 2007 a cidade possuía 75.623 habitantes, sendo assim a 13ª maior do estado e, de acordo com o ranking de municípios de 2009, divulgado pela SEPLAN, é a 4ª cidade mais dinâmica do estado. Maiores detalhes acerca desses dados serão evidenciados no decorrer da discussão.

Além destas particularidades, outra característica importante é que a cidade está repleta de estudiosos apaixonados por suas peculiaridades. No entanto, a maioria dos estudos são voltados para a área de Geografia Agrária, dada a força do município no setor da agricultura. Vale lembrar ainda o reconhecimento nacional e a tradição dos Grupos de Pesquisa da Universidade Federal de Goiás - Campus Catalão nas linhas de estudos relacionadas ao trabalho, aos movimentos sociais e aos estudos sócio-ambientais. De fato, poucos são os trabalhos sobre a área urbana de Catalão. Na atualidade, o NEPEUR (Núcleo de Pesquisas e Estudos Urbanos), grupo de pesquisa do qual faço parte, tem tentado se consolidar nesse sentido.

Dada esta dificuldade, foi muito importante trocar experiências com pesquisadores de outras universidades, que apesar de não conhecerem a trajetória de elaboração do espaço urbano de Catalão (o empírico a que me propunha pesquisar), tinham uma tradição importante nos estudos sobre cidades, especulação imobiliária e

verticalização. Através das leituras desses trabalhos, foi possível levantar um escopo teórico mais consistente.

Para o desenvolvimento da pesquisa, buscamos a discussão teórico-metodológica dentro da perspectiva geográfica, onde privilegiamos a análise do fenômeno urbano em seu processo de transformação, enquanto meio, condição e produto do processo de (re) produção do capital.

Como considera Carlos (1994), no urbano, a terra deixa de ser um instrumento de produção imediata, um bem da natureza, como é no campo. *Nesse sentido, pretendemos trabalhar a terra, dentro do contexto urbano, que cria um novo sentido, na medida em que a reprodução do espaço urbano não ocorre apenas através da incorporação de novas áreas, mas também a partir de espaços construídos* (CARLOS, 1994, p. 169). O processo de verticalização é apontado como exemplo desses espaços construídos nos estudos de Carlos (1994) é por isso que também o abordaremos em nossos estudos, como elemento corroborante para a reprodução do espaço urbano de catalão.

Como rearticulação entre o capital imobiliário e a atuação do Estado, o espaço é continuamente transformado. Em nosso objeto de estudo, percebemos uma vez mais as transformações inerentes aos conflitos e respostas da relação capital e estado. Desde os anos de 1970, o capital tem atuado livremente na cidade de Catalão, via incorporação de territórios, com novos loteamentos, implementados a partir do desmembramento de antigas chácaras, sem a regulamentação por parte do Estado. Além disso, de acordo com a demanda do solo no espaço intra-urbano, os valores de lotes foram sendo inflacionados nos últimos 40 anos. De acordo com os estudos levantados para a implantação do novo plano diretor, o P.D.U.A (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental), em 2002, 40% da área urbana da cidade era vazia, desocupada, à espera de valorização.

Sendo a cidade, pólo de atração de investimentos, consequentemente atraindo mão-de-obra, as casas, já edificadas, destinadas à venda, também tiveram seus preços consideravelmente elevados. Mais recentemente, as casas de aluguel também foram alvos dos especuladores, principalmente as localizadas próximos às instituições de ensino superior, às empresas, e ao centro comercial da cidade. Já na década de 2000, o Estado decide alterar a legislação em rearticulação com o capital para assegurar os lucros. Com as novas “regras de jogo” decorrentes da alteração da legislação vigente (Lei de Uso e Ocupação do Solo presente no P.D.U.A, de Catalão em 2002), o capital

consegue uma nova estratégia para assegurar os lucros advindos do espaço-mercadoria de Catalão. Os lucros agora insurgem via verticalização, com aproveitamento intenso do solo urbano. Desta feita, visualizou-se a verticalização, dentro da questão da urbanização, como processo ulterior e complementar à especulação imobiliária, na qual o capital de diferentes origens busca se reproduzir através de lucros oriundos de um mercado fictício.

Do ponto mais alto da cidade (895m de altitude), localizado no Morro do São João, também conhecido como Morro da Saudade, percebemos claramente essas estratégias dos agentes imobiliários, onde existem enormes áreas vazias no “corpo” da cidade, à espera de valorização, e também pudemos enumerar os locais onde a verticalização era mais densa ou mais esparsa na cidade de Catalão.

Ainda nesse ponto de observação, traçamos na base cartográfica do município, o segmento que daria origem ao perfil da cidade de Catalão que abrangeu 8.263,16m, de nordeste a sudeste da cidade, conforme mostra a figura 1.

PERFIL LONGITUDINAL DE CATALÃO (GO)- SENTIDO NORDESTE-SUDESTE TOTALIZANDO 8.263,16 m.

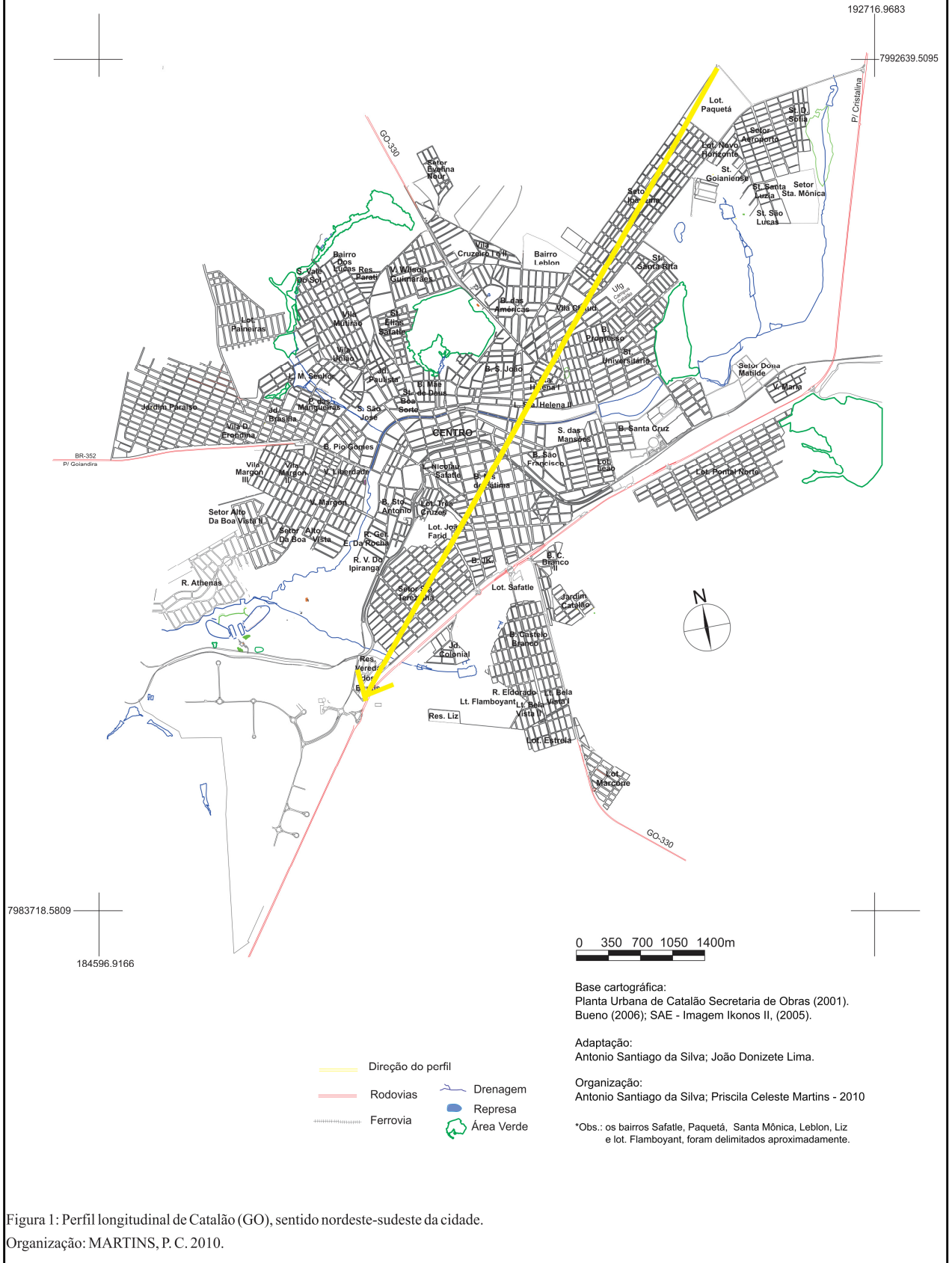


Figura 1: Perfil longitudinal de Catalão (GO), sentido nordeste-sudeste da cidade.
Organização: MARTINS, P. C. 2010.

Em etapa posterior, elaboramos o croqui do perfil da ocupação da cidade, que foi utilizado na capa dessa pesquisa de mestrado, aqui um pouco mais detalhado, onde é possível vislumbrar detalhes da ocupação do solo urbano.

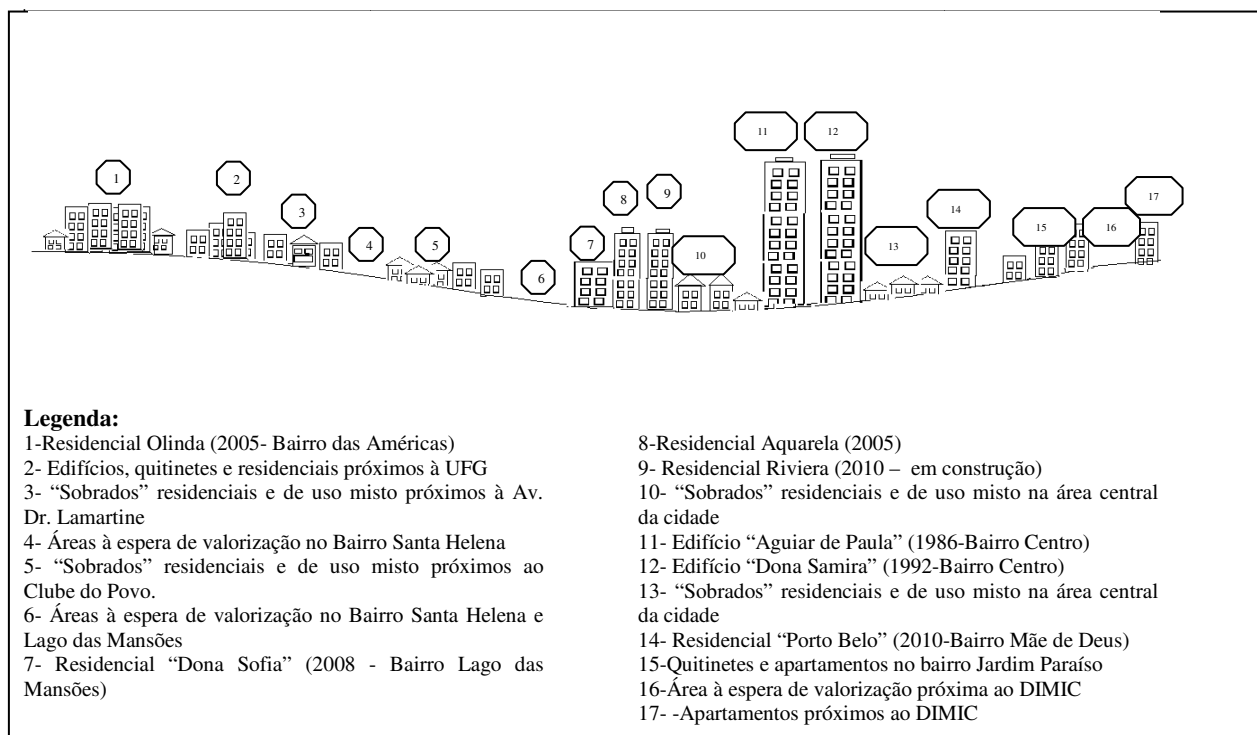


Figura 2: Esboço do Perfil longitudinal de Catalão (GO)- 2010

Fonte: Trabalho de Campo (2010)

Org.: MARTINS, P. C.

Esse perfil será trabalhado com maiores detalhes na análise realizada na sessão 3, onde mostraremos nos mapas, como está organizada a malha urbana da cidade de Catalão e como a verticalização tem se especializado na cidade. Ainda assim, aqui já é possível perceber a forma de ocupação do espaço urbano da cidade. Além das correntes teóricas que nortearam as mais diversas disciplinas do conhecimento científico, vale lembrar que nossa abordagem priorizou as ciências sociais, em especial, a Geografia, com seus trabalhos sobre os aspectos urbanos e, mais recentemente, a especulação e a verticalização.

Durante toda a elaboração desse trabalho foi latente a preocupação com o que considera Leef (2004) para o processo de produção intelectual. Ele afirma que deve haver um “[...] esforço de se pensar a articulação das ciências capazes de gerar um princípio, um método e um pensamento integrador do real, para desembocar num saber que transborda o conhecimento científico e questiona a racionalidade da modernidade.” (LEEF, 2004, p. 17).

Para questionar essa racionalidade, recorreremos à articulação entre as mais diversas ciências. No entanto, não nos furtamos de nossa responsabilidade, como profissionais ligados ao saber geográfico, e buscamos compreender o fenômeno urbano em seu contínuo processo de transformação e seu reflexo na sociedade. A preocupação com o espaço permeia os estudos geográficos nos mais diversos aspectos. Nessa pesquisa primamos pela discussão em torno da especulação imobiliária e verticalização, por apresentarem características peculiares no município de Catalão (GO) e pela escassez de estudos inerentes ao tema no município.

Para melhor trabalhar a temática abordada, o presente trabalho encontra-se dividido em quatro sessões, sendo a sessão 1: Introdução; Sessão 2: Para iniciar um diálogo de geografia urbana: especulação e verticalização – em busca de definições teóricas. Este, conta com três subseções que vislumbraram uma breve introdução, a produção do conhecimento geográfico sobre as cidades, e seus aspectos relativos à especulação imobiliária e a verticalização. Na sessão 3, abordamos a dinâmica regional do centro-oeste brasileiro, a partir da migração, expansão urbana, especulação com terras e segregação (1975-2010). Essa sessão também foi dividida em três subseções, sendo que a primeira é a introdução; a segunda aborda aspectos do estado de Goiás tais como: migração, expansão urbana, especulação com terras e segregação e a segunda, buscando o Sudeste Goiano como pólo regional na dinâmica goiana. Para a terceira subseção, escolhemos trabalhar Catalão e seus “gigantes”: da especulação à verticalização (1975-2010), fazendo um breve resgate histórico do município objetivando descobrir os primórdios da especulação com terras, principalmente a partir de meados da década de 1970, que se constitui como marco da especulação e, por fim, apresentamos e avaliamos a situação na atualidade, formada pelo surgimento e a intensificação do processo de criação de solo urbano, caracterizado por uma dinâmica urbana marcada por “gigantes” que se destoam das construções até então erguidas antes de 1975. Para a quarta sessão, reservamos as Considerações Finais, onde expomos brevemente a temática trabalhada, discutimos nossos anseios e preocupações em relação ao espaço urbano da cidade de Catalão e possíveis idéias para estudos posteriores.

Na etapa de campo, foi realizada pesquisa em livros de registros da Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Catalão (GO). A partir disso, foi possível realizar o levantamento do número de habitações liberadas no período (1975-2010); a área das edificações da maioria dos empreendimentos, e em alguns casos, até os custos com mão-de-obra e material de construção. Também se pode ter contato com o Plano Diretor Municipal de 1992 (impresso) e de 2004 em sua versão digital que se encontra disponível no site da

Prefeitura Municipal. Além disso, foram efetuadas entrevistas com duas imobiliárias da cidade. Os parâmetros usados para a escolha das imobiliárias foram: o tempo de instalação na cidade e sua respectiva incidência nas atividades de vendas de lotes, e aluguel e vendas de apartamentos. Selecionamos uma delas com mais de 25 anos de mercado e larga experiência em venda de loteamentos na periferia da cidade, e outra, com 9 anos de mercado e experiência significativa no ramo de apartamentos. Além dessas entrevistas, coletamos dados de algumas construtoras que atuam na edificação de empreendimentos verticais e horizontais na cidade. As informações obtidas se converteram em tabelas e gráficos. Também ocorreu a organização do material ilustrativo da pesquisa como fotos e mapas obtidos do LABGEO-CAC/UFG, bem como a produção de mapas com o resultado das análises do trabalho de campo.

Finalizando, percebemos que a análise geográfica do mundo é aquela que caminha no desvendamento dos processos constitutivos do espaço social. Portanto, não há teoria deslocada da realidade. A realidade catalana instiga a investigação científica e, antes mesmo de terminar a graduação, na Iniciação Científica (PIBIC/CNPq), o interesse pela realidade nos conduzia às teorias sobre o espaço urbano. Em trabalho de campo, pode-se perceber a evidente exclusão de moradores de baixa renda residentes em bairros antigos, no que se refere a saneamento básico, asfalto, transporte público. Por outro lado, há um incentivo do município aos especuladores imobiliários, através da aprovação de loteamentos em áreas com infra-estrutura: água, esgoto, asfalto e toda estrutura para a instalação das “elites locais”.

Longe de esgotar o debate sobre a temática proposta, as literaturas consultadas foram de fundamental importância para o aflorar do espírito crítico e investigativo, pré-requisitos necessários para aprimoramento do conhecimento científico. Há tanto para conhecer, tanto para pesquisar, tantas dimensões para se trabalhar, tanto trabalho por fazer... Limitações de uma pesquisadora iniciante, que se apaixona pela cidade e por sua dinamicidade cada vez mais... A Geografia é mesmo essa ciência de horizontes infinitos.

**2. PARA INICIAR UM DIÁLOGO DE GEOGRAFIA URBANA:
ESPECULAÇÃO E VERTICALIZAÇÃO – EM BUSCA DE
DEFINIÇÕES TEÓRICAS**

2. PARA INICIAR UM DIÁLOGO DE GEOGRAFIA URBANA: ESPECULAÇÃO E VERTICALIZAÇÃO – EM BUSCA DE DEFINIÇÕES TEÓRICAS

“A Geografia está entre os primeiros saberes do homem culto porque é a mais abrangente e singular das ciências. Associa fatos heterogêneos e diacrônicos e é a única comprometida ao mesmo tempo, com a sociedade e com a natureza. Seus limites são os da inteligência humana e seus horizontes infinitos”. (Conti, 1999, p. 24, In: CARLOS, 1999)

2.1 Introdução

Nessa sessão buscamos avaliar estudos realizados no campo da urbanização elaborados por brasileiros e outros, especificamente, dentro da Geografia Urbana. Dentro da proposta de pesquisa, enfatizaremos como a cidade é produzida e (re) elaborada no modo de produção capitalista, através dos agentes que produzem, transformam, organizam e criam a especulação imobiliária e a verticalização num dado espaço urbano.

Para isso, nesta abordagem, propõe-se avaliar alguns conceitos utilizados em Geografia Urbana, que possibilitam nortear teoricamente o estudo da atuação do capital especulativo na cidade de Catalão (GO). Assim, primeiramente, devemos entender a urbanização como um processo que resulta em especial, da transferência de pessoas, seja do campo para a cidade (ou seja, crescimento da população urbana em decorrência do êxodo rural), ou de migrações interurbanas (crescimento da população urbana em decorrência de migração de outras regiões do país, ou de outras cidades, em busca de melhores condições de vida).

Devemos ponderar ainda que um espaço pode ser considerado urbanizado, a partir do momento em que o percentual de população urbana for superior a rural. Sendo assim, pode-se dizer que hoje o espaço mundial é predominantemente urbano. Catalão não é diferente, como mostra a tabela com a evolução da população da cidade de Catalão, em Goiás e no Brasil.

Tabela 1- Dinâmica da população total e urbana do Brasil, Goiás e Catalão (1950-2000)

| Ano | Brasil | Pop. urbana | Pop. Rural | Goiás | Pop. urbana | Pop. Rural | Catalão | Pop. urbana | Pop. Rural |
|-------|-------------|-------------|------------|-----------|-------------|------------|---------|-------------|------------|
| 1950 | 51.944.397 | 18.803.871 | 33.140.525 | 1.214.921 | 245.667 | 969.254 | 24.562 | 6.088 | - |
| 1970 | 93.139.037 | 52.084.984 | 41.054.053 | 2.933.024 | 1.252.230 | 1.680.794 | 27.338 | 13.355 | 13.983 |
| 1980 | 119.002.706 | 80.436.409 | 38.566.297 | 3.859.602 | 2.401.491 | 1.458.111 | 39.168 | 30.695 | 8.473 |
| 1991* | 146.825.475 | 110.990.990 | 35.834.485 | 4.936.766 | 3.988.685 | 1.160.548 | 54.486 | 47.123 | 7.363 |
| 1996* | 157.079.573 | 123.082.167 | 33.997.406 | 5.550.180 | 4.168.487 | 1.253.167 | 58.507 | 51.925 | 6.582 |
| 2000 | 169.799.170 | 137.953.959 | 31.845.211 | 5.003.228 | 4.396.645 | 606.583 | 64.347 | 57.606 | 6.741 |

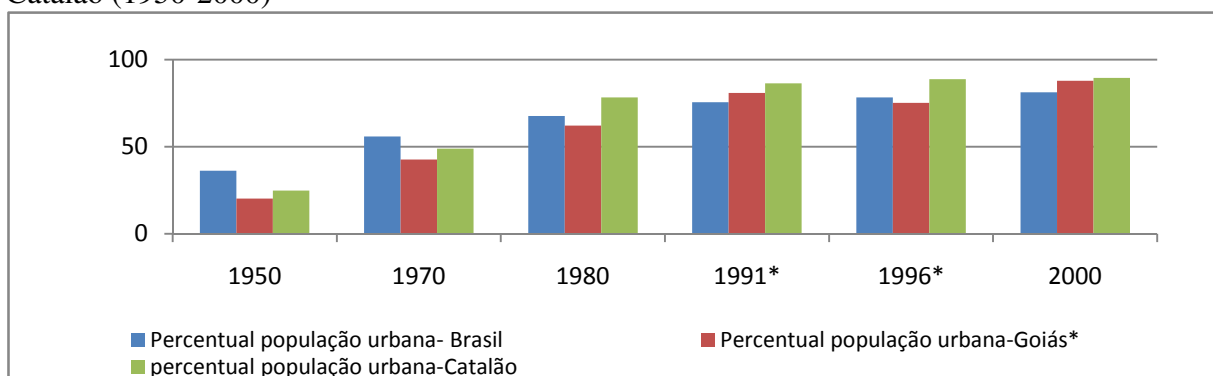
Fonte: BUENO, E. P. (2006)

Org. MARTINS, P. C. (2010)

Essa tabela demonstra o processo de urbanização do Brasil, em Goiás e em Catalão ao longo dos últimos 40 anos. Vale lembrar que, no município de Catalão, a população rural diminuiu pouco; e se a compararmos com a população urbana, perceberemos que, no município de Catalão, grande parte do crescimento populacional se deu em função das migrações interurbanas, principalmente após 1970, com o advento do grande desenvolvimento econômico do município. De fato, o êxodo rural contribuiu para o crescimento da cidade, porém não é o principal elemento para configurar o crescimento da população urbana da cidade de Catalão.

Em adaptação dessa tabela, criamos o gráfico com os índices de urbanização do Brasil, de Goiás e de Catalão.

Gráfico 1- Percentual da população total que ocupa áreas urbanas no Brasil, em Goiás e em Catalão (1950-2000)



Fonte: BUENO, E. P. (2006)

Org. e Adapt.: MARTINS, P. C. (2010)

*Os dados referentes a Goiás nos anos de 1991 e 1996 incluem também o estado de Tocantins, por ainda não haver a separação dos dois estados.

Por esse gráfico, percebe-se que, já em 1970, o Brasil era predominantemente urbano. Os índices de urbanização crescem e estabilizam-se em meados dos anos de 1990. Em 2000, o país chega a atingir em 81% da sua população residindo em

áreas urbanas. Já em Goiás, a superação em números da população urbana em relação à população rural aconteceu de forma mais tímida em meados dos anos de 1970, e só se afirma em 1980, chegando a 81% em 1991, com declínio a 75% em 1996, dada a criação do Estado do Tocantins, e atinge 88% em 2000. Em Catalão, o percentual de população urbana cresce assustadoramente após os anos 1970 e um município com tradição agrária, desponta com um índice de urbanização de 90% em 2000.

