



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

LUCAS FRANCISCO SOUZA DE LIMA

**ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CATALÃO (GO):
A inserção urbana para moradores dos bairros localizados a
Sudeste da BR-050 (2000-2017)**

CATALÃO (GO)

2019

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

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

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

2. Identificação da Tese ou Dissertação:

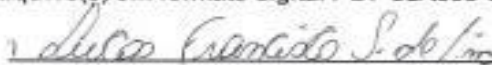
Nome completo do autor: Lucas Francisco Souza de Lima

Título do trabalho: ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CATALÃO (GO): A inserção urbana para moradores dos bairros localizados a Sudeste da BR-050 (2000-2017)

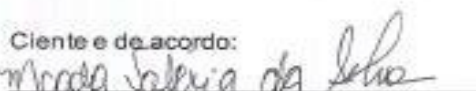
3. Informações de acesso ao documento:

Concorda com a liberação total do documento **SIM** **NÃO**¹

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


Assinatura do(a) autor(a)²

Ciente e de acordo:


Assinatura do(a) orientador(a)²

Data: 12/11/2019

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

Casos de embargo:

- Solicitação de registro de patente;
- Submissão de artigo em revista científica;
- Publicação como capítulo de livro;
- Publicação de dissertação/tese em livro.

² A assinatura deve ser escaneada.

LUCAS FRANCISCO SOUZA DE LIMA

**ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CATALÃO (GO):
A inserção urbana para moradores dos bairros localizados a
Sudeste da BR-050 (2000-2017)**

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

Área de concentração: Geografia e Ordenamento do Território

Linha de Pesquisa: Trabalho e Movimentos Sociais

Orientadora: Profa. Dra. Magda Valéria da Silva

CATALÃO (GO)

2019

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

Lima, Lucas Francisco Souza de
ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CATALÃO (GO): A inserção urbana para moradores dos bairros localizados a Sudeste da BR-050 (2000-2017) [manuscrito] / Lucas Francisco Souza de Lima. - 2019. CXXXVIII, 138 f.: il.

Orientador: Profa. Dra. Magda Valéria da Silva.
Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Goiás, Unidade Acadêmica Especial de Geografia, Catalão, Programa de Pós Graduação em Geografia, Catalão, 2019.

Bibliografia. Anexos.
Inclui siglas, mapas, fotografias, abreviaturas, símbolos, gráfico, tabelas, lista de figuras, lista de tabelas.

1. Atores Sociais. 2. Especulação Imobiliária. 3. Segregação Residencial. 4. Infraestrutura Urbana. 5. Catalão-Goiás. I. Silva, Magda Valéria da, orient. II. Título.

CDU 911.375.1



ATA DA SESSÃO DE JULGAMENTO DA DEFESA PÚBLICA DE DISSERTAÇÃO DE
Lucas Francisco Souza de Lima

Aos dezessete dias do mês de junho do ano de dois mil e dezenove (17/06/2019), às 14h (quatorze horas), na Sala de Aulas do Mestrado em Geografia, Regional Catalão/UFG, teve lugar a 161ª Sessão Pública de Julgamento da Dissertação de Mestrado de Lucas Francisco Souza de Lima, matrícula nº 2017101658, CPF 041.463.621-05, sob o título "ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CATALÃO (GO): a inserção urbana para moradores dos bairros localizados a Sudeste da BR-050 (2000 - 2017)". A Banca Examinadora foi composta, conforme Portaria nº. 012/2019 do Programa de Pós-Graduação em Geografia-RC/UFG, pelas Professoras, Dra. Magda Valéria da Silva (Orientadora) - CPF nº 618.587.301-04, Dra. Geisa Daise Gumiero Cleps (Membro Externo) - CPF nº 621.538.119-53, e Dra. Carmem Lúcia Costa (Membro Interno) - CPF nº 607.267.841-58. As examinadoras arguíram na ordem citada, tendo o mestrando respondido satisfatoriamente. Às 16 horas e 11 minutos a Banca Examinadora passou ao julgamento, em Sessão Secreta, tendo o mestrando obtido os seguintes resultados:

Profa. Dra. Magda Valéria da Silva - Ass. Magda Valéria da Silva
Aprovado (X) Reprovado ()

Prof. Dra. Geisa Daise Gumiero Cleps - Ass. Geisa
Aprovado (X) Reprovado ()

Prof. Dra. Carmem Lúcia Costa - Ass. Costa
Aprovado (X) Reprovado ()

Obs.:
Liquidação com mérito.

Presidente da Banca - Profa. Dra. Magda Valéria da Silva - Ass. Magda Valéria da Silva
Resultado final: APROVADO (X) REPROVADO ()

Reaberta a Sessão Pública, o Presidente da Banca Examinadora proclamou o resultado e encerrou a Sessão, da qual foi lavrada a presente Ata, que segue assinada pelas componentes da Banca Examinadora, Mestrando examinado e pela Secretária do Programa de Pós-Graduação em Geografia-RC/UFG.

Assinatura do Mestrando: Lucas Francisco Souza de Lima

Secretária do PPGG-RC/UFG: Priscila Queiroz de Lima

Obs: O(a) aluno(a) deverá encaminhar, no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da data da Defesa Pública, os exemplares definitivos da Dissertação, para arquivamento e devê-la encaminhamentos, conforme as normas definidas pelo PPGG-RC/UFG.

AGRADECIMENTOS

Este espaço é reservado para agradecer e recordar de pessoas que foram essenciais e contribuíram de alguma forma para a realização deste trabalho.

Agradeço aos Programas de Graduação e de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal de Goiás Regional Catalão e a todos os professores destes departamentos pela oportunidade de formação e de crescimento como ser humano durante os períodos de graduação e mestrado, que somados fizeram parte de minha vida entre 2012 e 2019.

Entre os professores, agradeço em especial à professora Dra. Magda Valéria da Silva, pelo excelente trabalho de orientação e pelo companheirismo durante os dois anos do mestrado. São de imenso valor os apoios bibliográficos e metodológicos que recebi de minha orientadora.

Também agradeço, em especial, à professora Dra. Carmem Lúcia Costa e à professora Dra. Geisa Daise Guimeiro Cleps, professora convidada da Universidade Federal de Uberlândia (UFU), pelas imensas e ricas contribuições para a melhoria do trabalho final que adquiri na qualificação.

À minha família: Cidro Francisco de Lima, Clenir de Oliveira de Souza, Cidro Francisco Souza de Lima, Joracir Antônio de Souza e Edith Figueiredo Alves (Pai, mãe, irmão e avós), pelas palavras de incentivo em momentos que a pesquisa e demais circunstâncias cotidianas pareciam não dar certo e por nunca desacreditar em minha pessoa.

A todos os funcionários da UFG, desde as cozinheiras, faxineiros, seguranças até à direção do *campus* por manter a Universidade em pleno funcionamento e ajudando a ciência brasileira.

À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), pelo subsídio financeiro da bolsa de estudos, a qual foi de fundamental importância em minha formação acadêmica, me possibilitando publicar trabalhos científicos em eventos fora da cidade e também me auxiliando na aquisição de livros e nos momentos de problemas financeiros pelos quais passei.

A todos os colegas de turma do mestrado pelos momentos de: amizade, debate e compartilhamento mútuo de experiências durante o curso.

À geógrafa e companheira Ana Maria Rodrigues Vaz, pelo auxílio de grande nobreza na realização das entrevistas que compõem esta pesquisa, na qual não mediu esforços,

enfrentando sol e cansaço para me ajudar, e também pelo companheirismo de valor incalculável durante todo o curso de mestrado.

À geógrafa Karcia Rangelli de Carvalho, pelo auxílio e colaboração de grande valor em parte das entrevistas realizadas com moradores locais.

Ao geógrafo e amigo Paulo César Pereira Matos, pelo auxílio na composição de material cartográfico presente nesta pesquisa.

A todos os participantes da pesquisa (moradores dos bairros pesquisados, promotores imobiliários e agentes públicos) que se prontificaram a contribuir com este trabalho de forma gratuita e espontânea.

Muito obrigado a todos e a todas!

A Cidade

*O sol nasce e ilumina
as pedras evoluídas
Que cresceram com a força
de pedreiros suicidas
Cavaleiros circulam
vigiando as pessoas
Não importa se são ruins
Nem importa se são boas*

*E a cidade se apresenta
centro das ambições
Para mendigos ou ricos
e outras armações
Coletivos, automóveis,
motos e metrô
Trabalhadores, patrões,
Policiais, camelôs
A cidade não para
A cidade só cresce
O de cima sobe
E o de baixo desce*

[...]

RESUMO

Compreender a distribuição espacial das habitações urbanas é importante para o entendimento da reprodução do capital nas cidades, uma vez que a localização dos cidadãos nesse espaço está vinculada ao poder aquisitivo, ao vínculo empregatício e à renda. Em um país em que o simples fato de morar envolve imensas dificuldades, causadas pelo processo de especulação imobiliária, a propriedade privada é vista como gênese dessa problemática. Com isso, a Geografia Urbana e as demais Ciências Sociais têm como objetivo compreender as complexidades deste processo que resulta na segregação residencial, em que benefícios urbanos como infraestruturas, serviços e equipamentos são fomentados de forma coletiva através de impostos, mas são desfrutados apenas por uma parcela da população. Dessa forma, almejamos entregar como produto final desta pesquisa uma ferramenta de reivindicação ao direito à cidade para os moradores dos bairros pesquisados, materializando este processo e contribuindo para o conhecimento dos problemas urbanos da sociedade. Com relação ao recorte espacial selecionado para este estudo, informamos que este é constituído por oito bairros, localizados geograficamente à sudeste da área urbana da cidade e que foram construídos após o ano 2000, sendo eles: Estrela, Liz, Flamboyant, Maria Amélia I, Maria Amélia II, Eldorado, Alvino Albino e Jardim Colonial. Os principais fatores que protagonizam este estudo são: *i*) a presença destes bairros em uma área limitada em relação a outras(os) áreas/bairros da cidade, devido à presença de uma rodovia federal - a BR-050 – criando uma situação de alta periculosidade aos transeuntes, sendo constantes os acidentes; *ii*) a ausência de: equipamentos urbanos, áreas verdes, praças, rede de esgoto, agências bancárias e lotéricas, vasto comércio, entre outros, agravando o processo de segregação do local. Para fomentar esta análise recorreremos, metodologicamente, a três procedimentos de investigação: Pesquisa Teórica/bibliográfica, Pesquisa Documental e Pesquisa de Campo. A partir da pesquisa teórica/bibliográfica, sob a luz da Geografia, abordamos conceitos como: atores sociais, especulação imobiliária, segregação residencial e acessibilidade urbana. A pesquisa documental foi realizada em órgãos/instituições públicas de pesquisa e estatística, como: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Instituto Mauro Borges (IMB), Prefeitura Municipal de Catalão e seu Plano Diretor (Lei Municipal Complementar nº 3439, 08 de dezembro de 2016), material cartográfico e artigos da Constituição Federal do Brasil. Como validação dos déficits estruturais, realizamos Pesquisa de Campo por meio de entrevistas semiestruturadas junto a 4 (quatro) agentes imobiliários, com atuação na área de pesquisa, e aplicação de questionários a 40 (quarenta) moradores dos bairros pesquisados, sendo 5 (cinco) para cada bairro que compõe o recorte espacial, em que são explanadas suas reivindicações em relação a ausência de equipamentos urbanos e aos seus direitos à cidade. A partir da análise dos dados e das informações, trazemos uma reflexão crítico-analítica sobre o ponto de vista dos moradores dos bairros pesquisados e dos investidores, isto é, da cidade como lugar de moradia e vivência e enquanto mercadoria.

Palavras-chave: Atores Sociais; Especulação Imobiliária; Segregação Residencial; Infraestrutura Urbana; Catalão-Goiás.

ABSTRACT

Understanding the spatial distribution of urban dwellings is important for understanding the reproduction of capital in cities, since the location of citizens in urban space is linked to their purchasing power, employment and income, in a country where the simple fact of living involves immense difficulties caused by the process of real estate speculation, has as its genesis private property. With this, an Urban Geography and the Small Social Sciences that are destined as Process Complexes in Processes of Residential Segregation, like Urban Benefits, Infrastructures, Services and Social Equipments of Collective Formation through Taxes, and Enjoyed of Individual Form. An end product of the work would be support the neighborhoods researched in the city to the knowledge to the knowledge of the urban knowledge of neighborhoods researched in the problem. The cut is very good, eight neighborhoods geographically located southeast of the urban area, and were built after the year 2000. The neighborhoods chosen are Estrela, Liz, Flamboyant, Maria Amélia I, Maria Amélia II, Eldorado, Alvino Albino e Jardim Colonial. The main factors that lead to this study are the presence of these neighborhoods in a limited area in relation to other areas / districts of the city, due to the presence of a federal highway - BR-050 - creating a situation of high danger to the pedestrians, being constant accidents; the absence of urban facilities, green areas, squares, sewage network, banking and lottery agencies, a lot of commerce, among others, which aggravates the process of segregation of the place. To promote this analysis, it is methodologically based on three research procedures: Theoretical / bibliographic research, Documentary Research and Field Research. From the theoretical / bibliographic research, under the light of Geography, concepts such as: social actors, real estate speculation, residential segregation and urban accessibility were addressed. The documentary research was carried out in public institutions and research and statistical institutions, such as Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Instituto Mauro Borges (IMB), Prefeitura Municipal de Catalão and the Plano Diretor (Complementary Municipal Law n° 3439, 08 de december de 2016) Master Plan (Complementary Municipal Law n ° 3439, December 08, 2016) cartographic material and articles of the Federal Constitution of Brazil. As a validation of the structural deficits, field research was conducted through semi-structured interviews with four (4) real estate agents working in the research area, and the application of questionnaires to 40 (forty) residents of the neighborhoods surveyed, five) of each neighborhood that compose the space cutout, where their claims are explained in relation to the absence of urban equipment and their right to the city. Based on the analysis of the data and information, the text of this Dissertation brings a critical-analytical reflection on the point of view of the residents of the researched neighborhoods and investors, that is, of the city as a place of living and living and as a commodity.

Keywords: Social Actors; Real estate speculation; Residential Segregation; Urban infrastructure; Catalão-Goiás.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ANA	– Agência Nacional das Águas
BNH	– Banco Nacional da Habitação
CMOC	– China Molybdenum
CSN	– Companhia Siderúrgica Nacional
COHAB	– Companhias de Habitação
CPF	– Cadastro de Pessoa Física
DF	– Distrito Federal
DIMIC	– Distrito Mínero-industrial de Catalão
DIQUIC	– Distrito Mínero-químico
ES	– Espírito Santo
ETE	– Estação de tratamento de esgoto
FCP	– Fundação da Casa Popular
GO	– Goiás
IPTU	– Imposto Territorial Urbano
IDH	– Índice de Desenvolvimento humano
IBGE	– Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IMB	– Instituto Mauro Borges
MG	– Minas Gerais
MTST	– Movimento dos Trabalhadores Sem Teto
PT	– Partido dos Trabalhadores
PE	– Pernambuco
PIB	– Produto Interno Bruto
MCMV	– Programa Minha Casa Minha Vida
R\$	– Reais
RG	– Registro Geral
RS	– Rio Grande do Sul
BR	– Rodovia Federal
SP	– São Paulo
SENAC	– Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial
SENAI	– Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial

- SDU – Sistema de Drenagem Urbana
- TCLE – Termos de Consentimento Livre Esclarecidos
- UBS – Unidade Básica de Saúde
- UFG – Universidade Federal de Goiás

LISTA DE IMAGENS

Imagem 1 – Acidente de trânsito no trevo da BR-050 com acesso ao bairro Castelo Branco e demais bairros (28 de agosto de 2017).....	101
Imagem 2 – Acidente de trânsito no trevo da BR-050, em Catalão (GO), em 19 de setembro de 2018.....	102
Imagem 3 – Acidente no trevo da BR-050 com acesso ao Bairro Castelo Branco, Catalão (GO) - 06 de março de 2019	102

LISTA DE FOTOS

Foto 1 – Catalão (GO): vista parcial do bairro Alvino com bairro Maria Amélia II ao fundo (2019)	76
Foto 2 – Quadra destinada à construção da Praça do bairro Estrela, em Catalão (GO) – 2019	100
Foto 3 – Vista aérea do Trevo na Rodovia BR-050 de acesso aos bairros à sudeste da área urbana de Catalão (GO).....	103
Foto 4 – Vista aérea por outro ângulo do Trevo na Rodovia BR-050 de acesso aos bairros à sudeste da área urbana de Catalão (GO).....	104
Foto 5 – Declividade da Avenida José Marcelino, via de acesso ao trevo na BR-050, em Catalão (GO).....	105
Foto 6 – Esboço de construção de rotatória na BR-050 e acesso aos bairros à sudeste da malha urbana de Catalão (GO)	106
Foto 7 – Unidade Básica de Saúde Maria Carolina de Mesquita Netto, localizada entre o bairro Castelo Branco e Eldorado, Catalão (GO) - 2019.....	107

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Área urbana de Catalão (GO): Conjunto habitacional Maria Amélia I e II	37
Mapa 2 – Localização do município de Catalão (GO)	53
Mapa 3 – Malha Ferroviária na Mesorregião Sul Goiano: destaque para as microrregiões de Catalão e Pires do Rio (2018)	55
Mapa 4 – Localização dos Bairros Pesquisados na Área Urbana de Catalão/GO (2018)	67
Mapa 5 – Rede de Esgoto na Área Urbana de Catalão (GO) - 2018.....	70
Mapa 6 – Área urbana de Catalão (GO): Localização das praças, áreas verdes e equipamentos de lazer (2018).....	73
Mapa 7 – Transporte público de Catalão (GO): Linha Castelo Branco e bairros adjacentes (2018)	75
Mapa 8 – Catalão (GO): Principais estabelecimentos comerciais e equipamentos urbanos nos bairros pesquisados (2019).....	78

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Catalão/GO: Populações urbana e rural (1980-2010).....	57
Tabela 2 – Densidade demográfica em Catalão (GO): 1991-2010 (hab. Km ²).....	60
Tabela 3 – Ranking dos municípios goianos mais competitivos em 2009.....	61
Tabela 4 – Plano Diretor Municipal de Catalão (GO): Lotes vagos (%) nos bairros pesquisados em 2016.....	68

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Data de Alvará de Concessão dos Loteamentos em Catalão (GO): destaque para os pesquisados (2018).....	65
Quadro 2 – Plano Diretor Municipal de Catalão (GO): Vias não pavimentadas (m) entre os bairros pesquisados em 2016	69
Quadro 3 – Quantidade por tipo de imóveis negociados pelas imobiliárias pesquisadas na área (2018).....	82
Quadro 4 – Agentes imobiliários pesquisados: indicação de fatores agregadores de valor imobiliário (2018).....	84
Quadro 5 – Vínculo Empregatício dos Participantes Residentes na Área da Pesquisa em Catalão (GO) - 2018-2019	91

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Gênero dos Participantes da Pesquisa na Área Pesquisada em Catalão (GO) - 2018-2019.....	88
Gráfico 2 – Faixa Etária dos Participantes na Área Pesquisada, em Catalão (GO) - 2018-2019	89
Gráfico 3 – Moradores por Residência na Área Pesquisada, em Catalão (GO) - 2018-2019	90
Gráfico 4 – Grau de Escolaridade dos Moradores da Pesquisa, em Catalão (GO) – 2018-2019	92
Gráfico 5 – Renda Familiar Mensal dos Participantes da Área de Pesquisa em Catalão (GO) - 2018-2019	93
Gráfico 6 – Veículos de locomoção citados entre os moradores pesquisados (2018-2019).....	95
Gráfico 7 – Moradores que utilizam o transporte coletivo nos bairros pesquisados (2018-2019)	96
Gráfico 8 – Avaliação do transporte coletivo em Catalão (GO): visão dos usuários residentes na área pesquisada (2018-2019)	97
Gráfico 9 – Serviços e equipamentos que a população local carece, dentre os bairros pesquisados, (2018-2019).....	98
Gráfico 10 – Participantes que utilizam a UBS Maria Carolina de Mesquita Netto (2018-2019)	106
Gráfico 11 – Avaliação dos participantes da pesquisa do serviço e atendimento da UBS Maria Carolina de Mesquita Netto em Catalão (GO), 2018-2019	107
Gráfico 12 – Serviços e comércios privados que a população dos bairros pesquisados em Catalão carece (2018-2019).....	108
Gráfico 13 – Relação custo-benefício para os moradores dos bairros participantes (2018-2019).....	109
Gráfico 14 – Carências dos bairros mencionadas espontaneamente pelos participantes	111

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	16
2 A ATUAÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO: ABORDAGEM TEÓRICA	22
2.1 A cidade e as dinâmicas do espaço urbano	23
2.2 Os valores de uso e de troca no solo urbano	27
2.3 Agentes e atores sociais inseridos no mercado imobiliário	32
2.4 Segregação residencial e acessibilidade urbana	42
3 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA PESQUISADA: A URBANIZAÇÃO PÓS 2000 NO LIMITE SUDESTE DA MALHA URBANA DE CATALÃO	47
3.1 A urbanização brasileira	48
3.2 Expansão industrial e urbana no município de Catalão	51
3.3 Considerações sobre os loteamentos incorporados ao limite sudeste da malha urbana de Catalão após 2000	64
4 O DIREITO À CIDADE <i>VERSUS</i> A CIDADE-MERCADORIA: OLHAR EMPÍRICO SOBRE AS COMPLEXIDADES ENTRE HABITAR E INVESTIR NO LIMITE URBANO DE CATALÃO (GO)	80
4.1 Especulação na área pesquisada sob a óptica do mercado imobiliário	80
4.2 O espaço vivido na área: expressões e reivindicações dos moradores sobre o direito à cidade	85
CONSIDERAÇÕES FINAIS	113
REFERÊNCIAS	116
APÊNDICES	120
ANEXOS	132

1 INTRODUÇÃO

A compreensão do espaço enquanto categoria geográfica perpassa pelo entendimento da ação e da ocupação humana sobre a natureza ou sobre o meio. Em suma, a forma de ocupação humana sobre o espaço mais enfática e complexa se dá nos ambientes urbanos. Por isso, é necessário que os estudos sobre as cidades estejam presentes na academia com o intuito de se compreender as dinâmicas e as complexidades destas, seja pelo viés da Geografia, do Urbanismo, da Sociologia, dentre outras áreas do conhecimento. Vertentes dessas ciências têm se preocupado em compreender a cidade para contribuir socialmente, avançando em desenvolvimento, qualidade de vida, saneamento e justiça espacial.

As complexidades e as desigualdades das cidades também estão presentes no imaginário de quem vive o urbano e o faz seu lugar. A arte enquanto expressão humana tem a cidade como elemento presente em suas narrativas sob diversos olhares. O poeta Mário Quintana vê semelhanças do mapa da cidade de Porto Alegre (RS) com a anatomia de seu próprio corpo. Outros artistas também retratam as cidades moldadas pelo sistema capitalista de diversas formas e em países diferentes. O músico jamaicano Bob Marley entendia que Kingstown (Jamaica) é uma selva de concreto, ilusão e confusão. Já o músico brasileiro Chico Science, na música intitulada “A cidade”, dizia que Recife (PE) não para e só cresce, “onde o de cima sobe e o de baixo desce”.

As diferentes posições dos habitantes das cidades se expressam da forma mais clara na ocupação e uso do solo urbano, ou seja, nas habitações e localizações que cada indivíduo ou família habita/possui. Dessa forma, é importante desmistificarmos alguns diagnósticos sobre os problemas que atingem as áreas citadinas mais desassistidas pelo Estado e pela iniciativa privada, onde normalmente habitam os cidadãos de menor poder econômico.

Independente da classe social, as habitações se configuram como elementos fundamentais para a sobrevivência humana. É dentro delas que as pessoas passam considerável parte de seu tempo. É um local que remete segurança, alimentação e conforto. Mesmo que seja fator vital para qualquer sociedade, as moradias e a terra urbana como propriedade privada entram na lógica do mercado capitalista e ficam restritas aos que têm como pagar por elas. Os que dominam o mercado de habitações especulam através da valorização gerada pela estruturação dos espaços urbanos.

Esta diferenciação social de bens e propriedades estimula o fenômeno da especulação imobiliária, que tem como característica a valorização de imóveis de acordo com a implantação de serviços e equipamentos públicos ou privados decorrentes do crescimento

urbano das cidades. Esse processo faz com que proprietários fundiários e promotores imobiliários especulem através do valor de troca dos imóveis, descumprindo as funções sociais das habitações e restringindo o acesso de uma parcela de moradores a uma série de infraestruturas da cidade. Sendo assim, é necessário pensar possibilidades de reformas urbanas.

Catalão, município localizado na região de planejamento do Sudeste Goiano (Estrada de Ferro - designada pelo Plano Plurianual do Estado de Goiás em 2004/2007) - mais especificamente na Mesorregião Sul Goiano e Microrregião de Catalão (regulamentadas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1989), traz reflexos deste processo especulativo, visto que na última década inaugurou uma gama de loteamentos em seu espaço urbano para atender à crescente demanda. Esse município vem aumentando consideravelmente sua população urbana. De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), da década de 1980 até o início do século XXI, Catalão quase dobrou o seu contingente populacional que era de 39.172 habitantes, passando para 86.647 em 2010 e em 2018 atingiu 106.618 habitantes, conforme apontado pelo Instituto Mauro Borges (IMB, 2018).

Este crescimento populacional foi causado principalmente pela instalação de grandes indústrias, ligadas à atividade mineradora, ao comércio e aos serviços, resultando na ampliação de empregos nesse município. Assim sendo, a legalização e a edificação de novos loteamentos fizeram com que se anexassem terras rurais à malha urbana, reconfigurando o espaço, centralizando áreas antes consideradas como periféricas e transferindo o caráter periférico para os novos loteamentos edificados.

Dessa forma, como recortes espacial e temporal deste estudo, utilizamos oito bairros construídos após o ano de 2000, na porção sudeste da malha urbana de Catalão e à margem da rodovia BR-050, que são visivelmente carentes e precários em uma série de infraestruturas urbanas. São eles: Estrela, Liz, Flamboyant, Jardim Colonial, Residencial Eldorado, Alvino Albino e Maria Amélia I e II.

Nesta pesquisa temos como objetivo fomentar uma ferramenta de reivindicação ao direito à cidade para os moradores dos bairros pesquisados, materializando este processo e contribuindo para o conhecimento dos problemas urbanos da sociedade. Acerca disso, discorreremos metodologicamente, por meio do arcabouço teórico, em conjunto com dados documentais, aplicação de questionários e entrevistas semiestruturadas com questões pontuais de viés socioeconômico realizadas com participantes moradores dos respectivos bairros.

A presente proposta se justifica por nos interessarmos pelo tema habitação e segregação socioespacial pelas lentes da Geografia Urbana, junto ao fato de nossa preocupação particular por habitarmos em um desses bairros estudados e observarmos durante nosso cotidiano que os cidadãos não desfrutam de uma série de serviços e infraestruturas presentes na cidade e que, por isso, têm que se locomover em grandes distâncias a fim de que tenham acesso a estes benefícios.

Metodologicamente utilizamos pesquisa teórica, documental e de campo. Estas três etapas da pesquisa foram realizadas paralelamente, na medida em que se diagnosticou em campo elementos conceitualmente conhecidos na bibliografia da Geografia Urbana e respaldados por contribuições documentais. Ressaltamos que esse trabalho foi autorizado e aprovado pelo Comitê de Ética em Pesquisa, da Universidade Federal de Goiás/Regional Catalão, CAEE: 89928718.9.0000.5083, Parecer: 2.829.662, de 19 de agosto de 2018.

Na pesquisa teórica/bibliográfica embasamo-nos em levantamentos feitos em obras completas, capítulos de livro, dissertações, teses e artigos publicados em anais digitais e em periódicos acessados via internet. Utilizamos, predominantemente, autores que trabalham sob a perspectiva do Materialismo Histórico Dialético e da Geografia Crítica. Alguns dos conceitos abordados são: valores de uso e troca do solo urbano, especulação imobiliária, acessibilidade urbana e segregação residencial, que estão fundamentados em autores como Corrêa (1989), Meyer (1978), Lefévre (1999; 2010), Carlos (1992; 2008), Castells (2000), Harvey (1980; 2013).

Na pesquisa documental, por sua vez, utilizamos dados e informações sistematizadas por órgãos e agências de pesquisas, especificamente dados estatísticos como: demográficos, estruturais e socioeconômicos, divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), pelo Instituto Mauro Borges (IMB) e pela Agência Nacional das Águas (ANA), além de dados sobre a área de pesquisa disponibilizados pela Secretaria Municipal de Obras de Catalão, bem como fragmentos do Plano Diretor Municipal (2016) e de artigos da Constituição Federal do Brasil (1988).

Por fim, realizamos a pesquisa de campo, a qual se subdividiu em quatro fases, conforme descritas na sequência: A primeira delas realizou-se por meio de observações nos bairros pesquisados em Catalão/Goiás, através de visitas *in loco* (sondagem de campo), com o fim de observar a dinâmica destes e também para coletar/levantar os nomes das principais imobiliárias que atuam com mais ênfase nestes bairros, ou seja, aquelas que possuem mais placas de venda e locação de imóveis.

Feito isso, a segunda fase da pesquisa de campo foi realizada almejando a aplicação de roteiros de entrevistas semiestruturadas para cinco empresas imobiliárias de Catalão, no entanto, somente quatro aceitaram participar. O critério de escolha destas empresas se deu pelo fato de serem as que têm mais negócios nos bairros pesquisados, de acordo com observações visuais e dados obtidos pela internet. A aplicação desses roteiros intencionou diagnosticar a valorização imobiliária na área de pesquisa, assim como as estratégias dos promotores imobiliários enquanto investidores no espaço urbano.

Na terceira fase da pesquisa de campo, aplicamos questionários com perguntas objetivas, abertas e pontuais aos moradores dos bairros pesquisados, em que foram selecionados, em média, 5 (cinco) moradores para cada um dos bairros. Com relação às questões, insta informarmos que as mesmas são referentes ao perfil empregatício dos moradores e às suas aspirações sobre inserções, nos espaços em que vivem, de cidadania, de serviços e de lazer da cidade, dialogando com o conceito de atores sociais explanado por autores que constituem o arcabouço teórico da pesquisa. Dessa forma, nos 8 (oito) bairros pesquisados aplicamos 40 (quarenta) questionários, sendo que todos foram respondidos.

Destacamos que, o critério de escolha dos moradores participantes efetuou-se de forma irrestrita dentre os habitantes das moradias que são majoritárias nos bairros (buscando não atingir públicos discrepantes enquanto estrutura arquitetônica dos imóveis), já que são residenciais que apresentam pouco tempo de fundação. Em geral, estes imóveis têm dois ou três quartos (sendo uma suíte), sala, banheiro social, cozinha, piso em cerâmica, muro, forro de laje, área de serviço e garagem para no mínimo um veículo, em terrenos que possuem, em média, entre 150, 00 m² e 300, 00 m². Também é importante destacarmos que a escolha amostral de cinco moradores por bairro pesquisado sucedeu-se porquanto apesar de não se saber o número exato de habitantes das localidades analisadas nessa pesquisa, foi informado pelo Poder Público Municipal que este seria em torno de 5.000 habitantes. Ademais, a quantidade de 40 (quarenta) entrevistados participantes é vista como satisfatória para o pesquisador, visto que balanceia a viabilidade da pesquisa com um aceitável nível de confiabilidade.

Por fim, a última fase do trabalho de campo sucedeu mediante registros fotográficos e observações realizadas durante as visitas *in loco* nestes bairros e durante a aplicação dos questionários aos moradores. Destacamos que, tanto os participantes que responderam os questionários quanto aqueles que responderam os roteiros de entrevistas semiestruturadas assinaram os Termos de Consentimento Livre Esclarecidos (TCLE). Outrossim, ressaltamos que nos registros fotográficos não há identificação de pessoas e nem de endereços

residenciais. Essa pesquisa foi aprovada pelo Comitê de Ética em Pesquisa da Universidade Federal de Goiás/Regional Catalão, conforme CAAE: 89928718.9.0000.5083 e Parecer Consubstanciado n. 2.829.662, de 19 de agosto de 2018.

Destarte, este trabalho de Dissertação apresenta ainda três capítulos após a introdução. O Capítulo 2 “A Atuação do Capital Imobiliário no Espaço Urbano: abordagem teórica” trata de apresentar os pilares teóricos que compõem a análise do espaço urbano. No primeiro momento dedica-se a discutir sobre as questões das dinâmicas do espaço urbano e, em seguida, aprofunda-se nas terminologias e nos conceitos de: propriedade privada, valores de uso, troca do solo urbano, acessibilidade urbana e segregação residencial. Por fim, traz uma discussão sobre os atores sociais que são contextualizados na pesquisa de campo.

Já o Capítulo 3, intitulado “Caracterização da Área Pesquisada: a urbanização pós-2000 no limite sudeste da malha urbana de Catalão (GO)” tem como objetivo apresentar a área pesquisada, desde as dinâmicas do município de Catalão até as principais características dos 8 (oito) bairros pesquisados. Para isto, utilizamos uma gama de dados, informações documentais, ilustrações e representações cartográficas diversas sobre o município. Este capítulo se inicia com uma breve descrição sobre o surgimento das cidades e a urbanização brasileira e, de forma dedutiva, disserta sobre as dinâmicas socioeconômicas de Goiás e de Catalão, para contextualizar as considerações sobre as estruturas do espaço pesquisado.

Por fim, o Capítulo 4 denominado “O Direito à Cidade *versus* a Cidade-Mercadoria: Olhar empírico sobre as complexidades entre habitar e investir no limite urbano de Catalão (GO)” versa sobre a realidade dos bairros pesquisados, a qual se identifica pelos depoimentos, e pelas informações cedidas por: moradores, agentes imobiliários e agentes públicos, cujos dados estão expostos textualmente em gráficos e em análises quantitativas e qualitativas sobre as fases que correspondem aos questionários e roteiros de entrevistas aplicados aos atores sociais envolvidos nesta pesquisa. Em um segundo momento, analisa-se as aspirações dos moradores para seu bairro de residência, a fim de compreender quais elementos como serviços, infraestruturas e equipamentos fazem mais falta ao cotidiano dos mesmos.

Ao final destes capítulos, explanamos as considerações finais, referências e anexos. Como resultados, embasando-se no olhar empírico dos moradores locais, constatamos que habitar no limite urbano sudeste da cidade de Catalão traz consigo uma série de problemas, e que o Estado não atua da mesma forma em todos os bairros, mesmo que haja investimento dos promotores no local.

Algumas conclusões como o custo para habitar estes bairros não foram plenamente alcançadas, uma vez que houve uma série de resistência por parte dos moradores em explicar valores como o IPTU. Todavia, o aluguel e o preço de compra dos imóveis nestes bairros indicam que há uma supervalorização causada pelo processo da especulação imobiliária.

Com isso, fomentamos uma demanda de reivindicações com o intuito de contribuir social e teoricamente para uma sociedade melhor. Isto posto, este trabalho poderá ser utilizado como base em uma eventual organização de associação dos moradores locais para reivindicar melhorias urbanas, e também como referência teórica e metodológica para o arcabouço da Geografia Urbana enquanto obra para auxiliar em outras dissertações, trabalhos ou teses.

2 A ATUAÇÃO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO NO ESPAÇO URBANO: ABORDAGEM TEÓRICA

Para compreendermos a atual configuração fundiária urbana das cidades brasileiras e de nossa área de pesquisa, realizamos um levantamento histórico a respeito de alguns conceitos-chave da Geografia, que dinamizam as cidades e configuram as habitações no espaço urbano. Primeiramente, devemos compreender o conceito de espaço urbano, para isso trazemos noções teóricas sobre a categoria espaço e, em seguida, damos enfoque aos conceitos de: propriedade privada, cidade e habitação, campo de análise em que se localiza nossa área de estudo.

Dialogamos com autores da Geografia para dissertar sobre as dinâmicas do espaço (SANTOS, 1998;1996), do espaço urbano (moldado pelo capital) e da cidade, em consonância com Corrêa (1989), Meyer (1978), Lefévre (1999; 2010), Carlos (1992; 2008), Castells (2000), Harvey (1980; 2013) etc.

Após esta análise, nossa pesquisa destaca a concepção conceitual de propriedade privada, especificamente aquela que se refere ao solo urbano, porquanto esta constitui a gênese de toda desigualdade e segregação socioespacial nas cidades moldadas sob a lógica do capitalismo, tema pertinente aos cientistas da Geografia e de outras ciências de cunho social. Para tanto, temos como respaldo as contribuições teóricas de autores como: Singer (1982), Harvey (1980; 2013) e Rodrigues (1991), que trazem um olhar geográfico sobre a propriedade privada enquanto princípio da segregação residencial.

A partir do entendimento da propriedade privada como elemento fundamental da hierarquia urbana no sistema capitalista, apresentamos a conceituação de valor de uso e de valor de troca na comercialização de imóveis urbanos, buscando entender como os agentes produtores e consumidores do espaço urbano, junto a outros atores sociais envolvidos no mercado de habitações, dinamizam este mercado.

Para discutir a questão dos valores de uso e de troca no âmbito imobiliário urbano recorreremos a Singer (1982), Botelho (2007) e Harvey (1980; 2013). No que tange aos conceitos de agentes produtores e consumidores do espaço urbano e de atores sociais inseridos na dinâmica do mercado imobiliário, utilizamos as contribuições teóricas de Harvey (1980), Corrêa (1989), Campos Filho (1999) e Vasconcelos (2011). Além dessas referências, que dissertam do ponto de vista teórico sobre a ação de atores como o Estado nas dinâmicas da habitação, contamos com o respaldo de Azevedo (1988) e Maricato (2018), que elucidam sobre a atuação destes atores na realidade brasileira.

Finalizamos este capítulo explanando acerca das concepções do processo de especulação imobiliária, tema central da dissertação. A partir das referências de Santos (1993), Campos Filho (1999), Baltrusis (2006), Gonçalves (2010), Carlos (1992; 2008; 2015), entre outros.

Ademais, demonstramos o peso da divisão social do trabalho enquanto se materializa na distribuição residencial do espaço urbano, abordando o conceito de acessibilidade urbana a partir dos olhares de Villaça (2001), Carlos (2008; 2011), Harvey (2013) etc. O conceito de acessibilidade urbana é fundamental para a compreensão da problematização dos bairros pesquisados com relação ao *déficit* de equipamentos e serviços urbanos públicos e privados, que remetem à qualidade de vida dos moradores.

Contamos, ainda, com contribuições documentais da Constituição Federal do Brasil (1988) no que se refere às leis que regem a habitação no Brasil, como a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), entre outras que enfatizam a ação do Estado como agente produtor do espaço urbano e ator social.

Desta forma, com estas referências, este capítulo se inicia no tópico 2.1 “As Dinâmicas do Espaço Urbano”, o qual elucida a categoria de espaço – objeto de análise geográfica – na sua forma urbana sob a vigência do sistema capitalista de produção. Além disso, para iniciar a discussão, explicamos a utilização do espaço na qualidade de mercadoria. O tópico 2.2 “Os Valores de Uso e Troca no Solo Urbano” dá continuidade à discussão, segundo a perspectiva da especulação imobiliária e das contradições que os valores de uso e de troca na aquisição de moradia sob a instituição da propriedade privada desencadeiam.

Posteriormente, o tópico 2.3 “Agentes e Atores Sociais inseridos no Mercado Imobiliário” apresenta os protagonistas das dinâmicas da especulação imobiliária institucionalizada: Estado, promotores imobiliários, usuários de moradia, etc., em conformidade com a perspectiva de geógrafos e de urbanistas. Este tópico tem a função de pré-conceituar teoricamente os grupos sociais que atuam na construção e na produção do espaço urbano.

Para encerramento deste capítulo, o tópico 2.4 denominado “Segregação Residencial e Acessibilidade Urbana” aponta conceituações geográficas sobre o fenômeno da segregação no espaço urbano nas suas diferentes escalas, dando destaque para a segregação de cunho residencial.

2.1 As Dinâmicas do Espaço Urbano

A urbanização é o resultado mais agudo das ações humanas no espaço. A cidade vista como produto é fruto de relações sociais que dinamizam e realizam a sua metamorfose. A paisagem urbana é moldada por formas heterogêneas que são advindas de diferentes idades e momentos distintos de organização humana. O período pós-primeira revolução industrial é a fase mais intensa do capital enquanto reproduzidor do espaço, caracterizado pelo constante desenvolvimento técnico e tecnológico, com o crescimento das cidades e o adensamento do uso do solo em âmbito urbano, que trouxeram consigo novas formas de produção e de reprodução do espaço na contemporaneidade.

Sendo assim, damos enfoque ao espaço na dimensão urbana, a qual é materializada nos bairros, contextualizados na cidade de Catalão, em Goiás. Por isso, é de extrema importância o entendimento da essência da cidade e a realização de uma análise teórica sobre o espaço urbano. No que se refere ao contingente populacional contemporâneo de Catalão, de acordo com o IBGE (2018) este é composto por 106.618 habitantes, o que configura nossa área de pesquisa como espaço na dimensão urbana.

Entendemos que grande parte dos autores que compõem o arcabouço referencial teórico desta pesquisa tratam da realidade da grande metrópole em seus escritos. Porém, conceitos relacionados à questão do mercado imobiliário também ocorrem em cidades classificadas como médias pelo IBGE, como é o caso do espaço urbano de Catalão (GO), onde localizam-se os oito bairros pesquisados neste trabalho.

A concepção de Espaço figura entre as principais categorias de análise da ciência geográfica junto à Paisagem, Região, Lugar e Território. O espaço pode ser interpretado como *locus* das relações de produção e de consumo na sociedade capitalista. Ele está em perpétua e constante metamorfose, sendo moldado de acordo com as características temporais e econômicas da sociedade vigente. Assim, cada sociedade configura o seu espaço geográfico com determinada forma espacial. Sobre as formas espaciais, Santos (2006) afirma que:

A sociedade se geografiza através dessas formas, atribuindo-lhes uma função que, ao longo da história, vai mudando. O espaço é a síntese, sempre provisória, entre o conteúdo social e as formas espaciais. Mas a contradição principal é entre sociedade e espaço, entre um presente invasor e ubíquo que nunca se realiza completamente, e um presente localizado, que também é passado objetivado nas formas sociais e nas formas geográficas encontradas. (SANTOS, 2006, p. 71).

Desta forma, compreende-se que o espaço ocupado pela ação humana passa por diversas morfologias durante a história, tendo a sociedade como atribuidora de suas formas. Convergindo com este pensamento, Meyer (1978) entende o espaço como resultado do

progresso natural vinculado às operações humanas. Para a autora, a história cristaliza no espaço o resultado de elementos econômicos, culturais, políticos e sociais, que são manifestações de trabalhos coletivos de determinados meios. O espaço é o produto social oriundo destes fatores, e quando configurado por um sistema econômico, social e ideológico bem definido gera um objeto espacial, que se materializa na cidade.

Santos (2006) ainda nos elucida que há uma diferença fundamental entre espaço e paisagem e que por mais que determinadas pesquisas entrelacem as duas categorias, as duas não são sinônimas. A paisagem é o conjunto de formas, que em um dado momento refletem as heranças que representam as sucessivas relações localizadas que envolvem o homem e a natureza. Por sua vez, o espaço vem a ser o conjunto dessas formas somado à vida que as anima. (SANTOS, 2006)

O espaço está estritamente vinculado e fundamentado com a ocupação e a transformação pela atividade humana, sobretudo nos meios rural e urbano, em que as transformações são dinâmicas. Santos (1988), em outra passagem, também define que o espaço é um conjunto indissociável em que participam e compõem determinados tipos de objetos, que vão desde os naturais, os sociais até aos técnicos, que mantém a sociedade em movimento. Assim:

O espaço deve ser considerado como um conjunto indissociável do qual participam, de um lado, certo arranjo de objetos geográficos, objetos naturais e objetos sociais e, de outro lado, a vida que os anima ou aquilo que lhes dá vida. Isto é a sociedade em movimento. (SANTOS, 1988, p. 8).

O espaço na dimensão urbana é fragmentado e articulado, apresentando uma expressão dos processos sociais e um reflexo da sociedade. Sendo que esta articulação se manifesta na cidade capitalista de diversas formas espaciais, por exemplo: pela circulação de fluxos de pessoas e de mercadorias, investimentos de capital, mais-valia, salários, renda, e até mesmo ideologia. (CORRÊA, 1989).

Corroborando essa assertiva, Castells (2000) define que os espaços urbanos não são organizados ao acaso e são determinados pelas interligações dos processos sociais e, principalmente, pelo respectivo período de organização social da humanidade, que tem sua forma máxima de organização materializada na figura da cidade contemporânea. O espaço urbano para este autor se expressa por meio de elementos de produção, de consumo, de trocas e também de gestão.

Carlos (2008) entende a cidade como, essencialmente, o *locus* da concentração de meios de produção e de pessoas. Em suma, é o lugar da reprodução da divisão social do trabalho, seja ele industrial, comercial, de serviços ou de outro viés. A cidade para o autor:

[...] é o lugar da divisão social do trabalho dentro do processo produtivo e na sociedade é também um elo na divisão espacial do trabalho na totalidade do espaço (tanto no nível local, regional, nacional como no internacional)” (CARLOS, 2008, p. 83).

A cidade é observada por diferentes pontos de vista dos componentes que dinamizam o espaço urbano. Para o produtor de mercadorias, a cidade materializa-se como condição geral de produção, que envolve distribuição e circulação de mercadorias, sendo o espaço de geração da mais-valia. Para o morador, além de consumo de mercadorias, a cidade é o *locus* da habitação e de tudo que o “habitar” envolve (CARLOS, 2008, p. 84), como o usufruto de serviços, assistência médica, água, luz, esgoto, telefone, atividades culturais e até mesmo o ócio.

Além das relações de produção e de comercialização, o urbano para Lefebvre (1999) não pode ser entendido sem as instâncias e as instituições privadas e aparelhadas ao Estado. Para este autor, as instituições mais gerais nos espaços urbanos referem-se a instâncias ideológicas, religiosas e até militares. Estas coexistem com as instituições administrativas e culturais na dinâmica do espaço urbano.

A cidade se manifesta viabilizando a reprodução capitalista, assim, traz significados à divisão territorial do trabalho que, em conjunto à própria reprodução da cidade, cria demandas de ampliação de suas bases territoriais, seja por expansão horizontal ou até mesmo vertical, como no caso dos edifícios e prédios. Este processo tende a monopolizar os novos espaços da cidade na mão de grandes proprietários, para que sejam vendidos a novos moradores.

Em estudos mais recentes sobre estas dinâmicas da urbanização, Carlos (2015) dialoga com a conceituação de espaço-mercadoria para compreender as relações da habitação nos espaços da cidade capitalista. A autora enfatiza sobre as relações cada vez mais complexas entre o poder público/privado nas articulações de apropriação do espaço:

No capitalismo, o espaço produzido como mercadoria, totaliza e subsume as relações sociais, orienta a apropriação, pois institui a relação público/privado, o dentro e o fora, delimitando e organizando a vida, constituindo-a na articulação entre formas de apropriação diferenciadas e totalizadoras das histórias particulares/coletivas. O público é o espaço diferenciado pelo Estado (através de múltiplos processos de intervenção e vigilância), no qual prepondera a norma que rege os usos possíveis com suas interdições e permissões. (CARLOS, 2015, p. 50).

Sendo assim, é fundamental para entender a paisagem urbana e as contradições que o capitalismo impõe e reproduz nas cidades, compreendendo que o espaço construído é constantemente moldado e reproduzido com os aspectos que compõem o uso do solo na cidade capitalista. Inseridas na lógica desse sistema econômico, as cidades transformam-se em espaços hierárquicos, onde a propriedade dos meios de produção, imóveis e bens materiais são postos de acordo com a posição social que o indivíduo ocupa no mercado de trabalho.

Este fenômeno tem como princípio a propriedade privada. Dessarte, conceitos como valor de uso e valor de troca do solo urbano, agentes sociais e agentes produtores do espaço são utilizados para respaldar esta fase da dissertação, levando em conta as particularidades dos bairros pesquisados.

2.2 Os Valores de Uso e de Troca no Solo Urbano

A propriedade privada do solo urbano é fator determinante no que se refere à desigualdade e à hierarquia econômica e social nas cidades capitalistas. Isto posto, nesse tópico trazemos contribuições teóricas, que posteriormente nos auxiliarão a elucidar como os agentes e os atores sociais que dinamizam o mercado imobiliário são aplicados na realidade de Catalão, especificamente nos bairros: Estrela, Liz, Flamboyant, Jardim Colonial, Residencial Eldorado, Alvino Albino e Maria Amélia I e II. Estes são bairros com menos de duas décadas de edificação, que se localizam distantes das áreas centrais dessa cidade e que, por isso, ainda carecem de infraestruturas e equipamentos para atenderem os seus moradores locais.

Dessa forma, é fundamental compreendermos os conceitos de valor de uso e de valor de troca no mercado imobiliário, posto que as infraestruturas e os serviços públicos são essencialmente fomentados indiretamente por todos os cidadãos através do pagamento de impostos, entretanto nas cidades moldadas ao capital, muitas áreas não possuem infraestrutura adequada mesmo abrigando uma parcela contribuinte.

Singer (1982) afirma que o aumento do valor de troca de um determinado imóvel é na economia capitalista equivalente ao resultado dos custos de produção, ou seja, é o capital investido, somado a margem de lucro capaz de ser extraída em determinada localização. Em outras palavras, são determinados pelo valor que a demanda que se busca atingir está disposta a pagar. Esta margem de lucro pode ser obtida mediante compra ou pagamento de um aluguel

periódico. O valor de troca é aumentado sistematicamente junto às melhorias na estrutura urbana do local de um determinado imóvel (SINGER, 1982).

Para Harvey (1980) e Rodrigues (1991), a terra rural ou urbana é, na verdade, um falso capital transformado em mercadoria. Esta afirmação se dá pelo fato de que este não derivou de trabalho humano. A valorização do solo urbano ocorre pela monopolização de um bem vital e necessário para a sobrevivência. A escassez de imóveis pode então elevar substancialmente o valor de mercado de uma dada área.

O solo urbano como mercadoria possui a peculiaridade de ter o seu valor não agregado ao seu custo de produção, mas sim da produção do ambiente que envolve o imóvel. Os detentores da propriedade privada do solo nas cidades determinam o valor e o preço destes locais de acordo com o que a demanda possui capacidade e intenção de pagar. Quando há o financiamento, este valor é aumentado com a atuação do capital financeiro que determina juros exorbitantes para uma parcela da sociedade inserida no sistema capitalista.

É neste viés que Gonçalves (2010, p.34) compreende a propriedade privada e a caracterização peculiar do solo urbano como mercadoria, pois para ele: “A terra, é um recurso natural não reprodutível o que, aliado à propriedade privada, lhe confere um caráter escasso.” O mercado habitacional, moldado na lógica do sistema vigente, veio a se tornar, conseqüentemente, inacessível para as camadas mais pobres, o que reafirma a propriedade privada enquanto alicerce e princípio da segregação residencial.

Também nesta direção, Meyer (1978) destaca que o valor do solo urbano está sujeito às regras produtivas e de consumo. O solo urbano se apresenta como mercadoria e esta espécie de mercadoria possui “taxas de utilidade” (MEYER, 1978, p. 153) que, junto ao trabalho socialmente necessário, são invertidas em suas respectivas produções que resultarão no valor real destas parcelas de solo urbano.

Para a autora, o investimento realizado pelo capital na produção da cidade e os seus lucros se assemelham à propriedade privada dos meios de produção. Todavia, assim como os lucros nas indústrias pertencem aos proprietários e não aos operários, na produção do solo urbano, os lucros pertencem aos investidores imobiliários e grandes proprietários e não a todos os contribuintes envolvidos na cadeia produtiva (MEYER, 1978).

A propriedade privada da terra urbana também é analisada por Carlos (1992) como o centro da crise urbana que normatiza o acesso à cidade. As contradições que envolvem este mecanismo alteram as condições de vida entre ricos e pobres no espaço urbano e em suas respectivas condições de vida. Para a autora:

No centro da crise urbana está o poder conferido pela propriedade privada da terra que cria as atuais normas de acesso à cidade, tanto no que se refere à moradia, como às condições de vida, expressas na contradição entre a riqueza e a pobreza; uma cidade que se produz em função de necessidade e objetivos que fogem àqueles do conjunto da sociedade – particularmente da classe trabalhadora. (CARLOS, 1992, p. 33).

A valorização dos solos urbanos, ou fundiária urbana que desencadeia em especulação fundiária e imobiliária, tem como característica principal a valorização de imóveis frente ao mercado imobiliário, em que se utiliza, sobretudo, a aplicação de recursos públicos em suas proximidades, junto ao crescimento urbano de determinadas cidades. Referente a esse assunto, Santos assinala que: “As cidades são grandes porque há especulação, e vice-versa; há especulação porque há vazios” (SANTOS, 1993, p. 96).

Em outras palavras, a especulação faz com que áreas vazias e edificadas deixem de cumprir funções sociais e fiquem em meio ao perímetro urbano, ao passo que as camadas menos abastadas financeiramente na sociedade tenham que habitar lugares distantes de serviços e infraestruturas, como: escolas, áreas de lazer e entretenimento, instituições médicas, entre outras. Deste modo: “A especulação imobiliária é capaz de expulsar populações inteiras ao se apropriar da valorização de áreas. ” (BALTRUSIS, 2006, p. 123). Outrossim, os proprietários de terras podem reter glebas ociosas aguardando o melhor momento de valorização para vendê-las.

Com este processo, tende a ocorrer a compensação financeira para os proprietários de terras urbanas, que Campos Filho (1999, p. 48) vem a denominar de especulativa “pois não derivou de investimento de seu proprietário, e sim, da coletividade”. Sendo assim:

A especulação imobiliária urbana, de um modo geral, é no quadro do capitalismo, uma forma pela qual os proprietários da terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos, que são meios coletivos de produção e consumo ao nível do espaço urbano [...]. (CAMPOS FILHO, 1999. p. 48)

Em consequência do crescimento populacional e horizontal das cidades, os imóveis já construídos tornam-se cada vez mais centrais espacialmente, sem se mover no espaço. Os serviços urbanos, os investimentos públicos e a infraestrutura tendem a vir junto a esta nova centralização, fazendo com que estes locais sejam mais valorizados no mercado imobiliário. Santos (1993) afirma que:

A terra urbana, dividida em loteamentos ou não, aparece como promessa de lucro no futuro, esperança justificada pela existência de demanda crescente.

[...]. É assim que a especulação se realimenta e, ao mesmo tempo, conduz a que as extensões incorporadas ao perímetro urbano fiquem cada vez maiores. (SANTOS, 1993, p. 96)

Novos loteamentos tendem a ser formados e comercializados nas novas malhas urbanas com pouca infraestrutura e equipamentos. Os moradores dessas localidades geralmente lutam para obter serviços públicos coletivos necessários; enquanto que aqueles que adquirem estes terrenos para a especulação imobiliária também usufruem destes benefícios, que valorizam os imóveis. Rodrigues (1991) cita que estes processos “beneficiam, sem dúvida, aqueles que estão produzindo seu espaço, mas beneficiam principalmente aqueles que deixaram as terras vazias aguardando valorização” (RODRIGUES, 1991, p. 21).

O solo urbano é caracterizado como capital fictício, e o mercado imobiliário funciona como um ramo particular de comercialização de mercadorias. Nessas condições, a terra é tratada como um simples bem financeiro que é comprado e vendido segundo a renda que ela produz. O fato de ser um capital fictício quer dizer que é negociado com expectativas de receitas futuras, o que significa um direito sobre os lucros futuros do uso da terra, mais diretamente um direito sobre o trabalho futuro, pois é o trabalho humano que se encarregará de estruturar e agregar valor as proximidades do imóvel. (HARVEY, 2013, p. 447).

Desta forma, é impossível que o uso do solo urbano não se reproduza gerando conflitos de interesses entre os que enxergam a cidade como um investimento a ser compensado e a sociedade que utiliza do valor de uso da mesma, lutando por melhorias sociais para obter qualidade de vida. Corroborando este pensamento, Carlos (1992) afirma que:

O uso do solo não se dará sem conflitos, na medida em que são contraditórios os interesses do capital e da sociedade como um todo. Enquanto o primeiro tem por objetivo sua reprodução através do processo de valorização, a sociedade anseia por condições melhores de reprodução da vida em sua dimensão plena. (CARLOS, 1992, p. 41).

O modo capitalista de produção, que estabelece a propriedade privada, faz com que o uso do solo urbano entre na lei do valor de uso e do valor de troca no mercado, levando as camadas mais favorecidas da sociedade a optarem por bairros e localidades centrais ou que, embora não ocupem um espaço central, tenham acesso a alguns serviços e equipamentos como escolas, shoppings, centros de saúde e serviços, lazer, áreas verdes, etc. (CARLOS, 1992) junto à infraestrutura e privacidade, condições essas que são classificadas por Corrêa (1989) como “terras da periferia de amenidades destinadas à população de status”.

Estas transformações estruturais e o aumento populacional fazem com que o mercado imobiliário inflacione e fique inacessível para as camadas mais pobres da sociedade, sendo o espaço urbano vendido como mercadoria, “consumida de acordo com as leis de reprodução do capital” (CARLOS, 1992). Essas questões tornam o espaço urbano heterogêneo e ocupado, de acordo com as condições sociais dos cidadãos.

Botelho (2007) declara que a importância da dimensão espacial, que configura o valor de uso para a sociedade, está vinculada a determinações históricas da produção e da reprodução espacial do capital, as quais sob a vigência das relações capitalistas de produção vêm a sintetizar o valor de troca e o valor de uso das habitações. Desse modo, significa que, para o morador usufruir determinados atributos do capital sobre o lugar é preciso que se realize, antes de tudo, o valor de troca, através da compra ou do pagamento de aluguel periódico destes imóveis (BOTELHO, 2007, p. 23).

O autor citado também disserta sobre as especificidades do espaço entre as camadas mais ricas e as camadas populares, que simbolizam a luta de classes da forma mais perceptível possível e se distinguem no espaço pelo processo de expulsão derivado do preço cobrado pelo espaço (BOTELHO, 2007, p. 35).

A terra urbana mercantilizada se distingue das mercadorias de larga produção imediata, porquanto é um bem finito e não pode ser criado pelo trabalho humano, salvo a reprodução do espaço urbano através da verticalização. Nesse sentido, a reprodução do espaço urbano tem uma lógica distinta de valorização (CARLOS, 2008, p. 169). O valor de troca de toda mercadoria, inclusive a mercadoria peculiar que representa o imóvel, é calculado no modo de produção capitalista, sob a forma de preço de produção capitalista, sob a forma de preço de produção, ou valor regulado pelo mercado (TOPALOV, 1979, p. 56).

Ainda sobre o pagamento de aluguel periódico de imóveis e sobre a instância jurídica que legitima a propriedade privada, Harvey (2013) assevera que: “pagamentos de aluguel são feitos aos proprietários e seriam impossíveis sem a troca geral de mercadorias, a plena monetarização da economia e todas as armadilhas gerais e jurídicas da propriedade privada na terra.” (HARVEY, 2013, p. 428).

Ou como disserta Carlos (2008), através da instância jurídica, a propriedade privada se legitima regulando o acesso do solo urbano a quem tem condições financeiras de acesso, uma vez que: “para se ter acesso a um pedaço de terra é necessário pagar-se por ele (através da venda ou do aluguel) pelo fato de que, na sociedade atual, o uso é produto das formas de apropriação (que tem na propriedade privada sua instância jurídica)” (CARLOS, 2008, p. 87).

A propriedade privada da terra urbana condiciona as pessoas sem condições financeiras de retê-la a se direcionarem para áreas não regulamentadas juridicamente. Dessa maneira, a construção de moradias em áreas clandestinas e não regulamentadas torna-se uma realidade na cidade capitalista. A exclusão não se limita apenas a residência própria ou alugada, mas ao espaço urbano, a sociabilidade e à cidade.

Todo este processo de valorização de determinada parcela de espaço e o mercado imobiliário estão vinculados a alguns agentes e atores sociais. No tocante a essa pesquisa, enfocamos o Estado, os promotores imobiliários e os usuários de moradia (moradores), que são elucidados no próximo tópico.

2.3 Agentes e Atores Sociais Inseridos no Mercado Imobiliário

Este tópico tem a função de trazer análises teóricas sobre o mercado imobiliário segundo o ponto de vista dos atores e agentes envolvidos nas dinâmicas do mercado imobiliário. Em suma, os atores e agentes sociais que estão em foco nesta respectiva pesquisa correspondem principalmente ao Estado, aos promotores imobiliários e aos usuários de moradia.

Logo, estes três foram os protagonistas nas análises de campo, em que os mesmos são contextualizados em nossa área de pesquisa e sustentam teórico-metodologicamente o trabalho, sendo representados pelo poder público municipal, pelos moradores e pelas empresas imobiliárias com atuação considerável nos bairros pesquisados.

Com o entendimento da propriedade privada enquanto gênese da desigualdade social, entendemos que no sistema capitalista os que possuem mais ou menos propriedades ocupam diversas classes sociais. Estas classes são definidas espacialmente de acordo com seus poderes aquisitivos, reflexos de sua posição social no mercado de trabalho e no espaço urbano capitalista. Corrêa (1989) entende o espaço urbano como:

O espaço urbano capitalista – fragmentado e 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 espaço. (CORRÊA, 1989, p. 11).

Estes agentes produtores e consumidores do espaço urbano são respectivamente: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos (CORRÊA, 1989). Com destaque para três categorias: os promotores imobiliários, os proprietários fundiários e o Estado, que atuam em conjunto na

produção do espaço urbano e se tornam os maiores responsáveis pelo processo de especulação imobiliária.

Sobre as dinâmicas que envolvem o mercado imobiliário, Vasconcelos (2011) comunga do pensamento de Corrêa (1989) ao afirmar que este mercado aparece como o lugar de um processo que compreende três grupos de agentes ou de atores sociais, que serão os alicerces para que o mercado imobiliário funcione, como cita o autor:

Os proprietários fundiários (que detêm o solo); o poder público (cuja atividade de planejamento e regulamentação define os usos possíveis do solo; e os promotores (administradores do capital imobiliário de circulação que agem para transformar o solo em mercadoria). (VASCONCELOS, 2011, p. 79)

No contexto brasileiro, o Estado aparece como responsável desde o século XIX com a Lei de Terras (1850) pela definição da propriedade fundiária e pela regulamentação do uso da terra urbana (RODRIGUES, 1991, p. 55), sendo causador da gênese do molde desigual e hierarquizado do espaço urbano nas cidades, que formam vilas de trabalhadores e cortiços em contraste com residenciais destinados às altas classes econômicas, sobretudo nos maiores centros urbanos.

O Estado é multifuncional no que se refere à produção do espaço e modificação das paisagens urbanas. Este agente está presente em todo o contexto econômico, político e social de um dado município. Entre outras funções, tem responsabilidade de estabelecer o marco jurídico de produção e uso do espaço e de fornecer condições logísticas para a reprodução de outros agentes sociais. (CORRÊA, 2011, p. 46)

Com ênfase em âmbito municipal, o Estado, que majoritariamente defende o interesse ou é composto por parcelas de representantes capitalistas e investidores do mercado imobiliário, vem continuamente atuando no processo de especulação imobiliária, delimitando impostos fundiários, controlando preços de parcelas de terra, elaborando leis, participando passivamente com a instalação das atividades industriais e realizando a “implantação de serviços públicos, como sistema viário, calçamento, água, esgoto, iluminação, parques, coleta de lixo”. (CORRÊA, 1989, p. 24.)

Este agente atua também no planejamento urbano, suscitando a estruturação de benefícios urbanos para determinados locais em detrimento de outros, fatores determinantes para a valorização fundiária responsável pelo deslocamento das parcelas mais pobres da população para loteamentos populares nas periferias urbanas, com o mínimo de infraestrutura, ou para residenciais financiados pelo próprio Estado, como as Companhias de Habitação

(COHAB) citadas por Corrêa (1989) e, em tempos recentes, temos ainda o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), em 2009.

O Estado na condição de ator social no espaço urbano, com ações políticas habitacionais concretas nas cidades brasileiras, atuou com maior ênfase a partir de 1946 após o êxito do Estado Novo com a criação da Fundação da Casa Popular (FCP). A FCP foi criada com o objetivo de garantir ao Governo respaldo popular através do discurso do acesso à casa própria, um bem que há muito tempo é restrito no Brasil, em um contexto no qual a moradia destinada à classe de baixa renda é em grande parte sinônimo de habitar/morar em favelas, cortiços ou subúrbios desassistidos pelo poder público, especialmente nas grandes metrópoles brasileiras.

Contudo, mesmo tendo a FCP auxiliado na aquisição de moradias para classes sociais de baixa renda, através de financiamentos, viu-se limitada a subsidiar infraestruturas e saneamentos para bairros já estruturados. Isto se deu porque o programa encontrou-se asfixiado pela dependência do poder federal e pela baixa adesão das esferas estaduais e municipais, o que acabou por fracassar o programa habitacional. A FCP também foi alvo de críticas por supostamente favorecer apenas uma parcela de privilegiados de cunho político para a aquisição dos recursos pela elite nacional. (AZEVEDO, 1988).

Com o golpe militar de estado no Governo de João Goulart e a chegada dos militares ao poder no ano de 1964, instaurando a Ditadura Militar (1964-1985), a FCP foi definitivamente encerrada para o fomento de um novo programa habitacional de grande porte, o Banco Nacional da Habitação (BNH). O BNH, que também tem em seu objetivo embrionário à popularidade política para os militares, funcionou como propulsor de atividades da construção civil, atividades de incorporação imobiliária, atividades de arquitetura e urbanismo e como fonte de emprego de mão de obra não qualificada e qualificada.

Mesmo que o BNH tenha servido para enriquecer empreiteiras e investidores, é preciso destacar que este programa fomentado pelo Estado obteve êxito inicial para facilitar a aquisição de imóveis para a população brasileira, entretanto, o Programa perdeu força após o período da gestão do General Emílio Garrastazu Médici (1969-1974). É válido ressaltar que o BNH não era exclusivamente dedicado a subsidiar residências aos mais pobres, mas também às classes de médias e altas rendas. Segundo Azevedo (1988), o BNH teve participação direta na aquisição de 4,5 milhões de imóveis, mas controversamente 48,8% destes foram destinados a cidadãos de classes de média e alta renda.

O mais recente e efetivo programa habitacional conduzido pelo Estado brasileiro corresponde ao Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). O maior programa habitacional

da história brasileira foi aplicado a partir de 2009, pelo Governo Federal na gestão do Presidente Luiz Inácio Lula da Silva, do Partido dos Trabalhadores (PT), que subsidiou a aquisição de habitações para milhões de famílias brasileiras, entre moradias populares para os de menor renda, e empréstimos para cidadãos de classe média obter sua casa própria.

No entanto, há controvérsias na aplicabilidade do programa por parte do Estado. Em uma matéria da BBC Brasil, Maricato (2018) exemplifica através do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) como o Estado age inserindo e segregando residencialmente parcelas da sociedade. Para a autora, os interesses dos proprietários e incorporadores imobiliários vinculados a empreiteiras tomaram protagonismo no MCMV ao terem o poder de definir a localização dos imóveis a serem construídos. Como cita a urbanista: “tivemos um movimento imenso de obras, mas quem o comandou e definiu onde se localizariam não foi o governo federal, e sim interesses de proprietários imobiliários, incorporadores e empreiteiras”. (MARICATO, 2018)

Ainda sobre o Programa, Maricato (2018) estende sua crítica perante a perspectiva de não resolver o problema da segregação residencial no Brasil. Em primeiro lugar porque a política que favorece as empreiteiras estimula a construção de uma gama de novas habitações em série, mas negligencia as estruturas segregadas já construídas, desassistidas de equipamentos urbanos e planejamento, como as favelas que em 2010 já eram o lugar de moradia de 11,2 milhões de brasileiros (IBGE 2010).

Em um segundo momento, Maricato (2018) direciona sua crítica para o formato dos imóveis populares disponíveis que favoreceram as empreiteiras e incorporadores imobiliários e, principalmente, os proprietários de fazendas limítrofes aos perímetros urbanos das cidades. Isto porquanto a horizontalidade e expansão da área urbana das cidades tendem a gerar alguns problemas como a extensa distância dos locais de trabalho dos moradores somada à desassistência de transporte público, violência e dificuldades na estruturação de saneamento básico. Assim explana a autora:

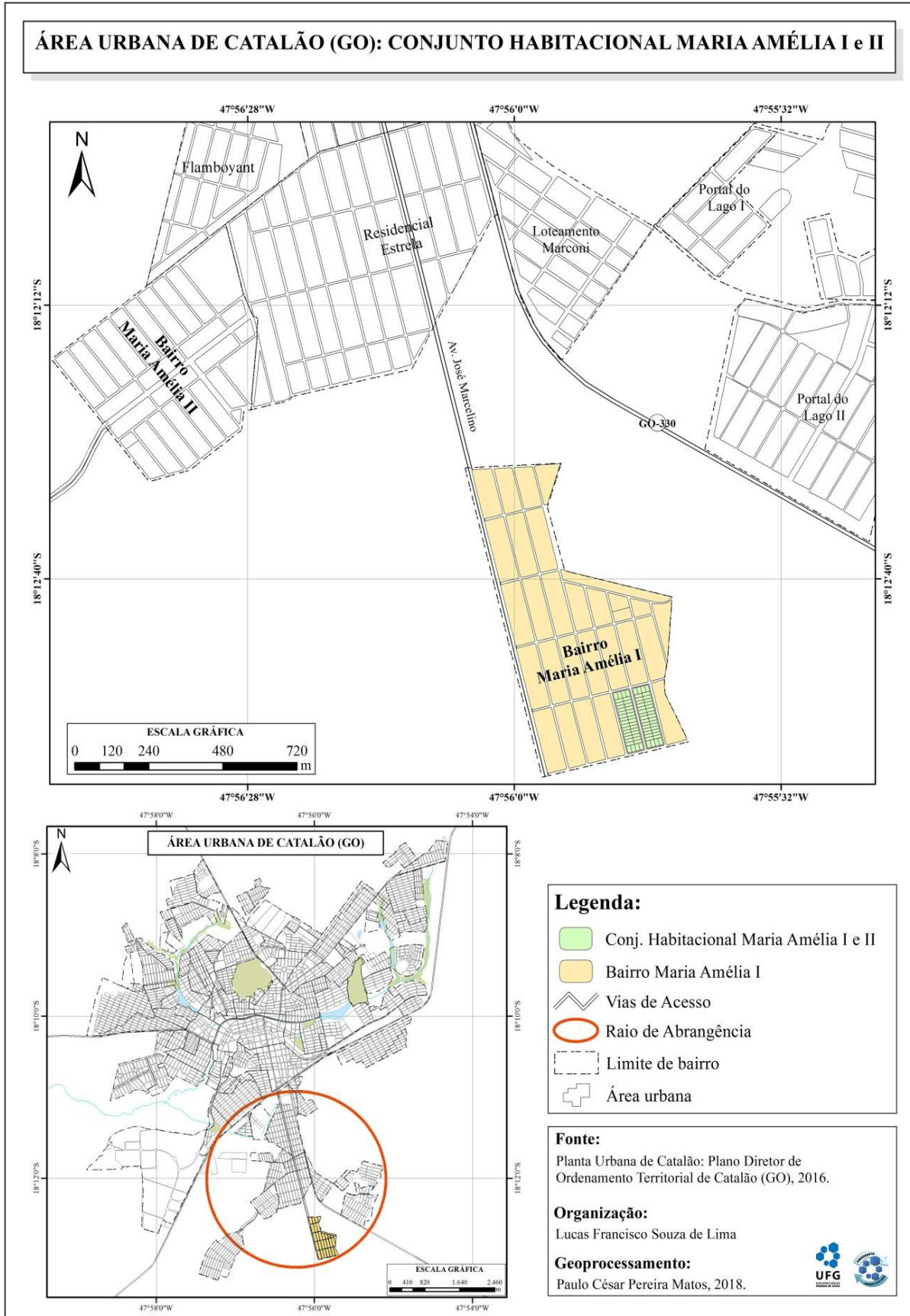
As cidades explodiram horizontalmente, algo que todo urbanista condena, porque você tem de estender a rede de água, esgoto, de transporte. Quem paga por isso? Todos. E os que ganham são muito poucos: as empreiteiras, as incorporadoras imobiliárias e os donos de terrenos. (MARICATO, 2018)

Podemos contextualizar este financiamento do Estado para a aquisição de moradias populares após a década de 2010 na área pesquisada, sendo dois conjuntos habitacionais financiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, denominados de

Maria Amélia I e de Maria Amélia II, que foram construídos no bairro Maria Amélia I. Estas moradias foram construídas nos limites urbanos da cidade de Catalão, demonstrando o viés segregacionista do espaço urbano e hierárquico no sistema capitalista.

Um conjunto habitacional resultante deste processo foi instalado neste bairro. O Mapa 1 apresenta a localização dos conjuntos no espaço urbano de Catalão e elucida a sua posição e distância da área central da cidade.

Mapa 1 - Área urbana de Catalão: Conjunto habitacional Maria Amélia I e II (2018)



É notável no Mapa 1 que o conjunto habitacional se localiza no limite do perímetro com a área rural. Entretanto, as residências deste conjunto habitacional não participaram das

entrevistas que compõem o próximo capítulo¹. Isto se deve ao fato de que as mesmas possuem um padrão urbanístico peculiar ao pesquisado e também por não estarem inseridas nesta categoria de comercialização por meio de empresas imobiliárias, que são agentes relevantes para esta pesquisa, o que causaria análises socioeconômicas discrepantes entre os bairros estudados.

A atuação do Estado no mercado imobiliário também se dá no campo jurídico. No que tange à formulação de novos loteamentos no Brasil, a Lei Federal de nº 775 de 1983 determina que haja a edificação compulsória de áreas que aproveitem a estrutura de equipamentos e serviços já existentes em detrimento de áreas distantes e sem estruturas. Assim como a Lei Federal do Parcelamento do Solo Urbano (nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 substituída pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999) que determina condições, que estão reguladas e aprovadas principalmente pela esfera municipal para a estruturação de loteamentos urbanos, em especial no Art. 4º que define:

[...] as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (BRASIL, 1999).

E também na homologação da Lei Federal de nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece as diretrizes gerais da política urbana. Esta Lei é denominada Estatuto da Cidade, nela se estabelecem normas de ordem pública e de interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (BRASIL, 2001).

O Art. 2º da respectiva Lei determina que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante uma série de diretrizes gerais. A diretriz de número I se refere a:

[...] garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações. (BRASIL, 2001).

¹ Para maiores informações sobre os conjuntos habitacionais Maria Amélia I e II, alocados no Bairro Maria Amélia I em Catalão/GO, ver Dissertação de Mestrado intitulada: O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA NA PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CATALÃO (GO): uma análise do residencial Maria Amélia II – 2011/2016, de Paulo César Pereira Matos (2017).