Por tudo isso, vemos que o fenômeno da urbanização em Catalão, em Goiás, no Brasil ou de maneira global, é relativamente recente, pois na maior parte da história da humanidade a população rural foi superior à urbana. Porém, a grande mudança se deve em especial, ao processo de industrialização iniciado no século XVIII, que impulsionou o êxodo rural nos locais em que se deu. Essa mudança na distribuição e concentração da população, primeiramente, ocorreu na Inglaterra, que foi o primeiro país a se industrializar, e depois se expandiu para outros países, como os Estados Unidos, França, Alemanha etc., aos quais contam hoje com elevados índices de urbanização de suas populações.

Nos países considerados de industrialização tardia, como no caso do Brasil, esse processo só começou no século XX, em especial a partir da 2ª Guerra Mundial, e tem se dado até hoje de forma muito acelerada. No Brasil, os traços de urbanização a caracterizam como uma urbanização anômala, ou seja, sem planejamento, ocasionando uma série de conseqüências indesejadas para o espaço urbano desses países. Dentre elas destacamos os conflitos pelo uso da terra, deficiência ou ausência de infra-estrutura (água, esgoto, energia), serviços urbanos (creches, escolas, grandes equipamentos urbanos), condições de acessibilidade (abertura de vias, pavimentação, sistema de transporte, etc.), bem como a aplicação inadequada de recursos humanos e financeiros para gerenciar os conflitos, entre outros.

Dentro do fenômeno da urbanização, dois aspectos têm sido caracterizados como relevantes objetos de debate: a especulação imobiliária e verticalização. De fato, ambos fazem parte das inúmeras estratégias de atuação do capital no espaço urbano, visando obter cada vez mais lucros. Vamos, portanto, às definições teóricas que nortearão nossa abordagem, a fim de tentarmos desvendar as diversas tramas que compõem o jogo de interesses no espaço urbano.

Assim, buscou-se contextualizar esses dois elementos (especulação e verticalização) como basilares na discussão da temática urbana para a realidade que nos propomos a investigar, a partir de autores que discutem o urbano na atualidade brasileira, bem como os conceitos adotados por eles em suas pesquisas. Entre os conceitos, utilizaremos

nessa pesquisa , alguns, como cidade, espaço urbano, agentes sociais, entre outros, que são por diversas vezes utilizados nesse trabalho.

Para Carlos (1990) a cidade é produto das contradições de classe e envolve interesses e necessidades diversas. Assim, o espaço é produzido através das lutas que ocorrem na cidade. Já para Corrêa (1995) o espaço urbano é fragmentado, pois possui diferentes tipos de uso - áreas comerciais, industriais, residenciais ou de expansão urbana. No entanto, essas diversas áreas encontram-se articuladas através dos chamados fluxos, ou seja, pela circulação de pessoas, de mercadorias, de investimentos ou de decisões. Para esse autor: “O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem o espaço”. (CORRÊA, 1995, p. 11)

Assim, as formas espaciais são produzidas atendendo, de um lado, as demandas da sociedade e, de outro, estão condicionadas aos processos produzidos pelos agentes sociais. A lógica do capital ocasiona nas cidades a fragmentação e a segregação do espaço pelo processo heterogêneo de centro-periferia, reproduzindo a exclusão sócio-econômica dos lugares.

O espaço é banalizado, explorado, e as possibilidades de ocupá-lo são sempre crescentes, o que explica a emergência de uma nova lógica associada a uma nova forma de dominação do espaço que se reproduz ordenando e direcionando a ocupação, fragmentando o espaço vendido em pedaços e, com isso, tornando os espaços trocáveis a partir de operações que se realizam através e no mercado. (CARLOS, 2001, p.66).

Dessa forma, a (des) organização do espaço pela necessidade de expansão desenfreada proveniente da acumulação do capital reproduz o espaço em seu processo de explosão-implosão que tem na relação capital-trabalho o mediador pela apropriação/dominação dos espaços diferenciados compostos por conflitos.

Sobre os agentes sociais, Corrêa (1995) identifica os seguintes sujeitos como envolvidos na produção do espaço urbano: os proprietários fundiários e dos meios de produção, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Nesse trabalho enfatizaremos o papel dos promotores imobiliários e do Estado, por serem eles os que mais interferem na organização e (re)organização do espaço urbano de Catalão, sem nos esquecer da importância de todos esses agentes na produção do espaço urbano. Por sua importância, colocamos aqui a síntese do papel desses cinco agentes.

Com base em Corrêa (1995), afirmamos que os dois primeiros agentes possuem interesses conflitantes, pois os proprietários dos meios de produção necessitam de terrenos amplos e baratos, não estando interessados na especulação fundiária. Já os proprietários fundiários vêem na retenção de terras uma possibilidade de ampliar seus lucros. Ao criar uma escassez de oferta haverá um aumento de preço.

Os proprietários fundiários atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, tem interesse da conversão da terra rural para a terra urbana. Esses agentes dependem das condições pela demanda de terras e habitações que interferem nas taxas de crescimento demográfico e espacial das cidades, bem como interesse no valor de troca da terra e não no seu valor de uso.

Vamos pois, à atuação dos promotores imobiliários. Esse conjunto de agentes são o foco dessa pesquisa. Compõe-se de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações: incorporação, financiamento, estudos de viabilidade técnica e econômica, construção ou produção física do imóvel, comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro. Seus investimentos são voltados, principalmente, para a construção de imóveis para atender às classes mais favorecidas, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista. Por fim, Corrêa (1995) conclui que ao produzirem favelas, invadindo terrenos públicos ou privados, os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço.

Em relação ao Estado, que exerce todas as funções dos anteriores (grande industrial, consumidor de espaços e de localizações, proprietário fundiário) além de ser o responsável pela regulação do uso do solo e alvo dos movimentos sociais, é promotor das infra-estruturas urbanas e tem suas ações marcadas pelos conflitos de interesse. De um lado, as demandas sociais e de outro os interesses do capital. O Estado apresenta três níveis de ação (União, Estado e Municípios), e visa criar condições de favorecimento da reprodução do capital (segregação residencial), seja através da legislação (regulamentação do uso e ocupação do solo), da criação de novos loteamentos, dos conjuntos populares, e até mesmo dos programas sociais, como o “Minha Casa, Minha Vida”, tão em evidencia na mídia na atualidade.

Com relação ao capital imobiliário, Harvey (1980) afirmou: *“Há numerosos e diversos atores no mercado de moradia, e cada grupo tem um modo distinto de determinar o valor de uso e o valor de troca”*. (HARVEY, 1980, p. 139) Cabe ressaltar que para esse autor, na economia capitalista, o solo e suas benfeitorias são mercadorias e, como qualquer outra mercadoria, possui um valor composto por duas dimensões: o valor de uso (utilidade

que determinado objeto possui) e o valor de troca (poder de compra que a posse de um objeto transmite). Com relação ao mercado imobiliário, identificou os seguintes grupos nele atuantes: os usuários de moradia, os corretores de imóveis, os proprietários, os incorporadores e construtores, as instituições financeiras e as instituições governamentais. Para ele:

a) - os usuários de moradias encontram-se divididos em dois grupos: os locatários e os proprietários. O primeiro grupo encontra-se interessado no valor de uso da moradia, enquanto o segundo grupo, pode buscar o valor de troca, ao comprar ou reformar sua casa, por exemplo; b) - os corretores de imóveis operam no mercado de moradia para obter valor de troca, obtendo lucro através de compra e venda ou através de cobrança de custos de transação para seus serviços intermediários; c) - os incorporadores e a indústria da construção de moradias estão envolvidos no processo de criar novos valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si próprios; d) - as instituições financeiras estão interessadas, fundamentalmente, em obter valores de troca por meio de financiamentos de oportunidades para a criação ou aquisição de valores de uso; e) - as instituições governamentais frequentemente interferem no mercado de moradia, seja através da construção de habitações, no auxílio a instituições financeiras, aos incorporadores ou da indústria de construção, bem como impondo restrições através de leis de zoneamento.

Como consequência desses agentes, temos a especulação imobiliária, que Campos Filho¹ (2001, p. 48) define, em termos gerais, como: *[...] uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infra-estrutura e serviços urbanos [...]*. Assim, a especulação imobiliária, caracteriza-se pela distribuição coletiva dos custos de melhoria das localizações, ao mesmo tempo em que há uma apropriação privada dos lucros provenientes dessas melhorias.

Para ser mais específica, quanto ao que estamos tratando aqui, as melhorias que acabam valorizando os terrenos podem dar-se de muitas formas; porém as mais comuns referem-se à provisão de infra-estrutura (água, esgoto, energia), serviços urbanos (creches, escolas, hospitais, serviços públicos e outros grandes equipamentos urbanos) e às melhorias realizadas nas condições de acessibilidade (abertura de vias, pavimentação, sistema de transporte, etc.).

Percebemos aí, a grande influência do poder público e de outros proprietários fundiários para a ocorrência da especulação imobiliária. Enquanto os terrenos

¹ O autor Cândido Malta Campos Filho discute à priori, em seus trabalhos, conceitos como Renda da Terra, direcionados ao Planejamento Urbano. No entanto, a definição dada por ele para o processo de especulação imobiliária é a que mais se adapta ao objeto de estudo em questão e por isso, foi utilizada nessa pesquisa.

chamados “de engorda” ficam vazios, o desenvolvimento da cidade se encarrega de valorizá-los, sem que nenhum investimento tenha sido feito por parte do proprietário. Catalão, nos últimos 30 anos, tem se desenvolvido de maneira significativa e isso, obviamente, acarreta uma pressão imobiliária, e um “boom” especulativo na cidade, devido ao seu rápido crescimento e ampla competitividade no cenário goiano, como mostra a tabela divulgada pela SEPLAN, em 2009.

| MUNICÍPIOS | DINAMISMO (100) | RIQUEZA ECONÔMICA (100) | INFRAESTRUTURA ECONÔMICA, LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA E LOGÍSTICA (100) | QUALIDADE DE VIDA (100) | MÃO-DE-OBRA (30) | INFRAESTRUTURA TECNOLÓGICA (70) | POLÍTICAS DE INCENTIVOS FINANCEIROS E TRIBUTÁRIO (30) | MÉDIA PONDERADA |
|------------------------|-----------------|-------------------------|---|-------------------------|------------------|---------------------------------|---|-----------------|
| 1 Anápolis | 40,18 | 96,69 | 77,77 | 62,99 | 19,38 | 64,28 | 7,26 | 58,39 |
| 2 Rio Verde | 55,60 | 65,92 | 63,84 | 63,88 | 19,55 | 33,66 | 15,00 | 53,29 |
| 3 Aparecida de Goiânia | 51,53 | 80,12 | 74,15 | 49,42 | 16,68 | 15,90 | 4,88 | 49,17 |
| 4 Catalão | 36,87 | 45,10 | 72,80 | 69,55 | 20,42 | 17,20 | 1,52 | 42,91 |
| 5 Senador Canedo | 61,68 | 31,43 | 73,32 | 55,17 | 14,68 | 0,00 | 0,49 | 42,63 |
| 6 Itumbiara | 30,00 | 32,64 | 67,87 | 68,92 | 17,39 | 24,97 | 2,58 | 39,20 |
| 7 Luziânia | 35,96 | 37,28 | 66,30 | 41,93 | 11,17 | 12,06 | 0,20 | 34,41 |
| 8 Caldas Novas | 33,96 | 15,18 | 64,79 | 66,71 | 14,40 | 7,81 | 0,75 | 33,94 |
| 9 São Simão | 44,27 | 12,92 | 53,31 | 64,45 | 15,36 | 0,00 | 0,44 | 33,57 |
| 10 Mineiros | 34,82 | 14,99 | 45,45 | 66,65 | 17,08 | 2,26 | 10,40 | 32,35 |
| 11 Niquelândia | 43,85 | 18,50 | 25,36 | 54,93 | 21,64 | 12,21 | 4,09 | 32,06 |
| 12 Palmeiras de Goiás | 47,53 | 6,60 | 43,96 | 59,72 | 12,73 | 0,00 | 1,61 | 31,38 |
| 13 Jataí | 28,92 | 26,17 | 43,37 | 65,44 | 14,76 | 7,10 | 2,39 | 31,01 |
| 14 Quirinópolis | 23,16 | 10,39 | 70,69 | 61,38 | 18,10 | 6,11 | 2,66 | 30,81 |
| 15 Trindade | 30,72 | 15,13 | 53,32 | 58,58 | 12,87 | 8,24 | 0,97 | 30,08 |

Tabela 2- Ranking dos 15 municípios mais competitivos do Estado de Goiás.
FONTE: SEPLAN, 2009.

Essa tabela divulgada pela SEPLAN, em 2009, mostra o ranking dos Municípios Goianos classifica os municípios do Estado de Goiás, em 2009, sob aspectos conjunturais e estruturais favoráveis para atrair investimentos, demonstrados principalmente pelos indicadores relacionados à riqueza econômica, infraestrutura econômica e infraestrutura tecnológica, sendo reforçados pelos indicadores relativos ao dinamismo econômico, que evidencia municípios em processo de crescimento econômico e, ainda, pelo volume de recursos recebidos.

Constituem características principais apresentadas pelos municípios melhores classificados no ranking o fato de serem os mais industrializados e possuírem melhor infraestrutura econômica e/ou tecnológica, destacando-se Anápolis, Rio Verde, Catalão, Aparecida de Goiânia, Senador Canedo e Itumbiara. A partir de uma estratificação das características dos municípios mais competitivos é possível formar um grupo com

Anápolis, Rio Verde e Catalão, municípios com certa consolidação da sua economia. Vale lembrar que deste grupo, todos, exceto Catalão, receberam grande quantidade de recursos de fontes como Programa Produzir e FCO (Fundo Constitucional do Centro-Oeste).

O Ranking dos Municípios Goianos classifica os municípios do Estado de Goiás, em um determinado período, sob aspectos conjunturais e estruturais favoráveis para atrair investimentos, demonstrados principalmente pelos indicadores relacionados à riqueza econômica, infraestrutura econômica e infraestrutura tecnológica, sendo reforçados pelos indicadores relativos ao dinamismo econômico, que evidencia municípios em processo de crescimento econômico e, ainda, pelo volume de recursos recebidos.

Constituem características principais apresentadas pelos municípios melhores classificados no ranking o fato de serem os mais industrializados e possuírem melhor infraestrutura econômica e/ou tecnológica, destacando-se Anápolis, Rio Verde, Catalão, Aparecida de Goiânia, Senador Canedo e Itumbiara. Também, por possuírem diferencial em alguma atividade econômica como o minério em Niquelândia, grande empresa de energia hidrelétrica em São Simão, o turismo em Caldas Novas, o agronegócio e a agroindústria em Rio Verde, Mineiros e Jataí; ou por estarem atravessando um processo de crescimento decorrente de investimentos recentes como é o caso de Palmeiras de Goiás e Luziânia. Muitos desses municípios estão recebendo volume considerável de investimentos oriundos de incentivos ao setor produtivo via FCO – Fundo Constitucional do Centro-Oeste. (SEPLAN, 2009) Com isso os investimentos privados também são atraídos e estão modificando a estrutura econômica local como, por exemplo, Rio Verde, Anápolis, Mineiros, Niquelândia, Quirinópolis, entre outros.

A partir de uma estratificação das características dos municípios mais competitivos é possível formar um grupo com Anápolis, Rio Verde e Catalão, municípios com certa consolidação da sua economia e que receberam a maior quantidade de recursos (exceto Catalão que é o 15º nesse quesito) de fontes como Programa Produzir e FCO. Esses municípios apresentam excelente infraestrutura como distritos industriais e aeroportos, localização estratégica e o PIB é dos maiores no Estado. Esses municípios ainda possuem bons indicadores no que concerne à qualidade de vida como domicílios com água tratada, índice de violência de intermediário para menor e matrículas no ensino fundamental.

Também, pode-se formar um grupo de municípios que correlaciona as qualidades de um município com força econômica (PIB), com infraestrutura e logística excelentes, mas que também tenham bons indicadores em qualidade de vida. Entre os quinze primeiros em competitividade aparecem 9 com essas características, quais sejam (em ordem

decrecente de correlação): Catalão, Itumbiara, Caldas Novas, Mineiros, Jataí, São Simão, Rio Verde, Anápolis e Quirinópolis, ou seja, 60% dos quinze primeiros possuem, além de força econômica, boa qualidade de vida.

Nos 15 municípios mais competitivos de 2009 concentram-se 31,7% da população do Estado – cerca de 1,85 milhões de pessoas. Em relação à participação nos números do Estado, os 15 primeiros municípios são bastante expressivos. Participaram com 38% no PIB do Estado em 2007, com 41,2% na arrecadação de ICMS em 2008, com 20% no total de empregos formais urbanos e com 26% no volume total da massa salarial em 2008.

Em síntese, Catalão se destaca como o quarto município mais competitivo do Estado de Goiás, com a quarta melhor infra-estrutura econômica, posição estratégica e logística, com a primeira posição em Qualidade de Vida, e a segunda em mão-de-obra. A cidade perde posições de competitividade, principalmente no quesito de “políticas e incentivo financeiro e tributário”, onde o município é o décimo quinto colocado. Esse índice poderia ser diferente se não fossem as rivalidades político-partidárias tão intensas no dado período de análise. Em todos os demais itens avaliados pela SEPLAN, a cidade de Catalão recebe destaque. Vale lembrar que a tabela exclui Goiânia, por ser a capital do estado.

Dentre esses fatores mencionados, segundo a SEPLAN (2009), Catalão tem o *slogan* “CATALÃO: industrialização com qualidade de vida”, e destaca-se no cenário econômico de Goiás devido ao seu potencial de geração de riquezas e sua contribuição para o crescimento do Estado, bem como a qualidade de vida oferecida a sua população. No aspecto econômico, os destaques ficaram por conta do comércio, serviços e indústrias minero-química, de montagem de automóveis e de máquinas agrícolas. Em qualidade de vida, a cobertura dos domicílios com água tratada e o rendimento médio da população ocupada estão entre os melhores indicadores dos municípios goianos.

Nessa cidade com grande potencial econômico, a especulação imobiliária é cada vez mais intensa. Ela se verifica quando proprietários fundiários deixam espaços desocupados à espera de valorização no espaço intra-urbano, ou quando os loteamentos são implementados a partir de uma infra-estrutura já pronta, na zona de expansão urbana, visando obter maiores lucros com a venda do solo urbano. Para essa segunda estratégia, os proprietários fundiários geralmente aliam-se aos promotores imobiliários, e contam com o apoio do Estado, aqui representado pelo poder público municipal, para obterem lucros cada vez maiores.

Em todo o Brasil, as conseqüências da especulação são diversas, destacando-se a segregação, fazendo com que as populações de baixo poder aquisitivo tenham

que se deslocar para áreas distantes do centro, gerando o crescimento horizontal da cidade, via loteamentos populares, ou ocupando de forma irregular a cidade, com as favelas. Por outro lado, o especulador imobiliário que investir a mesma quantia de capital em um terreno ocioso não está contribuindo em nada para a sociedade. Pois, não gera empregos, não presta nenhum tipo de serviço, e pior: ainda traz inúmeros prejuízos para a coletividade, conforme será visto mais adiante. Ainda assim, por causa da valorização imobiliária conseguida através de investimentos feitos por outros setores da sociedade, alcança altos lucros.

Já na verticalização, o crescimento urbano se manifesta através da proliferação de edifícios no espaço intra-urbano da cidade. A verticalização demonstra a criação do solo urbano, sendo esses sobrepostos. O Edifício incorpora também o “*status*” como principal atrativo para as classes mais abastadas. Quanto mais verticalizado, mais imponente, mais lazer, e melhor localização, mais valorizado.

Talvez o leitor dessa pesquisa de mestrado esteja se perguntando: Porque falarmos de verticalização a essa altura de nossa abordagem? Qual a sua relação com a especulação imobiliária em Catalão? Decidimos abordar o aspecto vertical da cidade, porque, em Catalão, a verticalização se constitui na nova face da especulação com terras. O Capital rearticula suas estratégias no espaço intra-urbano da cidade de Catalão e mostra ser possível atuar criando solo, e aumentando ainda mais os lucros advindos do solo urbano, que nesse momento, já são altíssimos. A ampliação dos lucros se dá através da verticalização de empreendimentos, no corpo da cidade ou em áreas recentemente incorporadas, seja através de edifícios, condomínios ou das famosas quitinetes.

A constituição de uma nova forma espacial simbólica, como o edifício, exige toda uma série de revisões da perspectiva do olhar sobre a paisagem onde se inserem. A exclusão imobiliária levada a efeito, sobretudo em Catalão, é reflexo do que Harvey (1996, p. 130) descreve do seguinte modo: *“tomadas em conjunto, as forças que moldam a geografia do capitalismo por meio do funcionamento dos mercados estão em perigo permanente de se dissolver em um pesadelo de incoerência e de orgias de especulação”*.

Sobre a verticalização da produção do espaço urbano, vários são os trabalhos que discutem o tema. Destacaremos os trabalhos de Sylvia Fischer (1994), intitulado “Edifícios altos no Brasil”, Maria Adélia de Souza (1994), com “A identidade da metrópole” e Nádía Someck (1997), em “A cidade vertical e o urbanismo conservador.”

Assim, o processo de verticalização aprendido como o processo de construção de edifícios de quatro pavimentos ou mais, representa uma das características simbólicas de grande tradição brasileira. Segundo Souza (1994, p.129), "... É uma em

especificidade da urbanização brasileira. Em nenhum lugar do mundo, o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e destinação prioritária para a habitação.” A cidade transformou-se no *locus* destacado da concentração, da produção, da reprodução do capital e da força de trabalho, e, por conseguinte, as transformações sócio-espaciais são reguladas pela lógica de acumulação do capital.

Nesse trabalho, não adotarei a definição de verticalização adotada por Souza (1994) quanto ao número de pavimentos, pois, se assim fosse, não conseguiríamos encontrar muitos ambientes verticalizados em Catalão. Porém, ainda, partindo do trabalho de Souza (1994) entenderemos aqui que, verticalizar é construir novos solos sobrepostos, habitações dispersas em vários andares, possibilitando assim, a moradia em uma área que, sem esse artifício, não comportaria o mesmo contingente de pessoas. Ainda para a Souza (1994, p. 135) a verticalização “é o resultado do da multiplicação do solo urbano [...] a resultante no espaço produzido de uma estratégia de entre múltiplas formas do capital-fundiário, imobiliário, financeiro que cria o espaço urbano”.

Essa nova forma de habitação, a vertical, permite uma maior extração de lucro do solo, pois, dessa forma, é possível construir muito mais habitações ou salas comerciais em um espaço relativamente pequeno. Essa extração de um lucro ainda maior da terra configura-se como um *"processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua apropriação e produção de diferentes formas de capital, principalmente com um show distanciada na forma de habitação como é o caso do Brasil"* (MENDES, 1992, p. 32).

Diferentemente do que ocorre em outras cidades, como São Paulo e Maringá, onde os empreendimentos verticais ocupam áreas nobres e valorizadas, em Catalão na atualidade (principalmente pós anos 2000), os empreendimentos verticais ocupam tanto áreas nobres como áreas periféricas da cidade. Isso se deve aos altos custos para a aquisição de lotes em áreas centrais, e à restrição por parte do poder público em relação ao número de pavimentos para cada torre, encarecendo o metro quadrado de um empreendimento localizado próximo ao centro da cidade.

Em seu estudo sobre o processo de verticalização em São Paulo, Souza (1994, p.189) comentou que no Brasil existem pelo menos três tipos de agentes produtores do espaço urbano: os incorporadores, os construtores e os vendedores. No entanto, como afirma a autora, identificá-los não é tarefa simples, pois: “[...] o mesmo agente pode assumir os três tipos ou um ou dois deles. O que ainda se deve comprovar é que eles (os tipos) podem agregar-se ou desagregar-se, neste ou naquele empreendimento, assumindo, portanto, papéis e figuras jurídicas que variam com o tempo”.