Já a diretriz de número V explana sobre: “a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais” (BRASIL, 2001).

Também é papel desta pesquisa, através de recortes e amostras, diagnosticar se as referidas diretrizes inseridas no Artigo 2º da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) estão sendo cumpridas nos bairros que se enquadram na área de pesquisa, utilizando a noção de espaço vivido dos moradores enquanto participantes da pesquisa e dos atores sociais.

Mesmo com a ação direta do agente que corresponde ao Estado, autores como Singer (1982) apontam que estando as cidades sob sua gestão, este ator social não é o protagonista responsável pelo molde da distribuição de “serviços urbanos de responsabilidade do Estado”. Entendendo que este protagonismo está relacionado aos agentes do mercado imobiliário, o referido autor salienta que:

Quanto menor a renda da população, tanto mais escassos são os referidos serviços. Isto poderia despertar a suspeita de que o Estado agrava sistematicamente os desníveis econômicos e sociais, ao dotar somente as parcelas da população que já são privilegiadas de serviços urbanos, dos quais as parcelas mais pobres possivelmente carecem mais. Mas a suspeita é infundada. Quem promove esta distribuição perversa dos serviços urbanos não é o Estado, mas o mercado imobiliário. (SINGER, 1982, p. 35).

Sendo assim, a abertura de novos loteamentos tem se apresentado generalizadamente como proveniente da iniciativa privada, cujo produto final é o lucro, o que torna o mercado de habitações mais restrito, em suma, às camadas de maior poder aquisitivo. Nesta direção, os promotores imobiliários formam um grupo de agentes que se distribuem pelas funções de “promoção, estudo técnico, construção e comercialização” de imóveis (CORRÊA, 2011, p. 79).

Harvey (1980) defende que todo o processo de especulação é conduzido por atores que possuem diversas formas de utilizar o valor de uso e o valor de troca dos solos das propriedades imobiliárias urbanas. Isto é, alguns consomem imóveis sumamente para fins habitacionais, ou seja, de moradia, assim este imóvel tem valor de uso; e outros os utilizam para a obtenção de lucros, nesse caso o imóvel adquire valor de troca. Entretanto, em ambos os casos o imóvel é uma mercadoria.

Estes atores são classificados em: usuários de moradia, corretores de imóveis, proprietários, incorporadores, instituições financeiras e instituições governamentais (HARVEY, 1980). Os corretores de imóveis e os incorporadores, descritos por Harvey (1980), vão ao encontro da definição de promotores imobiliários de Corrêa (1989), ou seja,

utilizam os imóveis sumamente para obtenção de lucro ou do seu valor de troca; assim como as instituições financeiras que utilizam deste valor de troca quando operam fornecendo financiamentos para construção ou obtenção de imóveis para os usuários de moradia.

Já as instituições governamentais, descritas por Harvey (1980), vão ao encontro das definições de atuação do Estado como agente produtor do espaço urbano, explanadas por Corrêa (1989), isto é, atuam no mercado de moradia realizando zoneamento, planejamento urbano, determinando impostos como o Imposto Territorial Urbano (IPTU) e estruturando o entorno de casas já construídas.

Os atores que estão sujeitos a determinações do Estado e dos promotores imobiliários são os usuários de moradia, que utilizam primeiramente do valor de uso dos imóveis. Sendo estes moradores também proprietários, se beneficiam do valor de troca de suas habitações paralelamente ao melhoramento da infraestrutura do imóvel e de sua localização, mesmo que não tenham qualquer interesse em colocar seus imóveis para a venda ou locação.

Assim sendo, por mais que um imóvel já tenha um elevado valor de troca no mercado, por vezes, uma simbologia familiar ou qualquer manifestação sentimental pelo mesmo pode fazer com que seu valor de troca seja inatingível. Sobre o valor de uso, Harvey afirma que o mesmo não paira na subjetividade e seu ponto no espaço enquanto localização deve ser entendido para um exame das relações espaciais:

O valor de uso “não é uma coisa feita no ar”, mas limitada pelas “propriedades físicas das mercadorias”. As propriedades espaciais de localização, situação, forma, tamanho, dimensão etc. devem ser revistas, primeiramente se quiséssemos igualar todos os objetos “sob o aspecto do espaço”, distingui-los “como pontos diferentes no espaço” e examinar as relações espaciais entre eles [...] No fim, o que conta é o aspecto social dos valores de uso. (2013, p. 155, grifos do autor)

Campos Filho (1999) define como “classes médias urbanas” os principais usuários de moradia, que serão o produto final desde o processo de loteamento, estruturação externa e comercialização de imóveis. Estes usuários de moradia podem ser divididos em três grupos de pessoas:

Grupo 1, as que são apenas locatárias, pagando aluguel para sua moradia e/ou para sua atividade de negócio; grupo 2, as que são proprietárias apenas do imóvel para moradia e/ou atividade de negócio; e grupo 3, as que têm um excedente de renda não consumida e procuram colocar sua poupança em algo que consideram seguro, isto é, a salvo da desvalorização da moeda, e se possível, até ganhos reais de valor. (CAMPOS FILHO, 1999, p. 63).

Desta forma, o Estado pode ser responsável direto pela exclusão de usuários de moradia das classes médias urbanas dos grupos 1 e 2, pois uma ação por parte deste agente pode mudar drasticamente as características urbanas de um determinado local, aumentando o valor de compra e aluguel dos imóveis. Em outras palavras, fazendo com que uma dada região demande moradores de um perfil econômico mais elevado e causando a segregação residencial de grupos sociais economicamente vulneráveis.

Segundo Rodrigues (1999), os aluguéis no Brasil têm seus valores correspondidos, mensalmente, a cerca de 1% do preço total do imóvel e este cálculo não é feito através do custo de produção, e sim do valor que envolve o imóvel perante o espaço da cidade. A autora ressalta que construir imóveis para alugar é sempre lucrativo, e a localização é o carro chefe neste tipo de negociação. Assim, os imóveis antigos tendem a seguir a valorização regulada pelos novos, principalmente, quando os antigos passam por reformas para adaptação dos padrões urbanísticos dos mais novos (RODRIGUES, 1999, p. 51).

Vale ressaltar que de acordo com dados do último Censo Demográfico do IBGE em 2010, o número de cidadãos que se encontram na situação de aluguel é bastante elevado no município de Catalão. Neste censo, foi identificado que entre os imóveis existentes, 17.772 (64%) são próprios, enquanto 7.813 (28%) são alugados e 2.275 (8%) apresentavam-se como cedidos² pelo poder público. Esse dado reflete sintomas da dificuldade do cidadão brasileiro em adquirir sua casa própria, demonstrando diagnósticos sobre a carência de moradia, que é objeto de desejo e que passa pelo imaginário da estabilidade financeira familiar, sem ignorar o fato de que algumas famílias de classe média enxergam a propriedade imobiliária como um investimento e possuem imóveis como proteção de bens.

As classes da sociedade que não possuem poder aquisitivo suficiente para adquirir ou alugar um imóvel, que podem vir dos grupos 1 e 2 descritos por Campos Filho (1999), são parcelas que compõem o que Corrêa (1989) define como *grupos sociais excluídos*. Estes grupos sofrem as determinações que outros agentes como o Estado e os promotores imobiliários colocam para o mercado de habitações, o que desencadeia em segregação residencial para os mesmos.

Entretanto, a segregação residencial aparece de várias formas em espaços diferentes. Sem desconsiderar que grande parte dos autores em nossas referências trata do contexto da metrópole, é importante explanarmos que este conceito nesta pesquisa se aplica à realidade da

² O IBGE entende o imóvel cedido como imóvel “Para o domicílio cedido gratuitamente por empregador de morador, instituição ou pessoa não-moradora (parente ou não), ainda que mediante uma taxa de ocupação ou conservação” (IBGE, 1999).

cidade média, como é o caso de Catalão, em Goiás, de acordo com a classificação do IBGE que define as cidades médias entre 100 mil e 500 mil habitantes.

2.4 Segregação Residencial e Acessibilidade Urbana

Neste tópico, realizamos uma análise teórica sobre as dinâmicas de produção e de reprodução do espaço urbano, junto a isto, apontamos a questão da propriedade privada do solo urbano e seus valores de uso e de troca como gênese deste processo. Em seguida, dissertamos sobre como e quem são os atores sociais e agentes produtores e consumidores inseridos e excluídos do mercado imobiliário.

Após este caminho percorrido, chegamos ao ponto principal e ao produto final de todo este processo. Este último tópico refere-se à segregação e à acessibilidade urbana, em que apresentamos nossas perspectivas teóricas que contextualizam a problemática abordada na área de estudo no próximo capítulo.

É de fundamental importância ter a consciência de que a habitação é um benefício vital, o que torna sua necessidade de consumo imprescindível, ultrapassando as diferenças sociais, culturais e econômicas da sociedade que habitam. Para Valença (2003), a habitação se faz como espaço das necessidades humanas, local de convivência familiar, além de remeter-nos a privacidade, descanso, alimentação, higiene e consumo de mercadorias.

Rodrigues (1999) corrobora com este pensamento quando fala da moradia, ao nos alertar que sendo a habitação uma mercadoria de consumo obrigatório, a moradia não é fracionável, ou seja, não há como morar em um dia e no outro não. O salário do trabalhador de baixa renda precisa então suprir esta necessidade de morar, seja com a aquisição do imóvel ou pagamento de aluguel periódico.

É importante afirmar que o termo “segregação” aparece em diferentes autores e em classificações distintas. Para Sposito (2013), por exemplo, a segregação é um conceito polissêmico, que pode perder sua significância e, em função disso, merece cuidado teórico e escala de análise ao ser abordada. O termo pode estar associado com a produção de desigualdades espaciais, marginalização, estigmatização territorial, entre outros. (SPOSITO, 2013, p. 63). Por isto, deixamos claro que a segregação trabalhada por nós é a denominada segregação de cunho residencial.

A segregação residencial, que por vezes é dissertada como exclusão, se refere à ausência de serviços, equipamentos, áreas de lazer e demais itens que remetem à qualidade de vida do espaço urbano. Sendo assim, não abordamos a questão específica dos moradores de

rua *versus* número de habitações. É importante frisar que para autores como Martins (2009) e Vasconcelos (2013), o ideário de exclusão é raso e o “excluído” apenas desmistifica o pobre. Para estes autores não existem excluídos, mas sim, grupos sociais em que a inclusão é vulnerável e precária, fruto das contradições e desigualdades sociais que determinam o poder de comprar e de habitar na sociedade capitalista.

Contudo, Vasconcelos (2013) também nos atenta que o termo “segregação” é criticado por alguns pensadores por tentar uma variada armação de situações. Por exemplo, não é viável descrever como se fossem fenômenos análogos os guetos judeus que existiram durante a ocupação nazista na Europa e os bairros operários que possuem acesso desigual nas cidades contemporâneas.

Cabe, então, reafirmarmos a análise sobre o objeto de estudo sob a ótica da segregação residencial, pois o que está em discussão é a acessibilidade dos moradores aos equipamentos e estruturas urbanas. Corrêa (2013) classifica a segregação residencial em dois patamares diferentes, a saber: a segregação imposta e a segregação induzida, dentre as quais abordamos apenas a primeira.

Esta tem estreita relação com o poder de compra dos moradores, implicando em diferentes acessibilidades a estruturas urbanas que possam remeter à qualidade de vida. Corrêa (2013) ressalta, ademais, que esta diferenciação é organizada pela elite econômica e política, as quais conduzem a reprodução do espaço urbano para favorecer as áreas já elitizadas. Sendo assim, a estrutura capitalista concretiza a hierarquia urbana como perpetuidade.

Já a segregação residencial induzida é aquela voluntária, em que os grupos sociais de maior poder aquisitivo habitam condomínios fechados em busca de restrição de acesso indesejado, segurança, privacidade e até mesmo paisagismo. Corrêa (1989) e Vasconcelos (2013) classificam este fenômeno como “autossegregação”. Estas unidades habitacionais envolvem fatores como homogeneidade de consciência social e valores específicos.

A segregação é vista por Carlos (2017) como a negação da vida urbana. Ela começa com o mecanismo da propriedade privada, diferenciando os cidadãos pelas suas moradias e afastando os segregados dos ambientes de lazer, de cultura e de serviços. Isto é, sua inserção nas práticas urbanas “serão determinadas pelo papel que cada indivíduo ocupará (diretamente ou indiretamente) no processo de produção geral da sociedade, e conseqüentemente, o seu lugar na distribuição da riqueza gerada.” (CARLOS, 1992, p. 46).

A autora também expõe em estudos mais recentes sobre a justiça social no espaço urbano, que a contemporaneidade se encontra em uma fase superior do empreendimento

imobiliário. Nesta fase, os empreendedores através do capital financeiro não possuem qualquer vínculo com o local do investimento. O espaço se torna além de desigual, o mais puro campo de investimentos, que conseqüentemente reforça a desigualdade por meio de uma segregação verticalizada.

Os loteamentos e os residenciais urbanos já se estruturaram de forma desigual e hierarquizada nos municípios com o intuito da obtenção de lucro para os que dominam o mercado de imóveis, desencadeado pela robusta especulação imobiliária no espaço da cidade. O princípio desta especulação, que torna a cidade inacessível para os pobres, é a propriedade privada, assim como explana Singer (1982):

[...] A cidade capitalista não tem lugar para os pobres. A propriedade privada do solo urbano faz com que a posse de uma renda monetária seja requisito indispensável à ocupação do espaço urbano. Mas o funcionamento normal da economia capitalista não assegura um mínimo de renda a todos. Antes, pelo contrário, este funcionamento tende a manter uma parte da força de trabalho em reserva, o que significa que uma parte correspondente da população não tem meios para pagar pelo direito de ocupar um pedaço de solo urbano. (SINGER, 1982, p. 33)

Pode parecer que o processo de segregação residencial nas cidades capitalistas, em especial as brasileiras, que deixa uma parcela menos favorecida financeiramente, ocorre por falta de moradias construídas. Contudo, esta suspeita é infundada. Uma matéria da urbanista Raquel Rolnik (2010) para a revista Carta Capital traz dados que exemplificam tal fato.

Em São Paulo (SP) capital, a maior cidade do país e mais populosa de todo o continente sul-americano, o número de imóveis ociosos, ou não habitados, é superior ao número de moradores de rua da cidade ou outras famílias que necessitam de habitação, envolvidas em movimentos sociais como o Movimento dos Trabalhadores sem Teto (MTST) ou outros. No ano de 2010 era o total de 290 mil imóveis ociosos contra um *déficit* de 130 mil famílias sem ter onde morar. (CARTA CAPITAL, 2010).

Temos noção da discrepância no que se refere às configurações populacionais, de fluxos e da reprodução do espaço urbano entre a cidade global São Paulo (SP) e Catalão. É perceptível a olho nu que, em Catalão, incluindo os bairros pesquisados, o número de moradores de rua é relativamente pequeno e em áreas pontuais, todavia este dado é importante para ajudar a compreender a dinâmica do mercado imobiliário nas cidades capitalistas brasileiras em âmbito geral.

Utilizamos então para definir a segregação residencial da área pesquisada a ideia de acessibilidade que tem sido trabalhada entre autores da Geografia Urbana no processo de

renovação do pensamento geográfico. A acessibilidade significa, em síntese, a redução de distâncias ou o ganho de tempo. Apesar de não ser um cálculo exato, ela influi, geralmente, nos preços de imóveis beneficiando os proprietários. (HARVEY, 2013).

A acessibilidade para Carlos (2008) é apresentada como fator importante para a inserção dos cidadãos e para o acesso ao espaço global, ou seja, a lugares privilegiados ditos globais e que estão dinamizados pelas redes, sendo fator e ponto de partida para a flutuação de preços de imóveis no espaço urbano. A terra urbana passa a ser definida a partir da noção de terra-espaço, em que o valor da terra enquanto mercadoria é mediado por articulações com a totalidade do espaço, expressa pela localização e inter-relação com o espaço global:

Os fatores que determinarão a formação do preço vinculam-se principalmente à inserção de determinada parcela no espaço urbano global tendo como ponto de partida a localização do terreno (por exemplo, no bairro), a acessibilidade em relação aos lugares ditos privilegiados (escolas, shopping, centros de saúde, de serviços de lazer, áreas verdes etc.), acesso à infra-estrutura existente (água, luz, esgoto, asfalto, telefone, vias de circulação, transporte), a privacidade; e secundariamente, temos os fatores vinculados ao relevo, que refletem nas possibilidades e custos de construção. (CARLOS, 2008, p. 88)

Desta forma, a terra urbana só interessa pelo aspecto terra-localização, enquanto meio de acesso a todo o sistema urbano que compõe a cidade. Assim: “a acessibilidade é o valor de uso mais importante para a terra urbana, embora toda e qualquer terra tenha em maior ou menor grau” (VILLAÇA, 2001, p. 74). Os distintos pontos do espaço urbano têm diferentes acessibilidades a todo o bojo da cidade e seus benefícios.

Enquanto a terra rural, que circunda as terras já edificadas e anexadas ao perímetro urbano, se apresenta como um meio de produção que gerará uma renda futura, e suas peculiaridades em termos de localização estão vinculadas ao escoamento e às propriedades físicas; a terra urbana e o valor vinculado a estas propriedades são produtos da articulação e da localização do terreno urbano na totalidade da cidade, junto da quantidade de trabalho realizada para configurar esta localização (CARLOS, 1992, p. 55).

O que vai revelar a acessibilidade do solo urbano é esta quantidade de trabalho socialmente acumulado em sua respectiva produção, pois quanto mais equipada é uma área, mais trabalho humano ela consumiu. Quanto mais central o terreno, mais trabalho existe envolvido na produção dessa centralidade, desse valor de uso que envolve a acessibilidade dos moradores.

A terra urbana é uma mercadoria que apresenta valor de trabalho, o qual pode valer mais ou menos; a acessibilidade consegue realçar a terra urbana na sua condição de

mercadoria e apresentar, ainda, como uma nova vantagem a reprodução do capital no espaço urbano. Então elementos naturais como planura do terreno, áreas verdes e outros aspectos associam-se às condições geográficas, tais como localização e distância.

Isso significa que a distância em relação a certos locais e empreendimentos importantes ao consumo, destacando a questão locacional, é um atributo importante na terra urbana, enquanto mercadoria e uso para o morador. Ainda associado a essas condições naturais e geográficas, temos a econômica que envolve o padrão arquitetônico de casas, tamanho dos lotes, infraestrutura do bairro, sistema de arruamento com duas vias e estacionamento de ambos lados, segurança etc.

Ressaltamos que todas as três condições contribuem, em certa medida, para que essa acessibilidade não seja vantajosa somente para a população em termos de deslocamentos e mobilidade, mas principalmente como um atributo e artifício usado pela incorporadora imobiliária e pelo proprietário de imóveis, pois a terra urbana terá um melhor valor (preço) no mercado imobiliário.

Para Harvey (2013), a cidade é como um gigante sistema de recursos, sendo predominantemente de origem antrópica. Sendo assim, a acessibilidade destes recursos é fator crucial na ressignificação econômica e nos valores dos espaços da cidade. (HARVEY, 2013). A mobilidade espacial, como elemento da acessibilidade, pode definir-se como o resultado de uma conexão entre o capital e o conjunto de itens que valorizam o território determinado.

Tendo a concepção das noções relativas ao acesso as terras urbanas e referentes à terra-localização, na condição de fator determinante na especulação imobiliária nos espaços urbanos, dissertamos acerca disso mediante os dados coletados na pesquisa. Esta análise serve para materializar estas noções na área pesquisada, em que as entrevistas contextualizam através da vivência dos moradores, enquanto que as entrevistas com os corretores das imobiliárias representam os promotores imobiliários, agentes e atores sociais que contribuem na compreensão do quão acessível e residencialmente segregado é o espaço pesquisado, propondo uma ferramenta de reivindicação por melhorias para os moradores destes bairros.

3 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA PESQUISADA: A URBANIZAÇÃO PÓS 2000 À SUDESTE DA MALHA URBANA DE CATALÃO (GO)

Este capítulo tem a função de delimitar a pesquisa em seus recortes espaciais e temporais. Para isto, utilizamos principalmente dados documentais vinculados ao município de Catalão, localizado no sudeste de Goiás. Estas informações estão embasadas principalmente por estatísticas dos levantamentos por município do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), do Instituto Mauro Borges (IMB) que trata de indicadores econômicos de Goiás como um todo, e da Revisão do Plano Diretor Municipal de Catalão que traz informações relevantes e estruturais sobre os bairros pesquisados.

Iniciamos a discussão contextualizando a urbanização brasileira para de forma dedutiva chegar à realidade do município de Catalão. Desta forma, o tópico 3.1 “O processo da urbanização brasileira” tem a função de introduzir de modo histórico a dinâmica da urbanização que toma impulso após a Revolução Industrial ocorrida no continente europeu no século XVIII, demonstrando a estreita ligação dos fenômenos da industrialização e da urbanização na historicidade.

Este tópico se finaliza ao expormos a realidade brasileira da industrialização tardia e as etapas para a configuração urbana atual do país. Marcos históricos como a Lei de Terras de 1850, o Estado Novo (1930) e o êxodo rural fazem parte desta contextualização industrial e imobiliária aqui abordada.

Em um segundo momento, o tópico trata da realidade do município de Catalão e suas complexidades históricas que moldaram a sua urbanização contemporânea. No tópico 3.2 “Expansão industrial e urbana no município de Catalão (GO)”, *a priori*, são tratados períodos históricos que impulsionaram o desenvolvimento deste município que tem sua origem na construção das ferrovias e, posteriormente, das rodovias e das novas dinâmicas de fluxos da cidade.

Utilizamos dados estatísticos documentais sistematizados e ilustrados para explanar a economia de Catalão e sua competitividade, estão anexados à edificação do Distrito Mínero-Industrial (DIMIC) e do Distrito Mínero-Químico de Catalão (DIQUIC), que promovem a reprodução do capital e oferecem empregos para a microrregião, confirmando o desenvolvimento econômico e demográfico da cidade, que serve de escopo na análise imobiliária dos bairros que compõem nossa área de pesquisa.

Finalizamos este capítulo com o tópico 3.3 “Considerações sobre os loteamentos incorporados ao limite sudeste da malha urbana de Catalão após 2000”, em que reiteramos

alguns dados referentes à estrutura da cidade (áreas verdes, pavimentação, drenagem urbana, saneamento, transporte coletivo) a partir de comparações entre os bairros periféricos pesquisados e os demais.

A partir da produção de material cartográfico e da Lei Municipal Complementar nº 3439, 08 de dezembro de 2016) trazemos à baila noções preliminares sobre esta área para nos capítulos posteriores, que conta com as expressões obtidas dos atores sociais (moradores, Estado e promotores imobiliários) chegarmos a consensos ou contrassensos sobre o direito à cidade e à valorização/especulação imobiliária no local.

3.1 O Processo da Urbanização Brasileira

Para compreender as dinâmicas urbanas da área de pesquisa, é preciso primeiramente contextualizar o processo histórico que antecede os dias atuais. Como descrito por Lefebvre (2010), a problemática urbana tem como ponto de partida o processo da industrialização, como uma espécie de “indutor” das transformações nas sociedades urbanas. Dessa forma, vemos como impossível o estudo de ênfase no espaço urbano sem a caracterização dos reflexos industriais de qualquer sociedade urbana contemporânea estudada.

Este fato nos remete a importância da Revolução Industrial no contexto histórico da urbanização. A origem deste fenômeno ocorreu no século XV, quando foram impulsionadas as grandes navegações que desencadearam as colonizações dos continentes americano e africano, como parte do continente asiático. Em meados do século XVI iniciou-se uma gama de transformações no processo de produção e aperfeiçoamentos técnicos nas cidades europeias que culminaram neste período conhecido como Revolução Industrial, que tem seu apogeu no século XVIII, com a invenção da máquina a vapor como fator de destaque.

Manufaturas foram adquirindo gradualmente características de produção em grande escala, e as relações de produção desenharam-se contraditórias entre burgueses e proletários, enquanto a industrialização transformou o perfil e a localização da população de rural para urbana. A urbanização vinculada à indústria se intensificou principalmente nas etapas finais do século XVIII com a queda das taxas de mortalidade nos *locus* dos centros urbanos (CARLOS, 1989, p. 29).

A Revolução Industrial trouxe consigo a acumulação capitalista e a instalação do trabalho assalariado em grande escala, pois os capitalistas precisavam apenas ter como propriedade os meios de produção e as matérias primas, e obter o lucro na apropriação de

parte da riqueza produzida pelo assalariado, além de um considerável mercado consumidor (SPOSITO, 2002, p. 47).

O primeiro país a se industrializar foi a Inglaterra, seguida por outros países como França e Alemanha. Todos eles apresentam atualmente elevados percentuais de populações habitando em espaço urbano, reflexo de seu viés industrial, reafirmando que as dinâmicas urbanas contemporâneas estão estritamente relacionadas à industrialização, sobretudo a terciária, que corresponde ao setor envolvido em comércio de bens, prestação de serviços, transportes, dentre outros.

No que se refere ao Brasil, já no século XVI o país possuía o número de 18 cidades formadas, que se desenvolviam como ilhas, com nula conexão logística umas com as outras (SANTOS, 1993, p. 18.). A industrialização fez-se tardia como na maioria dos países colonizados e em desenvolvimento, apenas na segunda metade do século XX. Inicialmente, em meados do século XIX, a indústria brasileira baseava-se na monocultura, predominantemente cafeeira.

Corrêa (1989) divide a história da urbanização da América Latina em três períodos. O primeiro corresponde ao período colonial, do século XVI até 1850, mesmo ano em que a Lei de Terras no Brasil foi sancionada. Para compreender as configurações fundiárias rurais e urbanas no Brasil é preciso entender a Lei de Terras constituída em 1850, no país.

A Lei de Terras (Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850) estipulou a possibilidade jurídica e institucionalizou a negociação de terras no Brasil, em um contexto no qual o tráfico negreiro passou a ser proibido e esta atividade que gerava muita riqueza teve de ser substituída. Paralelo a este processo, ocorreu a vinda de um grande contingente de imigrantes europeus para substituir a mão de obra nas lavouras, já que a escravista estava a ser abolida.

Com esta nova Lei, as sesmarias e as ocupações sofreram restrições e as terras devolutas precisaram ser compradas junto ao Estado. A Lei de Terras de 1850 veio institucionalizar, então, a terra como mercadoria no Brasil e a propriedade privada de forma mais significativa, dando respaldo para os grandes proprietários latifundiários ampliarem suas terras, em forma de grilagem e mediante influências políticas que exercem em suas regiões.

O segundo período de urbanização no Brasil, no contexto das cidades latino-americanas, para Corrêa (1989) ocorre de 1850 até 1930, este último é o ano que Getúlio Vargas e o fim do Estado Velho entram em cena. Durante o governo de Getúlio Vargas (1930-1945) e, principalmente, após a Segunda Guerra Mundial, o cenário industrial brasileiro tomou maior impulsão, porém configurou-se como industrialização de caráter dependente dos países desenvolvidos nas décadas anteriores.

A industrialização brasileira pós 1930 foi baseada em setores das indústrias de bens de consumo não duráveis (calçados, roupas, alimentos etc.) e duráveis (móveis, automóveis e etc.), além de fatores da indústria de base como a construção da Companhia Siderúrgica Nacional (CSN). Nas décadas seguintes, a modernização da agricultura trouxe consigo elevação nos índices de população urbana no Brasil, com as décadas seguintes, contextualizando o fenômeno conhecido como êxodo rural.

Por fim, o terceiro período de urbanização das cidades da América Latina, proposto por Corrêa (1989), se refere ao período de 1930 até os dias atuais, em que os processos migratório e industrial estão consolidados, e junto a isto, ocorre a periferização nas cidades. Este período é marcado por características como a autoconstrução, a favelização e a disseminação de conjuntos habitacionais de baixa renda.

Entretanto, em sua essência, o Brasil se caracteriza como um país agrário. A população urbana brasileira, em termos percentuais, saltou de 5,9% no ano de 1872, quando apenas três capitais brasileiras possuíam mais de 100.00 habitantes (Rio de Janeiro, Salvador e Recife), para 65,1% na década de 1980 (SANTOS, 1991, p. 17), ultrapassando os 50% ainda na década de 1970, passando assim a ser um país majoritariamente urbano no que se refere aos lócus de moradia da maioria da população.

De 1940 até 2010, a população brasileira teve um salto de aproximadamente 41.326.000 milhões de habitantes para cerca de 200 milhões. E o percentual da população urbana do país passou de 26,35% em 1940 para 84,36% em 2010, segundo o IBGE, afirmando o impacto do êxodo rural e da expansão urbana das cidades brasileiras.

Mesmo com grandes centros urbanos instalados no país entre os séculos XVIII e XIX, o Brasil veio se tornar urbano de fato no século XX. Neste século, o país passou de 10% para 81% da população ocupando o espaço urbano. Maricato (2006) ressalta que mesmo que o processo de urbanização tenha ocorrido durante a República, as heranças coloniais e escravistas moldaram as cidades no século XX.

A década de 1980 é considerada por pesquisadores como “a década perdida” para a economia do país, pois neste período cresceu apenas 1,3% e 2,1% de seu Produto Interno Bruto (PIB), respectivamente. Este baixo crescimento econômico inflamou as mazelas urbanísticas e colocou em evidência problemas sociais como o desemprego e a violência de forma mais acentuada em relação aos da década de 1970 (MARICATO, 2006, p. 213). Em contradição, esta década foi marcada pela expansão e criação de shoppings centers pelas grandes cidades brasileiras, principalmente localizadas no eixo Rio de Janeiro - São Paulo, o

que alterou a dinâmica urbana de serviços nos centros das cidades e enriqueceu grandes marcas e empresas.

O fraco período econômico na década de 1980 no Brasil abriu espaço para a reestruturação produtiva do capital que tomou a face do Neoliberalismo³, no qual a privatização e desmantelamento do poder do Estado do Bem-Estar Social⁴, somado a competição entre cidades e a “guerra dos lugares”⁵, são algumas das características que moldaram as cidades sob a óptica da competição.

Paralelamente a instalação de grandes indústrias no país, foram implantadas políticas governamentais, voltadas para a ocupação das regiões de menores contingentes populacionais. Esta migração foi alavancada pelo avanço do agronegócio que resultou na relocação dos pequenos produtores rurais, expropriados de suas terras em direção aos centros urbanos. Este processo transformou significativamente as dinâmicas urbanas dos municípios goianos, do qual Catalão faz parte.

3.2 Expansão Industrial e Urbana no Município de Catalão (GO)

As primeiras ocupações e povoados de colonizadores em Goiás são provenientes do século XVIII, quando foi descoberto o ouro no estado, assim como em Minas Gerais. Formaram-se pequenos núcleos urbanos entorno de pontuais atividades mineradoras. Todavia, à medida que essas atividades foram entrando em decadência, os povoados urbanos gradualmente dispersaram-se e ruralizaram-se.

A economia do estado, que era movida pela atividade da mineração, passou a ser voltada para a agricultura familiar e para a pecuária extensiva. E as cidades que iam surgindo em Goiás, no decorrer do século XIX, voltaram-se basicamente a dar suporte para essas atividades agropecuárias. Com a pecuária extensiva se desenvolvendo gradualmente, os latifúndios tomaram o protagonismo na economia do estado.

Catalão surge oficialmente como cidade em 1859, em uma área que hoje corresponde à totalidade da atual microrregião de Catalão, pertencente à mesorregião Sul Goiano. Hoje

³ Doutrina econômica que serve aos interesses do mercado e da iniciativa privada. Com uma restrição à intervenção estatal sobre a economia, preservando o estado mínimo. Aprofundar em; Neoliberalismo (O): História e implicações (HARVEY, 2008).

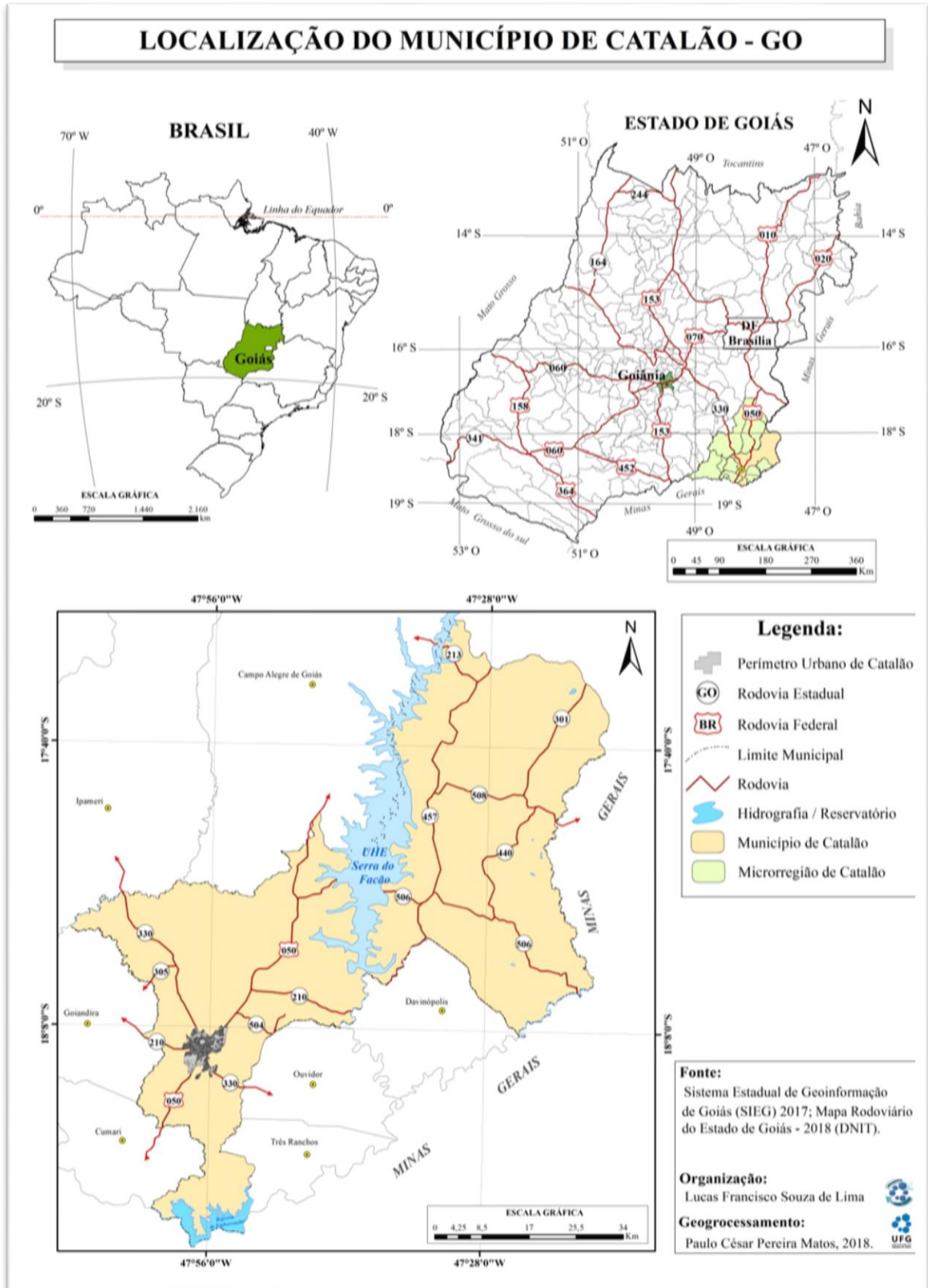
⁴ É um modo de organização econômica no qual o Estado se encarrega da promoção social e da economia, e se encarrega de garantir itens necessários para o desenvolvimento humano. Expressão alavancada principalmente na Grã-Bretanha após a Segunda Guerra Mundial em tradução ao termo “Welfare State” (RODRIGUES, 1998).

⁵ Guerra dos lugares é uma expressão utilizada inicialmente por Santos e Silveira (2001) para afirmar a competição entre municípios e estados a fim de atrair, mediante incentivos fiscais, as grandes industriais no contexto da globalização, no intuito de locomover a economia e gerar empregos para determinada localização.

esta microrregião abriga 11 municípios. São eles: Catalão, Ipameri, Ouvidor, Goiandira, Davinópolis, Cumari, Nova Aurora, Ananguera, Corumbaíba e Três Ranchos.

Catalão se destaca por ser a mais industrializada e populosa da microrregião e conta com 106.618 habitantes, segundo estimativas do IBGE (2018). Segundo o IBGE, as demais cidades possuem um número menor de habitantes. Sendo, em ordem decrescente: Ipameri (26.792), Corumbaíba (9.332), Ouvidor (6.340), Goiandira (5.605), Cumari (2.975) Três Ranchos (2.819), Nova Aurora (2.206), Davinópolis (2.133), e Ananguera (1.020). O Mapa 2 apresenta cartograficamente a localização do município pesquisado e suas respectivas vias de acesso, através de rodovias federais e estaduais.

Mapa 2 - Localização do Município de Catalão (GO)



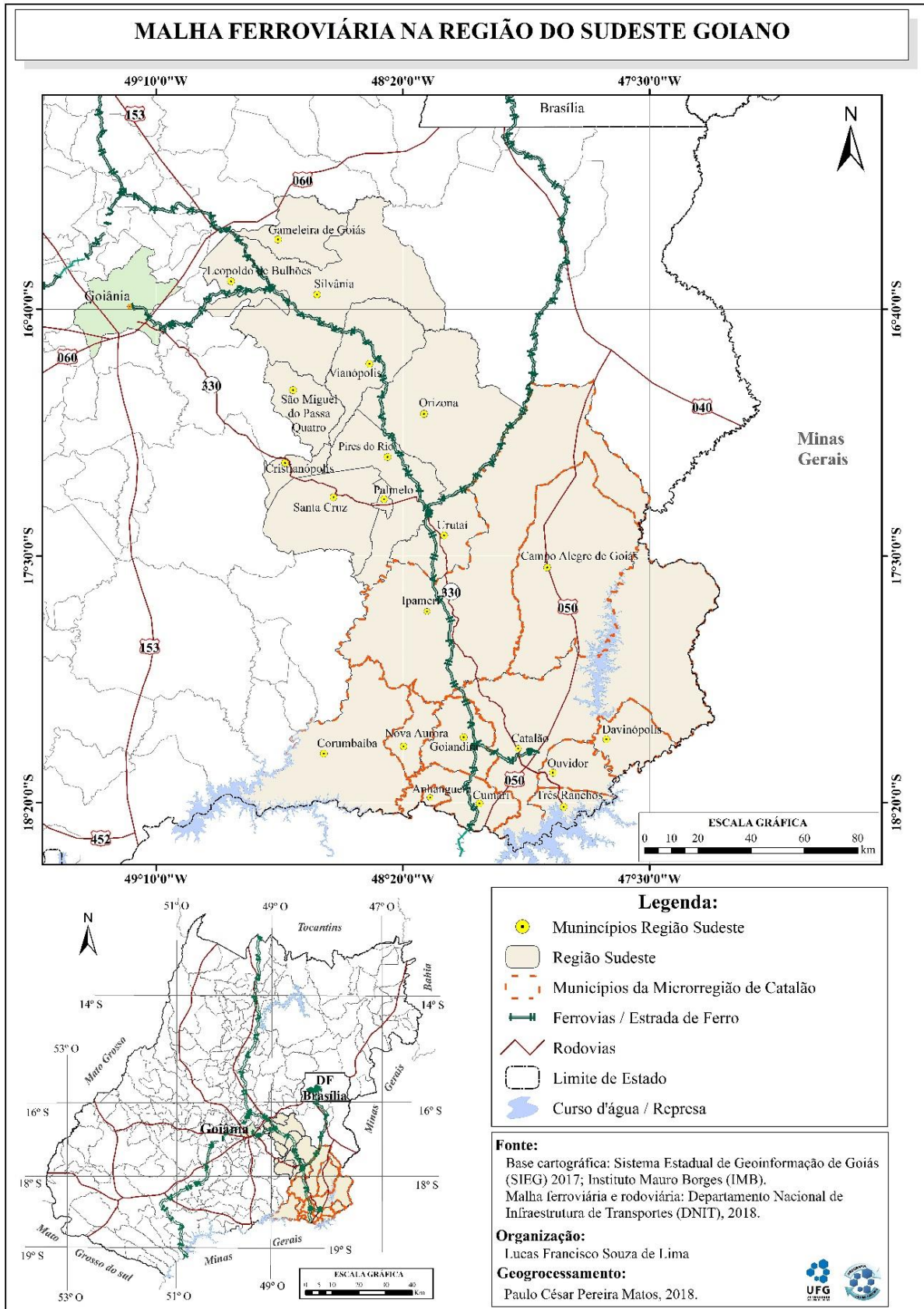
A dinâmica dos fluxos de transporte antes da construção das ferrovias e rodovias seguiam a lógica do tempo mais lento. Quando ainda eram utilizados carros de bois, a distância de Catalão para os centros urbanos no Sudeste fazia com que as viagens durassem semanas, o que dificultava as conexões e fluxos entre os locais (BUENO, 2006, p. 167).

Por isso, é importante compreender o significado das ferrovias e das rodovias para que entendamos as dinâmicas urbanas atuais de Catalão e do sul/sudeste goiano. No contexto brasileiro, a utilização das ferrovias só ocorreu a partir do final do século XIX e início do século XX, inicialmente estruturada, essencialmente, para o escoamento de café que era produzido em São Paulo e transportado ao litoral, mas também era de grande serventia para o transporte de pessoas.

No caso do estado de Goiás, a ferrovia chegou a partir de 1932, quando foi iniciada a funcionalidade da linha férrea da Companhia Mogiana de Estrada de Ferro, que ligava o município de Patrocínio (MG) a Ouvidor (GO). Esta rede ferroviária dinamizou a criação e intensificou a urbanização de cidades já criadas, fortalecendo a construção de outras na Mesorregião Sul Goiano, especificamente as que integram a Microrregião de Catalão, como: Goiandira (1931), Cumari (1947), Anhanguera (1953), Pires do Rio (1930), Urutaí (1947) e Ouvidor (1953). A partir do final da década de 1940, as ferrovias entraram em decadência, em decorrência do uso massivo dos transportes rodoviários. As ferrovias, em especial, por muitas vezes foram a gênese da formação de novas cidades, sobretudo no interior do Brasil.

Catalão (1859) e Ipameri (1870) já existiam emancipadamente enquanto cidades, desde a segunda metade do século XIX, as ferrovias tiveram efeito no viés de substanciar e modernizar seus núcleos urbanos nas décadas iniciais do século XX. No Mapa 3 é visível a distribuição das malhas ferroviária e rodoviária que passam pela microrregião sudeste de Goiás, demonstrando como Catalão se configura geograficamente como ponto estratégico de escoamento para grandes centros urbanos do Sudeste e do Centro-Oeste brasileiro.

Mapa 3 - Malha Ferroviária na Mesorregião Sul Goiano: destaque para as microrregiões de Catalão e Pires do Rio (2018)



O estado de Goiás apresentou grandes elevações percentuais da população urbana somente após a década de 1970. Este acontecimento pode ser explicado em duas etapas: a primeira delas referente à modernização das atividades rurais, que desloca para os centros urbanos grandes contingentes de trabalhadores do campo que se apresentam sem opções para competir com a grande produção modernizada das máquinas. E a segunda é concernente ao crescimento urbano de Goiânia, a capital estadual que teve sua fundação na década de 1930. Junto à construção de Brasília de 1956 a 1960, este conjunto de fatores tornou o estado de Goiás majoritariamente urbano em seu contingente populacional, também segundo o IBGE (2016).

Notamos que a primeira e a segunda etapa, que envolvem de forma relacional a modernização nas técnicas de produção no campo e a intensificação da urbanização, ocasionaram modificações nas cidades em Goiás. Todavia, é importante ressaltar que o conjunto de inovações na tecnologia agrícola estava se disseminando em escala global. Inicialmente, na década de 1950, nos Estados Unidos da América com intuito inicial de produzir alimentos em massa para o combate à fome crônica. E, posteriormente, nas décadas de 1960 e 1970 em países periféricos, como o Brasil, em um fenômeno conhecido como Revolução Verde. (SANTOS, 2010).

A Revolução Verde baseou-se na criação de técnicas para correção de acidez de solos adversos à agricultura. Dessa forma, sabendo que o Domínio Morfoclimático do Cerrado é composto por solos ácidos, a Revolução Verde viabilizou enormes extensões de terra para cultivo monocultural de *commodities* para exportação em Goiás e em todo o Centro-Oeste, com destaque para o milho e a soja. (SANTOS, 2010)

O êxodo rural e o crescimento da população urbana no país em geral acarretaram em uma demanda maior de pessoas para as cidades e, conseqüentemente, na necessidade da expansão de loteamentos urbanos e moradias. Junto a essa necessidade, grandes proprietários fundiários e empresas fomentaram um considerável mercado imobiliário nos centros urbanos de Goiás, incluindo Catalão.

Com a implantação de ferrovias no início do século XX e, posteriormente, com as rodovias, o município de Catalão acompanhou a tendência do aumento vertiginoso de sua população e de expansão da urbanização ao decorrer das décadas. O município chegou a ser o de maior arrecadação do estado de Goiás, em meados da década de 1930, mas foi gradualmente superado após a criação de Goiânia e sua região metropolitana. Contudo, a industrialização em Catalão, principalmente, após a década de 1970 passou por um grande salto, paralelo à instalação de seu parque industrial. (BUENO, 2006)

A construção da rodovia BR-050, rodovia que corta o perímetro urbano (e também nos serve como delimitador espacial), que liga São Paulo (SP) até Brasília (DF) em 1972; e da rodovia GO-330, que liga a cidade até Goiânia (GO), foram de suma importância para a impulsão econômica e demográfica da cidade, pois modernizaram a conexão e os fluxos de Catalão até os grandes centros urbanos.

Dados do IBGE demonstram que em 1996 a população de Catalão era de 58.5071 habitantes. Em 2007, 11 anos depois, este número ultrapassava os 75.523 habitantes, correspondendo assim a um crescimento populacional médio de mais de mil habitantes anuais. (IBGE, 2017)

A Tabela 1 explana, em dados, a evolução demográfica percentual da população urbana, enquanto demonstra a queda do percentual da população rural do município de Catalão, em comparação com a realidade do estado de Goiás e do Brasil, no período datado entre os anos de 1980 até 2010, contexto fundamental para a consolidação do fenômeno do êxodo rural. (IBGE, 2017)

Tabela 1 - Catalão/GO: Populações urbana e rural (1980-2010)

ANO	População Urbana	% População Urbana	População Rural	% População Rural	População Total
1980	30.685	78,33%	8.487	21,67%	39.172
1991	47.152	86,48%	7.373	13,52%	54.525
2000	57.606	89,52%	6.741	10,48%	64.347
2010	81.064	93,56%	5.583	6,44%	86.647

Fonte: IMB (2017). Organização: LIMA, L.F.S. (2018)

Conforme demonstrado na Tabela 1, no período de 1980 a 2010, a população total de Catalão passou de 39.172 para 86.647, um aumento de 100% em seu contingente. No que se refere à população urbana, no mesmo período, apresentou aumento de 15,23%, enquanto a população rural decaiu neste mesmo número percentual.

Observando o aumento populacional urbano e o decréscimo populacional rural de Catalão, podemos constatar que o município acompanhou a tendência nacional de concentração de habitantes na área urbana e esvaziamento do campo. Desta forma, a dinâmica imobiliária da cidade seguiu uma nova lógica de investimentos.

Com o início da exploração mineral em meados da década de 1970 e após à consolidação do Distrito Mínero-industrial de Catalão (DIMIC), no final da década de 1980,

um dos maiores distritos industriais de todo o estado de Goiás, houve a instalação de indústrias de capital nacional e internacional de maior porte no município.

A partir da década de 1970, esse processo de industrialização configura uma nova dinâmica à localidade, que associado a suas riquezas minerais, permite a instalação de grandes mineradoras no município. “Em 15 de setembro de 1970 a Mineração Catalão é constituída nos municípios de Catalão (mina) e Ouvidor (operação), com a finalidade de explorar o nióbio⁶” (SILVA, 2015, p. 2). Entretanto, a sua implantação industrial iniciou-se no segundo semestre de 1974 e, dois anos após, em 1976, a empresa entrou em operação. Já em 1978 iniciou-se as operações da estatal Goiás Fertilizantes (privatizada em 08 de outubro de 1992, comprada pela Fosfértil, depois pela Vale Fertilizantes S.A., atualmente pertence a Mosaic Fertilizantes), cuja unidade produtiva atua no setor de mineração e na extração de rocha fosfática (SILVA, 2015).

Este setor industrial passa a receber, em Catalão, empresas de destaque como a CopeBras (atual CMOC), Mineração Catalão, Ultrafértil e em termos recentes diversas empresas processadoras de fertilizantes, cujas unidades responsáveis pelo processamento de solos e fertilizantes aglomeram-se no DIQUIC. Já a montadora de colhedora de cana e pulverizadores John Deere (inaugurada em 1999), as montadoras de automóveis Mitsubishi Motors, inaugurada já em 1998, a Suzuki Veículos (agosto de 2015) e diversas outras empresas (alocadas na área do DIMIC) trouxeram uma elevação na geração de vagas de empregos formais para Catalão e municípios vizinhos. Entretanto, o desenvolvimento da indústria desse município desencadeou na migração de um grande contingente de trabalhadores do campo e de outros municípios para a cidade de Catalão na década de 1980 e anos subsequentes.

As políticas governamentais de âmbito nacional e as políticas estaduais de industrialização tiveram como fator marcante a instalação do Distrito Mínero-industrial de Catalão e ainda corroboraram com estratégias políticas para reduzir o fluxo populacional para a capital estadual, e incentivar a expansão e criação de novos centros regionais. Catalão, mesmo sendo fundada em 1859, teve uma relevante expansão industrial e demográfica após configurar-se como um centro industrial.

Este processo foi viabilizado pela estruturação de escolas técnicas e profissionalizantes como o Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (SENAI) e Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC), para qualificar mão de obra especializada no setor

⁶ Atuais NioBras e CopeBras, que pertencem a CMOC Internacional do Brasil, que por sua vez integra um grupo de capital chinês CMOC International (China Molybdenum).

industrial, além dos incentivos fiscais que atraíram o capital nacional e internacional a investir no município a partir de políticas públicas fiscais da década de 1990. Podemos observar que com a consolidação do parque industrial do município, a população de Catalão, após a década de 1990, cresceu substancialmente de forma mais acentuada do que nas décadas anteriores. A população urbana do município durante este período também teve um aumento significativo. Desta forma, a demanda por novos empreendimentos imobiliários aumentou nesta localidade e novos bairros foram edificadas.

Os bairros em questão localizam-se na malha urbana do município de Catalão. E através de dados sistematizados pudemos comprovar que este município acompanhou o fenômeno do êxodo rural e do aumento dos fluxos migratórios e vem seguindo esta lógica de crescimento urbano e de redução da população rural, sobretudo a partir da década de 1980.

Porém, é de suma importância ressaltar que paralela à expansão industrial, houve também aumento significativo na demanda de empregos no setor de serviços que engloba atividades, como: comércios, administração pública, alimentação, transporte, educação, além de serviços médicos e odontológicos, entre outros. Segundo o IMB, no ano de 2017, o balanço entre admissão e demissão de empregados em diversos setores foi negativo. Por exemplo, a construção civil obteve declínio de 20 postos de trabalho em comparação ao ano anterior, e a industrial declinou 88 postos, enquanto os serviços gerais tiveram aumento de 367 postos de trabalho neste mesmo período. Estes dados têm relação com um recente processo de demissão em grandes indústrias locais.

Já a Tabela 2 demonstra que junto ao crescimento da população total e urbana de Catalão, a densidade demográfica do município, isto é, a intensidade da ocupação, ou povoamento de seu respectivo espaço urbano, teve considerável aumento entre o começo da década de 1990 e meados da década de 2010. Podemos afirmar, deste modo, que o município além de mais populoso, ficou também mais povoado ao longo do tempo.

Segundo os dados, no ano de 1991, a densidade demográfica de Catalão era de 14,43 habitantes por quilômetro quadrado (km²), enquanto no ano de 2010 este número é de 22,67. Isto significa que o espaço urbano de Catalão se tornou mais povoado. Alguns diagnósticos deste processo podem ser citados, como a verticalização, que maximiza o número de habitantes por área através da construção de prédios, e pelos empreendimentos imobiliários que tendem a comercializar lotes cada vez menores para a construção de casas. A seguir, a Tabela 2:

Tabela 2 - Densidade Demográfica em Catalão/GO: 1991-2010 (hab./ km²)

Ano	Densidade Demográfica
1991	14,43
1996	15,49
2000	17,03
2002	17,58
2004	18,39
2006	18,97
2007	20,02
2008	21,08
2009	21,47
2010	22,67

Fonte: IMB (2016)

Organização: LIMA, L. F. S. (2018)

Para demonstrar a dinâmica industrial, logística e econômica ocorrida em Goiás após a consolidação dos fluxos de transporte e dos distritos de atividades de mineração e industriais em Catalão, segue os dados da Tabela 3. Ressaltamos que esses dados numéricos foram organizados em uma escala de 1 até 100.

Tabela 3 - Ranking dos Municípios Goianos mais Competitivos em 2009

Municípios	Dinamismo	Riqueza econômica	Infraestrutura econômica, Localização Estratégica e Logística	Qualidade de vida	Mão de obra	Infraestrutura tecnológica	Política de incentivos financeiro e Tributário	Média ponderada
Anápolis	40,18	96,69	77,77	62,99	19,36	64,23	7,26	58,39
Rio Verde	55,60	65,92	63,84	63,88	19,55	33,66	15,00	53,29
Aparecida de Goiânia	51,53	80,12	74,15	49,42	16,68	15,90	4,88	49,17
Catalão	36,87	45,10	72,80	69,55	20,42	17,20	1,52	42,91
Senador Canedo	61,68	31,43	73,32	55,17	14,68	0,00	0,49	42,63
Itumbiara	30,00	32,64	67,87	68,92	17,39	24,97	2,58	39,20
Luziânia	35,96	37,28	66,30	41,93	11,17	12,06	0,20	39,20
Caldas Novas	33,96	15,18	64,79	66,71	14,40	7,81	0,75	33,94
São Simão	44,27	12,92	53,31	64,45	15,36	0,00	0,44	33,57
Mineiros	34,82	14,99	45,45	66,65	17,06	2,26	10,40	32,35
Niquelândia	43,85	18,50	25,36	54,93	21,64	12,21	4,09	32,06
Palmeiras de Goiás	47,53	6,60	43,96	59,72	12,73	0,00	1,61	31,38
Jataí	28,92	26,17	43,37	65,44	14,76	7,10	2,39	31,01
Quirinópolis	23,16	10,39	70,69	61,38	18,10	6,11	2,66	30,81
Trindade	30,72	15,13	53,32	58,58	12,87	8,24	0,97	30,08

Fonte: IMB (2009).

Organização: LIMA, L. F. S. (2018).

A Tabela 3 traz dados do Instituto Mauro Borges (IMB), em que os municípios goianos são classificados por competitividade em uma escala de 0 a 100, que envolve elementos/variáveis como riqueza econômica, dinamismo, localização, infraestrutura tecnológica, qualidade de vida, entre outros.

Conforme observa-se na Tabela 3, dentre os 15 (quinze) municípios goianos mais competitivos em 2009, conforme o último levantamento, destacam-se, por ordem, os cinco principais: Anápolis, Rio Verde, Aparecida de Goiânia, Catalão e Senador Canedo. Alguns destes municípios citados se destacam pela riqueza econômica, como são os casos de Anápolis e Rio Verde, outros pela infraestrutura econômica, localização estratégica e logística, como é o caso de Catalão.

A nota alta 72,80 de Catalão, na escala de 0 a 100, da variável Infraestrutura Econômica, Localização Estratégica e Logística é a segunda maior entre todos os municípios goianos, fato que se explica pelo tamanho e capacidade produtiva do seu parque industrial e demais infraestruturas. Ressaltamos que esse município possui uma localização geográfica privilegiada no que se refere à proximidade de grandes centros urbanos, assim como a logística devido à presença de rodovias federais e estaduais que contribuem para a obtenção da referida nota. Catalão se localiza a 260 quilômetros (km) de Goiânia (capital do estado de Goiás), a 108 km da cidade de Uberlândia (MG), a 315 km da Capital Federal Brasília (DF). Além disso, se localiza a 787 km de Santos (SP) e 1.223 km de Vitória (ES), que são duas cidades que possuem grandes portos para escoar mercadorias produzidas no município.

Para além do complexo mineral e industrial, Catalão possui uma grande potencialidade na produção agropecuária. De acordo com o último levantamento disponibilizado pelo Instituto Mauro Borges (IMB), em 2016, o município dispõe de 1.800 hectares (ha) de áreas utilizadas na produção de lavouras, e mais 1.800 hectares (ha) em pastagens. Contém 182.000 cabeças de gado, um total de 335.000 unidades de rebanho de galináceos, mais de 25.000 unidades de vacas ordenadas e 7.000 de rebanho suíno. Além disto, a produção de leite atingiu os 31 milhões de litros e a de ovos chegou a 140 mil dúzias (IMB, 2016). Vale ressaltar que são dados em números arredondados para facilitação da compreensão.

A produção de grãos em Catalão também demonstra produtividade ao atingir 477 mil toneladas no ano de 2016. Desse total, 336.000 toneladas (t) foram de soja e 103.000 toneladas de milho, demonstrando o protagonismo dessas duas produções em âmbito nacional na perspectiva do fluxo de *commodities* para exportação e para o mercado de consumo interno. Outros alimentos de grande destaque produtivo em Catalão são a cana-de-açúcar com 60.000 t, o tomate com 15.400 t, o feijão e o sorgo com 8.000 t cada um.

No âmbito da extração mineral Catalão se destaca principalmente com o fosfato, sendo movimentadas 872.000 toneladas do mineral. O município também se destaca pela extração do nióbio com 9.800 toneladas⁷, um mineral de rara presença no mundo e de grande abundância local, usado na construção de produtos eletrônicos diversos, turbinas de aviões e imãs de grande porte. Ainda no quesito mineral, o município também produziu 15.000 toneladas de argila e 9.800 toneladas de areia, com destino à construção civil, em 2017. (IMB, 2017)

No início deste século XXI, Catalão tornou-se um grande atrativo para os investidores imobiliários por alguns motivos, dentre eles, podemos ressaltar os elevados índices como: Produto Interno Bruto (PIB) de 58.559,74 R\$ *per capita*, e o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,766 em uma escala de IDHM entre 0,700 e 0,799, este último vinculado a relativa alta na qualidade de vida em comparação aos outros municípios goianos. (IMB, 2017)

Bueno (2006) afirma sobre a importância da geração de renda e emprego presente em Catalão pelas atividades mineros-industriais e cita o aumento da demanda de mão-de-obra, comércio e serviços para a população local. Este processo está estreitamente vinculado com a expansão imobiliária urbana que ocorreu no município, como salienta Bueno (2006):

Enfim, estas atividades geraram empregos, renda e impostos que permitiram a implantação de uma bem aparelhada infra-estrutura urbana que deu um aspecto paisagístico diferenciado a Catalão em relação a outras cidades vizinhas, ou mesmo de outras áreas do estado de Goiás. Daí, a importância da indústria da Mineração para a cidade de Catalão, pois em curto período de tempo, ela se tornou uma das bases da economia local. Para se ter ideia de sua importância, no início do processo de implantação e funcionamento das mesmas, na segunda metade da década de 1970 do século passado, foram criados quase 2.000 empregos diretos, sendo que um número muito maior de oportunidades de empregos, foi criado não só no município mas, também, em outras cidades próximas. O resultado deste processo de transformação econômica e de urbanização verificado em Goiás, nas últimas décadas do século XX, culminou com um crescente aumento no emprego de mão-de-obra em atividades típicas do meio urbano, como nas áreas de serviços, no comércio e na indústria. Isto é uma consequência da urbanização das atividades produtivas que se constituiu em mais um forte elemento concentrador de contingentes populacionais nas maiores cidades de Goiás e, no caso, em Catalão. (BUENO, 2006, p. 186)

Corroborando com esta expansão, de acordo com o IBGE (2010), Catalão possui números positivos no que se refere a elementos econômicos e sociais, relativamente maiores do que a média nacional. Citamos como exemplo o IDH de 0,766 (0-1) e o PIB *per capita*

⁷ Últimos dados disponibilizados pelo Instituto Mauro Borges (IMB) sobre a extração de nióbio constam em 2014, diferentemente do fosfato, areia e argila atualizados no ano de 2017.

anual, equivalente a R\$ 57.518,67, sendo a 156^o maior do país entre 5.570 municípios em 2010. Já o salário médio dos trabalhadores formais catalanos em 2010 equivalia a 2,9 salários mínimos. Vale ressaltar que o salário mínimo nacional em 2010 era de R\$ 540,00 e o dólar estava cotado em 1,66 reais, o que representa que o salário mínimo era de cerca de 325,00 dólares. Estes dados demonstram uma plena expansão industrial e urbana de Catalão nas últimas décadas, que está diretamente associada a uma nova dinâmica de empreendedorismo imobiliário no município.

Isto posto, temos como um dos objetivos da pesquisa analisar o mercado gerido por empresas imobiliárias ou por proprietários sem vínculo com empresas nos bairros que compõem a pesquisa, de maneira que teremos diagnósticos sobre valores que limitam o acesso à habitação para as camadas de menor poder aquisitivo, enquanto o mercado imobiliário especula sobre imóveis que se valorizam com a instalação gradual de serviços e infraestruturas por parte do poder público ou mesmo em locais que carecem dessas infraestruturas.

O próximo tópico tem a função de caracterizar os bairros que compõem o recorte espaço-temporal da pesquisa, embasando-se principalmente em dados documentais como o Plano Diretor Municipal de Catalão (Lei complementar n^o 3.439, de 08 de dezembro de 2016) e material cartográfico. Desta forma, podemos ter noções sobre a realidade dos bairros pesquisados em uma perspectiva quantitativa e qualitativa.

3.3 Considerações sobre os Loteamentos Incorporados à Sudeste da Área Urbana de Catalão (GO) após 2000

Paralelo ao crescimento industrial e populacional do município de Catalão, um considerável número de empresas imobiliárias instalou-se no local, trabalhando com venda e locação de imóveis. No final da década de 1980 até após o ano de 2010, vários loteamentos foram inaugurados na cidade, e a especulação imobiliária em Catalão (GO) aflorou de forma inflacionária junto a este desenvolvimento. A expansão de empregos formais, junto ao aumento populacional e a densidade demográfica de Catalão já citados, demandaram uma ampliação de habitações para os trabalhadores da cidade.

Nesta pesquisa utilizamos como recorte espacial 8 (oito) bairros (Estrela, Maria Amélia I e II, Liz, Flamboyant, Alvino Albino, Jardim Colonial e Eldorado) edificadas na malha urbana de Catalão, estando localizados em sua parte sudeste e limitantes com a rodovia

federal BR-050. Estes bairros são de caráter residenciais e apresentam uma série de carências em seu processo de organização e consolidação.

Conforme coleta de informações junto à Secretaria Municipal de Obras de Catalão, tivemos acesso as datas dos alvarás de autorização de loteamentos dos bairros nesta cidade após 2000. Foi-nos informado que o Poder Público Municipal concedeu alvará de licença para abertura de 43(quarenta e três) loteamentos em Catalão entre 2000 e 2017. Todos os bairros pesquisados incluem nesta respectiva data, que representa o recorte temporal de nossa pesquisa. O Quadro 1 tem a função de elucidar todos os loteamentos e condomínios com alvarás autorizados após o ano de 2000 (bairros pesquisados em negrito), período correspondente ao nosso recorte temporal, em que se percebe um crescimento urbano da cidade, com ênfase após o ano de 2010.

Quadro 1 - Data de Alvará de Concessão dos Loteamentos⁸ em Catalão (GO): destaque para os pesquisados (2018)

Nome do Loteamento	Data de Alvará de Concessão
Jardim Colonial, Eldorado	2000
Residencial Leblon, Alto da Boa Vista II	2005
Liz, Estrela	2007
Evelina Nour II, Flamboyant	2008
Residencial Jardim Athenas, Residencial Village I, Jardim dos Ipês	2009
Jardim Florença, Maria Amélia I , Parque Imperial, Jardim Europa, Copacabana I	2010
Maria Amélia II , Jardim das Acácias I, Conquista,	2011
Residencial Village II, Portal do Lago I, II e III, Dona Almerinda, Barka I, Cidade Jardim, Jardim Laranjeiras, Alvino Albino , Bolanger Bento Rodrigues, Villa Borghese, Green Park	2012
Residencial Morada do Sol, Harmonia, Parque dos Buritis	2013
Evelina Nour III	2014
Copacabana II, Jardim das Acácias II, Barka II, Jardim Itália, Residencial Pôr do Sol, Residencial Ayrton Senna, Condomínio Paquetá	2015
Condomínio Solar das Américas	2016

Fonte: Secretaria Municipal de Obras de Catalão (2018) **Organização:** LIMA, L. F. S. (2018)

Estão presentes neste quadro todos os loteamentos e também os empreendimentos de condomínios fechados (como o caso de Green Park e Vila Borghese). Como é visível no Quadro 1, dentre os bairros pesquisados, os mais antigos, que datam de 2000, são: Jardim Colonial e o Eldorado. Já no ano de 2007 foram mais dois loteamentos autorizados, Liz e

⁸ Os loteamentos/bairros pesquisados neste trabalho encontram-se destacados em negrito.

Estrela. Em 2008 o alvará foi concedido ao bairro Flamboyant, em 2010 ao bairro Maria Amélia I, 2011 o bairro Maria Amélia II, e finalmente em 2012 para o bairro Alvino Albino. (Secretaria Municipal de Obras de Catalão).⁹

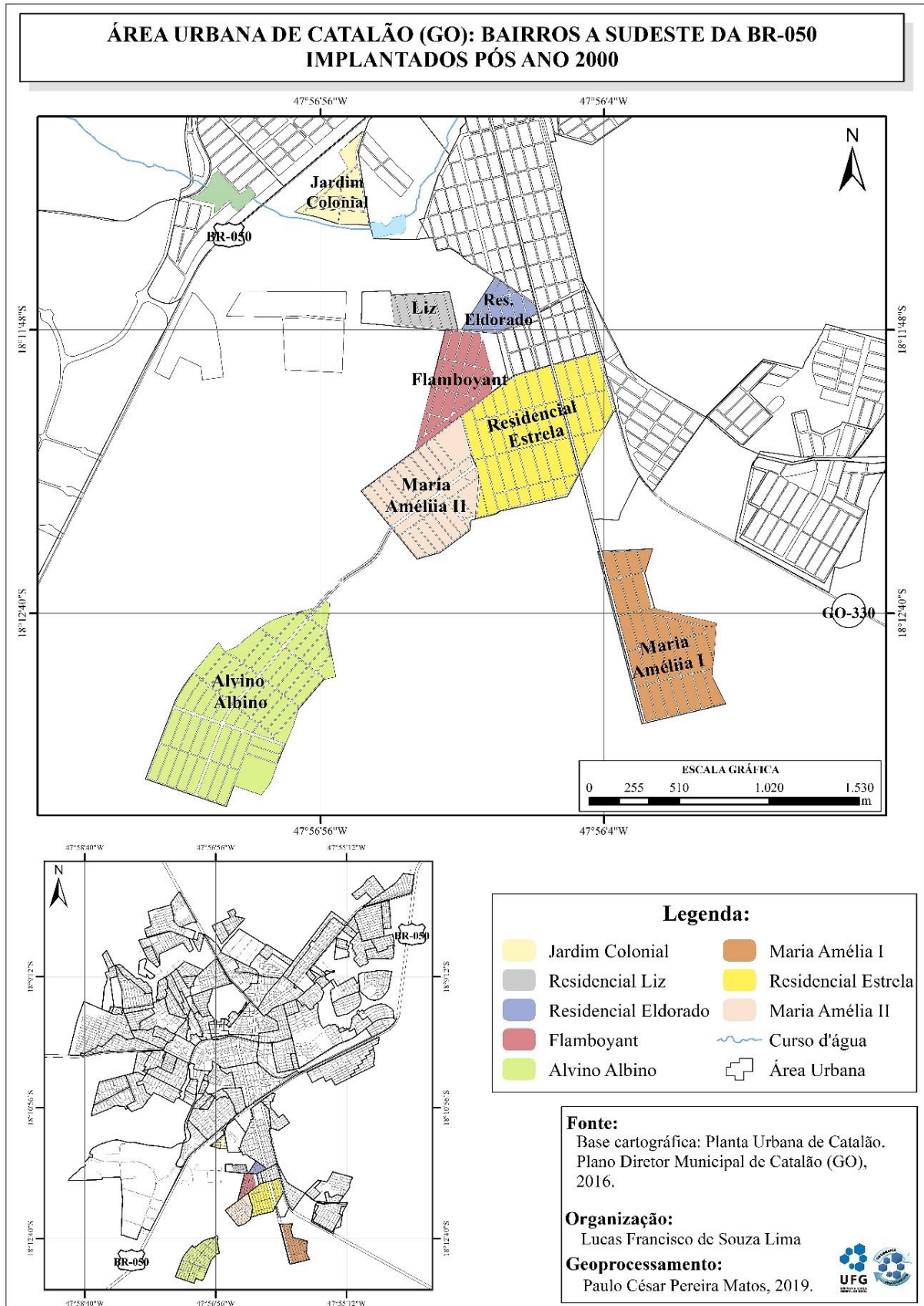
É preciso que se conheça cartograficamente como esta área de pesquisa se localiza na área urbana de Catalão. Para isto, o Mapa 4 tem o objetivo de apresentar a localização destes bairros perante a rodovia BR-050¹⁰, uma vez que apenas pelo fato de estarem às margens de uma rodovia federal com grande fluxo de veículos já carregam consigo algumas limitações que serão abordadas posteriormente.

O Mapa 4 explana a localização destes bairros na malha urbana de Catalão. Como é visível, os mesmos se localizam na porção limítrofe sudeste da cidade entre duas rodovias de grande movimento: a rodovia federal BR-050 e a rodovia estadual GO-030, o que já traz algumas limitações de locomoção entre os bairros e o restante da cidade.

⁹ Os dados foram fornecidos por um ofício simples e não contaram com entrevistas ou passaram pelo comitê de ética por se tratarem de dados públicos.

¹⁰ Os bairros Castelo Branco I e II, Loteamento Marcone e Bela Vista I e II apesar de se localizarem às margens da BR-050 não participam do recorte da pesquisa por serem loteamentos mais antigos e não se encaixarem no recorte temporal dos novos loteamentos de Catalão. Os bairros Portal do Lago I e II não estão inseridos no recorte por terem uma população praticamente nula.

Mapa 4 - Localização dos Bairros Pesquisados na Área Urbana de Catalão/GO (2018)



De acordo com a Secretaria Municipal de Obras (2018), todos estes bairros correspondem a loteamentos que foram edificados a partir de terras não edificadas particulares, que foram adquiridas por incorporadoras imobiliárias e anexadas ao perímetro urbano da cidade, através da organização e abertura de loteamentos. Todavia, não foram divulgados os nomes dos antigos proprietários das respectivas terras.

A maioria dos bairros pesquisados está entre os mais recentes da cidade e, conseqüentemente, entre os menos edificados e segundo o Plano Diretor Municipal de Catalão (Lei Municipal Complementar n° 3439, 08 de dezembro de 2016), com maiores proporções de lotes vagos em sua composição. Mediante realização de visitas *in loco* é perceptível que estes dados já estão visivelmente desatualizados, pois em dois anos foram edificados uma série de imóveis, mas podemos ter noção da urbanização tardia dos mesmos, o que afeta diretamente a oferta de estruturas urbanas de equipamentos e serviços públicos.

Com os dados deste Plano Diretor, percebemos que apenas dois dos oito bairros estudados tinham mais de 50% de seus lotes edificados, com exceção do Residencial Eldorado que se encontra em quase plena edificação residencial, do bairro Flamboyant, que chegava aos 56,81%, e do bairro Estrela que atingia os 50,68% edificado, conforme Tabela 4. Como os dados e informações tratam-se de 2016, acredita-se que o processo de edificação tenha aumentado nesses últimos 2 anos, ou seja, os percentuais de construção podem ter aumentado.

Tabela 4 - Plano Diretor Municipal de Catalão (GO): Lotes vagos (%) nos bairros pesquisados em 2016.

Bairro	Vazios	Ocupados	Total	% Vazios	% Ocupados
Alvino Albino	1.475	1	1.476	99,93%	0,07%
Estrela	615	632	1.247	49,32%	50,68%
Flamboyant	165	217	382	43,19%	56,81%
Jardim Colonial	51	42	93	54,84%	45,16%
Liz	91	90	181	50,28%	49,72%
Maria Amélia I	472	269	745	63,89%	36,11%
Maria Amélia II	542	119	661	82,00%	18,00%
Residencial Eldorado	21	141	162	12,96%	87,04%

Fonte: Plano Diretor Municipal de Catalão (Revisão de 2016).

Organização: LIMA, L. F. S. (2018)

Sobre o asfalto, é constatado que quatro bairros entre os pesquisados apresentam no Plano Diretor Municipal de Catalão (Lei Municipal Complementar n° 3439, 08 de dezembro de 2016) informações de vias não pavimentadas, são eles: Jardim Colonial, Estrela,

Flamboyant e Maria Amélia II. Destacamos entre estes, que o bairro Jardim Colonial, em 2016, atingia mais de 1.600 metros de vias sem pavimento, como observado no Quadro 2. É importante frisar que dentre os bairros pesquisados, apenas: Alvino Albino, Flamboyant, Maria Amélia I e Maria Amélia II contam com a assistência do Sistema de Drenagem Urbana de Catalão (SDU). A drenagem urbana é um conjunto de obras e medidas que visam minimizar os efeitos causados pelas chuvas em ambientes urbanos. Entre as medidas está a construção de bueiros para evitar as enchentes, por exemplo.

Quadro 2 - Plano Diretor Municipal de Catalão/GO: vias não pavimentadas (m) entre os bairros pesquisados em 2016.