Essa afirmação reforça ainda mais nossa teoria, para a atuação do capital em Catalão, onde os diferentes agentes (incorporadores, construtores e vendedores) se agregam ou desagregam nos diversos momentos históricos com vistas aos maiores lucros. No tecido urbano, ocorre a especulação com lotes vazios, com preços ditados pelos vendedores do mercado imobiliário. Além disso, nas bordas desse tecido urbano, os novos loteamentos aparecem já com preços que levam em consideração o “mercado”, ditado pelos próprios agentes. Um círculo vicioso que leva a sociedade a ficar refém desse modelo de exploração, obtido através da terra urbana.

Outra forma de lucrar se dá porque os agentes aproveitam-se da infraestrutura já implementada em áreas valorizadas para edificar verticalmente, aproveitando intensamente o solo urbano e podendo usufruir de maiores lucros. Verticalizar, seja através de edifícios, condomínios, residenciais ou quitinetes, destinadas às mais diversas classes sociais.

Lembremos, porém que o “verticalizar” não é recente e nem característico de Catalão, como já mencionamos anteriormente. Em Catalão se copia a idéia do “verticalizar” de outras localidades, como sinônimo de “*Status*” ou de aproveitamento intenso do solo, para os que já carregam essa “cultura”. No entanto, a cidade guarda para si particularidades características de cidade interiorana, principalmente no quesito do número de pavimentos e preferências da população por habitações horizontais, com quintais, o que caracteriza a priorização privacidade do povo catalano.

Historicamente, o processo de verticalização teve sua gênese nos Estados Unidos e sua origem esteve ligada às condições particulares de formação das cidades americanas e do próprio estágio de desenvolvimento capitalista. Estes fatores, de acordo com Somekh (1987) estão ligados a grande concentração urbana, ao incremento da divisão do trabalho, ao preço da terra elevado, as áreas funcionalmente especializadas e ao liberalismo da legislação.

Para Souza (1989) a verticalização é assim, concebida como um processo de produção do espaço, sendo caracterizada por um estágio avançado de exploração capitalista do solo urbano que vem se expandido pelos continentes, especialmente o americano, atingindo diferentes estágios de desenvolvimento. No continente europeu, tradicionalmente, a expansão da verticalização é mais contida, entretanto, em países como o Brasil, verifica-se uma explosão desse processo, chegando a atingir não somente as cidades grandes, mas também, muitas cidades médias e pequenas como se verifica em Catalão, objeto deste estudo.

Este processo de elevação dos gabaritos em relação ao solo remete, primeiramente, à obtenção de mais valia pelos proprietários, mas existem outros argumentos

morfológicos apontados por historiadores, como por exemplo, a presença de um prédio mais alto, acaba provocando a subida daqueles de seu entorno. O desenvolvimento tecnológico possibilitando novos materiais construtivos como o aço e o concreto, o uso da energia elétrica e dos elevadores são outros fatores de verticalização, entretanto o desenvolvimento da tecnologia esta subordinado ao desenvolvimento do capital. As altas densidades populacionais e a concentração dos equipamentos urbanos contribuem sobremaneira para que isto ocorra, sempre a partir de áreas mais valorizadas.

A estratégia das construtoras e incorporadoras é estabelecer conexões com o Estado, e via conchavos políticos, trabalhar para modificar a legislação que limita os índices de aproveitamento dos terrenos dependendo da zona de localização do imóvel. Isto é o que nos últimos 40 anos, vem se verificando em Catalão, através da freqüente expansão da área e da malha urbana. Fica evidente que o interesse das construtoras e incorporadoras na liberação dos gabaritos está atrelado ao fato de que, quanto maior número de pavimentos construídos, maiores os lucros, ficando demonstrado o nível de especulação do capital imobiliário na cidade.

O resultado é o surgimento de áreas extremamente verticalizadas, com altos níveis de segregação sócio-espacial, cada vez mais elitizadas e selecionadas por estarem localizadas nas proximidades dos equipamentos urbanos e com amenidades físicas proporcionadas, reservadas a uma parcela reduzida e solvável da população, que se enclausura em torres de alto padrão de construção.

As campanhas publicitárias de lançamentos e vendas de apartamentos destinados, sobretudo às classes alta e média-alta, indicam que o mercado imobiliário tem maior interesse em investir mais neste segmento, como estratégia de comercialização de imóveis. Apesar de a verticalização encontrar ampla expansão no setor habitacional, no mundo esteve sempre mais vinculado aos serviços do que a habitação (SOUZA, 1994).

Em Catalão, essa expansão vertical ligada aos serviços ainda é bem escassa. Ocorre apenas nos empreendimentos de pequeno porte, com até dois pavimentos, como abordaremos na sessão 3. O grande foco está, sem dúvida no setor habitacional. Um “encasulamento” das pessoas em habitações cada vez mais compactas.

Esta tendência de “encalustamento”, terminologia adotada pelos próprios incorporadores imobiliários, se apóia em três fatores: promover praticidade, qualidade de vida e segurança. Essas inovações, misto de sofisticação e modernização desses imóveis reproduz uma tendência nas grandes cidades.

Os altos níveis de densidade populacional, a exigüidade de espaço intra-urbano, assim como, a acentuada especulação imobiliária que é praticada, principalmente, pelas construtoras e incorporadoras, que tentam sempre manter a mais-valia, podem explicar, em parte, a subida dos gabaritos dos prédios e, conseqüente, verticalização do espaço urbano. O processo de transformação na área urbana parece também, estar intimamente relacionado à adequação a um novo uso social, enquanto cidade e área metropolitana, tendo em vista a necessidade cada vez maior de estar capacitada como uma cidade global.

Assim podemos concluir que as marcas da verticalização em escala global, produzem uma segregação sócio-espacial constatada através dos aspectos físico-estéticos dos edifícios, com altos e sofisticados padrões de construção que revelam grande preocupação com conforto e funcionalidade no que se refere à grande dimensão e distribuição interna da planta dos apartamentos, equiparação da área condominial, com área de lazer completa, revestimento externo, grandes sacadas, assim como, os altos preços desses imóveis. Isto pode ser visualizado na figura abaixo que mostra a cidade de Hong Kong, na China, que possui a maior densidade de edifícios do planeta.



Figura 3 - Hong Kong: um bom exemplo do fenômeno da verticalização urbana.
Fonte: Wikipédia

Em algumas cidades dos Estados Unidos, como Chicago (figura 4), a verticalização pode ser notada por um projeto urbanístico, ou planejamento urbano, que muitas vezes auxilia na organização da cidade.



Figura 4 - Imagem aérea da cidade de Chicago nos Estados Unidos.
Fonte: Wikipédia

Já em cidades como Rio de Janeiro e São Paulo, no Brasil (figura 5), a verticalização não ocorre acentuadamente em toda sua estrutura urbana, mas somente em locais específicos (no entorno de avenidas, distritos ou determinados bairros), como a região centro-sul de São Paulo, região onde se concentra os principais centros financeiros da cidade, ou o Rio de Janeiro, que apresenta verticalização no centro financeiro e nas fileiras de prédios à beira-mar.



Figura 5- A cidade de São Paulo e seus “arranha céus”.
Fonte: Wikipédia

O entendimento de que a verticalização estaria intimamente ligada ao processo de industrialização não é recente, sendo sem dúvida alguma, um argumento válido e marcante, principalmente em virtude do ideal de “modernidade” divulgado pelo processo

inerente à própria industrialização. Todavia o complexo entendimento do referido processo envolve não só um sentimento produzido pela crescente urbanização das cidades e o “*status*” de metrópole que o símbolo edifício vertical poderia produzir, mas a legitimação de uma técnica construtiva que seria uma espécie de solução para as mazelas da falta de moradia.

De acordo com Somekh (1997) de uma maneira geral a verticalização como alternativa de modelo habitacional, no sentido de apresentar uma proposta mais palpável e adequada à falta de moradias no Brasil só significou um argumento utópico e não sustentável, já que não conduziu, de fato, a uma solução. Para ela, nas grandes metrópoles do Terceiro Mundo o processo de verticalização chegou com um discurso de uma sociedade mais igualitária, com oportunidades maiores para a população mais pobre, todavia se expandiu como modelo de uma modernidade para classes mais abastadas e, alternativa para a classe média.

Assim, a autora acima citada, questiona o porquê da verticalização no Brasil e em metrópoles como São Paulo não se constituir em uma solução para uma produção em massa de habitação popular, uma vez que o ideário modernista tinha a questão social e a produção em massa de moradias como cerne de seu pensamento. Na realidade o enfoque dado ao processo de verticalização como uma proposta no sentido social e organização espacial visando “resolver” o problema do alto preço da terra, barateando, em tese, o valor do imóvel, não corresponde a uma realidade palpável no mundo dos negócios, onde lucro constitui-se na palavra de ordem. São Paulo e seu modelo de verticalização tornaram-se espelho para o resto do Brasil, centrado basicamente na idéia de um “urbanismo modernizador”.

A idéia de “urbanismo modernizador” é principalmente o entendimento de uma proposta inovadora no sentido de se inserir a cidade num contexto da contemporaneidade, independente de uma real adequação do ideal de sustentabilidade socioeconômica e ambiental. O chamado “urbanismo moderno ou modernista”, que inclui a modernização, não se desenvolveu plenamente na cidade de São Paulo e até hoje se limita a ser modernizador. Percebe-se, portanto que a idéia da verticalização, inicialmente como modelo capaz de superar o problema habitacional, transformou-se em um argumento ineficaz a tal proposta, mas sim em um modelo alternativo de moradias, no sentido de se constituir em um ícone da “modernidade” globalizada. Assim, culturas inteiras tiveram que rapidamente se amoldar a um novo modelo habitacional, sob o argumento de barateamento da moradia, através da sua multiplicação sobre o mesmo espaço, por meio da verticalização.

Ao longo do tempo é que este “novo modelo de morar” teria originariamente criado culturas adaptadas a um estilo de moradia individual, com espaços

apropriados para jardins e quintal e sem o “senso” de coletividade se adequaram a posturas impostas por um novo modelo habitacional ditado por uma tecnologia “modernizadora”.

As conseqüências deste modelo no Brasil com relação à adaptação cultural, por exemplo, para a manutenção das áreas comuns, serviços de segurança, limpeza, de gás e água é necessário a taxa de condomínio, o que muitas vezes não é pago pela totalidade dos moradores, gerando uma série de problemas para os mesmos. Outro aspecto é a da falta de entendimento de que o que é “comum” é também do próprio condômino, não sendo raras as vezes em que o individualismo, próprio do capitalismo supera o ideal de coletividade.

Todavia, hoje é inequívoca a necessidade deste tipo de habitação, principalmente nos grandes centros urbanos, onde o estilo de vida globalizado exige uma moradia mais adequada ao corre-corre do “caos urbano”. Nesta direção, nos grandes centros urbanos há uma tendência de habitações mais compactas, de fácil manutenção e também, em tese, mais seguras. Na cidade de Catalão, surge também a tendência de habitações mais compactas, de fácil manutenção e em tese, mais seguras, como tem sido uma tendência geral nessa forma de habitação, porém somente para as classes sociais menos abastadas. Os apartamentos, melhor localizados (próximos ao centro da cidade), apresentam 3 quartos e são bastante amplos.

De qualquer forma, o que vemos em Catalão, por todos os lados, desde a abertura de novos loteamentos ou nas edificações verticais é a forte atuação do capital especulativo. Vale lembrar que, a expressão “capital especulativo” é empregada nesse trabalho por vários motivos. Por sua própria natureza, o capital tem e sempre teve dimensão especulativa. A especulação nunca deixou de ser uma de suas características marcantes. Se formos observar no conceito de capital industrial, a lógica produtiva é dominante. Na atualidade, no mundo, no Brasil, em Goiás e principalmente em escala local, na cidade de Catalão, a lógica produtiva é superada pela especulativa, caracterizando uma nova fase do capitalismo. Assim, o emprego de forma correta dos conceitos que norteiam a temática é considerado importante para se pensar a Geografia Urbana na atualidade, bem como a própria cidade contemporânea enquanto produto de relações sociais e produtivas.

De acordo com Lefebvre (2001) a partir das mudanças na sociedade de forma global, concomitantemente a cidade também se transforma. Ainda de acordo com o autor, em sua trajetória histórica, a cidade passou por várias transformações que se inscreveram no tempo e no espaço através de atos e agentes sociais. Estes atos e agentes marcaram a cidade e, por conseguinte, fizeram as relações de produção e propriedade. Nessa mesma direção, Barreira (2003, p. 315) afirma que: “[...] os discursos sobre a cidade estão

circunstanciados a diferentes contextos e múltiplas interlocuções: A urbe tem sido, desta forma, ponto de referência para se nomear a vida social moderna com seus problemas e utopias.”

Assim, para os autores acima e muitos outros estudiosos da questão, a cidade não está submissa somente às transformações globais sociais ou às suas modificações. Ela depende também das relações imediatas, das relações entre as pessoas e entre os grupos da sociedade. Além de ser o lugar do processo generalizado da troca também compreende o espaço de materialização da vida humana, produto histórico-social que revela a realidade social.

Por isso, as contradições do processo histórico, “[...] a materialização do processo é a dimensão da produção/reprodução do espaço passível de ser vista, percebida, sentida, vivida” (CARLOS, 2004, p. 14). Neste mesmo trabalho, a autora afirma que, na análise da cidade é necessário considerar as dimensões econômica, política e social, as quais compreendem buscar as novas formas, funções, estruturas e processos na cidade, um lugar de contradições e conflitos espaço com a sua forma de apropriação.

Nesse sentido, podemos afirmar que a cidade é um enorme “ninho” que envolve os diversos locais onde se dá, de um lado, o trabalho e, de outro, os inúmeros locais onde a vida se reproduz. É o local onde se dá a articulação entre os interesses econômicos e tecnológicos, concomitantemente com a revalorização dos espaços internos, fonte de investimentos vindos de vários campos da atividade social e, conseqüentemente, em transformação espacial.

E nesse espaço revalorizado, nessa articulação de interesses econômicos e tecnológicos, que o mercado imobiliário se posiciona em um papel central na transformação do espaço urbano capitalista. O mercado, pois, representa um dos principais agentes que, ao consumir e produzir espaço utiliza-se de práticas que conduzem a um constante processo de (re) organização espacial. Essa reorganização espacial processa-se via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, realocação diferenciada da infraestrutura e mudanças do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. Em contrapartida, naqueles em que domina o capital, são preponderantes os elementos socialmente, historicamente criados. Não se pode compreender a renda imobiliária sem o capital, mas pode-se compreender o capital sem a renda imobiliária. Assim, o capital torna-se a potência econômica da sociedade burguesa, potência que domina tudo e que se constitui necessariamente, como o ponto de partida e o ponto de chegada e, que por isto mesmo, deve ser avaliadas suas relações recíprocas na (re) produção do espaço. É isto que na sequência se

buscou apresentar na discussão da temática sob o ponto de vista da ciência geográfica brasileira.

Diante dessas argumentações devemos entender as formas como se dão a valorização do solo urbano. Isto devido ao fato de que se trata de uma mercadoria diferenciada das demais, pelo fato de a terra não ser considerada um capital, mas sim um equivalente de capital, seu processo de valorização não é decorrente de forma direta do trabalho, mas sim das formas de como se dão a sua apropriação e uso.

Portanto, a origem da valorização está na questão da posse da propriedade, seja o solo urbano ou rural, e assim o uso dessa posse é que vai determinar a maior ou menor valorização do terreno. O fator localização e a infra-estrutura do terreno, no caso urbano, também são determinantes no processo de valorização, além de fatores como o crescimento demográfico e, diante disso, a necessidade crescente de habitações que facilita o processo de especulação imobiliária, que concorre para a sobrevalorização do solo urbano. Assim, Freitas e Netto avaliaram este processo da seguinte forma:

Esse preço do solo urbano, então, não é determinado pela produção, mas determinado principalmente pela relação entre oferta e procura, relação esta que vai depender do monopólio sobre o mercado. E como o mercado imobiliário é essencialmente monopolizado, esse poder é que vai definir sobremaneira essa valorização. (FREITAS E NETTO)

A mercantilização da terra traz inúmeros problemas, pois é na cidade, considerando a concentração populacional e de equipamentos urbanos (indústrias, ruas, fábricas etc.), que também surge uma série de problemas como a violência urbana, o desemprego, a precariedade das moradias etc., que permanecem os espaços de nossas cidades como a testemunhar que o capitalismo é um sistema de reprodução sócio-espacial absolutamente desigual e gerador de desigualdades.

Considerando que a terra não é produto do trabalho humano, sua generalização como mercadoria traz uma série de questões como nos aponta Silva (2008):

1. De caráter ético: se a terra não é produzida por ninguém, sendo uma “dádiva” da natureza, como se justifica seu uso privado? Pois alguém, ao se apropriar da terra, elimina da sociedade o direito de usufruir livremente dela.
2. De caráter social: sendo a terra um bem limitado, tanto espacialmente como fisicamente (quanto a sua capacidade produtiva), como admitir que uma pessoa explore, em detrimento de toda a sociedade, este bem?
3. De

caráter técnico: Como fixar o preço de uma mercadoria não produzida pelo trabalho humano? (SILVA, 2008,)

Por isso, a valorização do espaço urbano como espaço de criação/destruição encerra, portanto, uma série de contradições, entre elas a necessidade da permanência do espaço devido a seu uso social e à necessidade de destruição do espaço urbano pelo capital para sua posterior reconstrução com toda a lucratividade que essa reconstrução pode oferecer. Esta contradição opõe, muitas vezes, conforme Harvey (1982) os dois tipos principais do capital imobiliário: “[...] o setor improdutivo, que lucra com a renda de aluguel; e o setor produtivo, representado pelas construtoras e incorporadoras”.(HARVEY, 1982, p. 12)

De qualquer modo, a preocupação com o espaço urbano permeia os estudos geográficos nos mais diversos aspectos. Por outro lado, na atualidade, observa-se que a maioria do conhecimento geográfico está a serviço das elites. Desta feita, constitui papel preponderante, que os geógrafos (no nosso caso, os brasileiros) compreendam a dinâmica espacial que os cerca, interpretando e não apenas descrevendo as coisas como elas se encontram no espaço urbano. É isto, que se busca apresentar na seqüência deste estudo.

2.2 A Geografia Urbana na atualidade brasileira: discussões preliminares

Na continuidade da discussão sobre os estudos em geografia urbana, na seqüência buscou-se apresentar algumas transformações ocorridas no corpo das cidades a partir da década de 1970, bem como as variantes de análises em que a temática passou a se trabalhada, mas coadunando com a discussão em que se propõe efetuar nesta pesquisa.

Na década de 1970, dada a justaposição e combinação constante de desenvolvimento e subdesenvolvimento, típica dessa nova fase do sistema capitalista, Soja (1993) afirmou que, naquele momento, a utilização de concepções marxistas na análise espacial em escala urbana tinha evoluído consideravelmente. Segundo o autor:

A crescente importância do capital monopolista, sua expansão em escala global e sua dependência cada vez maior da administração e planejamento estatais foram interpretadas como havendo introduzido novas condições históricas (e espaciais) nas formações sociais capitalistas contemporâneas e, portanto, na política da luta de classes. (SOJA, 1993, p. 117)

Entre outros efeitos, essas novas condições exigiram uma abordagem da cidade e do processo de urbanização diferente da que havia caracterizado o tratamento dos

problemas urbanos no capitalismo competitivo da época de Marx. De fato, o estudo do processo de urbanização torna-se primordial para a compreensão da dinâmica do desenvolvimento capitalista do pós-guerra, bem como para desenvolver a estratégia de uma resposta política apropriada a uma economia política cada vez mais urbanizada. Desta forma, a cidade passa a receber maior atenção, caracterizando-se, não apenas por seu papel de centro de produção e acumulação industrial, mas também como ponto de controle da reprodução da sociedade capitalista em termos de força de trabalho, da troca e dos padrões de consumo.

Nesse novo contexto, o planejamento urbano foi criticado como um instrumento do Estado para atender às classes dominantes. Para isso, esse planejamento organizaria e reorganizaria o espaço urbano em benefício da acumulação de capital e administração da crise. Em síntese, as questões centrais dos debates urbanos a partir dos anos de 1970 passam a ser inerentes ao modo como o espaço urbano era socialmente organizado para o consumo e a reprodução. Os movimentos sociais urbanos passam a ser colocados na agenda das considerações teóricas sobre o urbano, bem como na chamada ação social radical. Por outro lado, Soja (1993) faz crítica a essa Geografia, afirmando que “[...] enquanto a ênfase no consumo e na reprodução foi efetivamente legitimada, muito menos exitosa foi a tentativa de defender a perspectiva espacial integradora que havia entrado na análise urbana marxista”. (SOJA, 1993, p. 118)

Esse insucesso se deveu basicamente ao velho medo de fetichizar o espaço, e como conseqüência, prejudicou os esforços de introduzir a espacialidade de maneira mais central no contexto mais amplo do materialismo dialético e histórico e nos debates históricos sobre o desenvolvimento e a sobrevivência do capitalismo. (SOJA, 1993).

Uma exceção é dada à obra de Lefebvre, que na opinião de Soja (1993) penetrou na confusão e na ambivalência, [...] de modo a projetar, sem concessões, uma problemática espacial urbana imperativa no cerne do marxismo contemporâneo. É interessante observar que ele fala com propriedade sobre a relação histórica entre os circuitos primário (industrial) e secundário (financeiro) da circulação da mais-valia, propondo que enquanto declina a proporção de mais-valia global formada e realizada na indústria, a proporção realizada na especulação e na construção e bens imobiliários crescem. Isso justifica a superação do circuito primário pelo secundário. Ainda, de acordo com Soja (1993) ao fazer referência a David Harvey, outro autor que caminha nessa direção, afirmou que:

O circuito secundário está profundamente implicado na manipulação do meio-ambiente construído, na extração da renda urbana, no estabelecimento de valores da terra e na organização do espaço urbano para consumo

coletivo, facilitados, na totalidade dos casos, pelo estado local e nacional. (SOJA, 1993, p. 120)

Os marxistas conseguiam estudar as cidades como expressão de estruturas societárias mais amplas e mais profundas, mas não com campos de estruturação relevantes em si. Na opinião de Soja (1993), os trabalhos realizados por Lefebvre e, eventualmente, por Harvey apresentavam uma especificação espacial mais abrangente do urbano.

O capitalismo, como modo de produção, sobreviveu pela utilização do espaço como reforçador das relações sociais necessárias a essa sobrevivência. Influenciado por Lefebvre (1994), Harvey (1981, 2000 e 2003) afirmou que o capitalismo conseguiu escapar das crises de sobre-acumulação através da produção do espaço.

Considerando que a teoria do valor, proposta sobre a qual inicialmente assentamos nossa pesquisa. Segundo Gil Filho (2009, p. 3), “A teoria do valor em Marx é o ponto de partida para um entendimento mais completo do progresso de valorização do espaço urbano.” De fato, também acreditamos que, nesse trabalho, em análise inicial, a Teoria do Valor, proposta por Marx responde a parte de nossas inquietudes sobre a produção e (re)produção do espaço urbano de Catalão enquanto mercadoria, respeitando, obviamente, os limites temporo-espaciais da abordagem proposta por Marx e por seus seguidores ao longo dos anos.

A partir dos estudos da Teoria do Valor, pudemos entender o valor como uma categoria social, já que sua raiz reside no próprio trabalho humano. Inserido nesta categoria de análise o valor possui duas facetas inter relacionadas, que são: valor de uso e valor de troca.

O valor de uso refere-se à utilidade de dada mercadoria determinadas pelas propriedades físicas da mesma. Já o valor de troca contextualiza-se a partir da relação quantitativa, ou seja uma determinada quantidade de valor de uso troca-se por outra. É especialmente o valor de troca que trabalharemos aqui para nortear nossa abordagem sobre a produção do espaço urbano de Catalão.

Além do resgate da teoria do valor em Marx, devemos também, no que tange ao interesse geográfico, traçar algumas considerações sobre renda do solo. Tal resgate é fundamental na compreensão do processo de valorização do solo, especialmente o solo urbano.

Partimos aqui do pressuposto de que a terra é um bem restrito, e condição de existência da humanidade. A terra não pode ser reproduzida e ninguém vive fora dela. Por esta razão a propriedade privada de determinada parcela de terra dá condição ao seu

proprietário extrair dela uma renda (absoluta ou de monopólio), uma vez que a própria posse privada deste bem é geradora de uma renda fundiária absoluta.

O proprietário de uma parcela do solo pode extrair lucro na medida em que ele explore sua propriedade, seja através do uso próprio ou transferindo o uso produtivo a terceiros (arrendamento). Vale lembrar ainda que aquele que investe em solo, trata-o como um fator produtivo que deve ser pago e entrar no cômputo dos custos de produção.