Bairros	Comprimento (metros)
Estrela	722 m
Flamboyant	57 m
Jardim Colonial	1.645 m
Maria Amélia II	192 m

Fonte: Revisão do Plano Diretor Municipal de Catalão (2016);

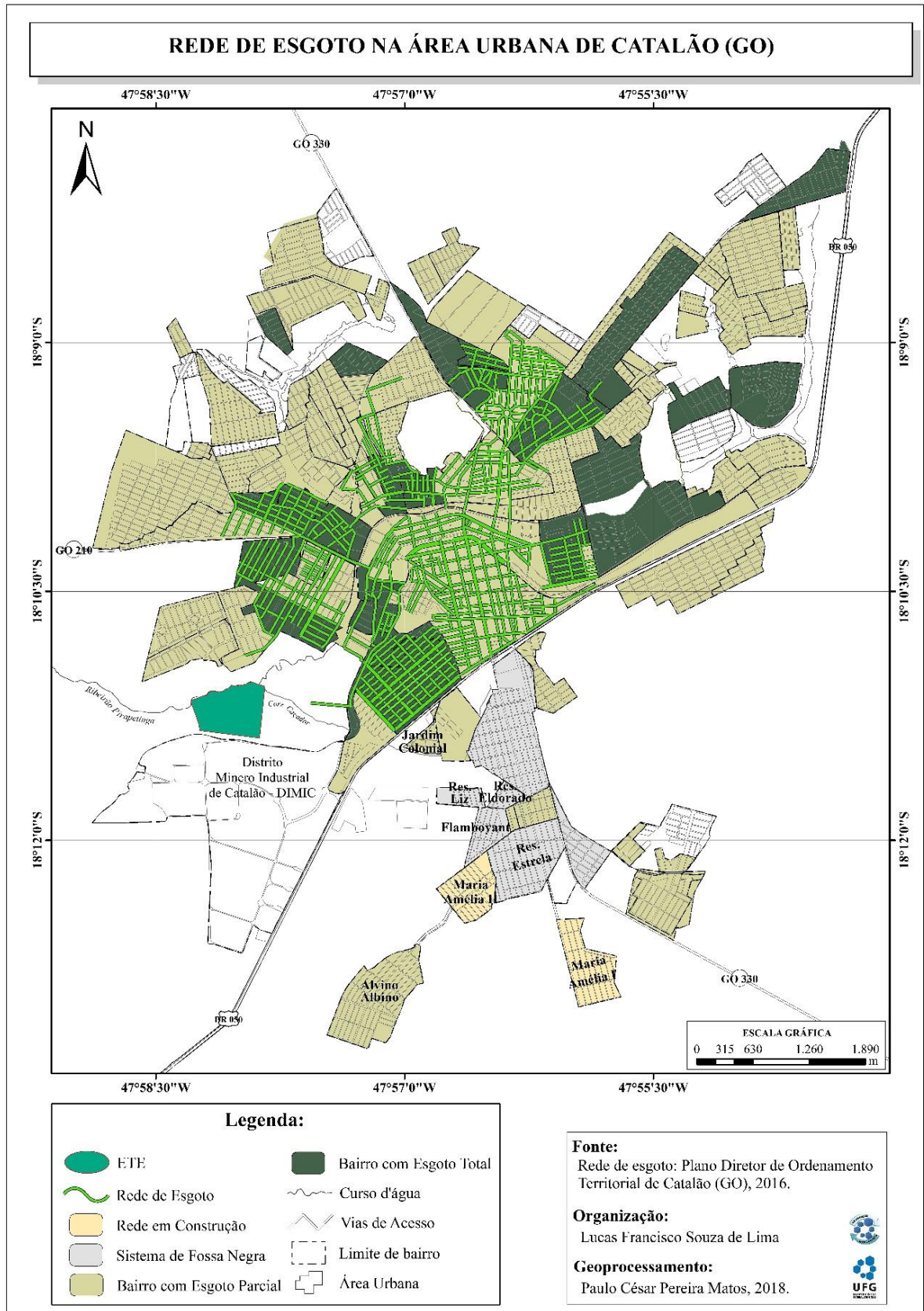
Organização: LIMA, L.F.S. (2018)

Ademais, de acordo com dados coletados no portal eletrônico (home page) da Agência Nacional das Águas (ANA, 2018) mais de 39% das residências de Catalão não recebem a assistência adequada de saneamento básico com esgoto tratado. Entre eles, estão os bairros pesquisados, em 100% de suas residências. Nem mesmo o bairro Castelo Branco I, que teve seu alvará de criação concedido em 1977 e é um bairro vizinho da área pesquisada, um eixo de comércio que já apresenta algumas características de subcentro, não possui rede de esgoto, sendo predominante a utilização da fossa séptica em todo o bairro.

De acordo com o IBGE (2018), Catalão possui 53,1% de seus domicílios com esgotamento sanitário adequado. Todavia, a maior parte destes se encontram nas áreas centrais da cidade e em bairros com maior padrão econômico. Além disso, 78,7% dos domicílios urbanos em vias públicas possuem arborização e 24% de domicílios urbanos possuem urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio).

O Mapa 5 demonstra a distribuição dos bairros assistidos por rede coletora de esgoto na área urbana de Catalão, os bairros não assistidos, as redes e as estações de tratamento de esgoto (ETE).

Mapa 5 - Rede de Esgoto na Área Urbana de Catalão (GO) - 2018



Podemos observar que os bairros pesquisados não constam entre os contemplados pelo esgoto, e que apenas uma parte do Jardim Colonial e do bairro Alvino Albino são assistidos. A implementação total dos bairros pesquisados dependeria da contemplação de bairros vizinhos e mais próximos da área central como o bairro Castelo Branco I. Também é perceptível que os bairros pesquisados figuram entre a região da cidade que menos é assistida pela rede de esgoto de uma forma geral. Uma melhor visualização da estrutura de saneamento básico com esgoto tratado em Catalão pode ser observada no Mapa 6.

A região sudeste da cidade, delimitada pela presença da rodovia BR-050, é visivelmente a que mais predomina a cor cinza na projeção cartográfica, o que representa a maior presença de imóveis sem esgoto tratado e com utilização de fossa negra, fato este que confirmamos mediante as perspectivas dos moradores que destacam o quão importante é que, por sua vez, se caracteriza como carência para os mesmos.

É importante frisar que a já citada Lei Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6.766/1979 com alterações na Lei Federal nº 9.785/1999) determinou a obrigatoriedade da instalação de algumas infraestruturas para a aprovação e implantação de loteamentos urbanos. Entre estes fatores estão a presença de espaços destinados ao domínio público municipal para a estruturação de vias urbanas, espaços livres, praças, equipamentos urbanos como unidades de saúde e escolas, além de áreas verdes (BRASIL, Lei Federal nº 9.785/1999).

As áreas verdes têm a função de serem espaços livres para servir de lazer, ócio e recreação para a população residente em suas proximidades. Além dos aspectos estéticos e recreativos, elas cumprem um considerável papel ambiental no que tange aos microclimas e à evapotranspiração, junto à preservação de espécies animais e vegetais.

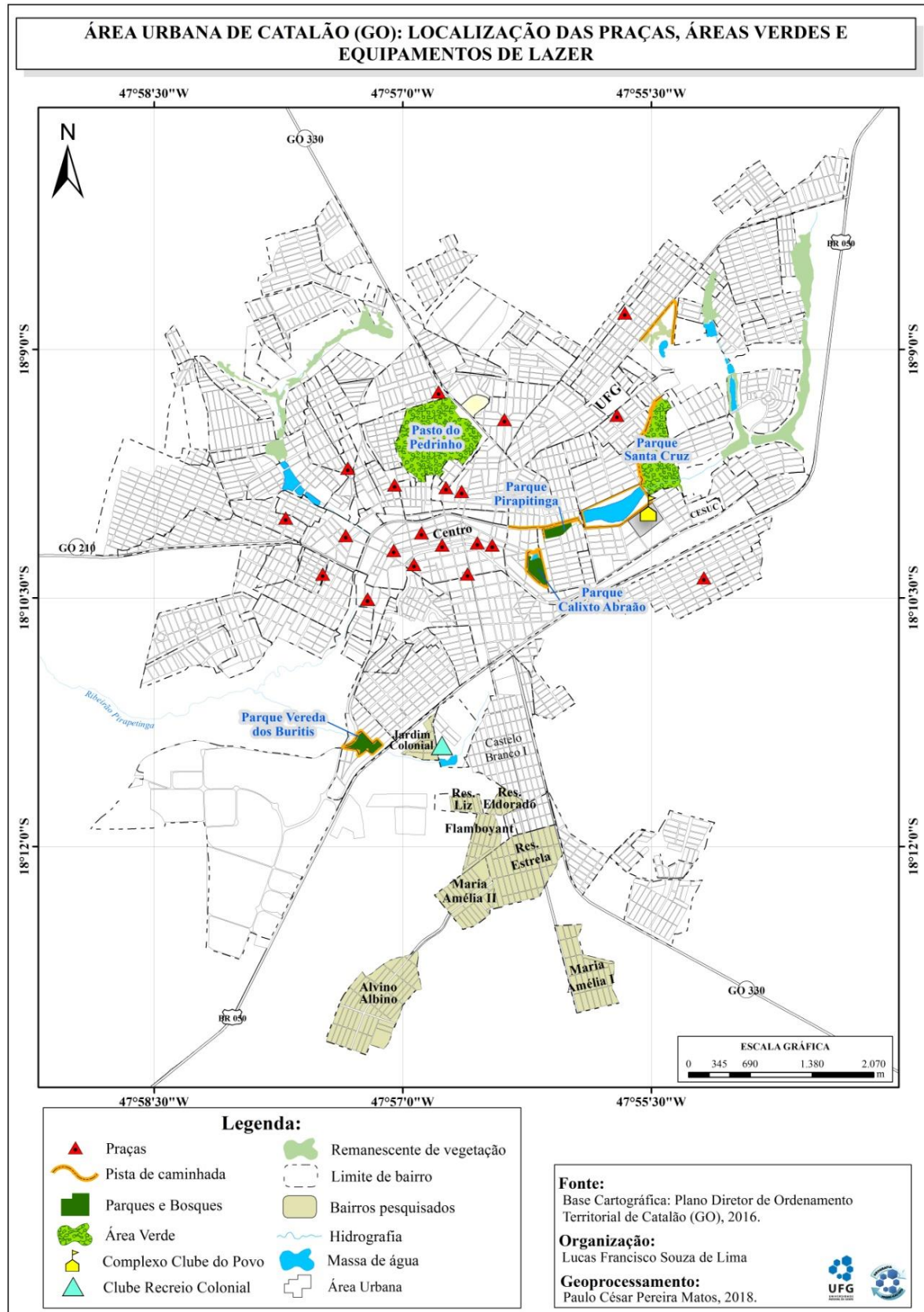
Carlos (1992) expõe que a paisagem urbana se expressa por uma série de fatores que diferenciam as parcelas do espaço urbano dentro de uma mesma cidade através da plena observação. Um destes fatores é a cor, ou seja, bairros com maior predominância da cor verde estão vinculados aos ambientes de arborização e áreas verdes que abrigam parcelas de maior poder aquisitivo da sociedade, enquanto bairros que sequer possuem pavimentação de asfalto, misturados ao vermelho dos tijolos, nos remetem a residências da classe trabalhadora de baixa renda (CARLOS, 1992).

Atualmente, Catalão possui um considerável número de praças públicas e áreas verdes como parques e bosques, porém estão concentrados na mesma região da área urbana da cidade. Esta concentração se dá nas redondezas dos bairros próximos ao centro e leste da cidade, sendo que o restante dos bairros possui baixa acessibilidade a estes benefícios. No

Mapa 6 podemos perceber cartograficamente como esta distribuição de áreas verdes e praças ocorrem na área urbana de Catalão, em contraste com a localização dos bairros pesquisados.

É visível mediante esta elucidação cartográfica que, assim como a maioria das praças, as áreas verdes e também os itens de lazer como pistas de caminhada estão presentes em apenas uma parcela da população, e que os bairros de nosso recorte espacial possuem baixa acessibilidade aos mesmos.

Mapa 6 - Área urbana de Catalão (GO): Localização das praças, áreas verdes e equipamentos de lazer (2018)

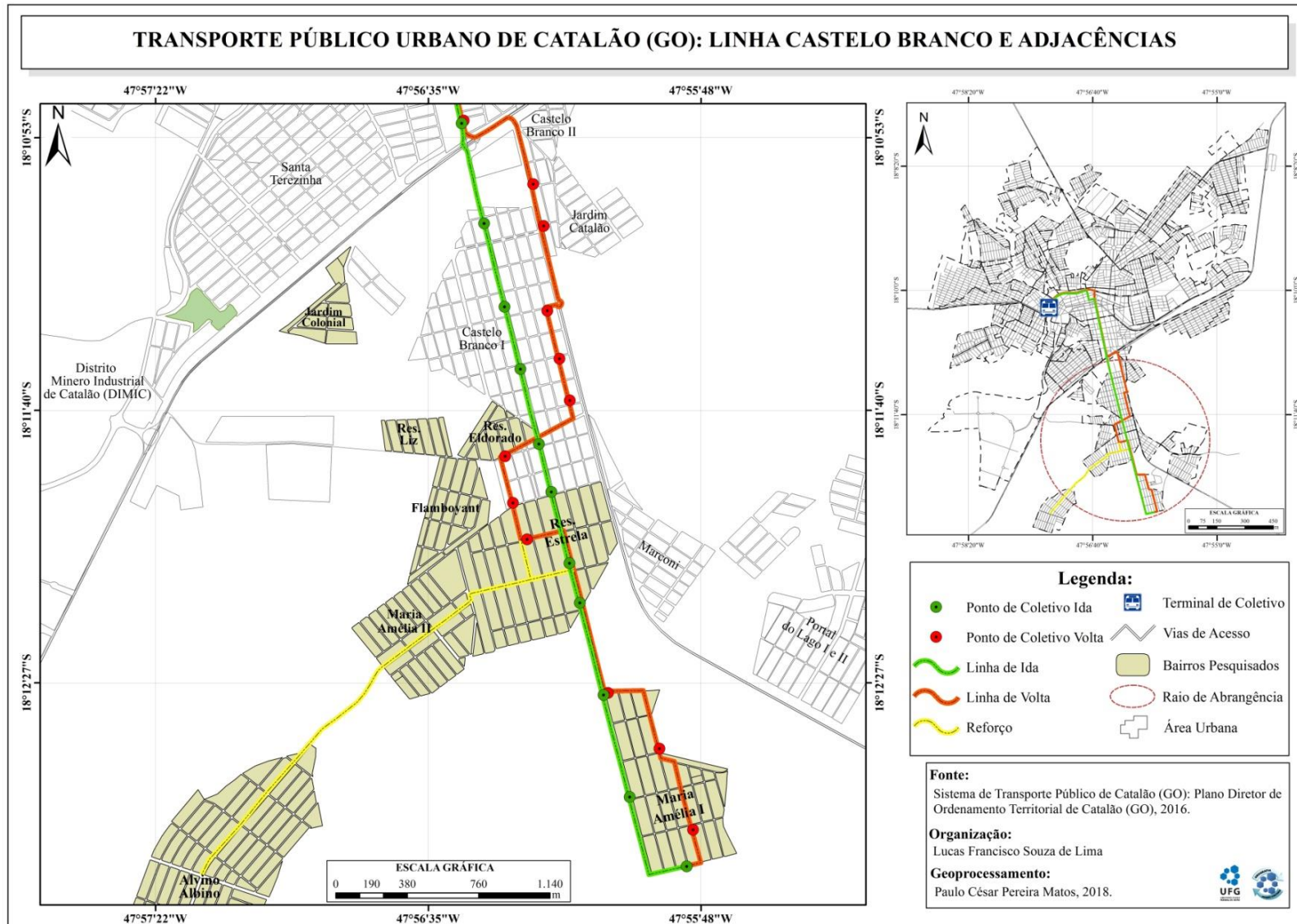


Outro fator que dificulta a acessibilidade dos moradores dos bairros pesquisados até as áreas verdes e parques da cidade é a ausência da rota nos transportes coletivos (ônibus) entre eles. Contudo, constatamos que a empresa que monopoliza o transporte coletivo na área urbana de Catalão utiliza apenas uma linha para atender todos os bairros em questão (incluindo aqueles mais antigos como o Castelo Branco I) com destino final no terminal localizado no centro da cidade. O fato agrava-se quando constatamos que nenhuma das outras linhas que saem deste terminal central passam pelas principais áreas verdes da cidade.

No Mapa 7 ilustra-se as rotas de ida e volta exercidas pela empresa de ônibus que opera o transporte coletivo nos bairros pesquisados. A estimativa é que este percurso dure em média 50 minutos (verde e vermelho), e que o ônibus passe nos respectivos pontos em um intervalo de 50 minutos, pois apenas um veículo opera por viagem em cada trajeto, salvo a presença de reforços que, geralmente, funcionam em horários de pico de fluxo de trabalhadores e estudantes, mas estes não ocorrem em todas as rotas/linhas, apenas em linhas específicas.

A rota traçada em amarelo no Mapa 7 ilustra o percurso do ônibus reforço que contempla os moradores dos bairros Maria Amélia II e Alvino Albino. No entanto, seu ponto final encontra-se em um ponto de ônibus localizado entre os bairros Castelo Branco I e Estrela, para que o ônibus da linha original (verde e vermelho) colete os moradores em direção ao terminal. Desta forma, os moradores dos bairros Maria Amélia II e Alvino Albino são obrigados a esperar por tempo indeterminado para chegar aos seus destinos, já que precisam contar com a sorte de dois horários diferentes, o que agrava ainda mais a falta de acessibilidade dos mesmos.

Mapa 7 - Transporte público de Catalão (GO): Linha Castelo Branco e bairros adjacentes (2018)



Os bairros Alvino Albino e Maria Amélia II, desta forma, encontram-se em situação mais delicada no que se refere à rota do transporte coletivo, aumento seus índices de segregação residencial, pois são os mais afastados de toda a malha urbana de Catalão. A foto 1, tirada do bairro Alvino Albino em direção ao restante dos bairros, sentido Maria Amélia II, demonstra esta dificuldade de acesso e distância respectivamente

Foto 1 - Catalão (GO): vista parcial do bairro Alvino Albino, com bairro Maria Amélia II ao fundo (2019)



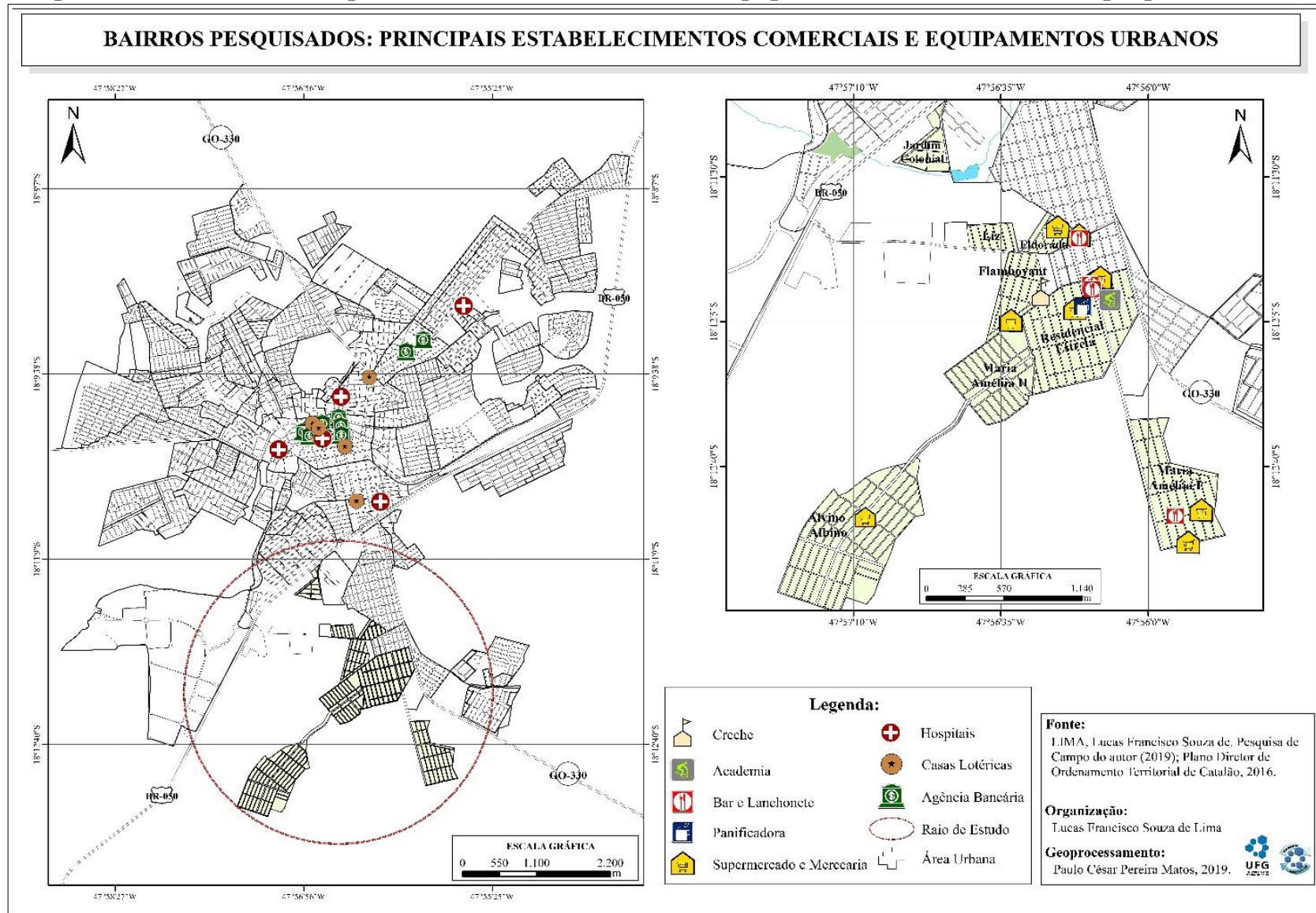
Autor: LIMA, L. F. S. (2019)

Estas dificuldades que circundam os bairros em questão também afetam os moradores na acessibilidade às instituições bancárias. Atualmente a cidade de Catalão conta com nove agências bancárias de cinco instituições financeiras diferentes; a saber: duas da Caixa Econômica Federal, duas do Banco do Brasil S/A., duas do Banco Bradesco, duas do Itaú, uma do Santander e uma do SESCOOP e outras agências de porte restrito inseridas dentro de empresas como a Mitsubishi. Em relação a agências lotéricas, Catalão conta hoje com sete unidades para atender seus 106.618 habitantes. É perceptível no Mapa 8 que tanto as agências bancárias quanto as lotéricas encontram-se alocadas em alguns bairros mais centralizados, o que permite diagnosticarmos a presença predominante de uma característica monocêntrica na

cidade, a qual dificulta a acessibilidade urbana de moradores de bairros periféricos como os pesquisados.

Esta configuração monocêntrica ainda é predominante, porém já constatamos subcentros em estruturação, como ocorre no Bairro São João e eixos comerciais embrionários, e também como acontece na Av. José Marcelino em sua extensão no Bairro Castelo Branco I. Nesse último caso, observamos que este já apresenta instituições e estabelecimentos ligados ao setor de saúde, de educação pública, diversos tipos de estabelecimentos comerciais e de serviços. O Mapa 8 também se encarrega de elucidar esta concentração, detectando que alguns bairros também possuem dificuldade de acesso a esses serviços. Ademais, é possível observarmos nesse mapa os principais pontos comerciais presentes em cada bairro que compõe o recorte desta pesquisa.

Mapa 8 - Catalão (GO): Principais estabelecimentos comerciais e equipamentos urbanos nos bairros pesquisados (2019)



Para além de dados documentais correspondentes a quantidade de equipamentos e serviços públicos disponíveis nos bairros que protagonizam esta pesquisa, é importante a concepção adquirida através do cotidiano e da percepção dos moradores enquanto atores sociais envolvidos na reprodução do espaço urbano de Catalão a fim de que a pesquisa tenha o fundamento do espaço vivido.

A participação dos moradores em contraponto entre o habitar e o investir e especular nos imóveis e na cidade, com a participação dos investidores imobiliários, nos traz alguns diagnósticos sobre as contradições presentes na área e as significações de direito à cidade para os moradores, que são explicitadas a seguir no capítulo 4 intitulado “O Direito à Cidade *versus* a Cidade-Mercadoria: olhar empírico sobre as complexidades entre habitar e investir no limite urbano de Catalão”.

4 O DIREITO À CIDADE *VERSUS* A CIDADE-MERCADORIA: OLHAR EMPÍRICO SOBRE AS COMPLEXIDADES ENTRE HABITAR E INVESTIR NO LIMITE URBANO DE CATALÃO (GO)

Este capítulo almeja frisar e identificar os dados coletados através da aplicação de roteiro de entrevista semiestruturado, presentes no anexo 5, aos agentes imobiliários, conforme já discutido teoricamente no Capítulo 1 e, posteriormente, apresentar as expressões dos atores protagonistas da pesquisa, os moradores, colhidas por meio da aplicação de questionários presentes nos apêndices ou a materialização dos usuários de moradia em Catalão (GO).

Em um primeiro momento a questão imobiliária é analisada sob a óptica dos que investem na cidade, aqui retratados como os corretores imobiliários, que intermedeiam a venda e locação de imóveis. Dessa forma, é importante realizar um contraponto entre os motivos que os levam a investir em determinado local, ou seja, nestes oito bairros pesquisados que compõem o recorte espacial da pesquisa, para em um segundo momento, realizarmos uma comparação entre o que agrega valor aos mesmos e as carências dos que moram nestas localidades. De certo modo, ponderamos se é mesmo compensatório habitar às margens da BR-050, e identificamos por meio de entrevistas e questionários as complexidades entre o habitar e o investir nestes locais.

4.1 Catalão (GO): Especulação na área pesquisada sob a óptica do mercado imobiliário

Conforme direcionamento e opção metodológica desta pesquisa, realizamos a aplicação de roteiros de entrevista semiestruturada a quatro corretores imobiliários responsáveis pela mediação de negociações, de compra e de venda de imóveis em Catalão e em outros municípios da microrregião, que estão vinculados a empresas imobiliárias que possuem um considerável número de imóveis nos bairros pesquisados: Liz, Estrela, Jardim Colonial, Maria Amélia I e II, Eldorado, Alvino Albino e Flamboyant.

O levantamento para identificar quais empresas imobiliárias são as mais atuantes se deu por meio de pesquisa de campo, mediante a realização de visitas aos bairros, realizadas entre os meses de fevereiro e maio de 2018. Nesse levantamento, baseamo-nos no quantitativo de placas nos imóveis para venda e locação nos bairros pesquisados. Dentre as identificadas, escolhemos as cinco empresas que apresentam mais imóveis para negociação, ou seja, são essas que foram selecionadas para aplicação dos roteiros de entrevista semiestruturado.

Todavia, ao realizar a aplicação dos roteiros de entrevistas, apenas quatro empresas de negócios imobiliários aceitaram participar, sendo elas: Savana Imóveis, Parati Imóveis, Inova Negócios Imobiliários e AM Imóveis. E uma das imobiliárias selecionadas não nos atendeu, apesar da insistência em agendar a entrevista por diversas vezes.

Tendo em vista que uma empresa participante com grande atuação no mercado local e na área de pesquisa não aceitou participar, nos atemos a apenas quatro empresas. Os quatro entrevistados das empresas imobiliárias participantes assinaram um Termo de Consentimento Livre Esclarecido (TCLE) e um Termo de Anuência, presente no anexo conforme foi autorizado/aprovado pelo Comitê de Ética em Pesquisa, da Universidade Federal de Goiás/Regional Catalão, CAEE: 89928718.9.0000.5083, Parecer: 2.829.662, de 19 de agosto de 2018, presente nos anexos.

Sobre os participantes da pesquisa, cabe frisar que os corretores imobiliários integram o segmento formado por agentes ou atores que são classificados como promotores imobiliários por Harvey (1980) e Corrêa (1989) e que obtêm lucros em negociações de imóveis como caracteriza Rodrigues (1991):

Os corretores de imóveis, exercendo a função de intermediários, obtêm seus lucros/salários (dependendo se são funcionários de uma loteadora ou autônomos), através da cobrança de custo de transação para seus serviços. Estes intermediários, que raramente contribuem para transformar o lote/casa, funcionam também como um dos fatores que fazem aumentar o preço do imóvel, muitas vezes imperceptivelmente embutido no preço final (RODRIGUES, 1991, p. 26).

Posto isto, estes profissionais foram entrevistados no intuito de compreendermos quais fatores alteram a valorização/desvalorização dos imóveis (casas e terrenos) na área urbana de Catalão, mas principalmente dos bairros que compõem o recorte espacial da pesquisa.

Para termos noção do tamanho da amostragem realizada, primeiramente foi perguntado aos corretores sobre o número de imóveis que a empresa representada pelo participante possui ou intermedeia nos oito bairros pesquisados.

Obtivemos como resposta que a empresa Parati Imóveis, conforme entrevista realizada no dia 4 de setembro de 2018 com a corretora de imóveis Senhora Indianara Duarte, que a empresa possui ou intermedeia 50 imóveis nestes bairros e que estes englobam casas para aluguel e venda, além de lotes para venda. A Savana Imóveis, por meio de entrevista realizada em 17 de setembro de 2018, cujo corretor imobiliário preferiu não ser identificado – nos informou que a empresa intermedeia ou possui 68 imóveis na área de pesquisa, cujos negócios envolvem venda e locação disponíveis.

A empresa Inova Negócios Imobiliários, mediante entrevista realizada na data de 17 de setembro de 2018, cujo corretor também não autorizou sua identificação, relatou que esta corretora possui/intermedeia 38 imóveis na região para compra e venda. Por fim, a empresa AM Imóveis em entrevista realizada com o corretor Senhor Matheus Santana, no dia 04 de setembro de 2018, informou que possui ou intermedeia 130 imóveis dentre os bairros, sendo a de maior representatividade. Para melhor ilustrar as informações apresentamos o Quadro 3:

Quadro 3 - Quantidade por tipos de imóveis negociados pelas imobiliárias pesquisadas (2018)

Imobiliária	Locação de casas	Venda de casas	Venda de lotes
AM imóveis	23	107	50
Parati Imóveis	20	30	12
Inova	8	8	30
Savana	14	54	65
TOTAL	65	199	157

Fonte: Pesquisa de Campo (2018)

Organização: LIMA, L. F. S. (2018)

Dessa forma, somadas as quatro empresas pesquisadas, temos um total de 421 imóveis disponíveis para negociação em 2018, que fazem parte dos investimentos destas dentre os bairros do recorte espacial da pesquisa. Desta feita, podemos ter noções e expressões dos corretores enquanto agentes sociais que dinamizam e fazem parte do mercado de imóveis em Catalão e ainda contribuem e acirram a especulação imobiliária na cidade.

Foi consenso entre os corretores imobiliários participantes que os imóveis residenciais envolvidos em venda e aluguel geralmente possuem dois ou três quartos (sendo um com suíte, quando o imóvel possui três quartos), cozinha, sala social, lavanderia, garagem e terreno com tamanho médio de 250m². Em termos de comprimento, os lotes são regulares no que tange às suas dimensões e ao que determina a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Municipal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979) que define que os lotes devem ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes. (BRASIL, 1979).

A respeito dos valores citados pelos corretores de imóveis dentre os bairros pesquisados, é importante frisar que houve alguns resultados com certa discrepância. Esta diferença se dá principalmente por motivos urbanísticos e arquitetônicos (número de cômodos, tipo de piso, acabamento, cerca elétrica) e variam de empresa para empresa. Os valores de compra de imóveis padrões nesta região flutuam entre R\$ 130.000,00 e R\$

230.000,00. Enquanto os valores de aluguel flutuam de R\$ 700,00 a R\$ 900,00 que são cobrados de forma periódica e mensal. Mediante visitas virtuais às homepages das imobiliárias pesquisadas constatamos que os valores se assemelham aos de bairros centrais e providos de amenidades e estruturas.

O IBGE (2016) afirma que a renda mensal média do catalano é de 2,9 salários mínimos, isto é, os valores de aluguel do local comprometem mais de 1/3 da renda total mensal de várias famílias de baixa renda de Catalão, o que afirma o poder do capital imobiliário de uma forma geral. Estes dados comungam com as amostras realizadas na área de pesquisa e são exemplificados no próximo tópico, elucidados no Gráfico 5.

Frisamos que foi questionado aos participantes se há discrepância de valorização entre os oito bairros que compõem a área da pesquisa: Estrela, Liz, Flamboyant, Jardim Colonial, Residencial Eldorado, Alvino Albino e Maria Amélia I e II. Entretanto, apenas a corretora imobiliária representante da empresa Parati Imóveis respondeu que existe esta diferenciação. A participante Senhora Indianara Duarte afirmou que os bairros Estrela, Eldorado, Flamboyant e Maria Amélia I possuem mais facilidade de negociação em comparação aos demais, e esta diferenciação se dá pela localização e nível de estruturação circundante em comparação aos outros quatro bairros, e que isso interfere na valorização. Os outros três participantes afirmaram não haver diferenças significativas entre os bairros pesquisados no que se refere à valorização respectivamente.

Sobre a valorização gradual do período que corresponde ao recorte temporal (2000-2007), durante as quatro entrevistas com os corretores imobiliários, questionamos qual foi o valor percentual ou real durante este tempo, ou seja, levando em conta os atributos da inflação do real. Os quatro participantes citam valorização de 125% até 300% no preço, mais de 30% e 60% de valor real acrescido da inflação. Entretanto, dois dos quatro participantes, que correspondem às empresas Parati Imóveis e Savana Imóveis, alegaram que houve uma desvalorização de 40% no preço dos imóveis em geral no ano de 2014.

Acreditamos que esse relato de desvalorização por parte dos corretores seja em decorrência da crise política e recessão econômica que contextualizou o Brasil e afetou as transações imobiliárias. Essa crise mencionada entre os participantes refere-se a crise do capitalismo global que atingiu primeiramente os países centrais, com a falência de alguns bancos, e depois os países periféricos. É importante ressaltar que esta crise teve o viés imobiliário, pois o item é visto como uma fonte de investimento.

Em uma das questões de maior relevância, perguntamos quais os fatores determinantes que protagonizam a valorização ou a desvalorização dos imóveis de uma forma geral, para

compreendermos a habitação enquanto investimento para os atores sociais vinculados à comercialização de imóveis. Os fatores citados pelos participantes possuem denominações diferentes, mas estão na órbita da questão da infraestrutura presente na área. Com exceção do representante da Imobiliária Savana que citou a interferência da demanda de vendas e período econômico, conforme consta no Quadro 4.

No que se refere aos fatores que desvalorizam os imóveis para os empresários investidores, foram citados basicamente a ausência destes mesmos equipamentos e estruturas com unanimidade entre os quatro corretores imobiliários participantes da pesquisa.

Estes fatores podem ser contextualizados pela teoria da Geografia Urbana pelos olhares de Carlos (2008; 2011) e de Harvey (2013) e da Arquitetura e Urbanismo de Villaça (2001). Dessa forma, o imóvel sob o ponto de vista do investidor pode nos revelar diagnósticos de quão acessível é nossa área de pesquisa.

Quadro 4 - Agentes imobiliários pesquisados: indicação de fatores agregadores de valor imobiliário (2018).

Imobiliárias	AM Imóveis	Savana Imóveis	Parati Imóveis	Inova
Fatores citados como agregadores de valor à Imóveis	1. Localização; 2. Infraestrutura; 3. Estrutura comercial	1. Demanda de vendas; 2. Período econômico	1. Acessibilidade; 2. Segurança; 3. Asfalto; 4. Ausência de terrenos baldios; 5. Escola; 6. Saúde; 7. Comércio	1. Fluxo de pessoas; 2. Comércio; 3. Órgãos públicos e privados

Fonte: Pesquisa de campo (2018) **Organização:** LIMA, L. F. S. (2018)

Tendo uma noção empírica sobre estruturas e demais fatores que aparecem como atrativos para os investidores no mercado imobiliário, buscamos também a expressão dos moradores enquanto carências de estruturas, serviços e demais amenidades em seus cotidianos. Através dos olhares destes dois atores sociais, sendo usuários de moradia (moradores) e promotores imobiliários, podemos ver os contrapontos sobre o que é a cidade para o investidor e para o consumidor da moradia, ou seu valor de troca sobre o valor de uso.

É possível, desta forma, realizar uma comparação entre estes itens e as estruturas que agregam valor, as características presentes e, principalmente, sobre a infraestrutura que faz carência aos moradores presentes através das entrevistas semiestruturadas com questões pontuais. O próximo tópico traz as expressões empíricas adquiridas sobre o direito à cidade, bem como dados organizados em gráficos, fotografias e análises, confirmando as análises teóricas dos capítulos anteriores.

4.2 O Espaço Vivido na Área Pesquisada: expressões e reivindicações dos moradores sobre o direito à cidade

É importante frisar que o entendimento de qualidade de vida é um conceito complexo e heterogêneo do ponto de vista científico, e quando esta noção é remetida para a análise e entendimento no senso comum, por parte da sociedade, as proposições, percepções e aceções são ainda mais variadas, pois envolvem uma subjetividade, que pode estar relacionada a questões econômicas, políticas, culturais e educacionais. Nesse sentido, o que pode remeter, apreender e significar como qualidade de vida para uma parcela da sociedade, pode não significar para outras.

Bueno (2006) faz uma análise sobre o tema qualidade de vida e explana que este contém complexidades, já que uma melhoria social por vezes pode implicar na diminuição da qualidade de vida dependendo do olhar que está envolvido. Como cita o autor:

A avaliação das necessidades, desejos e sonhos individuais têm inúmeras dificuldades, pois uma delas atendida, implica em novas necessidades. Por isto a enorme dificuldade de aferi-la, seja na forma de dados quantitativos ou qualitativos. Evidentemente que a qualidade de vida não se reduz à satisfação das necessidades básicas, se bem que sem satisfazê-las não existe qualidade de vida possível. Entretanto, não é fácil calcular as necessidades básicas, o prazer, o lazer e a cultura, que uma pessoa ou uma sociedade querem ver satisfeitas. (BUENO, 2006, p. 23)

Assim, a aspiração de melhorias em seu bairro para um cidadão por vezes colide e contrapõe com concepções distintas de outros cidadãos do mesmo bairro. Sendo assim, esta pesquisa busca uma compreensão sobre a visão dos diversos atores sociais acerca da produção do espaço urbano e como este se organiza e estrutura diante das condições desiguais em que a sociedade vive. Outrossim, não poderíamos deixar de apontar neste trabalho a dimensão analítica da realidade vivida por parte dos moradores dos bairros pesquisados, mesmo que a pesquisa de campo não os tenha contemplado em sua totalidade, mas os participantes e os respondentes dos questionários aplicados emitiram suas aceções sobre as suas respectivas inserções urbanas, apresentando as demandas que os bairros possuem para melhor estruturação.