Esta renda é adquirida na conformidade da propriedade privada como renda absoluta ou de monopólio. Além desta renda, o proprietário de terras incorpora ao preço dessa terra, e deseja ter retorno em juros de capital investido, assim como das melhorias produzidas na localidade onde suas terras estão inseridas. Lucros particulares de benefícios públicos, como asfalto, água, esgoto, proximidade com centros de consumo, etc. Cabe observar que os juros de capital muitas vezes são incorporados como atributos do próprio solo.

Admite-se também a existência de uma renda a partir da competição entre as localidades de uso do solo e outra a partir do preço de monopólio (ausência de concorrência). Em termos de solo urbano, fica claro que os privilégios advindos do monopólio da propriedade aparecem sob condições absolutas no espaço rural ou urbano.

No entanto, admitimos que, sem dúvida, a cidade é o palco de uma valorização intensiva do espaço. No espaço urbano existe uma grande quantidade de trabalho aplicado em local restrito, ou seja, a densidade de socialização do espaço transformou totalmente a primeira natureza. A diversidade de utilizações em localizações diferenciadas faz com que o espaço absoluto seja suplantado pelos atributos relativos do espaço, ponto de partida aos diversos tipos de renda.

A localização de determinada parcela do solo permite uma série de vantagens, entre elas, baixar custos e explorar em ocasião adequada para a obtenção de maiores excedentes. Esta rigidez de localização e a própria escassez de locais favoráveis em relação às infra-estruturas construídas pelo homem, permitem a recepção de benefícios na medida em que os proprietários possam influenciar a ação do Estado² (no âmbito da legislação ou de infra-estrutura) ou da iniciativa privada (no âmbito de instalações empresariais, parcerias, etc) para que, através da especulação, possam adquirir maiores excedentes.

A produção do capital vinculado à teoria do valor segmenta a sociedade em formas diferenciadas no espaço urbano que remete à idéia do espaço como mercadoria,

² O termo Estado é empregado aqui para descrever a atuação do poder público, seja em esfera municipal, estadual ou federal.

gerando conflitos entre indivíduos e usos. Essa abordagem nesse trabalho de mestrado também implica no valor de uso e de troca, em que “o valor de uso corresponde à necessidade, à expectativa, à desejabilidade. Por sua vez, o valor de troca corresponde à relação dessa coisa com as outras coisas, com todos os objetos e com todas as coisas, no ‘mundo da mercadoria’” (LEFEBVRE, 2001, p.135).

Assim, o processo de urbanização era parte integrante da espacialização envolvente e instrumental, tão essencial ao desenvolvimento histórico do capitalismo. Soja (1993) critica que essa espacialização foi quase invisível para o marxismo e para outras perspectivas críticas durante a maior parte do século XX.

A respeito dos debates da década de 1970, na Geografia como um todo, na perspectiva de Soja (1993) a cidade não era nem “um objeto teórico” nem um “objeto real”, com suas próprias regras autônomas de formação e transformação. Faltava à Geografia a empiria na teoria e a teoria da empiria, e os estudos geográficos sobre a cidade também sofriam dessa mesma ausência.

Na atualidade, os debates em Geografia tem se dividido entre as suas diversas linhas de análise. Para fundamentar essa afirmação, buscamos as informações do VIII ENANPEGE- Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia - ANPEGE, realizado em Curitiba (PR), em outubro de 2009. Esse evento sintetiza as principais produções em Geografia no Brasil, principalmente as de estudantes da pós-graduação.

A ata divulgada em 01 de outubro de 2009, afirma que o VIII ENANPEGE contou com 634 inscritos via eletrônica, sendo destes 574 pré-inscrições e 60 inscrições durante o evento. Desses, 76% inscritos foram estudantes de Programas associados à ANPEGE, 16% professores de Programas associados, 4% estudantes de Programas não associados, 3% estudantes de Graduação e 1% demais profissionais. Lembrando que a apresentação de trabalhos ficou restrita a estudantes e professores de Programas associados. Um total de 820 trabalhos completos foram submetidos ao evento, destes 75% aceitos e 25% não aceitos. Dos 614 trabalhos aceitos, 87% enquadraram-se na forma de Apresentação Oral e 13% na forma de Pôster.

O evento foi dividido por grupos de trabalho, assim ordenados:

- Os Grupos de Trabalho “Dinâmicas de ambientes Fluviais”, “Geografia do Espaço Litorâneo e Marinho” e “Geografia e Mudanças Globais” tiveram menos de 10 trabalhos inscritos.

- Os Grupos de Trabalho “Geografia da Saúde”, “Estado, Território e Fronteira”, “Regionalização e Globalização”, “Geografia do Trabalho”, “Geografia Histórica” e “Geografia Política” tiveram de 10 a 20 trabalhos inscritos.
- Os Grupos de Trabalho “Geoprocessamento e Análise Geográfica”, “Espaço e Movimentos Sociais”, “Geografia das redes e mobilidade populacional” e “Processos, padrões e mudanças no Sistema das Paisagens” tiveram de 20 a 30 trabalhos inscritos.
- Os Grupos de Trabalho “Ensino da Geografia”, “Problemática Socioambiental Urbana”, “Epistemologia e História do Pensamento Geográfico” e “Espacialidades da Economia” tiveram de 30 a 40 trabalhos inscritos.
- O Grupo de Trabalho de “Geografia do Turismo” teve 44 trabalhos inscritos.
- Os Grupos de Trabalho “Ordenamento Urbano e Gestão Territorial”, “Urbanização e Sociedade” e “Geografia Agrária” tiveram entre 50 e 60 trabalhos inscritos.
- O Grupo de Trabalho “Espaço e Cultura” foi o mais procurado com 63 trabalhos inscritos.

Para melhor elucidar essa disposição dos trabalhos inscritos, um gráfico foi elaborado, com a síntese dos grupos de estudos sob os quais o evento se estruturou.

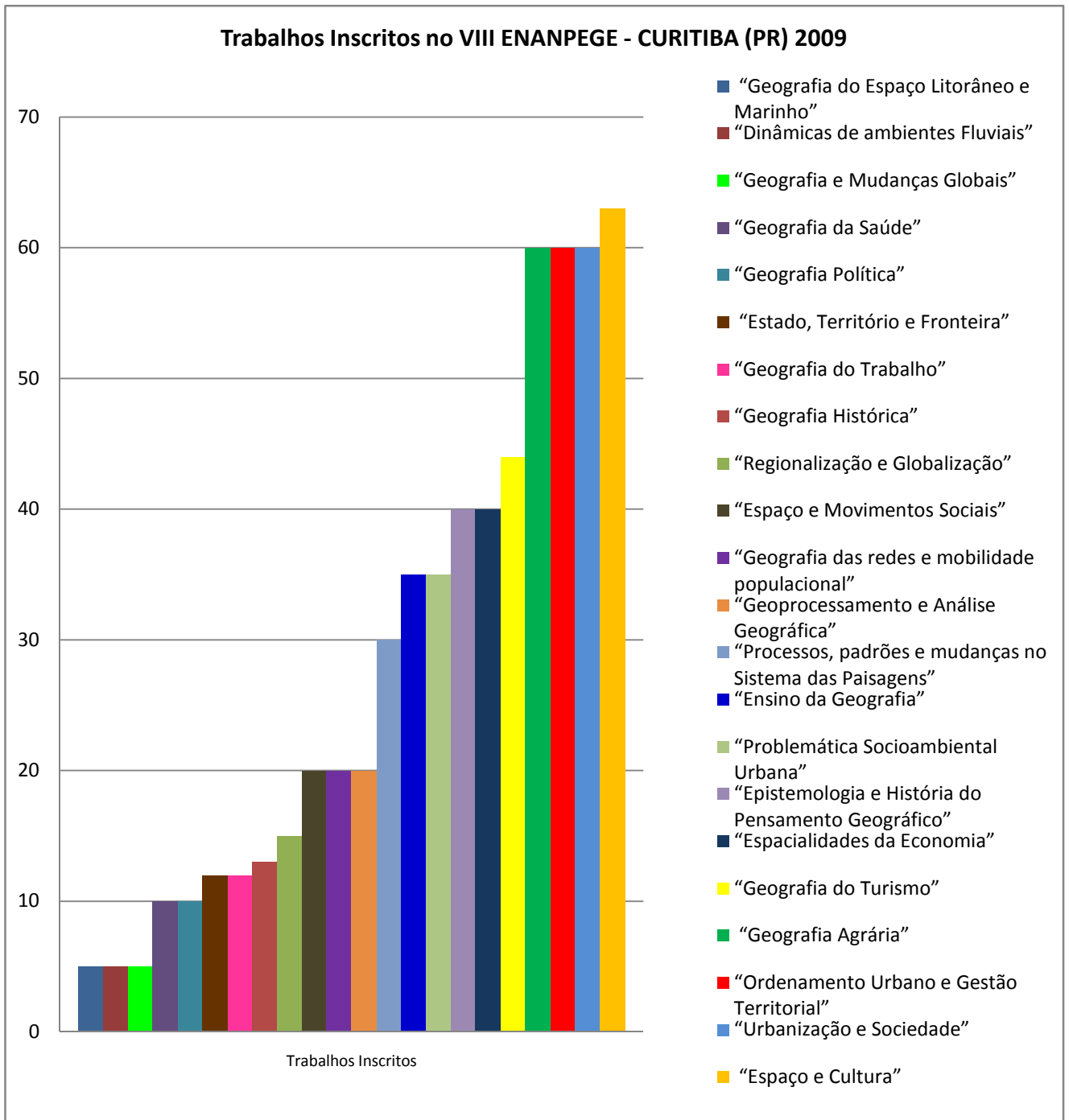


Gráfico 2 - Trabalhos inscritos no VIII ENANPEGE, realizado em Curitiba (PR)-2009

Fonte: Ata da oitava assembléia deliberativa da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia - ANPEGE, disponível no site: www.anpege.org.br, acesso em 05 de maio de 2010.

Org: MARTINS, P. C. 2010.

Por esse gráfico fica evidente que a Geografia do Turismo parece ser uma linha clara, bem definida, ou separada das demais. Na verdade, o quantitativo dos trabalhos dos demais grupos parece ser superficial, não sendo exato. De fato, houve priorização para os grupos relacionados à "Geografia do Turismo" e "Espaço e Cultura", com exatidão no número

de trabalhos inscritos. Isso reflete os “modismos” na Geografia, e mostra também que a “Cultura” na Geografia tem se destacado como a “bola da vez”. Um outro viés de análise nos permite inferir que os demais Grupos de trabalho possuíam categorias intrinsecamente conectadas, o que dificultou a inserção dos trabalhos em apenas um dos grupos, ou os trabalhos não correspondiam aos Grupos de Estudo, nos quais estavam inseridos.

Essa análise está baseada na superficialidade dos dados apresentados na ata, no que se refere aos Grupos de Estudo, exceto “Geografia do Turismo” e “Espaço e Cultura”. Nesses dois grupos, os dados são exatos. Nos demais grupos, não está clara a quantidade de trabalhos inscritos em cada área. Como eu já havia mencionado, a Geografia é mesmo uma ciência de horizontes infindos e a classificação desses grupos talvez necessitasse de uma maior revisão, pois os trabalhos podem não estar enquadrados em apenas uma linha de abordagem.

De qualquer forma, os estudos urbanos, principalmente o grupo “Urbanização e Sociedade” ocupa a segunda posição em número de trabalhos inscritos, logo após “Espaço e Cultura” e seguido por “Ordenamento Urbano e Gestão Territorial” e “Geografia Agrária”. Isso reforça a idéia de que uma vez mais o urbano tem recebido destaque nos estudos geográficos, estando entre as temáticas mais trabalhadas no âmbito da pós-graduação em Geografia no Brasil.

Outros estudos sobre a produção geográfica no Brasil têm reafirmado essa tese. Em artigo produzido para o EGAL, Barcelos (2009) ao levantar as produções geográficas de mais de cinco décadas, afirma que “[...] ficou claro que a Geografia Urbana tem atraído cada vez mais a atenção dos geógrafos.” (BARCELOS, 2009, p. 10). Concordo com a autora. Os estudos urbanos têm recebido maior ênfase e encantado um número crescente de pesquisadores da temática no Brasil.

Esse encantamento é em parte, dado pela grande complexidade das transformações na produção do espaço urbano. Essa complexidade promove gradualmente a necessidade de um conhecimento aprofundado e, talvez, seja esse um dos motivos porque os geógrafos têm se interessado cada vez mais pela temática urbana. Assim, a Geografia Urbana é importante tanto para a própria Ciência Geográfica como para a sociedade.

Dada a importância da Geografia Urbana na atualidade brasileira, passaremos agora à subsessão, onde trabalharemos, dentro da abordagem em Geografia Urbana, os termos especulação e verticalização, trazendo para a realidade brasileira.

2.3 A especulação imobiliária e a verticalização no contexto da urbanização brasileira

O princípio essencial que influencia a distribuição das residências no espaço é o prestígio social, cuja expressão positiva é a preferência social (preferência por vizinhos semelhantes) e a expressão negativa, é a distância social (rejeição de vizinhos diferentes). (CASTELLS, 1983, p. 212).

É consenso entre os geógrafos urbanos que, à Geografia está posto o desafio de pensar a cidade em sua perspectiva espacial. Assim, há a necessidade da produção de um conhecimento que dê conta da construção de uma teoria da prática socioespacial como desafio para desvendar a realidade urbana em sua totalidade.

Nesse sentido, George (1983) em seus estudos sobre Geografia Urbana com tradução efetuada pelo Grupo de Estudos Franceses de Interpretação e Tradução, inicia sua obra avaliando as categorias de urbano, cidade, aglomerações urbanas, índices de urbanização, tipos e exemplos de cidades, rede urbana.

Partimos do pressuposto teórico que o que determina a atuação do capital na cidade, é à priori, a propriedade privada da terra. Assim, Alfredo (2003) na obra organizada por Carlos, afirma que:

A formação da propriedade privada da terra, fundamento do processo de urbanização brasileira envolve, desde seus primórdios, a violência. O resultado dessa acumulação de propriedade nas mãos de um único proprietário será a produção de um não-proprietário e a destituição desta propriedade na forma de loteamentos urbanos. (ALFREDO, 2003, p. 47)

Nessa direção, a demanda capitalista pelo uso do solo é o fator fundamental no processo de definição do preço da "mercadoria" terra urbana. Os diferentes setores capitalistas que necessitam da terra para o desenvolvimento de suas atividades e que, valorizam seus capitais pela utilização e transformação do solo constitui os principais responsáveis pela formação dos preços fundiários e também pela configuração sócio-espacial da cidade. É importante mencionar que, na compreensão da disputa capitalista pelo uso do solo, está imbricada a questão da propriedade. Segundo as sociólogas Oliveira e Barcellos (1987) isso estaria na seguinte situação:

No estágio atual de desenvolvimento do capitalismo, o urbano aparece como o lugar onde se concentram as atividades produtivas, a infra-estrutura necessária à produção e à circulação de mercadorias e a força de trabalho, constituindo-se, portanto, em condição necessária para o avanço do processo de acumulação. (OLIVEIRA e BARCELLOS, 1987, p. 131)

Tendo a compreensão de que a cidade não é somente o espaço da acumulação, mas é também o lugar onde se dá a reprodução da força de trabalho, podemos inferir sobre o conflito entre as demandas relativas à reprodução do capital e as que dizem respeito à sobrevivência da população trabalhadora, conforme as autoras também deixam claro. Nesse conflito de demandas, a atuação do Estado capitalista tende a privilegiar os interesses das diferentes frações do capital, provendo a infra-estrutura necessária ao processo de acumulação, em detrimento das demandas relativas ao suprimento dos meios responsáveis pela reprodução da força de trabalho. As contradições que emanam do desenvolvimento do capitalismo expressam-se no espaço urbano, o qual não será homogêneo com relação à implantação e à distribuição dos benefícios advindos das externalidades urbanas.

Cabe reafirmar que a oposição fundamental que se retrata no espaço urbano é a que se estabelece entre capital e trabalho. No entanto, as contradições existentes entre as diversas frações do capital (que se unem e se separam dados seus interesses particulares) e os diferentes segmentos da população em relação ao uso do solo também interferem na configuração espacial da cidade. Conforme explicita Carvalho e Ferreira (2003) em artigo publicado no Simpósio Regional de Geografia de Uberlândia (MG), a questão se apresenta da seguinte forma:

A partir da evolução do capitalismo como sistema econômico dominante, a idéia de lucro se faz presente em todos os lugares. Todas as coisas passam a ser tratadas como mercadoria, inclusive o solo, que se tornou um fator de fundamental importância para o capital, não só o solo rural, mas, de maneira especial, o solo urbano, local onde os meios de produção se instalam após o fenômeno da industrialização. (CARVALHO E FERREIRA, 2003, p. 01)

As autoras ainda afirmam que o capital se apropria dos espaços urbanos, dando-lhes o contorno que convém à sua reprodução. De fato, a valorização de uma área em detrimento da outra, faz desse espaço um jogo de interesses.

A reprodução do espaço urbano se realiza revelando a contradição uso/troca que aparece através de inúmeras articulações, tramas e estratégias por diferentes agentes. Roberto Lobato Corrêa, em seu livro "Trajetórias Geográficas", nos reporta a uma série de indagações sobre as articulações do espaço urbano, seus diferentes agentes no modo de produção e de organização do espaço. Observamos também os diferentes grupos sociais na articulação e na fragmentação do espaço.

Vários atores sociais, representantes de diferentes interesses, estão envolvidos em fortes conflitos que têm por palco o urbano: os proprietários de terra e as

empresas imobiliárias, cujo objetivo é a apropriação direta de renda; os intermediários financeiros que indiretamente visam a obter taxas de retorno para suas aplicações dirigidas à área de negócios imobiliários; o setor da construção civil, buscando lucros através dos seus empreendimentos; o capital “em geral” que tem no espaço urbano as condições para produção e acumulação; e a força de trabalho, para quem a cidade significa meio de consumo e meio de reprodução (HARVEY, 1980).

Já mencionamos anteriormente e gostaríamos de reforçar aqui que, dentre os diferentes agentes que produzem, transformam e consomem o espaço urbano, Harvey (1980) deixa evidente que um mesmo agente pode assumir diferentes papéis. De acordo com esse autor, os incorporadores imobiliários também podem ser proprietários fundiários, agentes imobiliários, industriais da construção civil, instituições financeiras e instituições governamentais. Sendo que cada um deles está determinado por regras de valorização de cada capital em particular.

Os proprietários fundiários procuram extrair a maior renda possível de seus terrenos, através da especulação, os produtores procuram obter o maior lucro possível de suas construções, a burguesia procura extrair a maior quantia de juros possível, o Estado tenta organizar o mercado, para reduzir os conflitos sociais entre as diversas classes presentes no espaço urbano. A atuação desses agentes também é trabalhada por Corrêa (1999) que os define como: proprietários, fundiários, promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Uma vez mais se faz importante salientar, que, por diversos momentos históricos, esses agentes se unem para assegurar seus interesses particulares.

Para Ribeiro (1982) existem três agentes no processo de produção e consumo: o comprador, que é agente indispensável para que haja, no mínimo, o mercado; o produtor, que é o construtor, que é identificado através de concorrência; o incorporador, que é quem incorpora quem, na realidade, promove o empreendimento, quem cria o espaço horizontal e vertical. Sobre os incorporadores, ele afirma que as funções exercidas pelo incorporador são: 1) escolha e compra do terreno; 2) análise de mercado; 3) concepção e desenvolvimento do projeto, compreendendo aspectos técnicos, legais, fiscais, financeiros e operacionais; 4) mobilização do capital necessário à operação, compreendendo financiamento para a construção e para o consumidor final.

Por sua vez, o Estado é um importante agente na produção das cidades, pois tem a presença marcante na produção, distribuição e gestão dos equipamentos de consumo coletivos necessários à vida urbana. O Estado se faz presente através de empresas públicas como de habitação, empreiteiras, financiadoras de casa própria, bancos públicos, entre outros.

De fato, o mercado imobiliário envolve proprietários fundiários e incorporadores. Com frequência, alia-se ao poder público em sua atuação sobre a terra urbana, refletindo sobre o espaço da cidade e, conseqüentemente, no cotidiano de sua população. A partir da especulação imobiliária o espaço urbano é (re) organizado e (re) dimensionado por meio do capital, tendo como conseqüência o encarecimento da moradia urbana, os vazios urbanos e a má utilização da infra-estrutura urbana.

Eis a grande contradição do modo de produção capitalista: A propriedade privada do solo representa um obstáculo para a expansão das atividades capitalistas, pois, sendo um elemento essencial à produção, não pode ser criado pelo capital, o que se constitui numa contradição, já que ela é um dos suportes fundamentais desse modo de produção e através do processo de verticalização, “cria” e “recria” solos, falsos, especulados, irreais do ponto de vista material, físico, mas que parecem sempre que um empreendimento é vendido. Essa premissa geral pode ser aplicada localmente, em Catalão.

Para o capital imobiliário, obstáculo do solo se coloca com maior intensidade, uma vez que ele necessita de grandes quantidades de terra a cada ciclo de reprodução do capital. A existência da propriedade privada é condição para a obtenção de uma renda que podemos chamar de renda absoluta.

No entanto a renda do solo urbano não é resultante somente do direito à propriedade privada, pois ela sofre um acréscimo advindo principalmente das vantagens locacionais com relação ao(s) centro(s) da cidade, aos serviços urbanos disponíveis, ao prestígio social da área, às garantias legais sobre o uso e à ocupação do solo, etc. Quanto mais próximo do centro da cidade de Catalão ou de zonas de interesse (as universidades da cidade ou as grandes empresas), mais caro fica o imóvel. Essas vantagens locacionais caracterizam a renda diferencial, que é decorrente, na maioria das vezes, da atuação do poder público. As vantagens locacionais aparecem, então, como elementos que permitem aos proprietários fundiários usufruírem de ganhos extraordinários nas transações com a terra.

Na busca incessante por lucro, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários em parceria com o Estado, atuam conjuntamente no espaço urbano a fim de ampliar seus lucros. Decidem investir no adensamento do solo urbano, via verticalização de empreendimentos. Nesta direção, George (1983) afirmou que:

O “laissez-faire” dos teóricos da economia liberal, aplicado ao desenvolvimento urbano, tem um resultado de graves conseqüências: o período em que as cidades grandes se desenvolveram mais rapidamente é o período em que cresceram sem regra, sem princípio, ao bel-prazer da

especulação dos loteamentos e dos construtores de prédios chamados prédios de renda. As administrações, as municipalidades, muitas vezes sensatas, não tiveram meios legais para pôr ordem no desenvolvimento urbano. Era insolúvel a contradição entre a potencia criadora do liberalismo econômico e da especulação – aplicada sob a forma de especulação imobiliária no domínio da construção – e o planejamento lógico das cidades. (GEORGE, 1983, p. 26-27)

Essa análise feita por George (1983) para as grandes cidades também foi observado nas cidades de pequeno porte, como Catalão. Na cidade houve acelerado desenvolvimento sem a legislação pertinente. Catalão cresce sem regras, sem princípios ao bel-prazer da especulação dos loteamentos e dos construtores de prédios. Nesse momento, o autor propõe a interlocução entre a especulação com terras e a verticalização, algo que também é inerente à realidade catalana. Aliada à especulação com terras, temos a verticalização como forma de aproveitamento intenso do solo urbano de Catalão. De fato, a especulação imobiliária é uma ação que transforma o espaço em mercadoria. A partir da especulação imobiliária o espaço urbano é (re)organizado e (re)dimensionado por meio do capital, tendo como consequência o encarecimento da moradia urbana, os vazios urbanos e a má utilização da infra-estrutura urbana. Assim, todas as esferas sociais são atingidas pela especulação imobiliária.

Concomitantemente, a cidade de Catalão passa a se expandir de forma desordenada por todos os lados (BUENO, 2006), seja tanto para o vertical como para o horizontal (norte, sul, leste e oeste), recebendo interferência de diversas instituições, conforme mostra a tabela 5 exposta na sessão 3.