Como ferramenta metodológica aplicamos um questionário semiaberto (anexo 2) para cinco moradores de cada bairro pesquisado, buscando uma amostragem de 40 visões diferentes de moradores entre a área de pesquisa total. Com estes dados, fomentamos um resultado entre pesquisas documentais, teóricas e de campo para elaborar uma ferramenta de

reivindicação de direito à cidade aos moradores destes bairros e de outras parcelas localizadas nos espaços urbanos que possuem problemas semelhantes, como contribuição social da pesquisa.

Para além das relações comerciais e a produção de objetos na cidade, Lefebvre (2010) interpreta que as relações sociais também compõem o cotidiano das cidades. O termo “urbano”, segundo o autor, é mais abrangente do que apenas as relações de produção e envolve uma base prático-sensível, sintetizando modos de vida e pensamentos próprios que estão presentes nas cidades.

O urbano, além do entendimento de cidade/área edificada, é um processo que traz em seu bojo a concepção e os pressupostos do modo de produção vigente. Esse processo é carregado de conteúdos e de significados que contextualizam uma realidade de vida, um *modus operandi* de transformar o espaço em mercadoria e ao mesmo tempo tornar a sociedade alienada, configurando-se em um *modus vivendi com* uma ideologia bem orquestrada para organizar o espaço na/da cidade.

Os moradores tendem a buscar exercer a sua cidadania e qualidade de vida utilizando espaços de lazer que remetem estas práticas que circundam o imaginário urbano. Conquanto, é a especulação imobiliária que determina quem terá maior acesso em seus respectivos cotidianos a estes elementos. É relevante frisar que a concepção de qualidade de vida e cidadania não é uma ciência exata, sendo heterogênea entre os cidadãos enquanto atores sociais.

Desta forma, é preciso compreender parte do cotidiano dos atores sociais participantes desta pesquisa para entender as perspectivas do direito à cidade, metodologicamente utilizando os questionários. Benach (2017) coloca quatro seguimentos-chave para a compreensão da problemática do direito à cidade e da justiça espacial. Entre eles estão:

- 1) Analisar a crise urbana a partir do conhecimento do cotidiano para definir os problemas a tratar, mas aproveitando as formas de conhecimento científico; 2) face à urgência, encontrar uma linguagem própria, dado que a reapropriação política do espaço urbano deve passar, também, por uma reapropriação ideológica da vida urbana; 3) ampliar o conceito de espaço utilizado para apreender a complexidade da experiência urbana; 4) repolitizar o conceito de espaço, repolitizando a desigualdade. (BENACH, 2017, p. 27)

Partindo deste pressuposto, mais especificamente do segmento 1, que se refere a crise urbana a partir do conhecimento do cotidiano, entendemos que o conhecimento do cotidiano dos atores inseridos no bojo espacial urbano é de fundamental importância e apenas assim,

poderemos instrumentalizar uma ferramenta de reivindicação para os mesmos. O cotidiano também é trabalhado por Carlos (2017) na questão da habitação nas cidades em quatro esferas: a) o que se passa no âmbito do processo de trabalho e fora dele; b) na produção de relações mais amplas ligando-se às relações que ocorrem no e a partir do lugar do morar; c) nas atividades de trabalho e de lazer e; d) na esfera da vida privada.

O campo teórico não se faz suficiente para esta compreensão, visto que parcelas de espaços distintos possuem realidades e inserções espaciais diversos. Desta forma, a pesquisa de campo pautada nos questionários aos moradores dos bairros pesquisados tem a intenção de compreender, por meio do espaço vivido, a realidade e a carência dos moradores locais, pois qualidade de vida é um conceito relativo.

Constatamos, então, que os dados da amostragem explanados no subitem deste Capítulo apontam resultados sobre as principais reivindicações dos moradores para que com as informações coletadas junto aos representantes das 4 empresas imobiliárias, e também as que correspondem ao Estado, ambos segmentos enquanto atores sociais, possam servir de escopo de instrumentalização da pauta crítica e reivindicatória dos moradores dos bairros pesquisados por meio das análises e apontamentos contidos nesta dissertação.

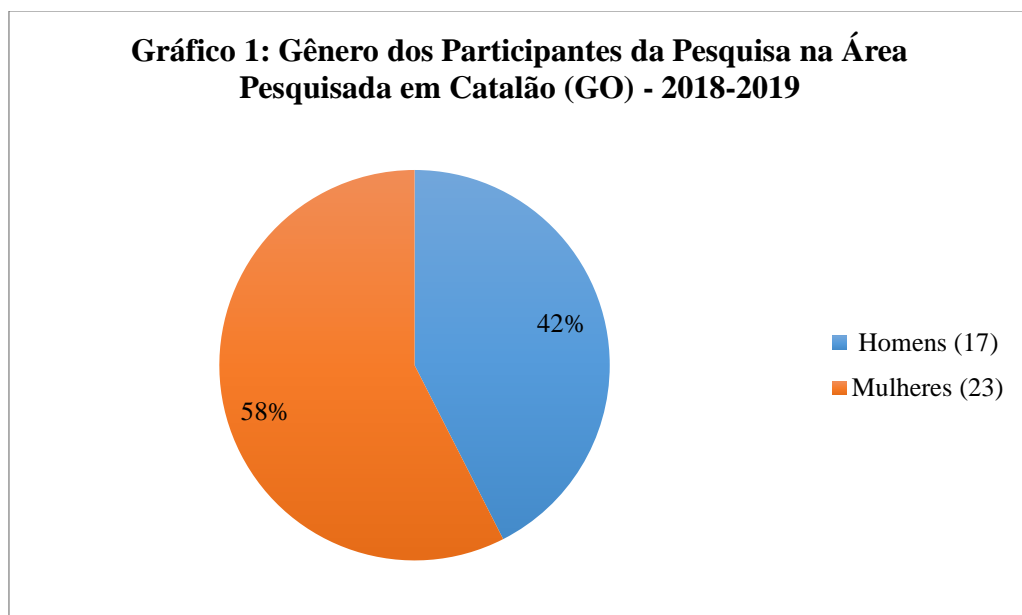
Os questionários foram destinados a exatos 40 moradores da área de pesquisa, sendo 5 para cada bairro. De acordo com informações não exatas de representantes da Prefeitura Municipal, estes bairros somados possuem cerca de 4 a 5 mil habitantes, entre os 106.618 registrados pelo IBGE (2018) para Catalão. Desta forma, o número de cinco por cada bairro e 40 ao total pode representar um recorte favorável de material de análise, também considerando o breve período da pesquisa de mestrado, se importando, deste modo, com a viabilidade de realização.

O questionário está dividido em 28 perguntas, sendo 13 fechadas de múltipla escolha e 15 abertas, as quais avaliam as expressões e conversas que tivemos com estes atores, que de certa forma protagonizam a pesquisa. Também foi assinado pelos pesquisados um Termo de Livre Consentimento e Esclarecido (TCLE), em que os moradores assinaram e disponibilizaram os números de Registro Geral (RG) e Cadastro de Pessoa Física (CPF), para validar a pesquisa, conforme orientações do CEP/UFG-RC.

A aplicação deste questionário foi realizada entre agosto de 2018 (após autorização do referido CEP) e março de 2019, de segunda-feira a sexta-feira, nos períodos matutino e vespertino, com intervalos entre os dias de pesquisa, sendo que nenhuma entrevista foi realizada durante o Período Eleitoral de 2018 (setembro a dezembro), para que não houvesse

confusão ou deturpação sobre as finalidades das entrevistas entre os moradores e nem aos fins de semana e feriados, por serem dias de descanso dos moradores/trabalhadores.

As primeiras questões são objetivas e estão relacionadas ao perfil dos participantes da pesquisa, e posteriormente, temos as questões abertas com respostas livres, que objetivam apontar as aspirações dos pesquisados para os respectivos bairros de residência. No que se refere ao gênero dos participantes respondentes, entre os 40 pesquisados, 23 foram mulheres e 17 foram homens, que em termos percentuais equivale a 58% de mulheres e 42% de homens. Apesar de ser mínima a diferença entre os gêneros, nota-se que esse percentual maior de mulheres ocorreu sobremaneira pela considerável presença destas nas residências, o que se justifica pelo fato de não trabalharem fora de seus lares, ou seja, o trabalho se dá apenas no ambiente doméstico e ainda devido ao horário em que foram realizadas as pesquisas, no período matutino e vespertino, sem abranger o horário de almoço das 11 às 13 horas. O gráfico 1 tem a função de explicar essa divisão sexual por gênero dentre os participantes.



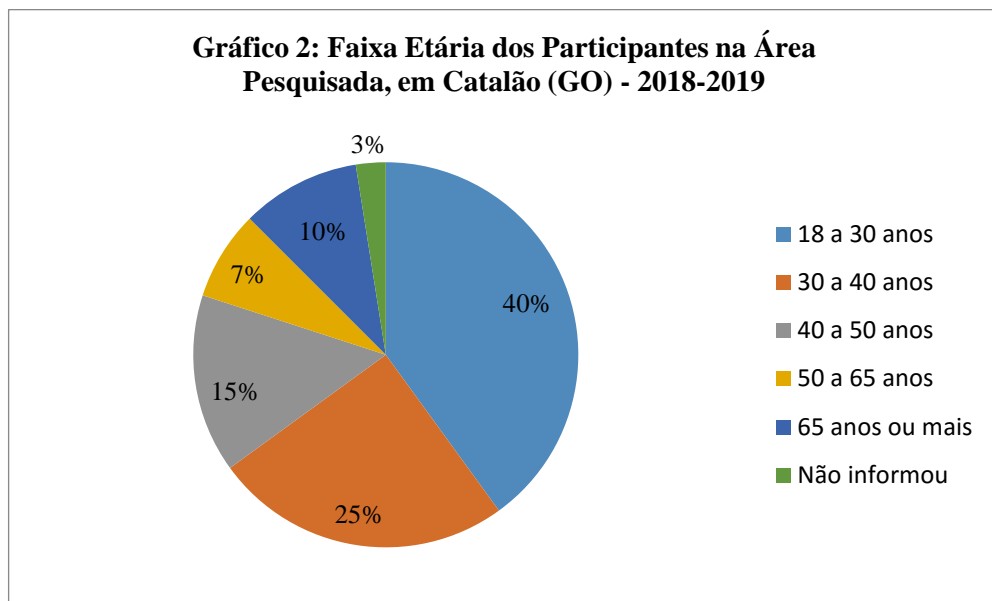
Fonte: Pesquisa de Campo (2018 - 2019) **Org:** LIMA, L. F. S. (2019)

Já no que se refere à idade dos participantes da pesquisa, a faixa etária foi dividida em cinco categorias. Vale ressaltar que todos os participantes possuem mais de 18 anos, requisito mínimo para a participação da pesquisa.

Os participantes foram divididos nas seguintes categorias: 18 a 30 anos, 30 a 40 anos, 40 a 50 anos, 50 a 65 anos, 65 anos ou mais. Ressaltamos que um número expressivo dos participantes possui entre 18 e 30 anos de idade. De modo específico, verificou-se que dentre

os 40 entrevistados, 16 se encaixam nessa primeira categoria, ou seja, 40% do total. A segunda categoria (30 a 40 anos) também se mostrou bastante expressiva, representando mais 25% do total, ao passo que a participação de idosos foi baixa.

Destacamos também que um participante não quis informar sua idade e esta escolha foi respeitada por nós. O Gráfico 2 elucida estes dados em forma de percentual para melhor compreensão da dimensão desta maioria de adultos, com até 40 anos, participantes da pesquisa de campo.



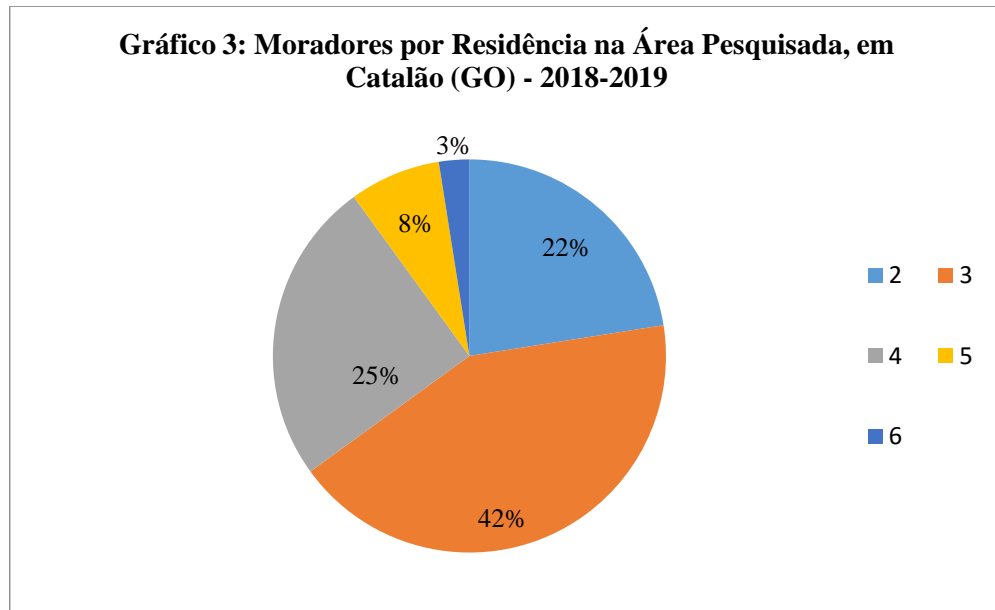
Fonte: Pesquisa de Campo (2018 - 2019) **Org:** LIMA, L. F. S. (2019)

Vale ressaltar que esta amostra não está distante da realidade da pirâmide etária brasileira, que de acordo com o IBGE, no último Censo Demográfico completo realizado em 2010, mostrou que a População Economicamente Ativa (PEA), que tem entre 20 e 59 anos de idade, é predominante em referência às crianças e aos idosos, mesmo que a proporção de pessoas integrantes da terceira idade tenha crescido no Brasil e em grande parte dos países em desenvolvimento, situação que também reflete a realidade do município de Catalão (IBGE 2010).

O número de pessoas por residência também foi questionado entre os participantes, e este dado segue a realidade brasileira de acordo com o censo do IBGE de 2010, que sugere que a média de habitantes por domicílio no país era de 3,34 pessoas por residência naquele ano. Dentre os 40 participantes, 17 afirmaram que o número total de pessoas em suas residências é de três pessoas, representando 42% do total; dez participantes afirmaram que este número é de quatro pessoas, representando 25% do total ; nove informaram que somam-

se duas pessoas em sua casa (22%); três pesquisados disseram que totalizam cinco moradores em sua residência, o que representa 8%; e um participante informou que o número de pessoas em sua residência é de seis pessoas, o que equivale a 3% do contingente pesquisado.

O Gráfico 3 elucida estes dados sobre habitantes por residência coletados através da pesquisa de campo.



Fonte: Pesquisa de Campo (2018 - 2019) **Org:** LIMA, L. F. S. (2019)

Outro dado coletado nas pesquisas que de certa forma reflete a realidade nacional é a de vínculo empregatício dos moradores. Ao realizar as pesquisas constatamos um considerável número de desempregados no Brasil, que atinge 12,4% da população ativa em fevereiro de 2019, em conformidade com o IBGE (2019). O número de aposentados também foi expressivo, sendo um total de 6 entre os 40 entrevistados. É claro que não podemos ignorar o fato de que por termos realizado as entrevistas em horário de expediente (matutino e vespertino), era de se imaginar que estas duas categorias (desempregados e aposentados) fossem mais contempladas do que outras.

Outras profissões que se repetem entre os entrevistados são a de autônomos (3), moto-taxistas (2), técnicos (2) e estudantes (2). Também ressaltamos que três participantes não quiseram informar seus vínculos empregatícios, o que também foi respeitado por nós. As outras profissões aparecem apenas uma vez, e por isto, o Quadro 5, vem elucidar as demais profissões citadas pelos entrevistados. Pelos cargos exercidos pelos participantes podemos

perceber que o público alvo é composto predominantemente por trabalhadores que vendem sua força de trabalho.

Quadro 5 - Vínculo Empregatício dos Participantes Residentes na Área da Pesquisa em Catalão (GO) - 2018-2019

Emprego	Quantidade	Emprego	Quantidade	Emprego	Quantidade
Aposentado	6	Desempregado	8	Estudante	3
Autônomo	3	Moto-taxista	2	Técnico	2
Comerciante	1	Dona de casa	1	Serviços	1
Caixa	1	Pedreiro	1	Estoquista	1
Pedagoga	1	Maquinário	1	Bancário	1
Mecânico	1	Analista	1	Professora	1
Monitora	1	Não Informou	3		

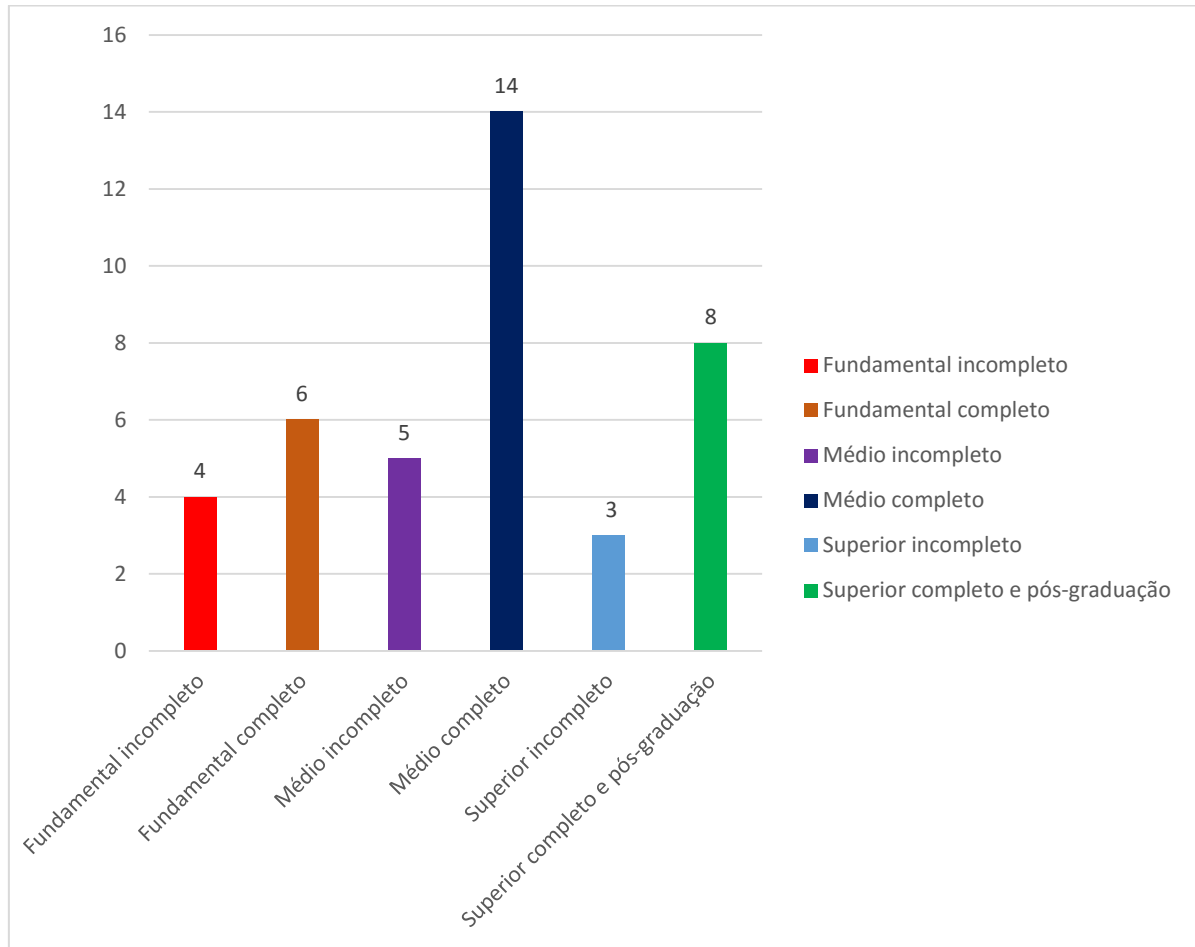
Fonte: Pesquisa de Campo (2018 - 2019) **Org:** LIMA, L. F. S. (2019)

Prosseguindo a pesquisa na esfera socioeconômica dos participantes, questionamos sobre o nível de escolaridade/escolarização destes, a fim de caracterizar os atores sociais presentes com mais precisão. Entre as opções disponibilizadas estavam: não escolarizados, Ensino Fundamental incompleto, Ensino Fundamental completo, Ensino Médio incompleto, Ensino Médio completo, Ensino Superior incompleto, Ensino Superior completo e Pós-graduação.

Entre os 40 participantes, 14 alegaram ter cursado o Ensino Médio de forma completa, que foi a opção mais citada entre os moradores. Destacam-se também 06 moradores que cursaram o Ensino Fundamental de forma completa, 05 que possuem o Ensino Médio incompleto, 05 com Graduação completa, 04 com Ensino Fundamental incompleto, 03 com Superior incompleto, 03 que alegaram ter Pós-graduação, sendo que nenhum foi identificado como não escolarizado. Estes dados estão elucidados no Gráfico 4 e demonstram que a maioria dos participantes (14) possui até o Ensino Médio completo em sua escolaridade.

O elevado percentual de participantes que estudaram até o Ensino Médio também pode servir de diagnóstico para identificar que se trata de uma área de trabalhadores que vendem sua força de trabalho e estão sujeitos a habitar locais mais afastados de *benesses* urbanas, respectivamente.

Gráfico 4 - Grau de Escolaridade dos Moradores da Pesquisa, em Catalão (GO) – 2018-2019.



Fonte: Pesquisa de Campo (2018 - 2019)

Org: LIMA, L.F.S. (2019)

Os índices demonstram que os moradores pesquisados, no que se refere à escolaridade, acompanham a realidade de Catalão. Segundo Censo Demográfico do IBGE (2010), a população com ensino fundamental é de 13,82%, enquanto a que possui até o ensino médio completo é de 60,67%, e a que completou o ensino superior é de 17,08%.

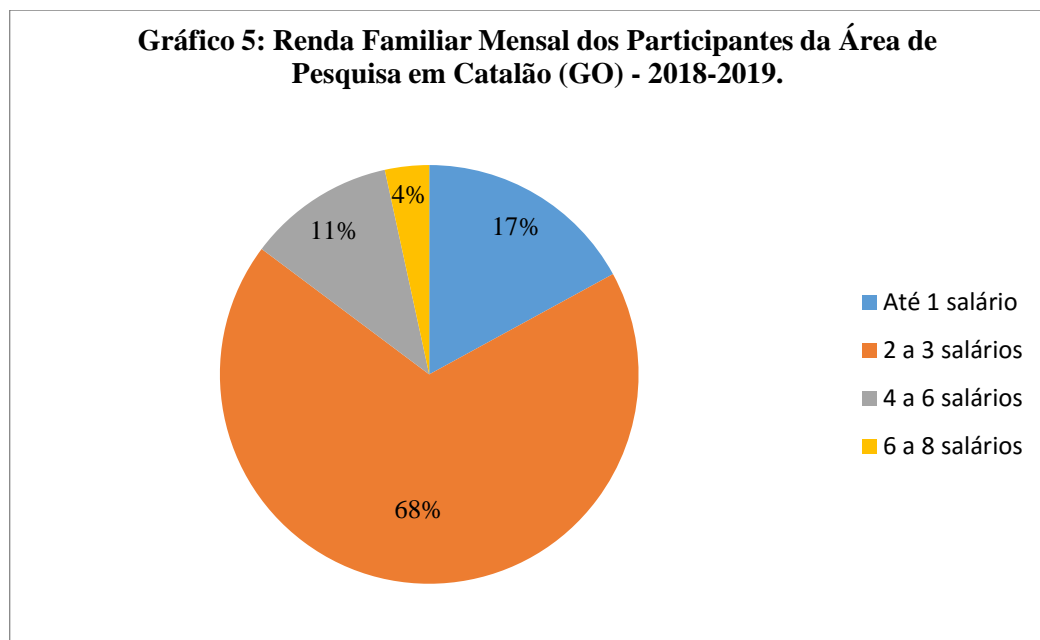
Ainda sobre as relações de trabalho que envolvem os pesquisados, também foram questionadas aos participantes suas faixas salariais, como forma de traçar um perfil dos atores sociais/moradores envolvidos e identificar a qual classe social os problemas detectados na região atingem. Podemos identificar com o levantamento e confirmar que os 8 bairros pesquisados são habitados predominantemente por trabalhadores de baixa renda, e que suas moradias estão alocadas em lugares afastados dos setores estratégicos da cidade por imposição de suas limitações salariais.

Para simplificar a classificação salarial dos participantes, dividimos em seis categorias para análise, tendo como base de referência o salário mínimo. São elas: até 1 salário mínimo;

de 2 a 3 salários mínimos; 4 a 6 salários mínimos; 6 a 8 salários mínimos; 8 a 10 salários mínimos; e superior a 10 salários. Vale ressaltar que o salário mínimo no ano de 2019 corresponde a R\$ 998,00, e que as questões se referem à renda familiar total da residência e não apenas à renda do participante entrevistado.

Confirmando que o bairro é habitado, predominantemente, por cidadãos de baixa e média renda, os dados demonstram que entre os 40 participantes, 6 recebem até 1 salário mínimo em sua renda total familiar, representando 17% do total; 24 têm a renda familiar de 2 a 3 salários mínimos, o que representa a grande maioria dos participantes e 68% do total; quatro participantes alegam ter uma renda mensal familiar de 4 a 6 salários, o que representa 11% do contingente; e um participante recebe de 6 a 8 salários em sua renda familiar, ou seja, 4%. É importante esclarecer que nenhum participante se encaixa nas duas últimas categorias que são de oito até dez salários, e superior a dez salários mínimos.

O Gráfico 5 expõe de forma percentual estes valores, em que fica mais claro o perfil econômico dos moradores destes bairros.



Fonte: Pesquisa de Campo (2018 - 2019) **Org:** LIMA, L. F. S. (2019)

Estes dados demonstram que os moradores da área também acompanham a realidade de Catalão segundo o IBGE (2010), que afirma que a renda mensal da cidade em média é de 2,8 salários mínimos por trabalhador formal. Todavia, a renda pesquisada é a renda total familiar por residência (gráfico 3) e a grande maioria dos domicílios pesquisados possuem

mais de 2 ou 3 moradores, o que demonstra que a renda da região é ligeiramente menor que a realidade média da cidade de Catalão.

Estes dados sobre o perfil de rendimentos e salários dos participantes confirmam os apontamentos realizados no item 2.4 “Segregação residencial e acessibilidade urbana”, pois o perfil empregatício dos participantes que se encontram nestes bairros e reivindicam melhoria em sua acessibilidade são majoritariamente trabalhadores obtendo baixo rendimento mensal e vítimas da luta de classes e do capital imobiliário.

Ainda sobre fatores econômicos da pesquisa, foi questionado aos moradores se os imóveis em que residem são próprios ou alugados, e quais os valores de compra ou de aluguel que os mesmos desembolsaram ou desembolsam periodicamente. Dentre os participantes, 26 alegaram ter casa própria e 14 disseram alugar o imóvel, o que reflete o alto índice de cidadãos que precisam alugar ¹¹imóveis por não terem condições de possuir um, tanto na realidade de Catalão como em esfera nacional. Dentre os 40 participantes, 18 não sabiam ou não quiseram informar os valores de compra ou aluguel de seus imóveis e 22 disponibilizaram a informação.

Dentre os participantes que disponibilizaram as informações de valores de compra de seus imóveis, destaca-se que os preços variaram de R\$ 100 mil reais até 180 mil, com pouca diferença entre os bairros, o que representa valores altos e também com pouca diferença se comparados a imóveis localizados em áreas com maior presença de estabelecimentos de comércio e serviços, os quais são facilmente encontrados em portais e sites de imobiliárias. Os valores dos imóveis nos bairros da pesquisa coincidem também com os alegados pelos agentes imobiliários explanados no tópico anterior e que contribuíram com a pesquisa.

Em relação ao valor de aluguel periódico pago pelos moradores, os que disponibilizaram os dados afirmam pagar entre R\$ 550,00 e R\$ 800,00 mensais, com poucas diferenças entre os 8 bairros pesquisados, mas relativamente menor do que imóveis com características semelhantes em bairros próximos a Universidade Federal de Goiás (UFG), onde a procura por casas, apartamentos e kitnets é alta, por exemplo.

Com relação ao Imposto Predial e Territorial Urbano, o IPTU, que também impacta na renda familiar dos moradores, nota-se que esta foi a questão mais difícil de obtermos respostas em toda a pesquisa. A grande maioria não soube e uma parte não quis informar os valores pagos anualmente referente a este imposto. Dentre as 40 entrevistas, em 35 não conseguimos obter resposta sobre este item e em apenas cinco delas esta informação foi

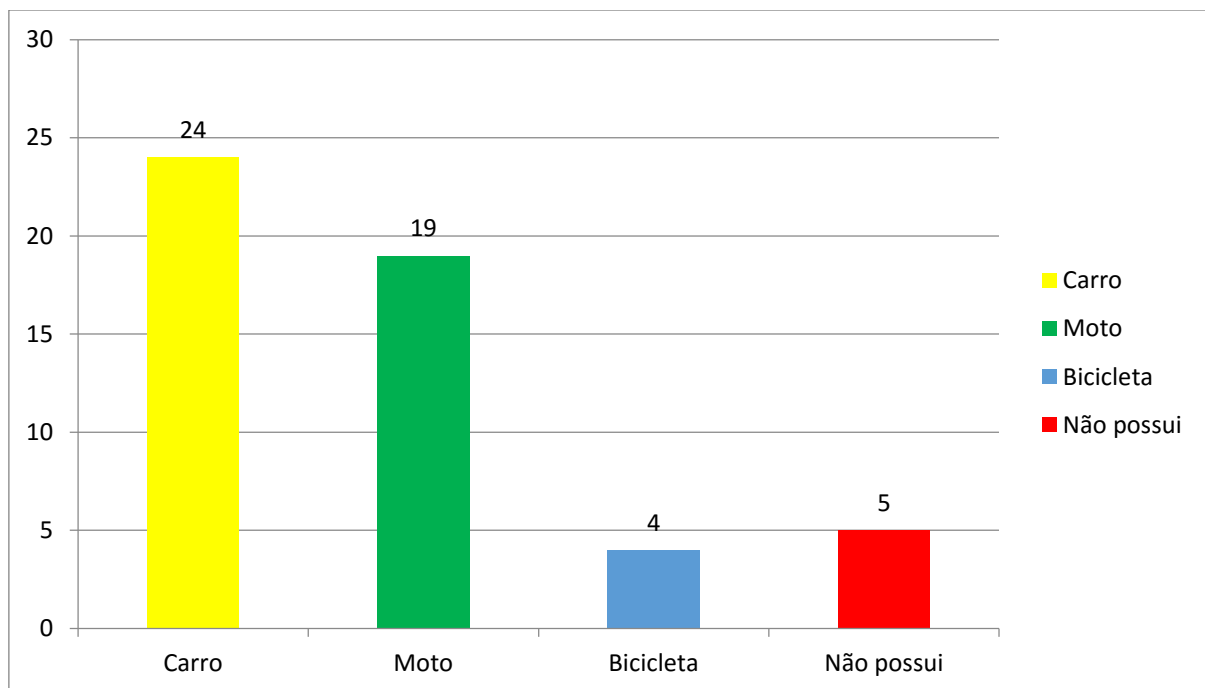
¹¹ Visualizar tópico 2.3 Agentes e Atores Sociais Inseridos no Mercado Imobiliário, com dados específicos sobre o número de cidadãos em situação de aluguel em Catalão.

disponibilizada. Entre os 5 valores de IPTU disponibilizados, há uma considerável discrepância, pois, os valores citados foram de: R\$ 195,00, R\$ 196,00, R\$ 200,00, R\$ 540,00 e R\$ 580,00 anuais, sendo que os imóveis citados não possuem tanta diferença em suas estruturas externas e internas, o que faz o critério de cobrança nos parecer um tanto quanto confuso.

Uma outra forma de traçar o perfil econômico dos moradores locais é a ciência de seus bens materiais. Um importante fator que pode diagnosticar estes perfis é a posse de veículos de locomoção, principalmente por se tratarem de oito bairros afastados de serviços como bancos, hospitais, serviços públicos e universidades. Desta forma, foi questionado aos participantes quais veículos possuem. As categorias foram divididas em carro, moto e bicicleta. Como foi possível que cada morador marcasse mais de uma opção, a soma total não deu exatos 40 como nas outras questões.

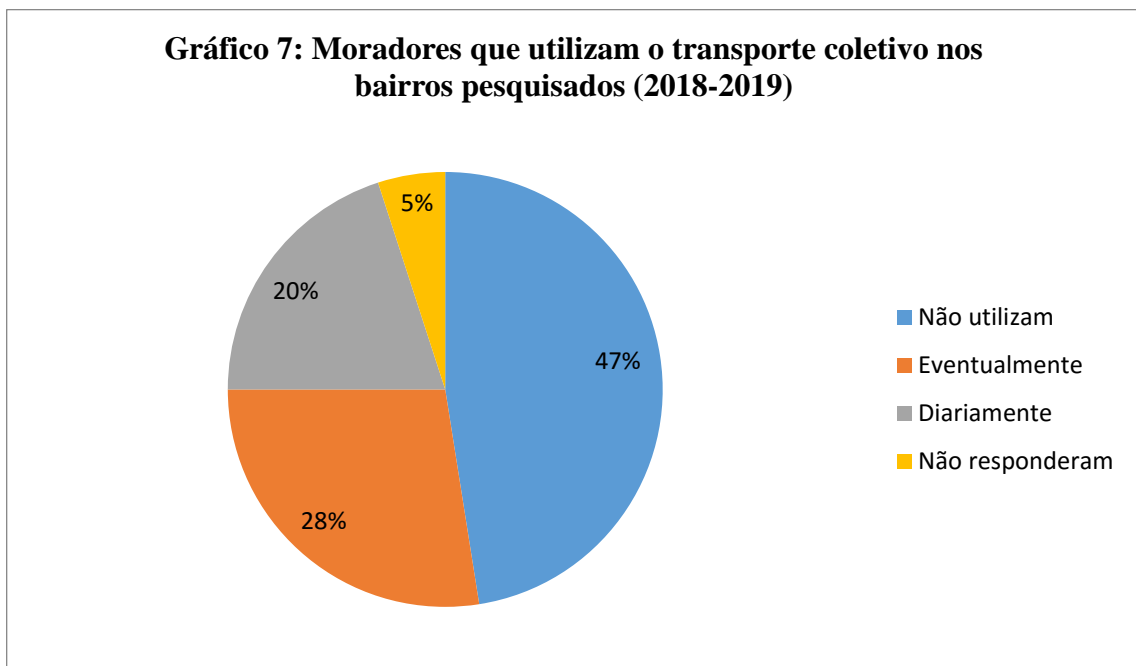
É expressivo o número de vezes em que os itens “carro” e “moto” foram citados. Sendo citados 24 e 19 vezes respectivamente. O item bicicleta foi citado 4 vezes dentre os participantes, e 5 destes moradores alegaram não possuir veículo de locomoção, o que está estritamente vinculado a utilização do transporte coletivo (ônibus) da cidade. O Gráfico 6 elucida de forma visual a posse de veículos dentre os participantes:

Gráfico 6 - Veículos de locomoção citados entre os moradores pesquisados (2018-2019)



Fonte: Pesquisa de Campo (2018 e 2019) Org: LIMA, L. F. S. (2019)

Em relação ao transporte coletivo (ônibus) da concessão pública da cidade de Catalão, os relatos dos moradores que o utilizam confirmam os problemas de má qualidade¹² e alto valor do serviço, tal fato como já exemplificamos anteriormente. Dentre os 40 participantes: 19 afirmaram não utilizar esse serviço, o que corresponde a 49% do total; 11 afirmaram utilizar eventualmente, ou seja 28%; 8 utilizam os ônibus diariamente, o que representa 20% do total; e 2 não quiseram responder por causas desconhecidas. O Gráfico 7 exemplifica estas informações graficamente.



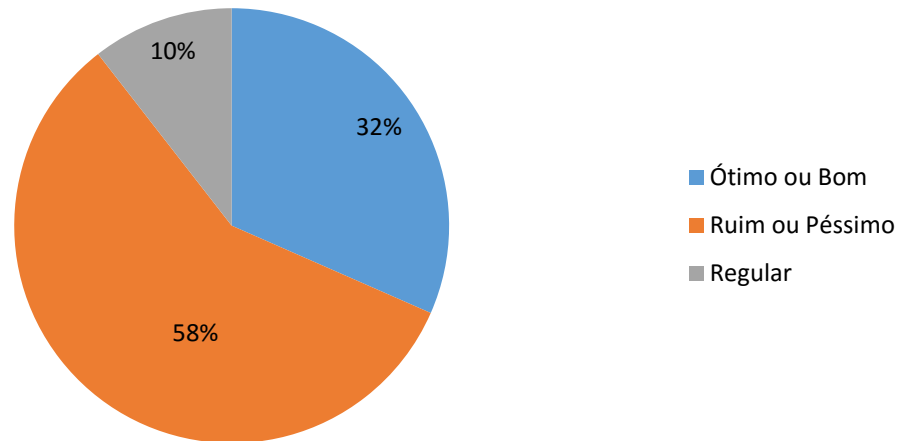
Fonte: Pesquisa de Campo (2018 e 2019) **Org:** LIMA, L. F. S. (2019)

Ressalta-se que esses indicativos possuem caráter subjetivo para cada um dos moradores pesquisados, mas foi a maneira que encontramos para ter uma noção sobre a qualidade do transporte na perspectiva do usuário.