A fim de controlar essa inserção de empreendedoras, construtoras, incorporadoras, financeiras e imobiliárias na cidade de Catalão, o primeiro Plano Diretor é criado para o município em 1977. A legislação municipal é alterada na tentativa de ordenar essa ocupação do espaço urbano. O capital (re) organiza suas estratégias e promove, no espaço intra-urbano³ a verticalização como aproveitamento de espaços vazios e (re) aproveitamento dos espaços mais valorizados.

Vale salientar que, no bojo do processo de verticalização e suas consequências nas transformações do espaço urbano, várias contribuições (Spósito, 1991; Mendes, 1992; Souza, 1994 e Ramires, 1998) destacaram esse processo. Para esses autores, a verticalização representa a materialização das transformações técnicas que atingem,

³ O termo é empregado amplamente nos trabalhos de Villaça, em oposição ao espaço inter-urbano. Para esse autor, o espaço intra-urbano refere-se, basicamente ao espaço da cidade em si e o espaço inter-urbano refere-se à relação entre a cidade e suas adjacências.

sobretudo, as grandes e médias cidades contemporâneas de forma acentuada. Tal fato é uma das opções possíveis traçadas e definidas pelos diferentes agentes sociais e interesses econômicos que envolvem a instauração interna das cidades. A verticalização das cidades intermediárias da rede urbana brasileira constitui-se em uma revolução da forma de habitar, de construir, afetando a dinâmica da acumulação de capital no setor da construção civil (Souza, 2003; Mendes, 2004).

Santos e Souza (1986) afirmaram que o campo da construção civil, inserida no modo de produção capitalista, segue as mesmas condições inerentes à produção de qualquer mercadoria. Souza atentou para a importância do reconhecimento das características específicas da cidade capitalista, que a torna tão diferente das cidades antigas, como das medievais ou das cidades pré-revolução industrial.

Na abordagem de como o espaço é produzido em cidades capitalistas, a autora cita Santos, que sugere que a categoria de formação econômica e social seja adotada, insistindo que “o espaço é social, produto da sociedade no tempo. O espaço é história” (SANTOS E SOUZA, 1986, p. 136). Santos (2002) completou o entendimento destas considerações gerais, ao explicar que o espaço:

[...] é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como quadro único no qual a história se dá. [...] Sistemas de objetos e sistemas de ações interagem. De um lado, os sistemas de objetos condicionam a forma como se dão as ações e, de outro lado, o sistema de ações leva à criação de objetos novos ou se realiza sobre objetos pré-existentes. É assim que o espaço encontra a sua dinâmica e se transforma.” (SANTOS, 2002, p.67).

Usualmente, o termo “verticalização” está relacionado com a expansão em altura da área edificada, ou construção de edifícios com muitos pavimentos. Somekh (1987) o definiu como sendo “o resultado da multiplicação do solo urbano” (SOMEKH, 1987, p. 8).

A partir desse ponto, fazemos uma interlocução com o trabalho de Souza (1994). Em seu trabalho sobre a verticalização denominado “Identidade da Metrópole”, a autora completou a definição de Somekh (1987) ressaltando o fato de que ainda como hipótese, pode-se definir a verticalização como “[...] a resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas do capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano”. (SOUZA, 1994, p. 135)

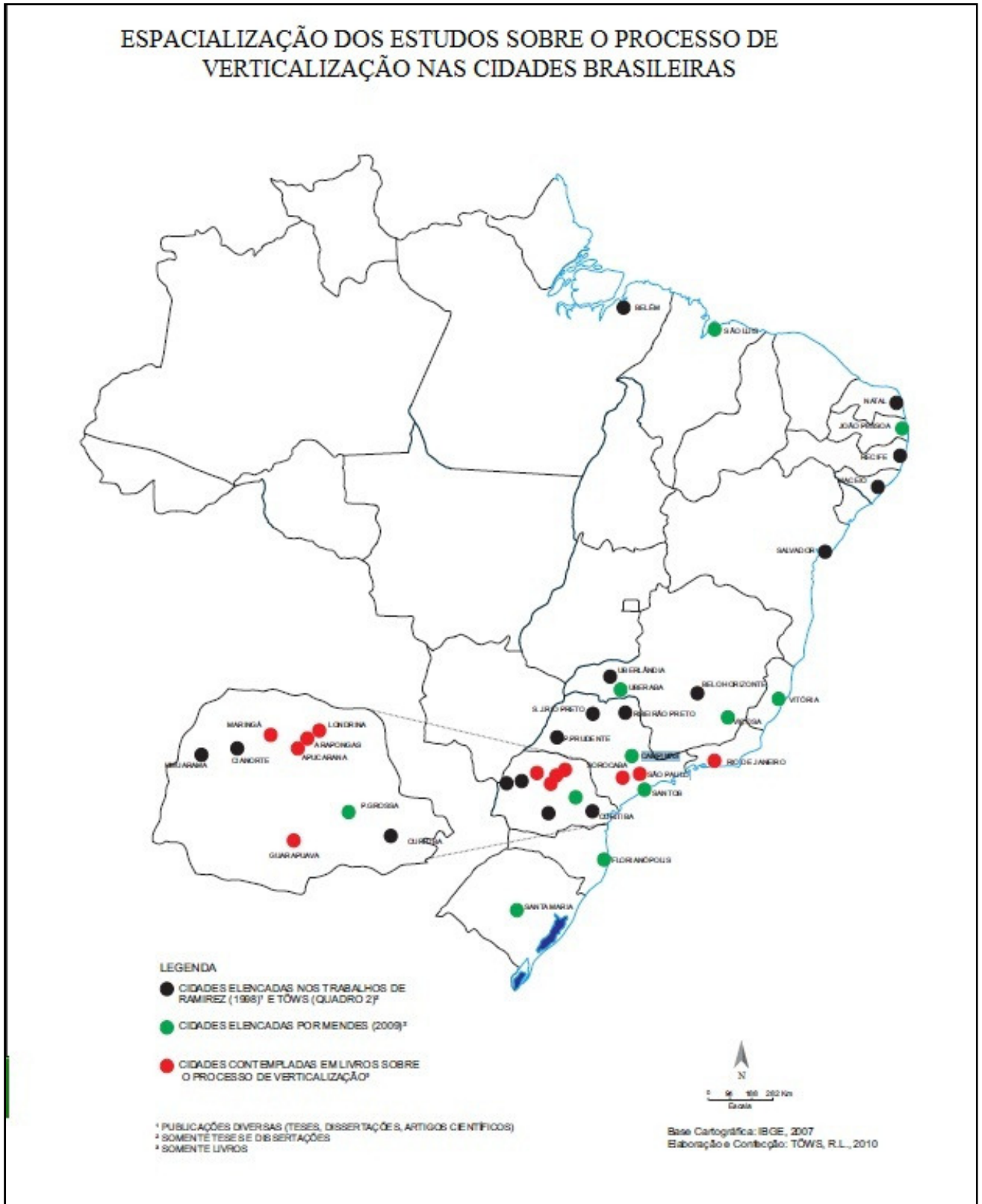
Este tema, conforme a autora comentou, “[...] parece ser um dos lados da questão da urbanização ainda não examinados, cujo conhecimento facultará necessariamente a

compreensão da realidade social brasileira e de um importante período da sua história” (SOUZA 1994, p. 27). O fato notório, é que o processo de verticalização foi responsável por um absurdo incremento na “construção material” das cidades, com drásticas transformações na paisagem, pois sua ocorrência confere identidade à metropolização, assim como a própria urbanização brasileira.

Essa identidade conferida ao processo de urbanização das cidades brasileiras tem recebido cada vez mais estudos. A verticalização das cidades brasileiras como foco das pesquisas foi espacializada por Tows (2010) em sua dissertação de mestrado. Segue o mapa 2 com a espacialização dos estudos sobre a verticalização no Brasil.

Esse mapa mostra as cidades brasileiras onde os estudos com a temática da verticalização foram realizados, ou que foram divulgados. Na verdade, o que Tows (2010) espacializa nesse mapa são os estudos em que tem a temática da verticalização aparece como eixo norteador dos artigos científicos, teses, dissertações (em preto), dos estudos realizados somente em teses e dissertações (em verde) e em livros (vermelho). Vale lembrar, que, em diversos outros trabalhos a atuação do capital pode ter sido mencionada no que se refere à verticalização de empreendimentos, porém não constituíam na temática central das obras analisadas ou não receberam ênfase.

Através desse mapa, percebemos que, dentre as regiões do Brasil que mais receberam atenções dos estudiosos da verticalização, estão o Sudeste, o Sul e as áreas litorâneas do Nordeste Brasileiro. Percebemos ainda que a região Centro-Oeste do país não tem estudos sobre os processos de verticalização. Acerca dos estudos em Goiás, nem a capital, nem cidades médias e tão pouco em cidades pequenas como é o caso de Catalão, possuem estudos específicos sobre verticalização. Essa informação ressalta a necessidade de estudarmos a verticalização na cidade de Catalão. Nesse trabalho, como já mencionado, abordaremos como intrinsecamente associada ao processo de especulação com terras. Perceberemos também que a verticalização em Catalão possui uma série de peculiaridades. Entre elas, o padrão dos apartamentos, o número de pavimentos, o tipo de atrativos comerciais, a localização, e o público-alvo em Catalão assemelha-se em vários aspectos aos de grandes cidades do Brasil e diverge delas em muitos aspectos, melhor trabalhados na sessão 3.



Mapa 2: Espacialização dos estudos sobre o processo de verticalização das cidades brasileiras.

Fonte: TOWS, R. L. 2010

Originalmente, o processo de verticalização esteve ligado às condições particulares de formação das cidades americanas e do próprio estágio de desenvolvimento capitalista, cujos fatores, estão ligados a grande concentração urbana, ao incremento da divisão do trabalho, ao preço da terra elevado, às áreas funcionalmente especializadas e ao liberalismo da legislação (SOMEKH, 1987). Os edifícios construídos neste processo foram denominados arranha-céus, numa clara alusão à metáfora.

As questões relativas aos fatores que induziram o aparecimento e difusão do processo de multiplicação do solo urbano, numa estratégia de interesse comum de diferentes formas de capitais, com a construção em altura, ficam latentes. Visando atender às novas necessidades de divisão do trabalho e concentração das atividades, os primeiros arranha-céus eram edifícios comerciais. No entanto é no campo da produção da habitação que passam as hipóteses a respeito do surgimento, assim como da própria existência da verticalização no Brasil.

O processo de urbanização, principalmente nos quadros do capitalismo, é hoje motivo de grande preocupação de geógrafos, planejadores, urbanistas, economistas e outros cientistas sociais e tem gerado discussões intensas. A Geografia, denominada ciência do Espaço, não se furta em debater este tema dado à relevância e importância para o processo de produção espacial e, nele, a sociedade espacialmente dividida em classes sociais.

Nessa perspectiva, pode-se considerar que é no espaço como lugar onde acontecem as relações humanas, para tanto, deve-se entendê-lo como produto da construção e reprodução humana. Buscando esclarecer este ponto, Carlos (1999) explica que o espaço passa a ser produzido em função do processo produtivo geral da sociedade e, dessa forma, passa também a ser produto histórico que sofreu e sofre um processo de acumulação técnica e cultural apresentando a cada momento as características e determinações da sociedade que o produz.

Por sua vez, Santos (1985) nos orienta para que consideremos o espaço como uma instância da sociedade, pois ao mesmo tempo em que é instância econômica é também cultural-ideológica. Isso nos remete ao entendimento de que o significado do espaço está intrinsecamente relacionado ao social, as relações estabelecidas entre sociedade e capital e a forma como esta se dá na construção do espaço. Nessa direção, Corrêa (1995) discorre sobre o assunto afirmando que o espaço urbano é ao mesmo tempo fragmentado e articulado. Porém, esse espaço se reproduz de acordo com os interesses sociais e do capital. Isto ocorre, porque apesar da urbanização apresentar-se como um fenômeno mundial, é de fundamental importância destacar as particularidades, uma vez as realidades são variadas.

Apesar de sua variedade, o desenvolvimento da maioria das cidades brasileiras está vinculado às condições socioeconômicas. Segundo Scarlato (2000, p. 302): “[...] a quase totalidade dos movimentos migratórios ocorridos em sua história estiveram relacionadas com condições socioeconômicas”. Estas condições socioeconômicas, a que se refere o autor, variam no tempo e no espaço e são diretamente responsáveis pelo processo de criação e desenvolvimento da maioria das cidades brasileiras. Ao longo da história da urbanização brasileira o país passou por vários “ciclos” e “subciclos” econômicos, destacando-se a mineração e as atividades agrícolas.

As grandes transformações ocorridas no sistema capitalista, sobretudo, a partir de meados do século XX alteraram profundamente as relações de trabalho e de produção e a partir da década de 1970, principalmente, vão ter na cidade, o reflexo destas transformações. Segundo Santos (1988):

Após 1960 e, sobretudo 1970, a urbanização conhece um novo tempo. A partir deste momento, novos fatores surgem, tornando mais complexo o fenômeno de urbanização. Temos uma modernização e ampliação dos transportes e das comunicações; uma expansão capitalista no campo e nas demais atividades; um movimento de migrações muito forte; uma nova divisão do trabalho social e territorial, que se sobrepõe à divisão do trabalho social e territorial anterior, etc. Tudo isto tem como resultado, uma aceleração do processo de urbanização. (SANTOS, 1988, p. 90)

No Brasil, estas transformações são resultantes do modelo de política econômica adotado no país, inicialmente, pelo Regime Militar, que por sua vez estava economicamente subordinado ao capital internacional. Na expectativa de elevar o Brasil à condição de potência mundial, os governos militares adotam a política de abertura ao capital internacional, via empresas, no sentido de promover e incentivar a industrialização e o desenvolvimento e, assim, firmar-se como um Estado forte e empreendedor.

Mesmo admitindo uma incorporação da moderna tecnologia, trazidas pelas empresas multinacionais, não há como entender este processo como desenvolvimento e, sim um grande crescimento econômico, uma vez que não há preocupação com a distribuição da riqueza e sim com sua produção (Brum, 1991). A dependência de capital e tecnologia torna-se patente. Na reorganização da economia mundial, coube ao Brasil o papel de receptor de capitais para investimentos disponíveis dos grandes centros do capitalismo mundial.

Neste sentido, a reflexão simplista acerca do uso da energia elétrica, do elevador e das grandes estruturas de aço (e concreto no Brasil), como fatores determinantes do crescimento vertical, não tem fundamento, pois apesar destes fatores, sem dúvida, terem

viabilizado a verticalização, “o desenvolvimento da tecnologia está subordinado ao desenvolvimento do capital” (SOMEKH, 1987 p.39).

Souza (1994) especificou que, o que importa destacar na definição da verticalização do espaço urbano no Brasil, é que: “[...] é um processo inusitado por seu ritmo e amplitude; é um processo que se passa num país novo e dominado; é um fenômeno sui-generis, pois a verticalização no mundo sempre esteve vinculada mais aos serviços do que à habitação” (SOUZA, 1994, p.134-135). A verticalização, para ela foi ainda apontada como uma identidade do processo de metropolização brasileiro, cuja dinâmica da produção de espaços verticalizados explica-se pela hipótese da “existência de uma relação entre o capital imobiliário, o capital financeiro, o capital fundiário e o capital produtivo, que no processo de verticalização realizam, num espaço/tempo limitado, uma estratégia de interesse mútuo” (SOUZA, 1994, p.27).

Já Somekh (1997) em seu estudo sobre a verticalização em São Paulo, por um lado, constatou a forma vertical da cidade, e por outro lado, deparou-se com uma legislação que freou o adensamento por meio da limitação dos coeficientes de aproveitamento do solo urbano. A autora questionou então, a lógica que induziu a construção de uma cidade vertical, porém pouco adensada. Ela apontou a existência de uma contradição na ação do Estado, enquanto legítimo representante das classes dominantes, em diminuir a possibilidade de multiplicação do solo urbano, fundamental para o desenvolvimento da indústria da construção civil. Uma hipótese, que poderia explicar isto, seria o favorecimento dos proprietários fundiários, classe social importante, dominante, e, portanto, representada no Estado. Somekh (1997) argumentou que:

[...] devido ao papel central que a terra assume na economia brasileira e ao fato de não existir uma classe de proprietários fundiários isolados dos processos econômicos, o Estado, por meio da redução dos coeficientes de aproveitamento, produz uma escassez artificial de terra, que incrementa o processo de valorização fundiária e favorece uma parcela do capital, porém, de forma improdutiva. (SOMEKH, 1997 p.14).

Desta feita, de acordo com Souza (1994) o processo de urbanização brasileiro tem uma identidade própria que lhe é conferida pelas características da própria urbanização em face da atual divisão internacional do trabalho, e pela identificação de uma paisagem ou forma urbana, a vertical, que o diferencia dos outros processos análogos ocorridos no mundo. Desta feita, a verticalização se constitui num segmento importante da reprodução do capital no espaço, criando uma nova forma de morar que nos remete à

constatação de que os estudos sobre a nossa urbanização não podem e não devem se basear em teorias externas, pois nossa história é específica.

De qualquer forma, a importância do tema para a Geografia é perfeitamente justificável, pois a cidade, cerne da produção e reprodução de capital e, por conseguinte das classes sociais, é e será sempre motivo de inquietação para o geógrafo. O tema é ponto de largas discussões pelo país e pelo mundo afora, mas são as particularidades que vão enriquecer a discussão teórica como um todo, para que o fenômeno seja entendido em sua dimensão plena.

Após a definição dos termos que trabalharemos nessa pesquisa, bem como breve contextualização da proposta de pesquisa, na seqüência, busca-se avaliar como as transformações ocorridas no espaço urbano, principalmente, das médias e grandes cidades brasileiras podem ser verificadas em Catalão. Para investigar a atuação do capital no espaço urbano de Catalão, recorreremos à especulação imobiliária e para os fatores que tem contribuído para o processo de verticalização na ocupação do espaço urbano local. Esses elementos em conjunto refletem as diversas estratégias de ocupação do espaço urbano dessa cidade.

**3 CATALÃO E SEUS “GIGANTES”:
DA ESPECULAÇÃO À VERTICALIZAÇÃO (1975-2010)**

3 CATALÃO E SEUS “GIGANTES”: DA ESPECULAÇÃO À VERTICALIZAÇÃO (1975-2010)

“A casa não é destinada a morar, o tecido não é disposto a vestir, O pão ainda é destinado a alimentar: ele tem de dar lucro...” (BRECHT, Bertolt. O manifesto. Crítica marxista, São Paulo, n. 16, p.116, mar. 2003.)

3.1 Introdução

Antes de se falar sobre a atuação dos “gigantes” na dinâmica urbana de Catalão (GO) é preciso, primeiramente, salientar a importância do sudeste goiano na dinâmica regional do Centro-Oeste brasileiro. Também, se faz necessário enfatizar os diferentes (re) arranjos territoriais produzidos no decorrer da história recente de Goiás e, especificamente, da região ao qual se encontra inserida a cidade de Catalão, para finalmente adentrarmos ao aspecto local da atuação do capital no espaço urbano.

Para isso, destacamos as contribuições de naturezas diversas para a constituição do embasamento teórico necessário para a reflexão sobre o desenvolvimento econômico proposto para o Brasil, para Goiás e para o Sudeste Goiano, a partir das políticas governamentais e dos interesses do capital na cidade. Neste sentido, busca-se, em interação com outras ciências a compreensão pelo processo histórico, a evolução da sociedade e do espaço desde seus primórdios até os dias atuais. Para tanto, foram consultados diversos livros, artigos, teses, dissertações e monografias que abordavam sobre essa dinâmica regional. No entanto, essa abordagem ainda carece de aprofundamento teórico, mas que, com a análise a seguir se pretende contribuir para um melhor entendimento desta realidade cada vez mais dinâmica.

3.2 O Sudeste Goiano: a formação de um pólo regional na dinâmica urbana goiana.

Inicialmente, cabe destacar abertura de estradas (rodovias e ferrovias), como forma de contribuir para a criação de várias cidades goianas, bem como para o fortalecimento dessas cidades, especialmente no sudeste goiano. Outros fatores de povoamento como presídios, postos aduaneiros, locais de pouso de tropas e boiadas foram também importantes, pois, é muito forte a influência destes na fixação de populações, que posteriormente, transformou-se em cidades.

É preciso salientar o papel da ferrovia e das rodovias na economia goiana e sua fundamental contribuição para o fortalecimento dos núcleos urbanos no sudeste goiano. De fato, a utilização da ferrovia como meio de transporte no Brasil só ocorreu a partir do final do século XIX e início do século XX, para fazer a ligação das zonas produtoras de café, principalmente do interior de São Paulo, Paraná, Espírito Santo, ao litoral. Concomitantemente, era usado também no transporte de cargas e pessoas, em seus trajetos.

A antiga Ferrovia REFESA (Rede de Ferrovias Sociedade Anônima), chega aos centros produtores em 1915, com a ponte Engenheiro Bitum, já demolida. Essa ferrovia foi construída com equipamentos de mecanização. Atualmente, a ferrovia tem um novo nome (Ferrovia Centro-Atlântica) e passou por grandes modificações. Entre elas, podemos citar o aumento de sua largura (Bitola), sendo 44 kg por metro linear, somando 1600 toneladas por duplex, além da disposição da ferrovia que ficou mais retilínea. Na foto, os trilhos da ferrovia.



Foto 1 - Ferrovia Centro-Atlântica, antiga REFESA.
Autor: PEDROSA, L. E. 2005.

Sem dúvidas, as ferrovias são de muita importância para a história de Catalão. Em 1930, Catalão era um dos maiores municípios em arrecadação, chegando a ganhar da cidade de Goiás, que era a capital da época. As cidades por onde a ferrovia passava davam a estas grande representatividade no cenário goiano e nacional. Apesar de ser o maior e um dos mais importantes meios de transporte no Brasil, a ferrovia apresenta significativo desgaste do seu material, o que culminou no seu “desmantelamento” na década de 1980. Na atualidade, essa forma de transporte foi retomada, já que na relação custo-benefício, a ferrovia tem como vantagem a sua alta capacidade de transporte de cargas pesadas.

A estrada de ferro em Goiás provocou grandes transformações na estrutura regional, na economia agrária, nas relações comerciais e no processo de urbanização, pois várias cidades foram criadas, outras incrementadas a partir da chegada da ferrovia. As cidades de Anhangüera (1953), Cumarí (1947), Ouvidor (1953), foram as primeiras a serem fundadas a partir da implantação da ferrovia, enquanto Urutaí (1947), Pires do Rio (1930) e Vianópolis (1948) foram criadas à medida que a ferrovia avançava no sentido à nova capital Goiânia. Além da criação de cidades, a estrada de ferro em Goiás foi também responsável pelo incremento de outras. As cidades de Ipameri e Catalão foram as primeiras a sentirem os impactos desta modernização, pois já existiam enquanto núcleos urbanos, portanto passíveis de transformações.

Acerca da importância das rodovias, podemos afirmar que elas foram responsáveis pelo crescimento de inúmeras cidades em Goiás, uma vez que possibilitaram os deslocamentos mais rápidos dentro do território nacional. Vale lembrar que outros fatores coadunaram para esse crescimento, como: a “Marcha Para Oeste”, a industrialização, a modernização agrícola, a urbanização, as crises econômicas, que culminam em um índice maior de migração da população em busca de melhores condições de vida.

No entanto, até finais dos anos de 1960, a cidade apresentava características morfológicas que a identificavam como interiorana, como mostra a foto.



Foto 2 - Vista da cidade a partir do “Morro das Três Cruzes” – anos 1960-1970.

Autor: SILVA, L. E. (1960?-1970?)

Fonte: <http://nossocatalao.blogspot.com/>, acesso em 22/09/2009.

Essa foto foi cedida por Luiz Eduardo da Silva e mostra uma cidade pouco urbanizada, com pouco investimento por parte do Estado e do Capital privado, com adensamento populacional rarefeito, um típico aspecto interiorano, e a verticalização não aparece como elemento cultural “arraigado” em Catalão.

Vale salientar que, em meados de 1960-1970, Catalão já se destacava no cenário goiano como uma das cidades mais dinâmicas. Mas o que evidenciamos é que o capital ainda não tinha se tornado esse “gigante” como se apresenta nos dias atuais da cidade.