Dentre os 19 que avançaram para esta questão (usuários temporários e diários do transporte coletivo urbano), nenhum morador avaliou o serviço como ótimo, enquanto 6 moradores o avaliaram como bom, 3 como regular, 4 classificam o serviço como ruim e 8 afirmam que o serviço de ônibus prestado pela empresa que monopoliza por décadas o transporte coletivo é péssimo. O Gráfico 8 exemplifica esta avaliação. Assim, 58% dos participantes avaliam o serviço como ruim ou péssimo, enquanto 32% avaliam como bom ou ótimo, e 10% como regular, deixando clara a insatisfação dos moradores.

¹² Ler o tópico 3.3 Considerações sobre os Loteamentos incorporados ao Limite Sudeste da Malha urbana de Catalão após 2000 sobre os problemas do transporte coletivo local

Gráfico 8: Avaliação do transporte coletivo em Catalão (GO): visão dos usuários residentes na área pesquisada (2018-2019)



Fonte: Pesquisa de Campo (2018 e 2019) **Org:** LIMA, L. F. S. (2019)

Ainda sobre a questão da acessibilidade, outros diagnósticos foram detectados com a questão que tratou de identificar quais serviços e equipamentos públicos mais fazem falta aos moradores locais. Esta etapa da pesquisa tem um peso importante para a identificação dos anseios da população local. Foram disponibilizadas oito opções para os participantes escolherem, além da opção da inserção de outros itens não mencionados. Estes itens são: Saúde, Esgoto, Escola/Creche, Lazer/Parques/Praças/Áreas verdes, Transporte público, Serviços bancários/lotéricos, Asfalto e Segurança.

Esta parte da pesquisa também permitiu que o entrevistado marcasse mais de uma entre as opções. Desta forma, o resultado também é maior do que exatos 40. Os equipamentos, serviços e estruturas que mais foram citados correspondem a: Lazer/Parques/Praças/Áreas verdes em primeiro lugar, com 27 citações ao total, o que demonstra que mais da metade dos entrevistados sente falta destas estruturas em seus bairros.

O Mapa 6 demonstra a distribuição desigual das áreas de lazer, parques e praças no espaço urbano de Catalão, o que culmina neste tipo de reivindicação. No referido Mapa, é evidente que não há praças, áreas verdes e equipamentos de lazer nos bairros à sudeste da Rodovia Federal BR-050 e, conseqüentemente, nos bairros que compõem o recorte espacial da pesquisa.

Em segundo lugar, também enfaticamente citado pelos entrevistados, está o Esgoto, com 24 menções, que também é resultado da distribuição desigual da rede de esgoto no espaço urbano de Catalão. Essa questão está representada no Mapa 4 que mostra a

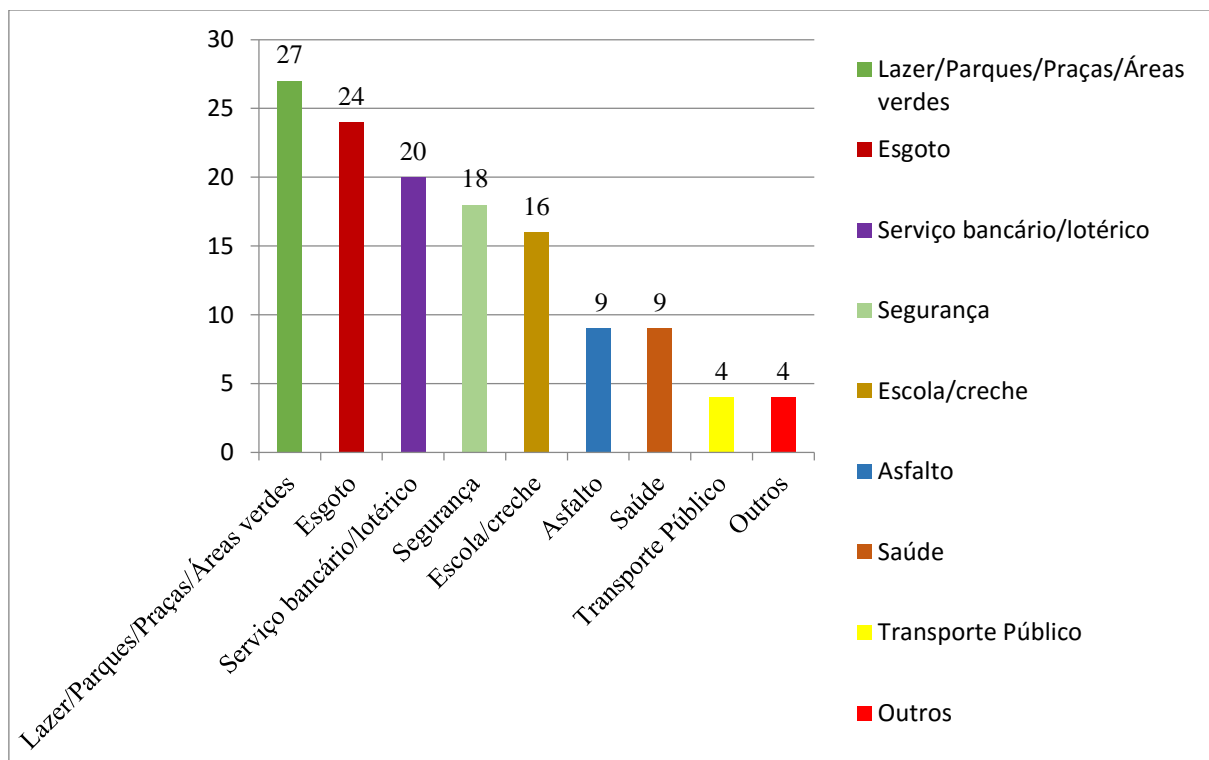
inexistência de rede de coleta de esgoto no local, ou seja, a utilização de fossas negras é predominante.

Em seguida, o terceiro item mais citado pelos moradores como carência da região é a ausência de serviços bancários/lotéricos, os quais estão concentrados nas áreas centrais da cidade. A carência de serviços bancários/lotéricos foi mencionada por 20 vezes durante a pesquisa, o que corresponde a 50% do contingente total.

Também se destacam o elevado número de menções do item Segurança, citado por 18 vezes, seguido pelo item Escola/creche, que obteve 16 menções ao total, e os itens Saúde e Asfalto, que tiveram nove citações cada um. Destaca-se que o item Asfalto foi citado por 100%, ou seja, cinco dos moradores do bairro Jardim Colonial, que possui precariedade em sua pavimentação, o que já foi retratado por dados documentais no Quadro de nº2, presente também na subseção 3.3. Após o período das entrevistas no bairro citado houve recapeamento asfáltico no local, o que poderia ocasionar resultados diferentes na pesquisa de outrora.

Por fim, o item Transporte Público também foi citado por 4 vezes durante a pesquisa. O Gráfico de nº 9 elucida com precisão os itens/quesitos que correspondem às carências citadas pelos participantes e o número exato de respectivas menções.

Gráfico 9 - Serviços e equipamentos que a população local carece, dentre os bairros pesquisados em Catalão (GO) - 2018-2019



O bairro Estrela, localizado na região sudeste da cidade e presente no recorte espacial da pesquisa possui uma quadra de grande extensão que é conhecida e citada pelos moradores como a “praça que nunca existiu”, pois se trata de uma área localizada na parte central do bairro no qual os gestores do poder público se comprometeram a construir uma praça e uma escola de padrão elevado para favorecer a comunidade local. A edificação desta praça como área de lazer poderia sanar as reivindicações dos moradores desta região neste quesito tão aclamado entre as carências descritas. Entretanto, como é possível visualizar na foto 2, esta obra nunca foi realizada, e esta área hoje acumula resíduos sólidos, entulhos a céu aberto e um volume alto de capim.

Foto 2 - Quadra destinada à construção da Praça do bairro Estrela, em Catalão (GO) – 2019



Autor: LIMA, L. F. S. (2019)

O quesito “Outros” que foi colocado como opção de resposta nesta questão foi citado 4 vezes, e em sua unanimidade se referiu a estruturas que possam sanar os riscos e periculosidade presentes na via urbana que possibilita a travessia/ligação entre os bairros

pesquisados e o restante da cidade, incluindo a área central. Foram citadas nestas 4 ocasiões a carência da presença de itens como passarelas e viadutos pelos moradores entrevistados.

O trevo presente entre os bairros centrais e Castelo Branco I/adjacentes e que corta a rodovia BR-050 conta com um expressivo número de casos de acidentes de trânsito no local. Alguns recortes de matérias de blogs locais conhecidos pela comunidade, como o Zap Catalão e o blog do Badiinho retratam este problema.

As imagens 1, 2 e 3 referem-se a manchetes de notícias de acidentes entre os vários que ocorreram nos últimos anos, mais especificamente entre 2017 e 2019. O primeiro destes acidentes se refere a uma ocorrência entre um carro e um caminhão na BR-050 no trecho que corta o perímetro urbano, em agosto de 2017; a segunda ocorrência exemplificada é referente a uma colisão entre um caminhão, que seguia pelo mesmo trecho da rodovia, com uma motocicleta, em setembro de 2018, onde infelizmente um idoso que dirigia a motocicleta acabou vindo a óbito. E o terceiro acidente exposto ocorreu no mesmo local entre um carro e outra motocicleta.

Imagem 1 - Acidente de trânsito no trevo da BR-050 com acesso ao bairro Castelo Branco e demais bairros (28 de agosto de 2017).



Fonte: Blog do Badiinho (2017)

Imagem 2 - Acidente de trânsito no trevo da BR-050, em Catalão (GO), em 19 de setembro de 2018.



Fonte: Blog Zap Catalão Notícias (2018)

Imagem 3 - Acidente no trevo da BR-050 com acesso ao Bairro Castelo Branco, Catalão (GO) - 06 de março de 2019.



Fonte: Blog Zap Catalão Notícias (2019)

Estes são apenas três dos inúmeros casos de acidentes envolvendo transeuntes ao realizarem a travessia/passagem do trevo da rodovia BR-050 para acessar os bairros pesquisados, o que confirma que a acessibilidade, a qual pode ser sanada por viadutos e passarelas citados pelos moradores participantes, se faz necessária e urgente. A Prefeitura Municipal de Catalão, juntamente com a empresa MGO que é concessionária da rodovia, realizaram uma reunião e decidiram de forma unilateral, sem o crivo da comunidade local, e em uma rápida reunião, que não haverá a edificação de passarelas ou viadutos, e que será apenas construída uma rotatória nas proximidades do DIMIC para o acesso dos bairros que estão à margem da rodovia BR-050 e o restante da cidade, afirmando a segregação residencial que estes moradores sofrem.

Nas Fotos 3 e 4, que estão anexadas na sequência, é possível visualizar de forma panorâmica o formato do trevo e rodovia que separam os bairros a sudeste da BR-050 e os demais bairros, e que constitui no único acesso para os moradores. Ao lado esquerdo da Fotografia 3 inicia-se a continuação da Avenida Dr. José Marcelino, que corta bairros como o Castelo Branco e também os bairros Estrela, Maria Amélia, dentre outros.

Foto 3 - Vista aérea do Trevo na Rodovia BR-050 de acesso aos bairros a sudeste da área urbana de Catalão (GO)



Autor: Wender Borges – Drone Super Catalão/Reprodução (2018) **Fonte:** Blog do Badiinho

Já na Foto 4 é possível avistar os bairros pesquisados (fundo) e o formato do trevo rodoviário que corta a cidade e limita o acesso à região sudeste da área urbana de Catalão,

confirmando a periculosidade do trajeto realizado pelos moradores dos bairros para acessar outros bairros. Além disso, o trevo permite que o fluxo de veículos seja em ambos sentidos de deslocamentos, entrada e saída para os bairros pesquisados. Dessa forma, é possível reafirmar o processo de segregação residencial em que os moradores estão sujeitos.

Foto 4 - Vista aérea por outro ângulo do Trevo na Rodovia BR-050 de acesso aos bairros a sudeste da área urbana de Catalão (GO)



Autor: Wender Borges – Drone Super Catalão/Reprodução (2018) **Fonte:** Blog do Badiinho

Ainda é relevante expor que além do fluxo intenso e rápido que ocorre na rodovia federal BR-050, o trevo é o único acesso dos moradores desta área e com alto risco de acidentes, tal fato é comprovado pelos constantes acidentes (figuras 1, 2 e 3), inclusive alguns deixando vítimas fatais. A alta declividade entre o restante da cidade e do bairro Castelo Branco e, conseqüentemente, os bairros adjacentes, se apresenta como um fator a mais que dificulta a acessibilidade dos moradores, que se veem obrigados a possuírem carros ou motos, não ignorando a má qualidade do transporte público local, como já mencionado.

A Foto 5 demonstra esta declividade como fator de segregação e agravamento da dificuldade de acesso entre os moradores da área até as áreas centrais do espaço urbano catalano. A foto foi tirada no trevo da BR-050, ao fundo estão os bairros Castelo Branco e seus adjacentes, os quais compõem a pesquisa.

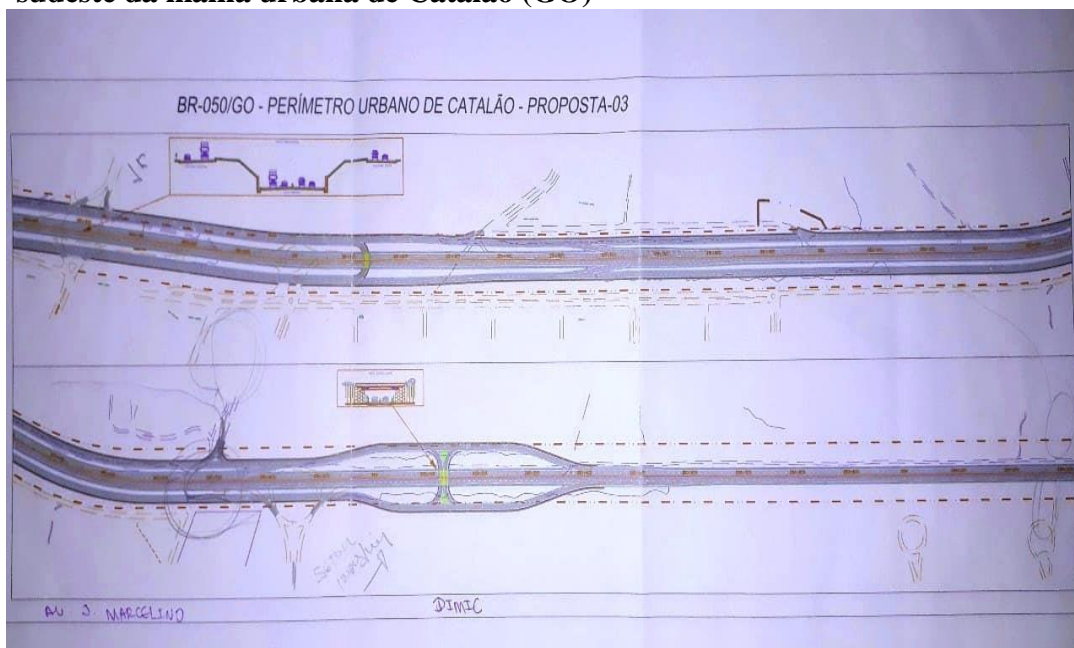
Foto 5 - Declividade da Avenida José Marcelino, via de acesso ao trevo na BR-050, em Catalão (GO)



Autor: LIMA, L. F. S. (2019)

Como mencionado, a Prefeitura Municipal de Catalão e a concessionária que administra a Rodovia BR-050 e realiza sua duplicação, a empresa MGO, ao contrário da reivindicação dos moradores de uma passarela ou viaduto que possa amenizar o perigo e riscos no local, apenas apresentou um projeto de rotatória, onde fica a continuação da Avenida Dr. José Marcelino no sentido Castelo Branco I e bairros adjacentes (paralela à rodovia que seria anexada por essa rotatória já nas proximidades do DIMIC). A Foto 6 foi extraída do Blog do Badiinho, blog local. Neste esboço é identificada a intenção da não realização da obra de passarela ou viaduto, e sim da mencionada rotatória.

Foto 6 - Esboço de construção de rotatória na BR-050 e acesso aos bairros à sudeste da malha urbana de Catalão (GO)



Fonte: Blog do Badiinho (2018)

Ainda sobre serviços públicos, também foi questionado aos participantes se os mesmos utilizam os serviços da Unidade básica de Saúde (UBS) Maria Carolina de Mesquita Netto, localizada entre o bairro Castelo Branco e o bairro Eldorado. Aos que utilizam, foi questionado como avaliam sua qualidade de atendimento e estrutura (Foto 7).

A Foto 7 ilustra a respectiva UBS, que atende parte considerável dos moradores dos bairros à sudeste da BR-050, bem como dos bairros pesquisados, sendo que entre os entrevistados, pelo menos 1 entre os 5 arguidos de cada bairro a utiliza para atendimento de saúde.

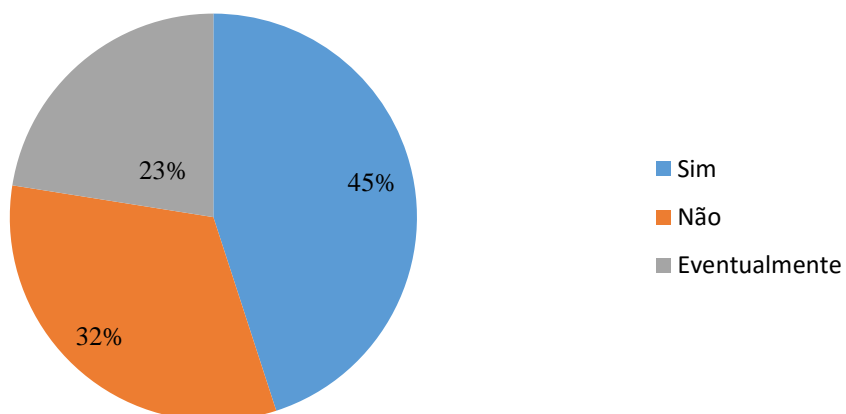
Entre os 40 participantes, 18 afirmaram que utilizam com frequência os serviços da referida UBS, o que corresponde a 45% do total; enquanto nove afirmaram que a utilizam eventualmente, representando 23% do total; e por fim 13 participantes afirmaram não utilizar de seus serviços, o que representa 32% dos entrevistados. Dessa forma, 27 entre os 40 participantes da pesquisa utilizam deste serviço de saúde, mesmo que de forma eventual, como explanada no Gráfico 10.

Foto 7 - Unidade Básica de Saúde Maria Carolina de Mesquita Netto, localizada entre o bairro Castelo Branco e Eldorado, Catalão (GO) - 2019



Autor: LIMA, L. F. S. (2019)

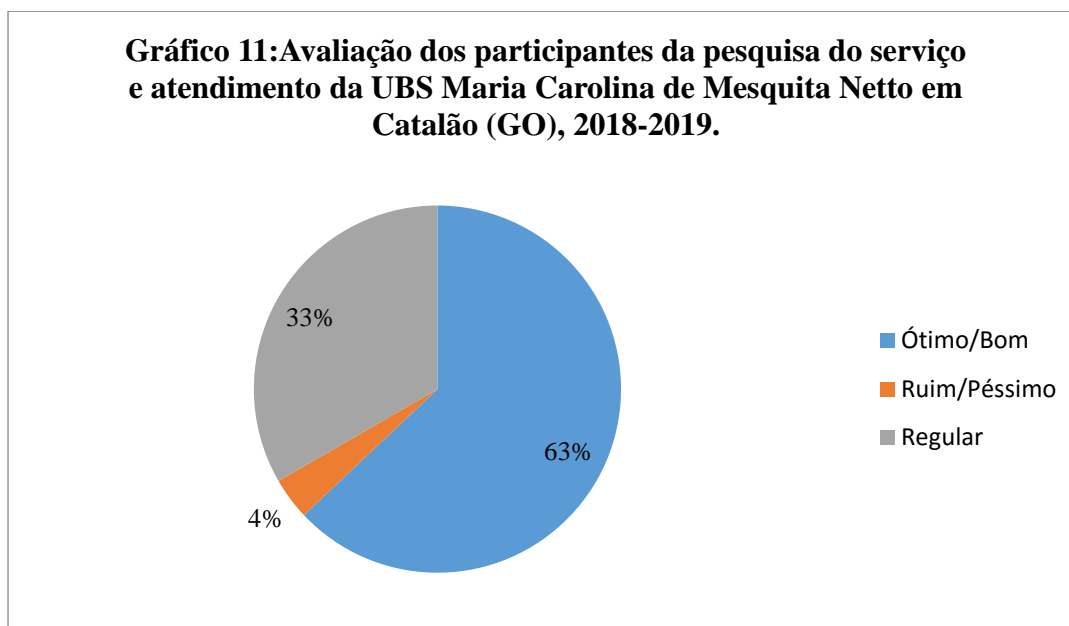
Gráfico 10: Participantes que utilizam a UBS Maria Carolina de Mesquita Netto, sediada em Catalão (GO) - 2018-2019



Fonte: Pesquisa de Campo (2018 e 2019) **Org:** LIMA, L. F. S. (2019)

A avaliação dos moradores participantes da pesquisa para o atendimento e serviços prestados pela UBS Maria Carolina de Mesquita Netto de certa forma foi positiva. Identificamos que dos 27 participantes que utilizam de seus serviços e avançaram a esta etapa,

17 avaliam o serviço como ótimo ou bom, o que representa 63% do total, enquanto 9 o avaliam como regular, representando 33%, e apenas 1 morador classificou o serviço como ruim ou péssimo, equivalente a 4%. Esta pode ser uma das razões pela qual o item Saúde foi um dos menos citados na questão anterior e explanada no Gráfico 8. O Gráfico 11 elucida este nível de avaliação da UBS entre os participantes.



Fonte: Pesquisa de Campo (2018 e 2019) **Org:** LIMA, L.F.S. (2019)

Apesar de não estar na esfera do poder público municipal e do Estado enquanto ator social e, conseqüentemente, não se encaixar em uma ferramenta reivindicatória, também foi questionado entre os moradores quais os serviços privados fazem mais falta aos moradores locais para a compreensão do espaço vivido destes participantes.

Os itens disponibilizados foram: Farmácias, Comércio em geral, Escolas particulares, Supermercados ou Restaurantes/bares. Nesta questão também foi permitida a escolha de mais de uma opção, por isso, a soma total também foi maior do que 40, assim como os itens anteriores.

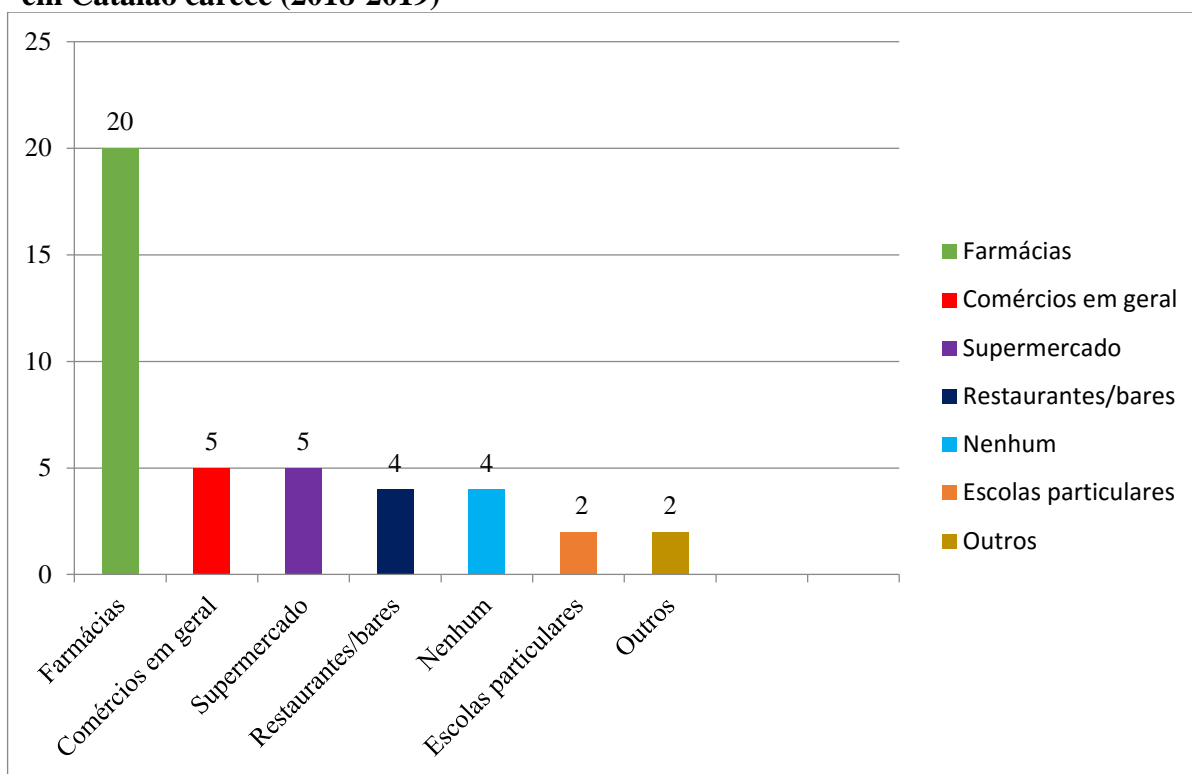
A opção mais mencionada entre os moradores foi a ausência de farmácias, que foi citada 20 vezes, ou seja, por 50% dos moradores da região. Com ênfase para os bairros Alvino Albino e Jardim Colonial, que são mais afastados do bairro Castelo Branco, que os demais. O bairro Castelo Branco, que também está localizado à margem da rodovia BR-050, encontra-se mais estruturado e possui duas farmácias. Nesse caso, os moradores dos demais bairros pesquisados precisam deslocar a esse bairro em busca de atendimento farmacêutico. Um

contratempo é que o horário de funcionamento destas é das 08h até as 18h, ou seja, após esse horário os usuários precisam recorrer a outros bairros que tem farmácia com atendimento de 24 horas.

Os quesitos Comércio em geral e Supermercados foram citados por 5 vezes entre os participantes, seguidos pela opção Restaurantes/bares, mencionada 4 vezes, e por fim, a opção Escolas Particulares, citada duas vezes. A opção “nenhum” foi citada por 4 participantes, e a opção “Outros” foi mencionada duas vezes, ambas relacionadas a clínicas de saúde do setor privado.

O Gráfico 12 elucida esta fase da pesquisa e demonstra a discrepância entre os resultados no que tange à carência de farmácias mencionadas pelos participantes e as demais opções, o que confirma a falta deste tipo de comércio para a comunidade local.

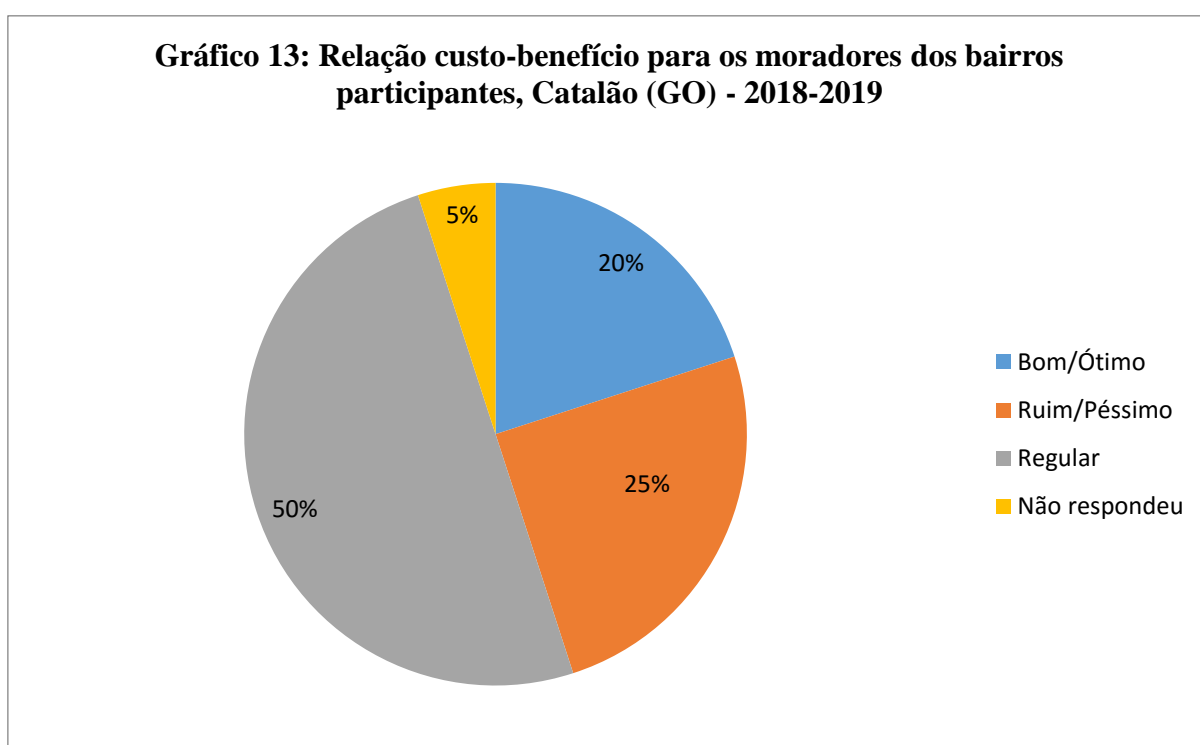
Gráfico 12 - Serviços e comércios privados que a população dos bairros pesquisados em Catalão carece (2018-2019)



Fonte: Pesquisa de Campo (2018 e 2019) **Org:** LIMA, L. F. S. (2019)

Perguntamos aos moradores sobre como avaliam a relação de custo-benefício de seus bairros, isto é, de que forma avaliam a compensação pelos benefícios que podem desfrutar do bairro em comparação aos custos de habitar no local, seja através dos impostos pagos como o valor do IPTU, valor de compra ou aluguel de seus imóveis respectivamente.

As opções também foram divididas entre: Ótimo/Bom, Regular ou Ruim/Péssimo. Entre as 40 respostas estão: 20 afirmaram que este custo-benefício é regular, o que representa metade dos entrevistados. Já os que afirmaram que esta relação de custo-benefício é ruim ou péssima, representam 10 entre os 40, ou 25%. Por fim, os que dizem que este custo-benefício é bom ou ótimo somam 8, ou seja, 20%. Estes dados demonstram que os moradores não estão plenamente satisfeitos com o seu direito à cidade e com os benefícios urbanos. Dois participantes não quiseram responder esta questão. Esta relação está demonstrada no Gráfico 13, que se encontra a seguir.



Fonte: Pesquisa de Campo (2018 e 2019) **Org:** LIMA, L. F. S. (2019)

Além das perguntas objetivas/fechadas que foram realizadas, também pudemos obter expressões destes moradores no momento das questões abertas/subjetivas, em que o diálogo e os desabafos se fizeram presente. Desta forma, diferentes problemas foram detectados sem conhecimento prévio, situação em que o cotidiano de participantes diversos nos deram respostas diversas.

Em uma das questões, foi perguntado aos participantes de que forma a distância entre o seu bairro e os pontos estratégicos da cidade (Bancos, Parques, Universidades, Hospitais e outros) interferem em seu cotidiano. As respostas e conversas foram variadas, mas quase sempre tinham pontos em comum. Por exemplo, dois moradores do bairro Liz e um do bairro

Jardim Colonial destacaram a distância de suas residências até as escolas onde seus filhos estão matriculados, e que esta distância é negativa em ambas as avaliações.

Uma série de moradores que possuem veículo de locomoção destacam que esta distância os prejudica, principalmente no gasto de combustíveis, todavia a situação é agravada ainda mais por aqueles que não os possuem. Um aposentado morador do Jardim Colonial, por exemplo, destacou que esta distância o atrapalha a buscar remédios e sacar sua aposentadoria, já que o transporte público é precário.

Assim como um estudante de graduação que habita o bairro Estrela, que alega que a distância interfere muito, já que seus horários ficam reféns da má qualidade do transporte público: “Interfere muito, pois a universidade é longe e o transporte público é muito lento”. (E. S. O. morador do bairro Estrela, pesquisa de campo, realizada dia 05 de agosto de 2018).

Uma outra moradora do bairro Estrela também retratou a dificuldade e a periculosidade de atravessar o trevo da BR-050, mesmo possuindo veículo próprio. “Interfere bastante, pois qualquer um desses pontos é necessário atravessar a BR, que é muito perigosa.” (J. M. L., moradora do bairro Estrela, pesquisa de campo, realizada dia 04 de setembro de 2018).

Por outro lado, quando questionado aos participantes quais são os pontos positivos que envolvem o seu cotidiano e o que gostam em seus bairros, as respostas também foram diversificadas durante os diálogos que percorreram as entrevistas. Porém, a questão da tranquilidade local, a harmonia com a vizinhança e a ausência de um intenso fluxo de trânsito foi majoritária entre os mesmos. Uma moradora do bairro Maria Amélia I retratou esta opinião, que foi constante entre os moradores. “A tranquilidade do bairro é um ponto positivo, não há trânsito intenso, e nem barulho excessivo.” (R. A. R. A., moradora do bairro Maria Amélia I, pesquisa de campo, realizada dia 04 de agosto de 2018).

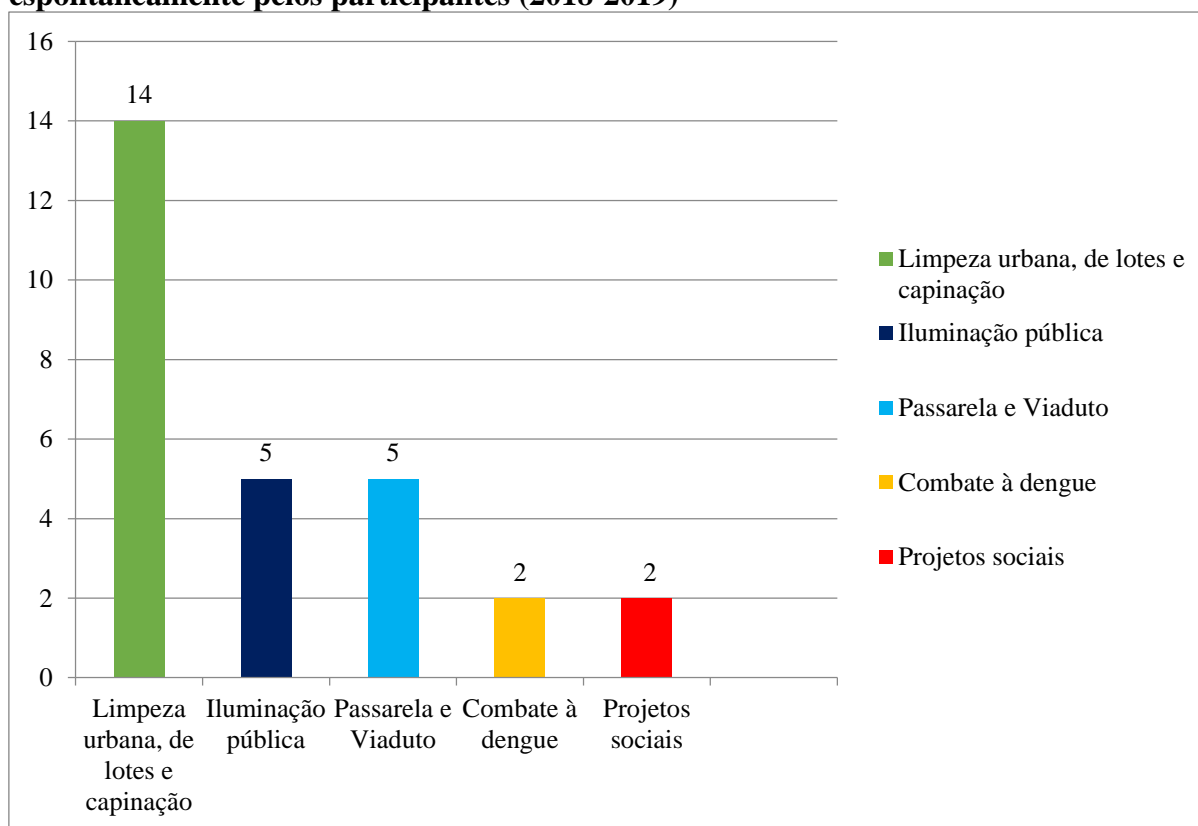
Além dos itens já tratados como carências para os moradores locais, os diálogos das entrevistas nos trouxeram outros elementos que não foram mencionados como opções e que surgiram como demanda destes participantes durante as entrevistas e que, por isso mesmo, é importante registrar. Estes novos elementos surgiram na última pergunta do questionário, a qual indagava o que os moradores que colaboraram com a pesquisa creem que pode melhorar em seus bairros.

Entre os elementos que os moradores carecem e que foram sugeridos entre os participantes, apareceram 5 categorias diferentes: iluminação pública, limpeza urbana e de lotes, passarelas e viadutos de acesso, combate à dengue e projetos sociais. Destaque para a limpeza urbana, que envolve carpina e limpeza de lotes vazios, mencionada 14 vezes,

enquanto a iluminação pública foi citada 5 vezes, assim como a ausência de viadutos e passarelas que também foi citada as mesmas 5 vezes, enquanto o combate à dengue e os projetos sociais foram citadas por duas vezes cada um.