Nos anos (19)70, Goiás se dinamiza, e essa dinâmica goiana também é refletida no Sudeste Goiano e especificamente em Catalão. A cidade toma um novo impulso econômico a partir da construção e a modernização da BR-050 que liga São Paulo a Brasília e que corta o município (1972). Além disso, vale lembrar a inauguração da GO-330, em 1983, que liga o município a Goiânia. Esses foram fatores importantes no impulso econômico, pois conectou a cidade e, conseqüentemente, o estado, a grandes centros produtores e consumidores do país, por vias modernas e de qualidade, inserindo-os nos circuitos nacionais de produção.

O cenário regional se altera profundamente e já em 2009, 40 anos depois da vista interiorana, uma nova imagem da cidade emerge. Vista pelo mesmo foco, as fotos mostram uma cidade moderna, dinâmica e vertical.



Foto 3 - vista da cidade a partir do “Morro das Três Cruzes”- 2009.

Autor: Desconhecido

Fonte: <http://nossocatalao.blogspot.com/>, acesso em 22/09/2009.

Essa dita “modernidade” não surge do acaso. Vale lembrar que, a inserção de Goiás na economia brasileira é motivo de comemoração ao longo dos anos. Nos últimos 15 anos, comemora-se o superávit da balança comercial, as safras recordes, o *boom* da industrialização, o crescimento da economia a taxas superiores às do país e mais recentemente comemora-se a conquista da décima posição entre os estados brasileiros no quesito Produto Interno Bruto (PIB). Os números evidenciam que Goiás passa por um período de transformação e de desenvolvimento a cada ano progressivamente. Esse desenvolvimento é fruto de diversos fatores. Somam-se os atrativos naturais do estado, sua localização estratégica, os incentivos fiscais governamentais e uma dose de empreendedorismo que se alastrou entre os goianos. O resultado é uma posição um pouco mais competitiva na economia nacional.

Essa capacidade de competir tem feito com que o estado entre em conexão com a economia global, como já mencionamos na sessão 2, ao falar sobre o ranking de municípios e onde utilizamos a tabela 2, divulgada pela SEPLAN (2009) e que evidencia os 15 municípios mais competitivos do estado de Goiás.

Percebemos já na sessão 2 e agora reafirmamos nessa sessão que Catalão, no Sudeste Goiano se destaca entre os mais competitivos do Estado de Goiás. É por isso que, no decorrer das seções e subseções anteriores, destacamos a importância de trabalharmos tanto as teorias relacionadas à atuação do capital no espaço urbano, de caráter mais amplo, bem como a necessidade de trabalharmos as particularidades do objeto de estudo.

As particularidades do Sudeste Goiano, com destaque para a cidade de Catalão (GO) se dão na medida em que, a cidade passou de uma economia eminentemente agropastoril até meados da década de 1970 para uma economia baseada principalmente na exploração mineral e modernização agrícola. Essa dita modernização do Sudeste Goiano é empreendida a partir da implantação de grandes empresas na região, com uso de modernas tecnologias e investimentos de capital sem precedentes na história da cidade. Todos esses investimentos produziram, no espaço intra-urbano de Catalão, mudanças no seu perfil e de toda a microrregião de Catalão e Sudeste Goiano. O município de Catalão destaca-se no cenário econômico de Goiás devido ao seu potencial de geração de riquezas e sua contribuição para o crescimento do Estado, mas também é destaque a qualidade de vida que o município oferece a sua população, características que o colocam em 4º lugar como município competitivo do Estado de Goiás em 2009. No aspecto econômico, os destaques ficaram por conta do comércio e indústrias minero-química, montagem de automóveis e máquinas

agrícolas. Em qualidade de vida, a cobertura dos domicílios com água tratada e o rendimento médio da população ocupada estão entre os melhores indicadores dos municípios goianos.

A localização estratégica tem sido fator fundamental para o desenvolvimento do município. Situa-se na divisa com Minas Gerais e a 248 km de Goiânia, 305 km de Brasília, 657 km de São Paulo e 1.069 km do Rio de Janeiro bem como conta com a presença da Ferrovia Centro-Atlântica - FCA, que alcança os Portos de Santos (SP) e de Tubarão em Vitória-ES.

Há firme intenção de se estender a hidrovia Tietê-Paraná-Paranaíba da Barragem de São Simão até Catalão. O trecho de 450 quilômetros tem potencial de transporte de cerca de 1 milhão de toneladas de grãos, pelo custo de até 75% mais barato que a via rodoviária. Se isso se tornar realidade, Catalão se reforçará ainda mais como destaque no Estado. O estudo de viabilidade da hidrovia está sendo elaborado com base no novo Plano Nacional de Logística de Transporte.

Na infraestrutura vale ressaltar ainda a conclusão da ampliação do aeroporto do município. São mais de R\$ 6 milhões em investimentos. A obra consiste em ampliar a pista de 1.400 metros para 1.640 metros por 30 metros de largura. Mas a principal modificação é reforçar a base para receber aeronaves de maior porte para carga e também para passageiros. O aeroporto comportará aviões de médio porte com até 78 assentos sem restrições, como um ATR-72. Além da pista de pouso, a pista de táxi de ligação e o pátio estão sendo reformados. O balizamento noturno será ampliado e o terminal de passageiros reformado.

A excelente localização e as riquezas minerais do município foram fatores decisivos para a atração de empresas de grande porte, como Copebrás (fertilizantes), Mineração Catalão e Ultrafertil do ramo de mineração, a Mitsubishi montadora de carros e John Deere do Brasil (máquinas agrícolas), constituindo pólos minero-químico (minérios importantes como o fosfato e o nióbio) e metal-mecânico. Para reforçar esse grupo o Município e o Estado trabalham para atrair a fábrica da Suzuki para o município, para alavancar ainda mais a economia local que já demonstra que vem crescendo sustentadamente conforme se percebe nos indicadores de arrecadação de ICMS (praticamente dobrou em 4 anos) e consumo de energia elétrica industrial, principalmente (quadros que seguem). A queda desta em 2008 parece refletir o efeito da crise daquele ano onde as empresas, principalmente a Mitsubishi, reorganizaram sua plataforma de produção.

Em sua gênese, o Sudeste Goiano apresenta atividades de caráter agro-pastoril de subsistência. Posteriormente, o Sudeste Goiano se dedica a atividades para

exportação de excedentes para outros centros maiores como Araguari e Uberlândia no Triângulo Mineiro. Lima (2003) ressalta ainda o papel do comércio feito por “mascates”, de produtos como tecidos, perfumes, chapéus e utensílios de casa, entre outros. Este tipo de economia fez com que as cidades do interior tivessem um crescimento lento, tanto em termos populacionais ou na própria evolução de sua malha urbana, chegando às vezes a um crescimento negativo como o ocorrido em muitas cidades pequenas do Estado e da própria região.

Nesse aspecto, Lima (2003, p. 17) em sua dissertação afirma que “[...] a complexidade da estrutura funcional da cidade e a fragmentação do seu solo, seu uso torna-se cada vez mais variado”. De fato, não há dúvidas de que a cidade se tornou o meio para a acumulação capitalista e isso se reflete diretamente nas suas contradições através do uso de seu solo. De fato, essas contradições através do uso do solo fazem do espaço urbano uma eterna mutação, dinâmica e que promove consequentemente os conflitos urbanos, a especulação e concomitantemente a verticalização, com aproveitamento intensivo do solo urbano. Para ele o crescimento das cidades do interior do estado de Goiás é diretamente influenciado por “*fatores exógenos*”, tais como: a implantação de uma via de transporte, a instalação de uma indústria, a exploração de recursos naturais e outros que modificam, radicalmente, as atividades locais e, conseqüentemente, reestruturam seu espaço geográfico.

Como o já mencionado, a localização geográfica de Catalão e a trajetória do processo de ocupação e desenvolvimento de Goiás conferem a esta região, particularidades importantes não apenas vinculadas aos recursos da área, mas, também, à situação estratégica do seu território. O município está no principal eixo de circulação entre o norte e o sul do país.

Assim, enquanto praticamente, todos os demais municípios da microrregião mantiveram suas populações estabilizadas ou apresentaram redução em relação a 1970, em Catalão ocorreu o aumento de sua participação no total da microrregião. Esta alteração, em termos absolutos, foi da ordem de 37.009 pessoas em 30 anos, passando de 35,5% em 1970 para 58,7% em 2000, configurando um acréscimo proporcional de 65,4% neste período. De acordo com a SEPLAN - GO⁴, a microrregião de Catalão, foi uma das poucas do Estado que tiveram sua população aumentada no período de 1980 a 1991. Neste sentido, o crescimento populacional verificado, especificamente, na cidade de Catalão teve uma grande contribuição para que a população urbana da microrregião aumentasse significativamente. Isto significa

⁸ SEPLAN - GO. Secretaria de Planejamento do Estado de Goiás. Informativo Socioeconômico do Estado de Goiás. Microrregiões do Estado, População, 1991.

que, na análise regional, o município vinha, através de suas mudanças definindo o perfil demográfico regional.

Seguindo uma tendência para a concentração da população da microrregião na cidade de Catalão, já evidenciada no censo de 1980 foi constatada que, em 2000, ela possuía o correspondente a metade de toda a sua população urbana. Este processo é apresentado no gráfico 3, que demonstra o crescente papel do município e, em especial da cidade de Catalão para o conjunto da população regional.

Cidades como Anápolis, Rio Verde, Itumbiara, e mesmo Catalão são considerados grandes centros industriais do Estado, dado ao número de grandes empresas e sua diversidade produtiva, além de uma infinidade de pequenas e médias empresas encontradas em grande parte das cidades goianas, que podem ser considerados fatores de incremento da urbanização.

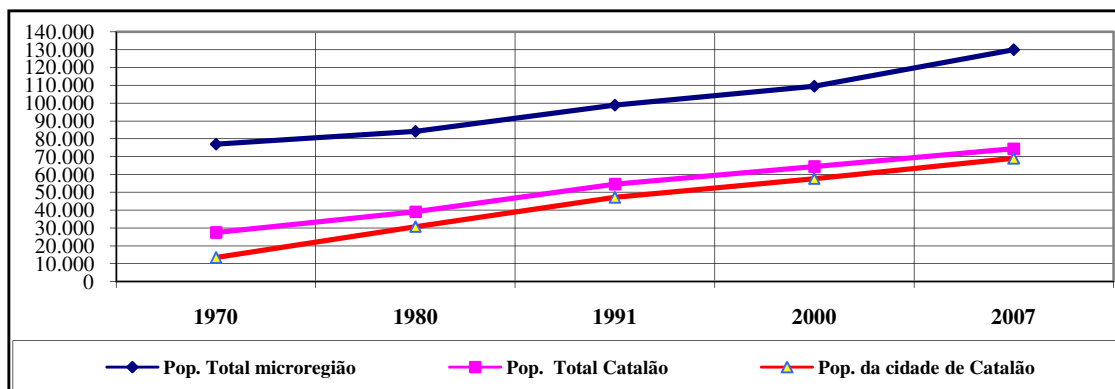


Gráfico 3 - População do município e da cidade de Catalão no contexto da microrregião (1970 e 2007).

Fonte: Censos Demográficos: IBGE. 1970 a 2000 e Contagem da População de 2007.

Adaptado de Bueno, Edir de P. 2006.

O resultado da transformação econômica verificada no município neste período pode ser avaliado através do forte crescimento em termos de arrecadação de impostos. Segundo dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Catalão, “o índice de participação do município no ICMS cresceu muito, o que representa bem, a movimentação econômica do município de Catalão”⁵. A importância da economia do município também pode ser observada no gráfico 4, que demonstra o crescimento da arrecadação com as transferências constitucionais (menos recursos de Convênios, IPVA e outras taxas), para

⁵ Esta alteração no ICMS se deve, principalmente, ao fato de que a montadora de veículos Mitsubishi passou a produzir novos modelos na unidade de Catalão, que antes eram importados do Japão.

Catalão nos últimos 15 anos. O que se pode observar é que os valores foram multiplicados por 11,2 vezes neste período.

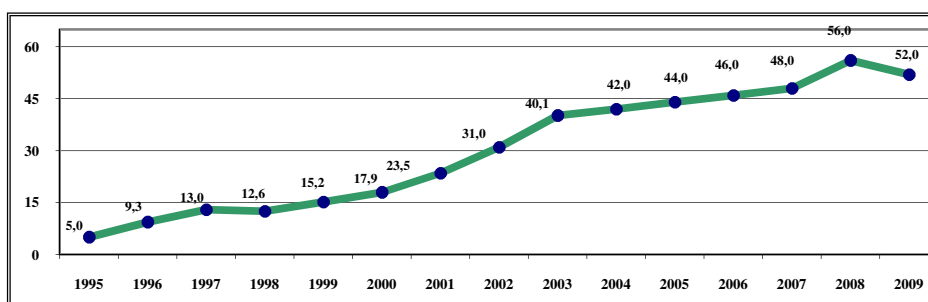


Gráfico 4 - Transferências constitucionais dos Governos Federal e Estadual para Catalão entre 1995 e 2009. (em milhões de R\$).

Fonte: Prefeitura Municipal de Catalão/Depto de IPM-2002. Adaptado de Bueno, Edir de P. 2006.

Nele, pode-se verificar que apenas no ano de 1998 (quando ocorreu uma forte desvalorização do Real) é que houve uma diminuição das transferências. A partir do ano de 1999, as transferências constitucionais dos governos federal e estadual (FPM, ITR, IPI e ICMS), tem sido crescente, tendo quase dobrado nos últimos oito anos. Conforme dados disponíveis no Balanço de 2009 da Prefeitura de Catalão, os recursos oriundos de transferências constitucionais (Estado e União) e os impostos municipais somaram R\$ 59.844 milhões. Portanto, a princípio o que se poderia imaginar é que mais recursos para os cofres públicos constituem um importante fator gerador de qualidade de vida, já que se passaria a investir mais recursos em educação, saúde, alimentação, etc. A grande questão neste caso seria formular políticas públicas comprovadamente eficientes que realmente venham direcionar estes recursos para a melhoria de vida da população.

O desenvolvimento econômico observado neste período resultou na melhoria das condições sócio-econômicas dos habitantes de Catalão, que ao longo deste período, vêm apresentando um crescimento significativo de mão-de-obra ocupada nos setores comercial, industrial, transportes e prestação de serviços. A geração de valor agregado a produção industrial e, conseqüentemente, no volume comercial movimentado pode ser melhor compreendida mediante a análise dos dados apresentados no gráfico 5 que informa a arrecadação do município em relação, especificamente, ao total de ICMS gerado no Estado.

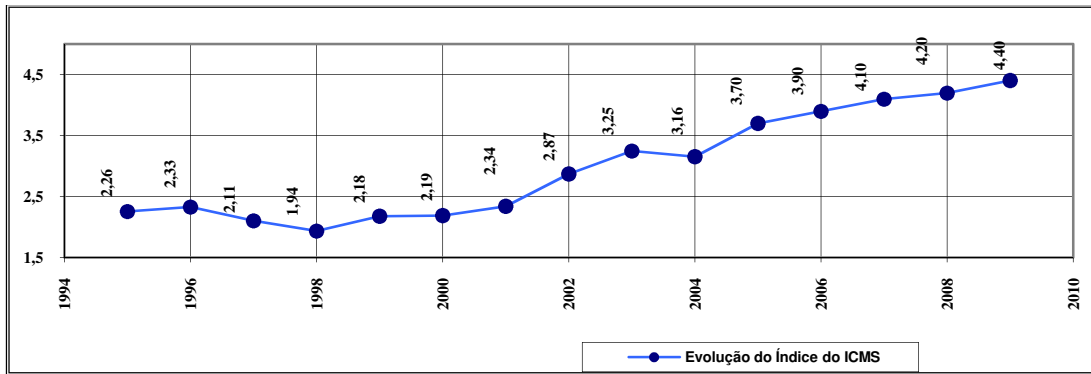


Gráfico 5 - Trajetória do índice de participação de Catalão no ICMS Estadual (pontos %).

Fonte: Prefeitura Municipal de Catalão, Deptº de Informações Fiscais. 2003. Adaptado de Bueno (2006)

A sistemática desta apuração se dá quando se agrega valor às mercadorias tributadas ou não, totalizando o valor adicionado do município⁶. Daí se extrai o Índice de Participação que regulariza os repasses semanais para cada município. De acordo com a Delegacia da Receita Estadual de Goiás, em Catalão, as declarações periódicas de informações (DPI) emitidas pelas empresas sediadas em Catalão, apontaram uma movimentação de mercadorias no ano de 2009, cujos valores agregados chegaram a R\$ 796.321.471,00.

Com os investimentos previstos em produção industrial, a perspectiva é de um crescimento acelerado em termos de arrecadação de impostos e recebimento de “royalties” por atividades tais como a exploração de energia elétrica e de rocha fosfática. Destaca-se ainda que Catalão saiu da 7ª colocação em arrecadação de ICMS em Goiás, no ano 2000, para a 4ª em 2002.

Assim, Moya (2000) em sua classificação funcional das cidades, aponta para Catalão como pólo regional, afirmando que por ter a maior e melhor estrutura urbana acaba por influenciar as outras cidades da região e ao mesmo tempo sua ligação com centros maiores como Goiânia, a capital do Estado, e Uberlândia a 100 km de distância, formando uma rede hierarquizada de cidades. Esta influência se deve à quantidade de órgãos públicos e privados sediados na cidade, como bancos (Bradesco, HSBC, Itaú, Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal), hospitais (Nasr Fayad, Santa Casa de Misericórdia), escolas (estaduais, municipais e particulares), instituições de ensino superior como o Centro de Ensino Superior de Catalão (CESUC) e Universidade Federal de Goiás (UFG), além das universidades à distância com pólo em Catalão (UNIDERP), além de outras em implementação.

⁶ Do imposto sobre circulação de mercadorias, arrecadado em todos os municípios Goianos, 75% vai para o tesouro estadual e 25% para um fundo, onde é calculada a contribuição de cada município para o bolo e o seu índice correspondente.

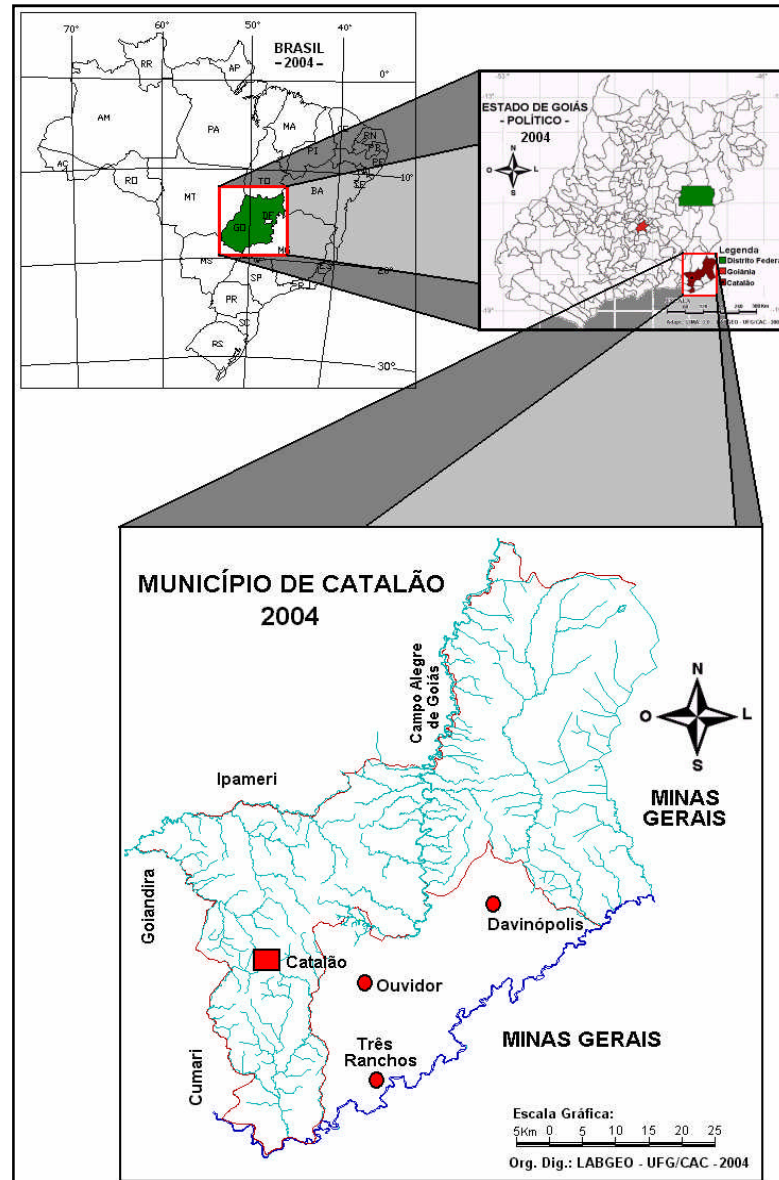
Há também na cidade alguns órgãos públicos estaduais e federais como a Agência Goiana de Transporte e Obras Públicas (AGETOP) e o Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais (IBAMA), além de cursos profissionalizantes nas áreas industrial e comercial ministrados pelo Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (SENAI) e Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC), Serviço Social da Indústria (SESI), além de órgãos suplementares como o Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE), entre outros.

A partir dos dados evidenciados anteriormente, é notório que o processo de urbanização no Brasil, na microrregião de Catalão e, especificamente, no município, acelerou-se pós década de 1970, inserido em um momento de grandes transformações no capitalismo e no país, como a industrialização, a modernização da agricultura e o crescimento do setor terciário, além do aumento da malha viária e um grande avanço nas telecomunicações.

A seguir buscou-se avaliar como os fatores analisados neste sub-capítulo contribuíram para a dinâmica população e, conseqüentemente, para a expansão do espaço urbano e para a especulação imobiliária na cidade de Catalão.

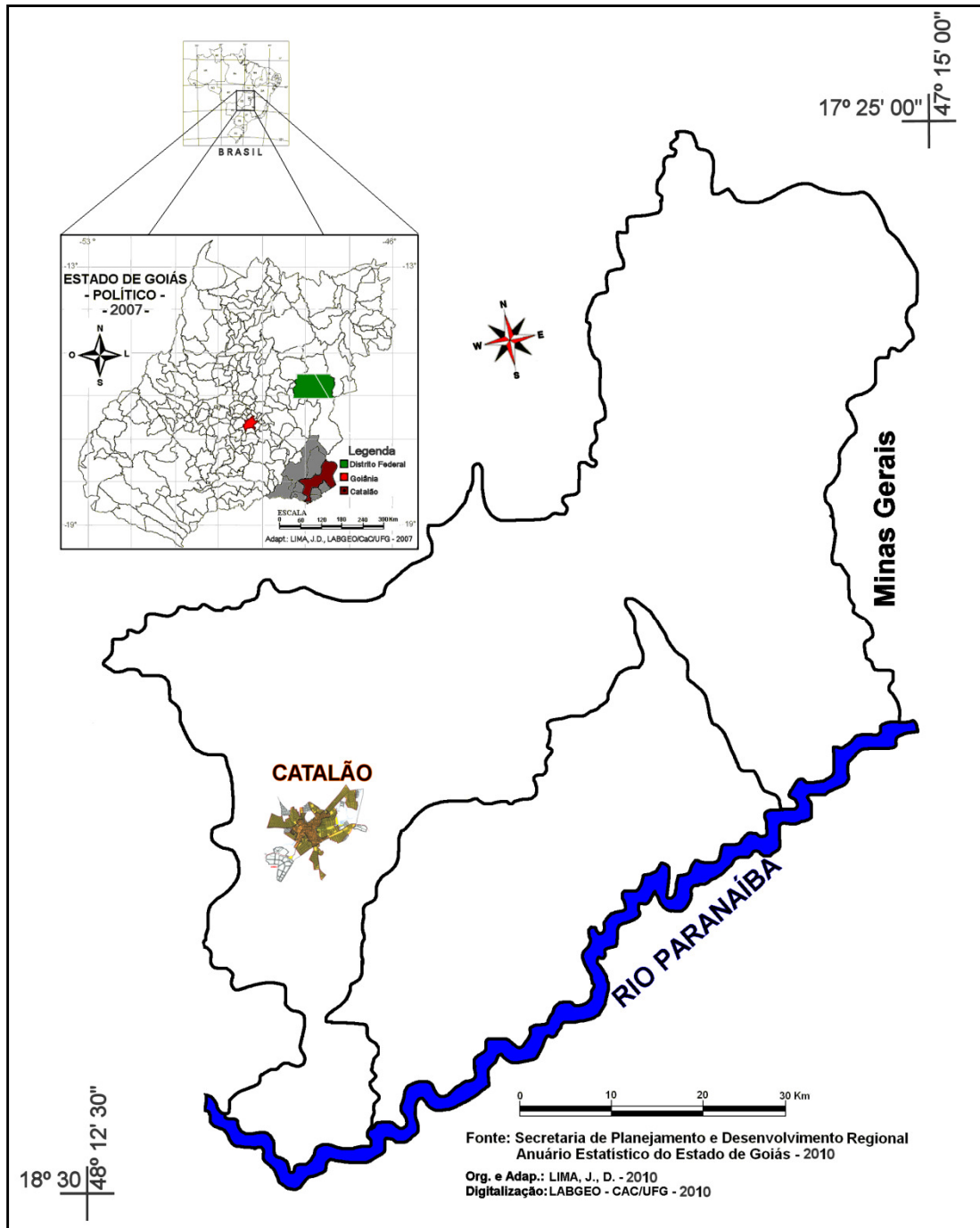
3.3 Catalão: migração, especulação com terras e expansão urbana.

A cidade de Catalão (GO), conta, de acordo com a Contagem da população realizada pelo FIBGE no ano de 2007, com uma população de 75.623 habitantes e está localizada na Mesorregião Sul Goiana e Microrregião de Catalão, cujas coordenadas geográficas são 18° 10' 12" de latitude Sul e 47° 56' 31" de longitude Oeste, conforme mostra o mapa abaixo.



Mapa 3 - Localização do Município de Catalão/GO e seus limites municipais
 Fonte: Laboratório de Geoprocessamento, CAC-UFG.
 Org. Dig. LABGEO – UFG/CAC – 2004

Esse mapa mostra a localização do município de Catalão bem como os municípios vizinhos. Sobre a área urbana do município, percebemos que ela corresponde a uma pequena parte do município, como mostra esse outro mapa.



Mapa 4 - Localização da área urbana do município de Catalão (GO)-2010

Fonte: Laboratório de Geoprocessamento, CAC-UFG.

Org. Dig. LABGEO – UFG/CAC – 2004

Pelos mapas aqui apresentados, percebemos que a área urbana de Catalão se encontra inserida na bacia hidrográfica do Ribeirão Pirapitinga e seus afluentes Córrego do Almoço e Córrego do Caçador. A topografia que conforma essa hidrografia possui gradiente uniforme que é marcado pela presença de dois morros existentes na paisagem urbana: o Morro da Saudade ao norte, e a sudoeste o Morro das Três Cruzes. Outros elementos do sítio natural também fazem parte da complexa estruturação do espaço urbano de Catalão, sendo eles o Pasto do Pedrinho⁷ (área de aproximadamente 51ha, que devido á topografia inviabiliza o uso da área para a finalidade de moradia) e o bosque do Setor Universitário (Reserva Ambiental).

A sede do município conta com um aeroporto para aviões de pequeno e médio porte. Possui um Distrito Mínero-Industrial de Catalão (DIMIC), com empresas mineradoras de beneficiamento e processamento de nióbio (Fosfértil e Copebrás S.A) e fosfato (Mineração Catalão - Grupo Anglo American). Com duas montadoras, John Deere (Cameco do Brasil), montadora de colheitadeiras de algodão e cana, e a Mitsubishi Motores Corporation, montadora de veículos automotores.

A origem da cidade de Catalão está ligada a um tipo de povoamento muito comum no Estado de Goiás que deu origem a grande parte das cidades: o “Patrimônio” também chamado de “Rua” ou “Comércio”. Segundo Ramos (1984), uma área de 3300 metros de comprimento por 2000 metros de largura, doada por Antônio Manoel à Nossa Senhora Mãe de Deus, formou-se o arraial de Catalão. O autor ainda corrobora, afirmando que: *“A cidade de Catalão deve ter sido fundada em fins de julho de 1722, por ocasião da passagem da bandeira de Bueno Filho, pelo Porto Velho aberto pelos bandeirantes no rio Paranaíba, quando rumavam para o interior goiano”*. (RAMOS, 1984, p. 20)

Pela sua localização, a cidade de Catalão originou-se, portanto, no movimento de interiorização realizado pelos bandeirantes em meados do século XVIII, tendo no início, a função de estalagem e como ponto de apoio aos que buscavam riquezas e índios pelo interior do país. Elevou-se à categoria de vila em 1833 e à de cidade em 1859. Quanto ao nome “Catalão” há várias hipóteses e histórias, mas a mais aceita é a que em 1722 chega à localidade um padre espanhol originário da região da Catalunha na Espanha surgindo daí o nome (GOMEZ, 1994).

⁷ Na atualidade, o “Pasto do Pedrinho” entrou em leilão pela terceira vez (2010), onde os herdeiros solicitam a venda por um preço três vezes superior ao oferecido pelo mercado imobiliário goiano. No ultimo leilão, realizado no primeiro semestre de 2010, uma construtora e incorporadora de Goiânia (GO) estava presente, e, segundo o leiloeiro, o interesse dessa empresa é edificar várias torres de um condomínio de luxo na área, deixando parte da área verde como atrativo. Os empreendedores desistiram mais uma vez da negociação, pois consideraram o preço solicitado pelos herdeiros, muito acima do que o mercado está acostumado a pagar.

Vários autores regionais, entre eles Campos (1976), Gomez (1994) e Chaud (1996) demonstram em suas obras que a origem e o desenvolvimento da cidade de Catalão foi marcado pelo pioneirismo de algumas famílias, muita violência e verdadeiras “guerras” políticas, na busca do poder e da dominação, surgindo daí muitos “heróis” e “vilões” e que já fazem parte do imaginário popular.

Nos seus primórdios, o município tinha uma área territorial bem mais extensa que a atual, totalizando 18.000 Km², incluindo o que são hoje os municípios de Goiandira, Cumari, Anhangüera, Ouvidor, Três Ranchos e Davinópolis. Segundo, estes autores, a atividade econômica predominante, nesse período, podia ser caracterizada como agro-pastoril do tipo subsistência e só posteriormente para exportação de excedentes para outros centros maiores como Araguari e Uberlândia no Triângulo Mineiro, além do comércio feito por “mascates”, de produtos como tecidos, perfumes, chapéus e utensílios de casa, entre outros.

A cidade de Catalão, como tantas outras do interior goiano e brasileiro, passou ao longo do tempo por períodos de estagnação e outros de grande impulso em sua economia. No entanto é considerada a principal cidade do sudeste do Estado de Goiás, sendo considerada como centro regional pela sua importância no contexto da economia goiana. Campos (1976) afirmou que, na década de 1920, a produção agrícola do município era de 21.180 toneladas de grãos (10,6% da produção do Estado); possuía 186.034 cabeças de gado (4,8% do total do Estado) e uma população de 38.574 habitantes, que em termos absolutos era superior à população da Capital do Estado que tinha 21.223 habitantes e “[...] *contava com um projeto de iluminação pública e rede de esgoto. Era o principal produtor de charque do Estado, contando com três charqueadas e outras indústrias como de couro de beneficiamento de arroz, de banha, etc*”. (CAMPOS, 1976, p. 95).

Nas décadas seguintes a área do município foi se fragmentando pela emancipação de vários de seus distritos que se tornaram municípios, que foram os casos de Anhangüera (1931), Cumari (1931), Goiandira (1931), Nova Aurora (1931), Três Ranchos (1953), Ouvidor (1953) e Davinópolis (1963). Em 1950 o município continuava com uma população elevada (30.652 habitantes) sendo que somente 6.088 destes habitantes estavam na área urbana, confirmando sua vocação agropastoril. Em meados de 1960, sua população total diminuiu em mais de 4.000 habitantes, mas a população urbana quase dobrou (LIMA, 2003). Os fatores tidos como responsáveis por este incremento populacional urbano foi a construção de Brasília (1955) e o crescimento de Goiânia, a capital do Estado, em importância regional e o início da modernização e latifundiária da agricultura.

A industrialização pós-1950 no Brasil, no sentido amplo, é responsável pela rearticulação das atividades econômicas, o que irá culminar com a inversão populacional do campo para a cidade no país. Se por um lado, produzia-se equipamentos para o campo, liberando mão-de-obra, por outro, ligados às novas relações de trabalho no campo, era na cidade em que encontrava, a possibilidade de um novo emprego, escolas para os filhos, moradia, saúde, lazer, ou seja, imbuía o discurso de que na cidade haveria a possibilidade de melhorar as condições de trabalho e vida. Desse modo, trabalhadores rurais desempregados e habitantes de pequenas cidades buscavam nos centros maiores esta possibilidade.

Silva (2008) coloca que o processo de modernização da agricultura favoreceu a urbanização no município de Catalão (GO), mas devem-se considerar outros fatores, como a industrialização e a presença de duas instituições de ensino superior na cidade (CESUC e UFG). Ainda nesse sentido, Lino (2000) afirma que além da descoberta da existência de jazidas minerais (Fosfato, Nióbio, Titânio, Vermiculita e Terra Raras), que levaram a instalação de grandes mineradoras, e da pavimentação da BR 050, em 1972, que intensificou o fluxo de pessoas, a expansão da fronteira agrícola, voltada para a produção de soja em grandes propriedades, acarretou a intensificação da urbanização e o conseqüente crescimento do setor terciário no município. Com essa intensificação, a especulação com terras encontra um campo fértil para se ampliar. Abordaremos esse tema a partir dessa subseção.

3.4 Os primórdios da especulação com terras

Para Costa (1988) no Brasil pós-1964 e, notadamente, no início dos anos 1970, com os governos militares, foi o período dos grandes projetos nacionais ou Planos Nacionais de Desenvolvimento (PNDs), em que a idéia de integração nacional e a criação de pólos de desenvolvimento, defendidas e aplicadas pelo Regime Militar, levaram o país a procura atrair capitais para a expansão de fronteiras econômicas a partir do Centro-Sul para o Centro-Oeste, o Nordeste e Norte do país.

São deste período as rodovias, os incentivos fiscais e o controle de todas as atividades tornando-as o grande mote do regime. Dentre as rodovias construídas está a BR-050 que liga São Paulo, o maior produtor e consumidor do país, a Brasília, a capital federal, passando por Catalão, que se tornou um grande marco na história do município. Por sua

localização, a cidade tornou-se parada obrigatória para quem, na referida rodovia, transitasse e, também, como possibilidade de escoamento da produção agrícola do município e região. Estava a cidade, finalmente ligada pela rodovia a grandes centros produtores e consumidores do país por rodovia.

No âmbito do capitalismo internacional, nos últimos 40 anos, há uma completa redefinição da divisão regional do trabalho no território brasileiro, imbricada em uma reestruturação interurbana e intra-urbana. Sob este aspecto, já em meados de 1950, com a construção de Brasília, o perfil socioeconômico do Sudeste Goiano passa por uma significativa transformação. Com o rápido processo de urbanização da sociedade brasileira, incitado pela industrialização, a demanda por terra a ser urbanizada aumentou consideravelmente, fazendo desse espaço uma referência para a especulação com terras. Nesse momento, as diferentes instâncias administrativas do estado reordenaram o espaço urbano de Catalão (GO), estabelecendo novas relações sociais de produção e das forças produtivas envolvidas nesse processo.

Na década de 1970, com o asfaltamento da BR-050, abrem-se as fronteiras do município, com conseqüente incorporação de territórios ao sistema produtivo nacional que se encontrava em gestação. Isto se dava com a concentração espacial da população, associada ao desenvolvimento das forças produtivas, induziu mudanças significativas não apenas nas atividades econômicas e nos ambientes construídos, mas nos padrões de consumo e de bens de serviço. Isso aconteceu, dentre outros fatores, em virtude da industrialização, da modernização da agricultura, da exploração de minérios.

Assim, em meados de 1970, Catalão já era a principal cidade da região Sul Goiana. Sua rede de equipamentos urbanos era a maior e a melhor que dos outros municípios e isto fez com que a cidade se tornasse o principal centro de atração populacional da região (BARBOSA, 1997). Os dados apresentados por Lima (2003) evidenciam que, a partir da década de 1970, o município de Catalão teve um crescimento populacional em torno de 120%. Além disso, Catalão apresenta uma expressiva migração do campo para a cidade durante as décadas de 1970 e 1980, mas também de outras cidades, da região, ou não, pois foram acrescidas 41.886 pessoas, demonstrando um crescimento populacional maior que todos os outros municípios juntos, e que estes números foram aumentados nas décadas de 1970 a 1990, período das instalações e início do funcionamento das empresas mineradoras no município e adjacências. O autor também mostra que os municípios como Anhanguera, Corumbaba, Cumari, Nova Aurora, Davinópolis, Três Ranchos e Goiandira tiveram suas populações reduzidas neste período, enquanto que Campo Alegre de Goiás foi o único que se

manteve, em números absolutos, Ipameri e Ouvidor tiveram sua população acrescida em torno de 10% no mesmo período.

De acordo com análise efetuada por Bueno (2006) e apresentada nos parágrafos a seguir, em relação à migração para Catalão ele afirmou o seguinte:

[...] em termos gerais, foi constatado que as suas taxas de crescimento tem se apresentado de forma decrescente quando se compara em termos relativos os períodos entre 1970-80 (+ 278,9%), 1980-1991 (+ 75,9%) e 1991 a 2000 (+ 35,2%). Porém, quando se avalia em termos absolutos, o que se percebe é que a migração para Catalão aumentou em 6.231 pessoas entre 1970-80, para 7.369 entre 1980 e 91, mas diminuiu para 6.016 no período 1991-2000. Comparando-se os dados das duas últimas décadas, pode-se perceber que houve uma redução de 22,5% no número de pessoas de outros lugares do Estado e do país que migraram para Catalão. (BUENO, 2006, p. 226)

Nos dados populacionais de 1991, os registros demonstraram que, fatores de ordem político-econômica acontecidos no país na década de 1980, como as várias crises econômicas, contribuíram para que aumentasse o número de migrantes no município. Em particular o caso dos migrantes provenientes dos estados do Rio Grande do Norte e Rio de Janeiro como resultante do fato de que, na segunda metade da década de 1970, muitos vieram para o município para trabalhar na instalação e manutenção das indústrias mineradoras. Porém, as consecutivas crises que o setor de fertilizantes passou na década de 1980, fizeram com que, muitos deles, retornassem para seus Estados de origem.

Isto demonstrou que o município passou por um estágio de atração de migrantes, que numericamente, passaram a ser proporcionalmente significativos em relação à população nascida no município. Em 2000, os casos de maior aumento nas correntes migratórias em relação a 1996, por Estado de origem, se referem a Minas Gerais (+24,3%), São Paulo (+54,8%) e Paraná (+204,9%), motivados pela expansão das indústrias mineradoras, a implantação de montadoras de veículos e colheitadeiras e aqueles que foram empregados na agricultura mecanizada. No caso do Distrito Federal (+200,6%), os migrantes são principalmente funcionários públicos federais que vieram trabalhar nas agências instaladas no município, tais como IBGE, IBAMA, Receita Federal, Polícia Rodoviária Federal, etc. (BUENO, 2006).

O detalhamento dos dados sobre os migrantes não naturais que residiam no município em 1970 apontou que 67,9% deles passaram a fazer parte da população urbana. Em 1980, dentre as pessoas que tinham migrado para o município, mas que antes residiam em áreas rurais, 92% do total passaram a viver em área urbana, enquanto outras 775 tinham migrado de área rural de seus municípios de origem para a área rural do município e apenas

215 tinham migrado da zona urbana para a rural dentro do município. De acordo com o Censo de 1991, o número de migrantes residindo no município de Catalão tinha chegado a 17.082 pessoas, mas, que 15.937 se encontravam em situação urbana. Daqueles que passaram a residir na cidade de Catalão, 10.639 eram procedentes de outras zonas urbanas e 5.298 eram de zonas rurais de outros municípios.

| Procedência | Ano | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| | 1970 | 1980 | 1991 | 2000 | Total |
| Área Urbana | 1.887 | 3.763 | 5.305 | 4.692 | 15.647 |
| Área Rural | 1.595 | 2.468 | 2.064 | 1.324 | 7.451 |
| Total | 3.482 | 6.231 | 7.369 | 6.016 | 23.098 |

Tabela 3 - Procedência dos não naturais residentes no município nos anos de 1970, 1980, 1991 e 2000. Fonte: Censos Demográficos: IBGE. 1970, 1980, 1991 e 2000. Org. MARTINS, P. C. (2010). Adaptado de Bueno (2006)

Os dados do Censo em 2000, mostraram que a tendência de crescimento do percentual de migrantes, procedentes de áreas urbanas continuava pois, ao contrário dos 72% registrados em 1991, neste ano tinha alcançado 78%. Os dados também mostraram que após um aumento considerável nas décadas de 1970, em que o fluxo desta corrente migratória praticamente tinha dobrado e, na de 1980, em que ela tinha aumentado apenas a metade do verificado na década anterior, na década de 1990, o ritmo tinha diminuído 13%. Os dados dos últimos três Censos também mostraram que ocorrera uma inversão no perfil dos migrantes quanto a sua origem; de Goiás ou não. Assim, se em 1970, os migrantes de outras unidades da federação eram maioria com 60,9%, a partir de 1980 com 59,8%, os goianos passaram a ocupar esta posição chegando em 1991 a 62,9%. A análise não contemplou o ano de 2007 porque ainda não se encontram disponíveis os dados da Contagem da população.

Como se pode observar, o movimento migratório rumo à cidade é intensificado e passa a caracterizar não apenas a migração campo/cidade ou intracidades, mas uma migração intra-regional. Na última década do século XX, o índice de urbanização quase chegou a 90%, o que confirma que fenômeno da urbanização não foi privilégio de Catalão, mas ali, o mesmo ocorreu de forma mais intensa e diferenciada. Além disso, em Catalão, a partir dos anos de 1970, o quantitativo populacional foi dobrado. Esta é uma particularidade que o diferencia dos demais municípios da microrregião.

Desta forma, não se pode ignorar a influência cultural, econômica, social e política exercida por pessoas das mais diferentes origens para o conjunto da população de Catalão. Também, apesar do aumento absoluto dos migrantes goianos no município entre

1991 e 2000 ocorreu uma diminuição da participação de migrantes oriundos de outros municípios de Goiás, o que reflete, segundo a SEPLAN (GO), o aumento de oportunidade de empregos gerados em muitos municípios goianos, em função do crescimento econômico impulsionado pelo agronegócio.

Em meados da década de 1970, o governo municipal percebeu que a população urbana crescia de forma acelerada e com isso haveria a necessidade de organização e objetividade na ocupação do solo urbano. As perspectivas de mudanças estavam explícitas, pois as empresas mineradoras estavam instalando-se na região e a demanda por infra-estrutura aumentava.

O INDUR, órgão da Secretaria de Planejamento do Estado de Goiás elaborou o Plano Ordenador do Espaço Urbano de Catalão (P.O.E.U) em 1977, e tinha como principal finalidade ser o instrumento de orientação no planejamento da cidade, com vistas ao crescimento que ora vislumbrava. Nessa direção, a Constituição Federal de 1988 inseriu, em seu bojo, um capítulo dedicado à política urbana, que em linhas gerais, é descrito nos artigos 182 e 183, associando o desenvolvimento urbano ao poder local, dando destaque à função social da propriedade. Essa função social se cumpre quando são atendidas as exigências de ordenação da cidade contidas no Plano Diretor.

De acordo com Santos (1986) o Estado tem papel cada vez mais importante no que tange à questão social, porque cabe a ele tentar estabelecer o equilíbrio social, seja para oferecer aos cidadãos uma resposta às exigências que a cada dia, são mais cobradas da vida cotidiana, como saúde, a educação o transporte, o trabalho, a diversão, etc.

A escolha pelo poder da forma de satisfação das necessidades coletivas constitui um elemento de reorganização espacial; quer dizer que cada opção realizada pelo Estado em matéria de investimento, mesmo improdutivo, atribui a um determinado lugar uma vantagem que modifica mediatamente os dados da organização do espaço. (SANTOS, 1986, p. 184).

De maneira geral, os planos diretores têm uma dimensão política e técnica. A dimensão política se dá na medida em que representa um conjunto de compromissos dos responsáveis pela gestão municipal; e técnica, por ser uma ferramenta de trabalho orientada para o detalhamento de projetos e regulamentos municipais.

Na análise dos Planos Diretores de Catalão, elaborados nos anos de 1977, 1992 e 2004, procurou-se identificar as legislações pertinentes e as modificações ocorridas no espaço urbano de Catalão (GO), já que os planos de gestão do território representam medidas a serem tomadas pela administração municipal com a ajuda de outras esferas do governo.

Nesse sentido, os Planos Diretores de 1977 e 1992 propõem um crescimento ordenado da cidade, amparado pela criação de um órgão de planejamento e fiscalização do Poder Executivo Municipal. Já o Plano Diretor de 2004 propõe um ordenamento nas vias de transporte, nos loteamentos existentes, nas construções, na urbanização paisagística e no trânsito. Assim, o PDDU (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano) de 2004, entra na abordagem do planejamento de desenvolvimento sustentável urbano e ambiental.

Os conteúdos dos planos de gestão do território de Catalão (GO) buscam análises mais concretas sobre o crescimento urbano, econômico e suas implicações no espaço. Por isso levam em consideração vários fatores que influenciam esse crescimento, como o Pólo industrial de Catalão, a localização da cidade, as instituições de ensino superior, etc. Essas últimas podem contribuir nos estudos referentes ao planejamento da cidade e também na cobrança junto à sociedade por medidas mais efetivas do Poder Executivo e Legislativo Municipal e assim buscar um crescimento ordenado para a cidade.

Quando ocorre um movimento migratório aumentando significativamente o contingente populacional de uma cidade, as conseqüências fazem com que o Poder Público Municipal seja obrigado a investir em infra-estrutura, no sentido de atender às necessidades básicas desta população emergente. O Estado, de acordo com Corrêa (1995) torna-se assim um dos agentes produtores e consumidores do espaço urbano, sendo ao mesmo tempo “[...] agente de regulação do uso do solo e alvo dos chamados movimentos sociais urbanos.” (CORRÊA, 1995, p. 24) Segundo o mesmo autor, os outros agentes seriam basicamente os possuidores e não possuidores de capital o que é, em síntese, a divisão da sociedade em classes sociais que se configurará no espaço urbano, pois a natureza ao se tornar um bem econômico e como tal com um preço, sua ocupação será mediada pelo capital. Esta divisão de classes também será refletida na atuação do setor público em relação à instalação de infra-estrutura básica e equipamentos públicos. Por sua vez, Scarlato (1996, p. 402) disse o seguinte a respeito desta situação:

[...] as discrepâncias quanto à existência de saneamento básico, de infra-estrutura em transportes, iluminação, saúde e educação, registradas entre os bairros das cidades brasileiras, [...] estão associadas às diferenças nas rendas das famílias. Os bairros onde se registram mais baixas rendas são sempre os menos bem equipados. (SCARLATO, 1996, p. 402)

No caso específico do município de Catalão (GO) essa migração acarretou e agudizou uma antiga problemática: a expansão horizontal da cidade com o surgimento de novos bairros. Isso pode ser comprovado através da Tabela 4.

Segundo Lima (2003), na década de 1970 foram autorizados quarenta novos bairros em Catalão. No quadro apresentado pelo autor, não estão incluídos 2 grandes bairros populares, Jardim Primavera II (1996) e Bairro Ipanema II (1995) além de outros destinados às classes de maior poder aquisitivo como: Mansões do Lago, Vila Margon, Vila, D.^a Matilde, Condomínio dos Buritis, que se destaca por ser o primeiro condomínio horizontal da cidade, entre outros.

| Loteamentos | Ano de concessão de alvarás | Loteamentos | Ano de concessão de alvarás |
|--------------------|------------------------------------|--------------------|------------------------------------|
| Vila Liberdade | 1969 | Elias Safatle | 1978 |
| JK Sul | 1973 | Mãe de Deus | 1978 |
| Das Américas | 1964 | Jardim II | 1979 |
| Vila Chaud | 1964 | Santa Luzia | 1979 |
| Leão I | 1974 | Ipanema | 1979 |
| N. S. do Rosário | 1975 | Aeroporto | 1979 |
| Três Cruzes | 1975 | São Lucas | 1979 |
| Do C.R.A.C | 1976 | Goianiense | 1979 |
| F. M. Safatle | 1976 | Cruzeiro II | 1979 |
| Safatle | 1976 | São José | 1979 |
| Elias | 1976 | Boa Sorte | 1979 |
| Santa Terezinha | 1976 | Pontal Norte | 1980 |
| JK | 1976 | Sâmara | 1980 |
| Nicolau Safatle | 1976 | Teotônio Vilela | 1981 |
| Brasiliense | 1976 | São Pedro | 1981 |
| Cruzeiro I | 1976 | Universitário | 1982 |
| Vila União | 1976 | Leão II | 1983 |
| Paquetá | 1976 | Monsenhor Souza | 1983 |
| Novo Horizonte | 1977 | Leão II | 1986 |
| Castelo Branco | 1977 | Jardim Paulista | 1988 |
| Vila Erondina | 1977 | Primavera | 1990 |
| Carpinteiros | 1977 | Sofia | 1991 |
| Cat. Fut. Clube | 1977 | Pontal II | 1991 |
| Vila Maria | 1977 | Madre Agostinhas | 1992 |
| Margon I | 1978 | Margon II | 1992 |
| Centro | 1978 | Santo Antônio | 1993 |
| Vale do Sol | 1978 | Marconi | 1994 |
| Jardim Catalão I | 1978 | Avenida Raulina | 1995 |
| Santa Helena | 1978 | Chácaras do Alvim | 1995 |
| Jardim Paraíso | 1978 | Francisco Leão | 1996 |

Tabela 4 - Relação dos Loteamentos e Anos de Concessão de Alvarás entre 1969 a 1996

Fonte: Departamento de Obras e Serviços Urbanos. Prefeitura de Catalão (GO).

Org.: BUENO, E. P. 2000

Até o início da década de 1970, poucas eram as ruas na área central que contavam com todos os serviços públicos funcionando ou implantados, como o abastecimento de água, rede de esgoto sanitário e a coleta de lixo doméstico. Nas áreas consideradas como

suburbanas existiam, de forma precária, os serviços de conservação das ruas de “terra batida”. O prolongamento desta área urbana formava uma área considerada como suburbana em função de diversos fatores econômicos e sociais. Dentre eles, destacava-se as características marcantes de meio rural, misturadas com as do meio urbano.

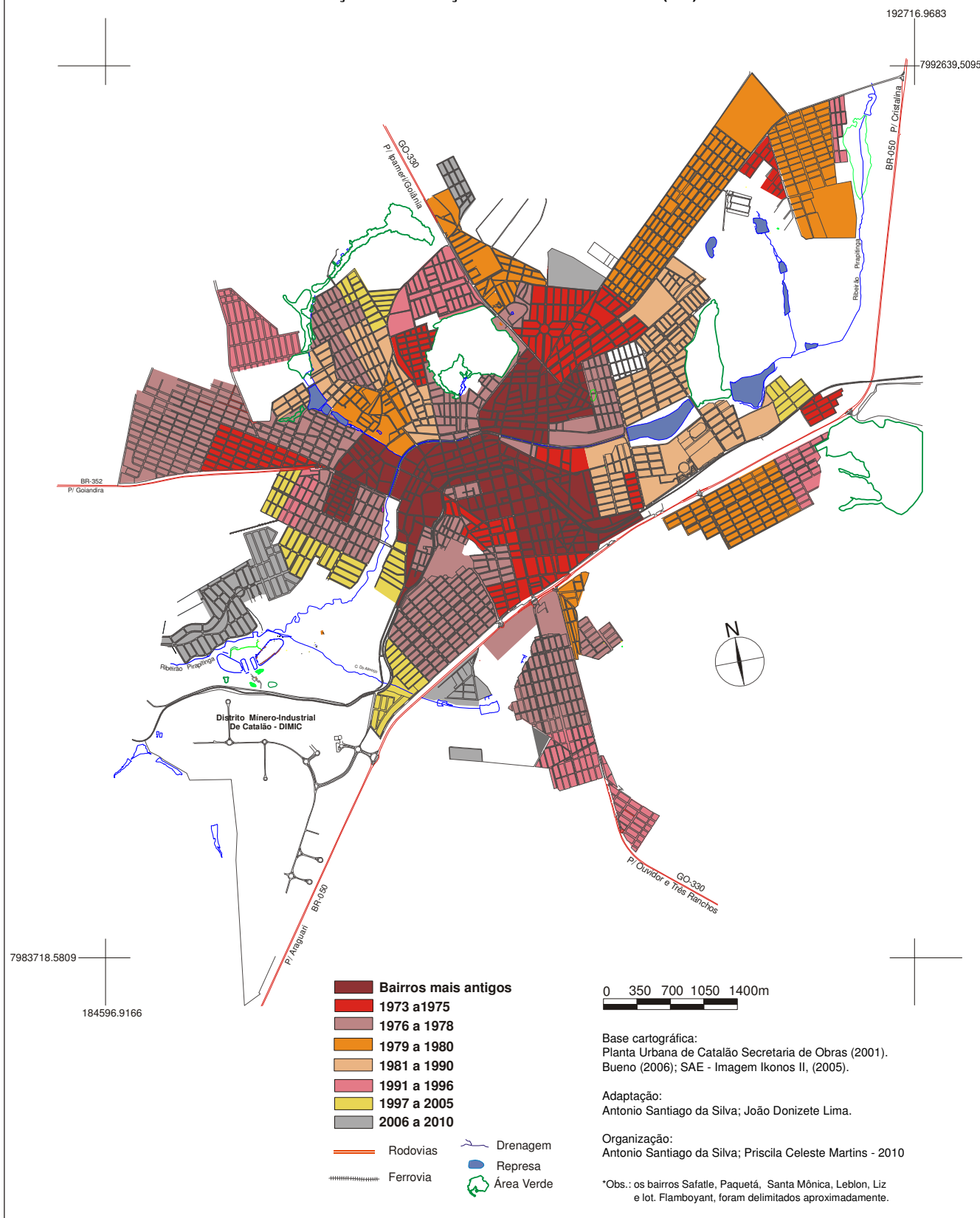
A inserção de um número crescente de migrantes, principalmente, a partir de 1980 fez com que o sítio urbano fosse ampliado. Em função disto, nas bordas da antiga malha urbana existente até a metade dos anos 1970, foram criados novos bairros, cujas características residenciais passaram a expor, claramente, se pertenciam a trabalhadores de renda média, ou baixa. Estes novos bairros, surgidos de loteamentos recentes, não só introduziram novos arranjos espaciais como também fizeram com que, socialmente, ocorresse a reestruturação interna dos bairros mais antigos. Portanto, a paisagem urbana passou a exibir a inserção destes novos grupos sociais e a elaboração de um novo rearranjo dos níveis de qualidade de vida no espaço urbano.

Com a desvalorização dos bairros tradicionais para se residir, muitos moradores antigos, se deslocaram para os novos bairros periféricos. Isto ocorreu em função do encarecimento do custo de manutenção da moradia, da diminuição da qualidade de vida decorrente da transformação de ruas, antes pacatas em movimentadas e valorizadas áreas comerciais. Também, boa parcela deles, momentaneamente, buscou auferir renda imobiliária através do aluguel de suas residências para os novos e “endinheirados” trabalhadores das indústrias mineradoras.

Esta disposição vem expressar territorialmente as contradições sociais impostas por este tipo de desenvolvimento, onde vislumbramos os interstícios ou áreas como reserva de valor, bem como uma ocupação irregular da cidade. Esses novos espaços têm na cidade um caráter funcional, ou melhor, um novo valor de uso que vai se adequando na medida em que evoluem as forças produtivas.

Essa “adequação” fez com que os terrenos centrais no espaço urbano de Catalão tivessem seus preços inflacionados, pois suas ofertas atingiram níveis de saturação, acentuando-se a especulação imobiliária, o que aumentou também a malha urbana da cidade como pode ser observado no mapa 5.

O PROCESSO DE OCUPAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE CATALÃO (GO) ENTRE 1975 A 2010.



Mapa 5: Processo de ocupação do espaço urbano de Catalão (GO) entre 1975 e 2010.

Fonte: BUENO, E. P. (2006).

Org: MARTINS, P. C.; SILVA, S. (2010)

Ao observar o mapa 5, fica claro o crescimento da cidade de Catalão nos últimos 40 anos, bem como o processo de ocupação recente da cidade. Como pode ser observada a malha urbana, praticamente, dobrou sua extensão territorial, o que tornou a cidade uma referência regional. Segundo Lima (2003), a cidade de Catalão, não apenas cresceu territorialmente ou urbanizou-se, mas aumentou e muito sua população. Segundo Bueno (2006):

A crescente pressão por moradias e lotes destinados a construção de novas habitações e instalações comerciais fez com que, nas áreas centrais, ocorresse o desmembramento das antigas propriedades que eram relativamente grandes para o contexto urbano em gestação. (BUENO, 2006, p. 274)

De fato, o aumento acelerado da população urbana, o crescimento horizontal e vertical da cidade, a incrementação do setor terciário, aumento da demanda por infraestrutura, são fatores que sugerem o impulso dado pelo modo de produção capitalista e seus reflexos no país.

O novo e o velho se misturam, mudam-se as funções, criam-se espaços, modificam outros. O centro e a periferia tornam espaços desejados por diferentes grupos sociais e o Estado, através da implantação de infra-estrutura, passa a determinar sua ocupação. Tanto a forma como os conteúdos são alterados e adquirem novas funções, adaptando-se ao momento de transformações por que passa a cidade. Residências são demolidas e substituídas por modernas construções comerciais, outras são adaptadas a determinados usos, outras simplesmente mudam suas funções originais. É a produção e reprodução do espaço, do capital e da sociedade como um todo.

3.5 A atualidade: a dinâmica dos “gigantes” pós 1975.

Na opinião de Barreira (2003, p.315), *“os discursos sobre a cidade estão circunstanciados a diferentes contextos e múltiplas interlocuções [...] A urbe tem sido, desta forma, ponto de referência para se nomear a vida social moderna com seus problemas e utopias.”* Considerando essas múltiplas interlocuções, conforme Mumford (1991) a cidade desde seus primórdios, foi tratada não como uma instituição pública, mas como uma “aventura comercial privada” a ser moldada de qualquer modo que pudesse aumentar a rotatividade e fazer encarecerem ainda mais os valores dos terrenos. Em Catalão (GO), essa “aventura comercial privada” faz-se presente, com mais veemência principalmente nos últimos trinta anos.

A cidade vem nos últimos 30 anos, em função de uma série de transformações socioeconômicas com implicações espaciais, se destacando entre as mais importantes cidades do Estado. É inevitável que uma cidade como Catalão, com localização privilegiada, abundantes recursos minerais e com um invejável potencial econômico seja pólo de atração de mão-de-obra, de investimentos e da atuação do capital incorporador na (re) organização do espaço urbano.

Sob este aspecto, já em meados de 1950, com a construção de Brasília, o perfil sócio-econômico do Sudeste Goiano passa por uma significativa transformação. Com o rápido processo de urbanização da sociedade brasileira, incitado pela industrialização, a demanda por terra urbanizada aumentou muito, fazendo desse espaço uma referência para a especulação com terras. Nesse sentido, o Estado reordena o espaço urbano de Catalão (GO), estabelecendo novas relações sociais de produção e das forças produtivas envolvidas nesse processo.

Em 1972, com o asfaltamento da BR-050, abrem-se as fronteiras do município. Como consequência, a região passa a ser identificada como uma “*região dinâmica*” que Becker (1982) apud Bueno (2006, p. 175) define como “[...] *uma região periférica em lento crescimento e de reserva para a expansão do sistema econômico*”. A concentração espacial da população, associada ao desenvolvimento das forças produtivas, induz mudanças significativas não apenas nas atividades econômicas e nos ambientes construídos, mas nos padrões de consumo e de bens de serviço.

Emerge daí a incorporação de territórios, a concentração espacial da população, associada ao desenvolvimento das forças produtivas, que induz mudanças significativas não apenas nas atividades econômicas e nos ambientes construídos, mas nos padrões de consumo e de bens de serviço. Conseqüentemente, os terrenos centrais tiveram seus preços inflacionados, pois, suas ofertas atingiram níveis de saturação, acentuando-se a especulação imobiliária. Isso acontece principalmente em virtude da industrialização, da modernização da agricultura, da exploração de minérios. Agravando esta tendência, houve também neste período acentuado crescimento populacional na área urbana da cidade na década de 1980, bem como o encolhimento na área e no número de pequenas propriedades no campo. Nesse sentido, sobre a valorização de uma região, Rolnik (1995, p. 63) afirma que:

Como a valorização ou desvalorização de uma região depende dos investimentos públicos e privados naquele espaço, o investimento maciço, representada grandes trabalhos de remodelação, alteram substancialmente o mercado imobiliário. Assim, as grandes obras públicas de redesenho da

cidade funcionam como territórios re conquistados com frentes pioneiras para o capital imobiliário. No caso de reforma de bairros antigos, trata-se da retomada de um espaço que, do ponto de vista do capital imobiliário, tem um potencial para gerar uma renda maior que a auferida no mercado. (ROLNIK,1995, p. 63)

Essa proposta de Rolnik se aplica aos empreendimentos, tanto horizontais quanto verticais na cidade de Catalão. Em outras áreas da cidade, principalmente próximo às instituições de ensino superior (UFG e CESUC) e aos centros de trabalho (DIMIC), há a destinação de alguns empreendimentos para a construção de quitinetes. A produção de quitinete apresenta um baixo custo e, em busca do lucro, algumas construtoras acabam investindo nesse mercado.

Em Catalão o que ocorre é que, comerciantes, trabalhadores assalariados, e empresários de maneira geral que já dispunham de terrenos não edificadas em áreas próximas às universidades ou às empresas, edificaram verticalmente quitinetes, a fim de adquirirem a “aposentadoria antecipada” ou renda extra, através do aluguel desse tipo de empreendimento.

Nesse caso, como considera Mendes (2009, p. 69), o proprietário “[...] exerce a função de incorporador imobiliário sobre seu imóvel, pois é, ao mesmo tempo, proprietário da terra, idealizador e detentor do capital imobiliário para realização da obra”. Como já dissemos, os promotores imobiliários são entendidos como de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações: incorporação, financiamento, preço do terreno, construção ou produção física do imóvel e comercialização ou transformação do capital mercadoria em capital-dinheiro (VALLADARES, 2007).

Em Catalão, os promotores têm atuado desde as áreas centrais da cidade até as zonas periféricas. De fato, as construções nas áreas mais centrais vêm atender ao habitar da classe média o principal elemento é o item de segurança, sendo superior aos signos de privacidade, conforto e sofisticação. Em nenhum dos edifícios já construídos na cidade, há itens considerados de luxo, com salas de fitness, piscina térmica, Solarium, home cinema, sauna, vestiário, mini golf ou quaisquer com outros atrativos, como observada em outras cidades do país. Como já afirmamos, essas características não fazem parte dos empreendimentos catalanos. Os edifícios em Catalão diferenciam-se, em sua maioria, pelo playground ou pela garagem (coberta ou não). Por outro lado, os preços são equiparados a apartamentos de alto padrão. Um apartamento pequeno, equipado com sala, cozinha, quarto e

banheiro é alugado por R\$ 600,00 sem garagem e R\$ 650,00 com garagem em áreas próximas à UFG⁸.

Os primeiros edifícios com mais de cinco pavimentos foram construídos nas áreas centrais da cidade como localização próxima a supermercados, escolas e bancos. Desse espaço privilegiado foram direcionadas também classes diferenciadas com alta capacidade de consumo.

Na categoria analítica capital, dentre outras formas que ele se apresenta no processo de apropriação do solo urbano, seja ele capital fundiário, produtivo, financeiro e imobiliário. Sem dúvida, o capital imobiliário é a principal maneira que se apresenta como uma das formas de reprodução do capital no espaço urbano.

O capital imobiliário manifesta-se na forma de agentes que agem, viabilizando a produção do espaço. E esses agentes aparecem separadamente, ou seja, cada um atuando de acordo com suas funções. Também, aparecem grupos, representando uma única instituição financeira, para que assim exerceram ao máximo a mais-valia. Esses agentes são: os incorporadores, os construtores e os agentes imobiliários. O incorporador é quem idealiza que promove o empreendimento. Realiza várias transações como: compra do terreno, pesquisa de mercado e a viabilidade gerais do empreendimento. Na transação imobiliária, seu último papel é repassar o imóvel a uma imobiliária que, em seguida, promove a venda de unidades.

As construtoras, em quase sua totalidade estão ligadas à incorporadora. Promovem a execução da obra em todos seus estádios. Já o agente mobiliário, é escolhido pelo incorporador e é quem se incumbe da comercialização do imóvel. Possui grande conhecimento do mercado, promovendo o marketing e orientando o incorporador com relação às tendências desse mercado. Pensando nesse conhecimento, os agentes imobiliários da cidade de Catalão multiplicaram-se sobremaneira. O número de imobiliárias na cidade de Catalão também cresceu em 1400% nos últimos 40 anos. Se em meados de 1970, haviam apenas 3 imobiliárias na cidade, em 2009, eram 22 imobiliárias espalhadas pela cidade e, em 2010, já chegaram a 43 imobiliárias. (O Guia, 2010).

Em suma, Smolka (1987) entende que o capital incorporador é aquele que desenvolve um espaço geográfico, organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações.

⁸ Informação com base nos dados coletados a partir de entrevistas com as imobiliárias, jornais de circulação local, panfletos, e posteriormente confirmados por trabalho de campo.

É na cidade onde se unem às mais diversas forças advindas de diferentes atores sociais, dos quais destacam-se na estrutura e remodelação dessa cidade, visando a acumulação do capital para revertê-lo em valores. Em constante movimento de valorização e (re)valorização, a cidade tende a se multiplicar sendo organizada pelo mercado de terras e para a reprodução do capital.

Em Catalão associa-se, então, a indústria imobiliária, ao mercado de terras aliada aos interesses das classes produtoras e consumidoras do espaço sem falar do interesse do próprio poder público, o qual se manifesta direta ou indiretamente no planejamento urbano. Para Campos (1989), o capital incorporador é, portanto o resultado mais claro e contraditório do desenvolvimento e dos conflitos promovidos pelos diferentes usos do espaço urbano pela promoção imobiliária e, para os incorporadores constituem-se enquanto "um capital", é necessário que sejam compreendidos na particularidade de sua relação com o social, ou seja, capital incorporador.

Assim, o capital construtor para Smolka (1987) estar subordinado à lógica da valorização do capital incorporador, sendo entendido como aquele que faz jus à uma fatia da massa de mais-valia por motivos análogos aqueles dados ao capital comercial e o capital financeiro.

Logo, o capital possibilita a articulação da produção material sobre o solo urbano, bem como aparece dentro do circuito imobiliário que define a produção do espaço, criando objetos que mais parecem uma “standartização” dos lugares com vocação para a competitividade entre os mesmos, além da definição dos espaços de atuação irrestrita do capital que vão sendo criados com forte poder simbólico.

Partindo desse conjunto de idéias, a cidade e o urbano formam o espaço ideal para produção e para a reprodução do novo e do moderno e do contínuo movimento de renovação e de ganhos de capital. Por trás de um processo de produção imobiliária, existe condicionantes primordiais à existência de um mercado imobiliário que se dá na circulação do capital. Nesse sentido, a configuração de estratégias desenvolvidas não se realiza livremente sem haver uma intenção de circulação e de produção do capital que se dá na produção e na circulação da mercadoria habitação, refletida na produção horizontal e vertical.

Dessa forma, os incorporadores imobiliários procuram a viabilização de produção imobiliária nas áreas em que haja valorização mais rápida, subsidiada pela legitimidade dada pelo poder público. Esses e outros aspectos não deixam dúvida que o papel do poder público é decisivo para a exploração do solo urbano e, por conseguinte, para própria geração e desenvolvimento do capital.

Em finais da década de 1990, a especulação imobiliária deixou de se concentrar nos bairros centrais e passou a se dirigir também para os bairros “periféricos”, com altitude mais elevada, largas avenidas, alguns equipamentos urbanos, infra-estrutura, fácil acesso ao centro. Estes tinham como objetivo abrigar das antigas “elites” econômicas e políticas que se transferiam para áreas de ambiente mais ameno, com vantagens locacionais. Naquele momento, pôde-se observar também, que as repetidas campanhas publicitárias de lançamentos e vendas de loteamentos destinados às classes média e alta, indicavam que aqueles que possuíam capitais passavam a investir no mercado imobiliário local através da estratégia de comercialização de imóveis.

A partir da expansão da malha urbana e da conseqüente especulação imobiliária daí resultante, o espaço urbano passou a ser (re) organizado e (re) dimensionado por meio do capital e de suas influências nos poderes constituídos. Isto gerou como conseqüência o encarecimento da moradia urbana, os vazios urbanos e a má utilização da infra-estrutura urbana. Assim, todas as esferas sociais passaram a serem atingidas pela especulação imobiliária, e que apresentam-se mais consistente sobre os pobres, já que estes são desprovidos de acumulo de riqueza, materializada na forma de dinheiro.

O que se pode verificar é que a cidade passou a crescer de forma desordenada, se expandindo por todos os lados. A Prefeitura Municipal, visando regulamentar essa expansão cria, a partir de 2002, novas leis municipais (advindas do Plano Diretor) que, em tese, ordenariam essa expansão desordenada, com prevalescência do valor de troca sobre o valor de uso do solo urbano.

Ao falar sobre a distancia entre o valor de uso e o valor de troca, M. Santos (1997) afirma que essa distancia tende a se ampliar. Para o autor, o capital,

Para permanecer competitivo, senão para permanecer em atividade, muitas vezes o capital precisa passar por uma nova intensificação. E isto representa uma nova reordenação espacial das atividades, com transferência de capital para aquelas atividades suscetíveis de garantir, nas novas condições, uma taxa de lucro mais elevada. (SANTOS,1997, p. 60)

Isso ocorre quando da implementação da nova legislação urbana em Catalão. As novas legislações que entram em vigor a partir de 2004 obrigam àqueles loteadores a arcarem com parte dos custos com infra-estrutura, uma vez que define que os novos loteamentos estariam obrigados a adquirir infra-estrutura básica para sua implantação. Além disso, a nova legislação vigente também previa a aplicação da lei do uso e ocupação do

solo, onde, no quesito do parcelamento urbano que prevê a cobrança de impostos progressivos para terrenos não edificados.

Com o Código de Obras de 2004, que define o padrão de edificações, bem como a exigência de implementação da infra-estrutura básica para os novos loteamentos, o capital reordena suas atividades, a fim de aproveitar-se das áreas já dotadas de infra-estrutura e edificar nessas áreas, empreendimentos multifamiliares, sejam eles verticais ou horizontais. Com a super valorização dos imóveis, o capital (re) reorganiza suas estratégias e promove no espaço intra-urbano a verticalização como aproveitamento de espaços vazios e sub-ocupados, bem como do (re) aproveitamento dos espaços mais valorizados.

Nesse contexto, o mercado imobiliário se posiciona em um papel central na transformação do espaço urbano capitalista, representando um dos principais agentes que, ao consumir e produzir espaço utiliza-se de práticas que conduzem a um constante processo de (re) organização espacial. Isso se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, com a densificação do uso do solo, realocação diferenciada da infra-estrutura e mudanças do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade.

Além do crescimento quantitativo e qualitativo das cidades de pequeno e médio porte, o aparecimento desses novos empreendimentos residenciais vem alterando as relações entre o centro e a periferia nas cidades de porte médio, promovendo uma reestruturação da cidade. A análise da dimensão espacial da verticalização brasileira mostra que este processo ao introduzir-se no corpo da cidade provoca uma diferenciação funcional e social desta. Portanto, a verticalização é um fenômeno que afeta as relações sociais das mais diversas camadas da sociedade.

Analisando a relação entre o centro e a periferia das cidades, as formas de extensão territorial urbana nas cidades subdesenvolvidas, Santos (1981) afirmava que o livre jogo da especulação é responsável pelo deslocamento do habitat popular para a periferia, fazendo com que, dentro da cidade, a acessibilidade aos diferentes serviços, mais concentrados na área central, varie em função das rendas de cada grupo social, gerando “cidades justapostas”, mal vinculadas entre si, dentro da própria cidade.

No explicitar de Spósito (1991) as áreas residenciais ricas afastaram-se do centro à procura de áreas mais limpas, e as famílias de maior poder aquisitivo passaram a construir suas casas distanciadas da linha da rua. Desse modo, os empreendimentos imobiliários (bairro de elites econômicas e políticas em busca de status social) e localizam-se na periferia da cidade.