O Gráfico 14 tem a função de demonstrar estas reivindicações que surgiram de forma espontânea, de forma que é notória a grande presença de moradores insatisfeitos com a limpeza urbana, de lotes e capinação desta região da cidade.

Gráfico 14 - Carências dos bairros pesquisados em Catalão (GO) mencionadas espontaneamente pelos participantes (2018-2019)



Fonte: Pesquisa de Campo (2018 e 2019) **Org:** LIMA, L. F. S. (2019)

Os relatos de quem vive o cotidiano dos bairros pesquisados apresentam-se como marginalizados e segregados, sendo a Rodovia Federal BR-050 uma das barreiras limitantes ao acesso à cidade e ao que ela dispõe. Além disso, os moradores clamam por estruturas públicas que compensem seus impostos, somados aos entraves da falta de acessibilidade presente no local, que são materializadas na ausência de equipamentos nesta região, na má qualidade do transporte público e agravados pela periculosidade da travessia do trevo entre os bairros e o restante da cidade. A segregação residencial aparece, então, de diversas formas,

em que os dados documentais mapeados e a má distribuição de serviços na cidade são confirmados.

Quem vive e reivindica o direito à cidade é que tem propriedade em dizer o quanto estas carências possuem gravidade, e desta forma, os diálogos propostos pelos questionários tornam estas impressões prévias em realidade. O destaque para o desejo dos moradores em possuir áreas de lazer, praças ou áreas verdes confirmam que além de saúde, educação, segurança e iluminação, os cidadãos que se sentem obrigados a possuir veículos como carros e motos, desejam de forma contundente a sua plena cidadania.

É preciso considerar que em meio a uma série de limitações e impedimentos, os moradores criam estratégias espaciais e sociais para viver da melhor forma possível no local de residência. A ausência das praças, áreas de lazer e áreas verdes levam estes a buscarem o refúgio no lar, ou a usarem a rua como espaço de lazer e sociabilidade, ou ainda a procurarem espaços similares em outras localidades da cidade de Catalão, isso se suas condições e meios de locomoção permitirem.

O acesso ao estudo também leva pais, mães e estudantes a contornarem as dificuldades de locomoção entre suas residência e as instituições de ensino que não estão no bairro de moradia, uma destas é antecipar o horário de saída de casa com destino aos estudos, ou ficar o dia todo na instituição, ou usar o transporte terceirizado (transporte escolar), pois além da distância a ser percorrida duas vezes ou mais por dia, o meio de transporte usado, o tempo de deslocamento e o custo em termos diário e mensal podem onerar financeiramente essas famílias e pessoas, reduzindo sua qualidade de vida.

A falta de estabelecimentos de comércio e de serviços na maior parte dos bairros pesquisados obriga os moradores a realizarem deslocamentos para suprirem suas necessidades imediatas, fazendo deslocamentos periódicos (semanais, quinzenais ou mensais) em busca de abastecerem a dispensa e a farmacinha doméstica, realizarem pagamentos de contas, usarem serviços bancários como saques de dinheiro e outras ações, situações que acabam levando esse morador, devido a limitação de acesso à esses bens e produtos, a criar uma outra lógica, uma outra estratégia de vivência, de forma que não lhe falte o essencial à vida em um horário em que o comércio e serviços não estejam em atendimento.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa conseguiu trazer uma série de diagnósticos que foram embasados por um acervo teórico, documental e empírico, o que difere de fato o recorte espacial estudado (Liz, Maria Amélia I, Maria Amélia II, Estrela, Jardim Colonial, Flamboyant, Eldorado e Alvino Albino) de outras áreas da cidade de Catalão, assim como de outras cidades que sofrem problemas semelhantes. Primeiramente, é necessário afirmarmos que a participação dos moradores foi de fundamental importância, pois todos os dados cartografados e documentados jamais fariam sentido se os atores principais desta temática não tivessem explanado suas opiniões.

Como resultado final, chegamos a algumas ponderações. Uma delas é: se de acordo com os que investem na cidade – os agentes imobiliários entrevistados representando as quatro empresas mais atuantes nos bairros pesquisados –, os fatores que mais agregam valor aos imóveis são localização, infraestrutura, presença de áreas de lazer, de instituições de ensino, entre outras, então questiona-se, de que forma os bairros estudados apresentam supervalorização em suas dinâmicas de compra e venda? Entretanto, a opinião dos moradores do nosso recorte de pesquisa aponta para a carência de uma série de equipamentos e estruturas, a saber: a falta de áreas de lazer e áreas verdes, a distância em relação a outros bairros, a falta de infraestrutura comercial e de serviços. Inclusive estes são os mesmos citados pelos agentes imobiliários como fatores de valorização.

É importante ressaltar que as carências afirmadas, entre os moradores dos 8 bairros analisados, em alguns momentos são semelhantes, por exemplo: a ausência de áreas verdes, praças e áreas de lazer, e também a ausência da assistência de esgoto, característica marcante e que foi elucidada entre todos os residenciais. Já alguns itens foram específicos de alguns bairros como a reclamação da presença e qualidade do asfalto, que foi unânime entre os moradores do bairro Jardim Colonial, todavia foi inexistente em bairros mais estruturados como o Estrela e o Maria Amélia I.

Também constatamos que o Estado enquanto ator social possui uma parcela de responsabilidade no processo de segregação residencial que atinge a área estudada. A presença de um sistema de transporte público de melhor qualidade auxiliaria e reduziria em partes esta ausência de acessibilidade. Uma outra opção, seria a edificação de áreas de lazer e praças que poderiam atender a demanda dos moradores destes bairros.

Igualmente é responsabilidade do poder estatal a construção de uma via de acesso segura e requerida de forma espontânea pelos moradores pesquisados, que poderia ser

configurada em passarelas ou um viaduto, que ligariam essa área a sudeste da área urbana de Catalão ao restante da cidade e reduziria os riscos e perigos que envolvem a travessia do trevo da rodovia federal BR-050.

Analisando o perfil empregatício, as necessidades destacadas pelos moradores e também suas faixas salariais (em que 68% dos moradores entrevistados apresentam uma renda familiar de até 3 salários mínimos), podemos constatar que o processo de especulação imobiliária é o principal fator segregacionista que separa os cidadãos de acordo com seu poder econômico, afirmando assim a influência do capital no desfrute de uma série de serviços e equipamentos que são pagos coletivamente, através de impostos, da compra ou aluguel de imóveis, mas que são apropriados individualmente, em que a propriedade privada, através da moradia, se configura como alicerce.

Ao pensar seu cotidiano pautado nas dificuldades de acesso às coisas e aos lugares o morador cria estratégias lógicas, condicionadas ao que dispõe em termos de infraestruturas no local em que reside. O(a) trabalhador(a) não retorna para casa para fazer as refeições diurnas com a família; as crianças passam a estudar em horário integral ou os progenitores contratam o serviço de outras pessoas para ficarem com elas enquanto trabalham; o estudante de ensino superior fica o dia todo na faculdade; a compra de alimentos perecíveis como verduras, legumes e carnes são realizados semanalmente e armazenados em refrigerador; as contas são pagas geralmente em lotéricas aos fins de semanas ou usa-se sistemas bancários on-line. Os jovens usam a rua como espaço de lazer, é nela que andam de bicicleta, jogam futebol, entre outros. Aos idosos lhe restam frequentar a igreja, conversar com os vizinhos ou assistir TV aberta.

Esses são apenas exemplos de algumas ações e estratégias que precisam ser pensadas de forma lógica por parte dos moradores para evitar dissabores e dificuldades no seu dia a dia no bairro, já que o deslocamento entre os bairros que retém determinados tipos de estabelecimentos comerciais e de serviços é dificultoso, é longe e a mobilidade só é possível, na maioria das vezes, por meio de veículos automotores.

O morador tem seu cotidiano alterado, principalmente, pela falta de acesso aos bens e serviços e pela distância de seus bairros até tais serviços. Todos esses são fatores limitantes, mas ainda é preciso atentar para o fato de que as pessoas também são impedidas de usufruir dessa infraestrutura devido as suas condições socioeconômicas, pois em conformidade com o perfil dos participantes da pesquisa, nota-se que esses bairros são ocupados especialmente por moradores de baixa renda. Outrossim, acreditamos que essa realidade não represente apenas o

total de moradores desses bairros, mas também todos os demais bairros de Catalão, cujo rendimento médio mensal em 2016 foi de 2,8 salários mínimos.

Sobre os problemas pré-estabelecidos durante o projeto de pesquisa, pudemos constatar que os bairros Estrela, Liz, Flamboyant, Jardim Colonial, Residencial Eldorado, Alvino Albino e Maria Amélia I e II, construídos pós-2000, configuram-se espacialmente em áreas segregadas no espaço urbano de Catalão (GO), o que foi confirmado pelos moradores e pelas análises empíricas, pois os equipamentos presentes não satisfazem as demandas dos mesmos, e o fator geográfico da Rodovia Federal BR-050 tem grande importância nessa conclusão.

Este trabalho poderá ser entregue a Secretaria de Obras Municipal de Catalão ou a Associações de Moradores dos bairros pesquisadas, assim como a outros bairros que possuem os mesmos problemas, com a finalidade de ser uma ferramenta reivindicatória fundamentada na teoria e na empiria, a partir de uma experiência de vida relatada por moradores que sonham e desejam melhorias estruturais para o local onde residem e criam suas famílias.

Em vias de conclusão, afirmamos que as desigualdades sociais, econômicas e também espaciais só serão sanadas com a abolição da propriedade privada e do sistema capitalista de produção, pois a moradia enquanto mercadoria confronta o ideário da cidadania no atual sistema econômico vigente, e uma revolução social/urbana se torna a aspiração da classe trabalhadora.

Ainda numa perspectiva científica e avançando no debate da Geografia Urbana e suas complexidades, pois fomenta problemas comuns em centros urbanos de pequeno, médio e grande porte, já que a moradia e a cidadania perpassam estas dimensões. Desta forma, pretendemos contribuir teórica e metodologicamente como referência para demais trabalhos de conclusão de curso, dissertações, artigos ou teses que envolvam a problemática da segregação residencial ou da especulação imobiliária sob a óptica da ciência geográfica.

REFERÊNCIAS

ABREU, M. A. Cidades brasileiras: 1870-1930. In: SPÓSITO, M. E. (Org). **Urbanização e Cidades: perspectivas geográficas** São Paulo: Unesp, 2001. p. 35-45.

Agência Nacional de Águas (ANA, 2018). Atlas Esgotos: Despoluição de Bacias Hidrográficas. Disponível por meio eletrônico em < <http://www.snirh.gov.br/portal/snirh/snirh-1/atlas-esgotos> >. Acesso em Julho de 2018.

AZEVEDO, S. **Vinte e dois anos de Política de Habitação Popular (1964-86):** criação, trajetória e extinção do BNH. Revista Administração Pública. Rio de Janeiro, 1988, p. 107-119.

BALTRUSIS, N. **A valorização fundiária da propriedade urbana.** São Paulo: Cadernos da Metrópole, 2006. p. 121-139.

BENACH, N. Da desigualdade social à justiça espacial. CARLOS, A. F. A. In: **Justiça Espacial e o Direito à cidade.** São Paulo: Contexto, 2017.

BOTELHO, A. **O Urbano em Fragmentos: A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário.** São Paulo: Annablume Editora, 2007.

BRASIL, Lei nº 9.785 de 1999. Ementa: Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano): Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9785.htm.... Acesso em: 25 de Setembro de 2018.

BRASIL, Lei nº 10.257 de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Estatuto da Cidade: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm Acesso em: 25 de Setembro de 2018.

BUENO, E. P. **Dinâmica Demográfica e a Conformação Sócio-espacial da Cidade de Catalão (GO):** Uma análise dos níveis de desenvolvimento humano entre 1970 e 2000. Tese de doutorado apresentado ao curso de Pós-graduação em Geografia. UNESP. 2006.

CAMPOS FILHO, C. A. **Cidades brasileiras: Seu controle ou o Caos: o que os cidadãos brasileiros devem fazer para a humanização das cidades no Brasil.** 3. ed. São Paulo: Studio Nobel, 1999.

CARLOS, A. F. A. **Espaço e Indústria.** São Paulo: Contexto, 1989.

CARLOS, A. F. A. **A Cidade.** São Paulo: Contexto, 1992.

CARLOS, A. F. A. **O Lugar no/do Mundo.** São Paulo, Hucitec, 1996.

CARLOS, A. F. A. **A (Re)Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

CARLOS, A. F. A. **A Cidade como Negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

CARLOS, A. F. A. **Justiça Espacial e o Direito à Cidade**. São Paulo: Contexto, 2017.

CATALÃO. Lei n.º 2.212, de 05 de agosto de 2004. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano de Catalão e dá outras providências. Catalão: Prefeitura Municipal de Catalão. Disponível em: <http://www.catalao.go.gov.br/site/leis,IF,MjU.html> Acesso em: 11 de Outubro de 2018.

CATALÃO. Revisão do Plano Diretor de Catalão Diagnóstico Final, 2017. Disponível em: <http://docs.wixstatic.com/ugd/166d38_084e73de2d154f0d8a0b57ed43954cfc.pdf>. Acesso em 11 de Outubro de 2018.

CASTELLS, M. **A Questão Urbana**. Tradução de Arlene Caetano. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

DUARTE, F. **Planejamento Urbano**. Curitiba: Ibpx, 2007.

FELLET J. Minha Casa, Minha Vida piorou cidades e alimentou especulação imobiliária, diz ex-secretária do governo Lula. BBC Brasil, 2018. Disponível em: http://www.bbc.com/portuguese/brasil-44205520?ocid=socialflow_facebook. Acesso em 5 de Junho de 2018.

HARVEY, D. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, D. **Os limites do Capital**. Tradução de Magda Lopes. São Paulo: Boitempo, 2013.

IBGE, 2016. Contagem Populacional de 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dados referentes ao município de Catalão (GO). Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/temas.php?lang=&codmun=520510&idtema=130&search=goias|catalao|estimativa-da-populacao-2016->> acesso em 5 de Agosto de 2017.

IMB, 2009. Instituto Mauro Borges, dados referentes ao Ranking dos Municípios Goianos – 2009: os municípios no ranking 2009 – os mais competitivos e destaques . Disponível em: < <http://www.imb.go.gov.br/> >. Acesso em 11 de Março de 2018

LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte, UFMG, 1999.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2010.

LUNA, S. V. **Planejamento de Pesquisa**: uma introdução. São Paulo: Educ, 1997.

GONÇALVES, J. C. **A Especulação Imobiliária na Formação de Loteamentos Urbanos**. Rio de Janeiro: e-papers; 2010.

MARICATO, E. **O Ministério das Cidades e a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano**. Políticas Sociais - IPEA, v. 12, p. 211-220, 2006.

MARTINS, J. S. **Exclusão Social e Nova Desigualdade**. São Paulo: Paulus, 2009.

MARTINS, P. C. **Os “Gigantes” na Dinâmica Urbana de Catalão (GO): A atuação do capital – da especulação à verticalização. (1975-2010)**. 2011. Dissertação (Programa de Pós-graduação *Scripto sensu* em Geografia e reordenamento do Território) – Universidade Federal de Goiás; Catalão.

MATOS, P. C. P. **O Programa Minha Casa, Minha Vida Na Produção E Apropriação Do Espaço Urbano Em Catalão (GO): uma análise do residencial Maria Amélia II – 2011/2016** 2017.. Dissertação (Programa de Pós-graduação *Scripto sensu* em Geografia e reordenamento do Território) – Universidade Federal de Goiás; Catalão.

MEYER, R. M.; BLAY, E.A. (Org.) **A Luta pelo Espaço: Textos de sociologia urbana**. Petrópolis: Editora Vozes, 1978.

PESQUISA DE CAMPO. **Entrevista:** Indiara Duarte, Corretora de imóveis da empresa Parati Imóveis. Catalão, 4 set. 2018.

PESQUISA DE CAMPO. **Entrevista:** Matheus Santana, Corretor de imóveis da empresa AM imóveis. Catalão, 4 set. 2018.

PESQUISA DE CAMPO. **Entrevista:** Não identificado, Corretor de imóveis da empresa Savana Imóveis. Catalão, 17 set. 2018.

PESQUISA DE CAMPO. **Entrevista:** Não identificado, Corretor de imóveis da empresa Inova Imóveis. Catalão, 17 set. 2018.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas Cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1991.

RODRIGUES, L. O. "Estado de bem-estar social"; *Brasil Escola*. Disponível em <<https://brasilecola.uol.com.br/sociologia/estado-bem-estar-social.htm>>. Acesso em 03 de janeiro de 2019.

ROLNIK, R. **A Cidade e a Lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel, 2007.

ROSA, S. **Indicadores de Sustentabilidade Urbana Aplicados em Conjuntos Habitacionais de Catalão/Goiás**. 2008. Dissertação (Mestrado) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pesquisa e Pós-graduação. Universidade de Brasília.

SANTOS, F. P. **Formação e expansão da fronteira agrícola em Goiás: a construção de indicadores de modernização**. Tese de doutorado apresentado ao curso de Pós-graduação em Geografia. UFG. 2010.

SANTOS, M. **A Cidade nos Países Subdesenvolvidos**. Rio de Janeiro: Editora civilização brasileira S.A., 1965.

SANTOS, M. **Metamorfoses do Espaço Habitado**: Fundamentos Teórico e metodológico da geografia. Hucitec. São Paulo 1988.

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SANTOS, M. **A Natureza do Espaço**: Técnica e Tempo, Razão e Emoção / Milton Santos. - 4. ed. 2. reimpr. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006. - (Coleção Milton Santos; 1)

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. (Org.), **A Produção Capitalista da Casa (e da cidade)** no Brasil industrial. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. p. 21-95.

SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo e Urbanização**. 13. ed. São Paulo: Contexto, 2002.

SILVA, M. V. da. Trabalho de Campo no Espaço Urbano de Catalão/Goiás: uma proposta pedagógica. In: VIII ENCONTRO NACIONAL DE ENSINO DE GEOGRAFIA - FALA PROFESSOR, 2015, Catalão. **Anais...** Catalão: AGB Nacional, 2015. p. 1-20.

SILVA, P. J. **Vazios urbanos e a dinâmica imobiliária na produção do espaço em Natal/RN**. 2015. Dissertação (Programa de pós-graduação em estudos urbanos e regionais) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte; Natal.

TOPALOV, C. in LOJKINE, C; FORTI, R. (Org.) **Marxismo e Urbanismo Capitalista**: textos críticos. São Paulo: Editora Ciências Humanas; 1979.

VALENÇA, M. M. **Habitação**: notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar. São Paulo: Cadernos da Metrópole, 2003. p. 165-171.

VASCONCELOS, P. A.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço In: CARLOS A. F. A.; SOUZA, M. L. São Paulo: Contexto, 2011.

VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Org.). **A Cidade Contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013.

VILLAÇA F. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001. p. 69-155.

APÊNDICES

APÊNDICE 1 – TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO – TCLE (MORADORES)



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
REGIONAL CATALÃO
U.A.E INSTITUTO DE GEOGRAFIA
Programa de Pós-graduação em Geografia



Você/Sr./Sra. está sendo convidado(a) a participar, como voluntário(a), da pesquisa intitulada **“ESTRATÉGIAS DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CATALÃO (GO): A inserção urbana para moradores dos bairros à Sudeste da BR-050 (2000-2017)”**. Meu nome é **Lucas Francisco Souza de Lima**, sou mestrando e pesquisador(a) responsável e minha área de atuação é **Geografia**, sob a matrícula **20171658**. Após receber os esclarecimentos e as informações a seguir, se você aceitar fazer parte do estudo, assine ao final deste documento, que está impresso em duas vias, sendo que uma delas é sua e a outra pertence ao(à) pesquisador(a) responsável. Esclareço que em caso de recusa na participação, você não será penalizado(a) de forma alguma. Mas, se aceitar participar, as dúvidas *sobre a pesquisa* poderão ser esclarecidas pelo(s) pesquisador(es) responsável(is), via e-mail (lucasfla.94@hotmail.com) e, inclusive, sob forma de ligação a cobrar, através do seguinte contato telefônico: (64) 98120-9128. Ao persistirem as dúvidas *sobre os seus direitos* como participante desta pesquisa, você também poderá fazer contato com o **Comitê de Ética em Pesquisa** da Universidade Federal de Goiás Regional Catalão, no telefone (64)3441-7609.

1. Informações Importantes sobre a Pesquisa:

O objetivo da pesquisa intitulada **“ESTRATÉGIAS DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CATALÃO (GO): A inserção urbana para moradores dos bairros à Sudeste da BR-050 (2000-2017)”**.

A pesquisa tem como objetivo materializar uma dissertação científica contribuindo para o conhecimento dos problemas urbanos da sociedade, buscando discorrer metodologicamente através do arcabouço teórico sobre o mercado de imóveis com ênfase na concepção do método do Materialismo histórico dialético, em conjunto com dados documentais e entrevistas em forma de questionários e com questões abertas pontuais de viés socioeconômico a serem realizadas utilizando como recorte espacial os bairros construídos após a década de 2000, alocados no limite Sudeste da malha urbana de Catalão e à margem da rodovia BR-050, que corta o perímetro urbano desta cidade. Sendo eles: Estrela, Liz, Flamboyant, Jardim Colonial, Residencial Eldorado, Alvino Albino e Maria Amélia I e II.

Desta forma, objetivamos através da dissertação concluída fomentar uma ferramenta de reivindicação ao direito à cidade para os moradores destes bairros como forma de contribuição social associada à pesquisas documentais, empíricas e teóricas.

Esta pesquisa utilizará em seu arcabouço teórico contribuições sobre as dinâmicas do espaço urbano, do mercado imobiliário junto à concepção de atores sociais e agentes produtores e consumidores do espaço urbano, sendo majoritariamente contribuições de autores que trabalham com o viés do Materialismo histórico dialético.

Realizando assim, uma análise qualitativa e dedutiva sobre o contexto em que se insere a área de pesquisa. Este arcabouço teórico estará dialogando com dados documentais e empíricos coletados em pesquisas de campo, a fim de fomentar uma análise dissertativa de estudo de caso e uma ferramenta de reivindicação para os moradores da região.

Esta etapa da pesquisa de campo, dar-se-á junto aos moradores dos bairros pesquisados e citados acima, o contato se dará por meio da aplicação de questionários e com perguntas objetivas e algumas abertas e pontuais. Pretende-se realizar a aplicação dos questionários para média de 6 a 8 moradores por bairro pesquisado. As questões serão referentes ao perfil empregatício dos moradores e as expressões sobre suas inserções nos espaços de cidadania, serviços e lazer da cidade, dialogando com o conceito de atores sociais explanado por autores que constituem o arcabouço teórico da pesquisa.

O critério de escolha pelos entrevistados participantes se dá de forma irrestrita dentre os habitantes das moradias que são majoritárias nos bairros, já que são residenciais que apresentam pouco tempo de fundação. Em geral, estes imóveis dois ou três quartos (sendo uma suíte), sala, banheiro social, cozinha, piso em cerâmica, muro, forro de laje, área de serviço e garagem para no mínimo um veículo, em terrenos possuem em média entre 150, 00 m² e 300, 00 m.

Ao participar desta parte da pesquisa, o morador terá que despende cerca de vinte minutos e isso poderá interrompê-lo nas outras atividades, podendo trazer certo desconforto. Todavia, asseguramos ao pesquisado que esta pesquisa não apresenta qualquer tipo de risco, pois a mesma buscará apreender a dinâmica social do bairro, portanto, **não** é o objetivo publicar os casos particulares.

Ressaltamos, não retrataremos casos específicos e/ou individuais. A pesquisa ora citada tem o caráter voluntário, desta forma, não haverá nenhum tipo de pagamento ou gratificação financeira, também não haverá nenhum custo ou gastos com despesas pela cooperação e participação na pesquisa. É importante salientar que a pesquisa **não** divulgará o nome do participante, assegurando a privacidade e o anonimato do participante. Contudo, o

participante tem a liberdade de recusar a participar ou retirar o seu consentimento, em qualquer fase da pesquisa, sem penalização alguma e sem prejuízo ao seu cuidado. E ainda, é de direito ao participante pleitear indenização, garantida em lei, em caso de dano imediato ou futuro.

1.2 Consentimento da Participação na Pesquisa:

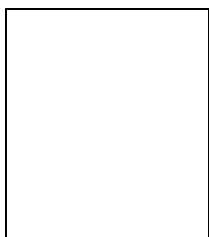
Eu,, inscrito(a) sob o RG/ CPF/ n.º, abaixo assinado, concordo em participar do estudo intitulado **“ESTRATÉGIAS DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CATALÃO (GO): A inserção urbana para moradores dos bairros à Sudeste da BR-050 (2000-2017)”**. Informo ter mais de 18 anos de idade, e destaco que minha participação nesta pesquisa é de caráter voluntário. Fui, ainda, devidamente informado(a) e esclarecido(a), pelo pesquisador(a) responsável **LUCAS FRANCISCO SOUZA DE LIMA**, sobre a pesquisa, os procedimentos e métodos nela envolvidos, assim como os possíveis riscos e benefícios decorrentes de minha participação no estudo. Foi-me garantido que posso retirar meu consentimento a qualquer momento, sem que isto leve a qualquer penalidade. Declaro, portanto, que concordo com a minha participação no projeto de pesquisa acima descrito.

Catalão, de de

Assinatura por extenso do(a) participante

Assinatura por extenso do(a) pesquisador(a) responsável

Testemunhas em caso de uso da assinatura datiloscópica



APÊNDICE 2 – QUESTIONÁRIO (MORADORES)



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
REGIONAL CATALÃO
U.A.E INSTITUTO DE GEOGRAFIA
Programa de Pós-graduação em Geografia



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS REGIONAL
CATALÃO U.A.E INSTITUTO DE GEOGRAFIA Programa de Pós-graduação em
Geografia

Título: ESTRATÉGIAS DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CATALÃO (GO): A inserção urbana para moradores dos bairros à Sudeste da BR-050 (2000-2017) Aluno: Lucas Francisco Souza de Lima Orientadora: Prof^ª Dra. Magda Valéria da Silva Público Alvo: Moradores dos bairros Estrela, Liz, Flamboyant, Jardim Colonial, Residencial Eldorado, Alvino Albino e Maria Amélia I e II em Catalão/Goiás.

QUESTIONÁRIO

- 1) Nome do entrevistado (opcional): _____
- 2) Bairro: _____
- 3) Faixa etária: () 18-30 () 30-40 () 40-50 () 50-65 () 65 ou mais
- 4) Quantas pessoas moram nesta residência: _____
- 5) Vínculo empregatício: () Desempregado () Aposentado () Outro tipo de renda () Empregado
- 6) Se empregado, qual profissão? _____
- 7) Qual a renda familiar mensal: () Até 1 salário mínimo () 2 a 3 salários mínimos () 4 a 6 salários mínimos () 6 a 8 salários mínimos () 8 a 10 salários mínimos () Superior a 10

8) Propriedade do imóvel: () Próprio () Alugado () Cedido () Outro
Qual? _____

9) Grau de instrução: () não sabe escrever () não sabe ler () Ensino fundamental
incompleto () Ensino fundamental completo () Ensino Médio incompleto
() Ensino Médio completo () Ensino superior incompleto () Ensino
superior completo () Pós-graduação, Qual? _____

10) Valor de compra (com data) ou aluguel do imóvel: _____

11) Quantos cômodos tem o imóvel em que reside?

12) Características gerais do imóvel (número de quartos, de banheiros, quantas salas, tem
quintal e etc.):

UFG

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS REGIONAL
CATALÃO U.A.E INSTITUTO DE GEOGRAFIA Programa de Pós-graduação em
Geografia

13) Qual o valor pago no último IPTU? Qual ano? _____

14) Quais tipos de equipamentos e serviços públicos mais fazem falta aos moradores do bairro
(É permitido marcar mais de uma opção): () Esgoto () Saúde ()
Escolas/Creche () Lazer/Parques/Praças/Áreas verdes () Transporte público ()
Serviços Bancários/ Lotérica () Asfalto () Segurança () Outro. Qual(is)?

15) Utiliza a unidade de saúde básica Maria Carolina de Mesquita Netto, localizada no bairro
Castelo Branco? () Sim () Não () Sempre () Eventualmente

16) Se utiliza, como avalia o serviço prestado pelos médicos, atendimento, e a estrutura de
equipamentos? () Ótimo () Bom () Regular () Ruim () Péssimo

17) Quais tipos de serviços privados fazem mais falta aos moradores do bairro (É permitido
marcar mais de uma opção): () Farmácias () Comércio () Escolas
particulares () Supermercados () Restaurantes/Bares () Outros. Qual
(is)? _____

18) Possui veículo para locomoção? Qual? () Carro () Moto () Bicicleta ()
outro. Qual? _____

19) Utiliza o transporte público? () Se Sim é: () diariamente () Eventualmente
() Não

20) Se utiliza o transporte público, como o avalia? () Ótimo () Bom () Regular
() Ruim () Péssimo

21) Como avalia o custo benefício de seu bairro? () Ótimo () Bom () Regular
() Ruim () Péssimo

22) Quais equipamentos de lazer e entretenimento seu bairro possui? E quais você usufrui?

23) Quais equipamentos de lazer e entretenimento seu bairro deveria possuir?

24) De que forma a distância entre o seu bairro e os pontos estratégicos da cidade (Bancos, Parques, Universidades, Hospitais e etc.) interferem em seu cotidiano?

25) Você gosta do bairro em que mora? O que mais gosta no bairro?

26) O que você não gosta no seu bairro?

27) O que você acha que poderia melhorar no seu bairro?

28) Considerações sobre o bairro que reside (opcional):

APÊNDICE 3 – TERMO DE ANUÊNCIA (IMOBILIÁRIAS)



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
REGIONAL CATALÃO
U.A.E INSTITUTO DE GEOGRAFIA
Programa de Pós-graduação em Geografia



TERMO DE ANUÊNCIA

Eu, _____, diretor ou proprietário da empresa
....., abaixo assinado, consinto com a participação desta empresa,
denominada, sediada no município de Catalão/Goiás, no
Projeto de Pesquisa, intitulado "Especulação imobiliária em Catalão/GO: Inserção urbana
para os moradores dos bairros à sudeste da BR-050 (2007-2017)", que encontra-se em
desenvolvimento pela Professora Dra. Magda Valéria da Silva, registrada no SIAPE/matrícula
021356671/455611, pertencente ao quadro efetivo da Unidade Acadêmica Especial Instituto
de Geografia, da Universidade Federal de Goiás/Regional Catalão. Informo conhecer o
conteúdo das perguntas constantes no Roteiro de Entrevista a ser aplicado a esta empresa. Por
ser verdade, firmo e assino em três vias o presente Termo de Anuência.

Catalão, Maio de 2018

Assinatura do responsável com carimbo

APÊNDICE 4 - TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO (T.C.L.E.) (IMOBILIÁRIAS)

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO (T.C.L.E.)



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
REGIONAL CATALÃO
U.A.E INSTITUTO DE GEOGRAFIA
Programa de Pós-graduação em Geografia



Pelo presente instrumento, eu, _____, portador(a) do RG: _____, CPF: _____, abaixo firmado(a), identificado(a) e assinado(a), informo e afirmo que Lucas Francisco Souza de Lima, portador do RG nº 6597474 SSP/GO e CPF nº 041.463.621-05 matrícula 20171658 Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Goiás/Regional Catalão (UFG/Regional Catalão) e Magda Valéria da Silva, portadora do RG nº 3468626-SSP-GO (2ª via) e CPF nº 618.587.301-04, membro deste Programa de Pós-Graduação informaram-me todos os procedimentos e esclarecimentos sobre a pesquisa de mestrado (Dissertação), intitulada: Estratégias da Especulação imobiliária em Catalão/GO: A inserção urbana para os moradores dos bairros à sudeste da BR-050 (2007-2017) na condição de Professora Orientadora. Informo ainda que estou ciente de que os pesquisadores citados utilizar-se-ão as informações do QUESTIONÁRIO respondido por mim, as quais poderão ser veiculadas e divulgadas publicamente, primeiramente, no material em texto e em digital desenvolvido para construir a Dissertação de Mestrado e/ou ainda destinadas a fins científicos e sem limitação de tempo ou de número de exibições tanto por parte das referidas pesquisadoras quanto por parte da Universidade Federal de Goiás. A autorização por mim concedida inclui o uso de todo o material criado/produzido que contenha o Questionário respondido no dia ____/____/2018, o mestrando, a professora-orientadora e a UFG/Regional Catalão, da forma que melhor lhes aprouver, notadamente para toda e qualquer forma de comunicação ao público, tais como: material impresso, CD (compact disc), CD ROM, CD-I (compact-disc interativo), home vídeo, DAT (digital áudio tape), DVD (digital videodisc), bem como sua disseminação via Internet, independentemente do processo de transporte de sinal e suporte material que venha a ser utilizado para tais fins, sem limitação de tempo ou do número de utilizações/exibições, no Brasil e/ou no exterior, sendo certo que o material criado destina-se à produção de obra intelectual organizada e de titularidade exclusiva da UFG/Regional Catalão e das pesquisadoras citadas, conforme expresso na Lei nº 9.610/1998 (Lei de Direitos Autorais). Ainda declaro conhecer e saber que os resultados desta pesquisa serão divulgados e publicizados em qualquer meio de divulgação de informações acadêmicas e científicas, como: ANAIS, livros, relatos, periódicos, jornais, homepages, entre outros meios. Destaco também que tenho conhecimento de que minha participação nesta pesquisa consistirá apenas no preenchimento do Questionário, previamente elaborado, (em anexo), respondendo às perguntas formuladas que abordam sobre o tema proposto. Informo ainda que sou conhecedor(a) de que esta pesquisa trará maior conhecimento sobre o tema abordado as

pesquisadoras, sem benefício direto para mim e a função/cargo que ocupo enquanto agente pesquisado(a). Sou ciente de que o preenchimento deste Questionário não representará qualquer risco de ordem física, psicológica ou moral para minha pessoa, cujas respostas e informações prestadas são de minha inteira responsabilidade. Reafirmo autorizar a publicização dos dados e informações fornecidos para esta pesquisa desde que estejam em consonância conforme opção da minha parte em divulgar o meu nome/identificação ou de não divulgar (manter o anonimato). Da mesma, forma estou esclarecido(a) que em caso de recusa na participação da pesquisa, bem como recusa de divulgação do meu nome, não serei penalizado(a) de forma alguma.

AUTORIZO A DIVULGAÇÃO DO MEU NOME ENQUANTO PESQUISADO(A): () SIM
() NÃO. Declaro estar ciente com o que foi anteriormente exposto, para tanto, eu _____, estou de acordo em participar desta pesquisa, assinando este consentimento em duas vias, ficando com a posse de uma delas e a outra pertence as pesquisadoras responsáveis.

Catalão/GO, ____ de _____ 2018.

Assinatura do entrevistado: _____

Nome: _____

End.: _____

CPF: _____

RG: _____

CONTATOS: Em caso de urgência: Lucas Francisco Souza de Lima Rua 97. N° 825. Castelo Branco, Catalão/GO Telefone (64): 9 8120-9128

Endereço da Instituição responsável pela pesquisa: Universidade Federal de Goiás/Regional Catalão - Programa de Pós-Graduação em Geografia Avenida Dr. Lamartine Pinto de Avelar, 1120, Setor Universitário, Catalão-Goiás - CEP: 75704-020 Telefone: (64) 3441-5331

APÊNDICE 5 – ROTEIRO DE ENTREVISTAS SEMIESTRUTURADO (IMOBILIÁRIAS)



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
REGIONAL CATALÃO
U.A.E INSTITUTO DE GEOGRAFIA
Programa de Pós-graduação em Geografia



Título: ESTRATÉGIAS DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CATALÃO (GO): A inserção urbana para moradores dos bairros à Sudeste da BR-050 (2000-2017) Aluno: Lucas Francisco Souza de Lima Orientadora: Prof^ª Dra. Magda Valéria da Silva Público Alvo: Agentes Imobiliários que atuam nos bairros Estrela, Liz, Flamboyant, Jardim Colonial, Residencial Eldorado, Alvino Albino e Maria Amélia I e II em Catalão/Goiás.

1) Qual o nome da empresa imobiliária?

2) Quantos imóveis residenciais esta empresa imobiliária intermedeia ou possui nos bairros pesquisados? _____

3) Quantos são destinados a aluguel e quantos à venda?

4) Qual o valor médio de imóvel residencial para compra e para aluguel, conforme localização?

5) Quais as características destes imóveis residenciais (quantos quartos, quantas salas, quantos banheiros, é de lote inteiro, tem quintal etc.?)

6) Quantos lotes vagos a empresa imobiliária intermedeia ou possui nos bairros pesquisados. E valores médios destes?

7) Qual o valor médio dos lotes para venda por bairro pesquisado, conforme localização?

8) Qual o tamanho médio desses lotes?

9) Há quanto tempo que a imobiliária atua nos bairros pesquisados?

10) Qual foi o aumento gradual de valores de imóveis e lotes nos bairros pesquisados ao longo do tempo (2007-2017)?

11) Qual foi a flutuação dos imóveis nos bairros (Centro, Nossa Sra. de Fátima, São João) durante o período de 2000 até 2017?

12) Qual é a interferência do poder público na valorização destes imóveis?

13) Quais são os fatores determinantes para a valorização nos imóveis nestes bairros pesquisados?

14) Quais são os fatores determinantes para desvalorização dos imóveis nestes bairros pesquisados?

15) Há discrepância de valorização entre os bairros citados?

ANEXOS

ANEXO 1 – PARECER CONSUBSTANCIADO DO COMITÊ DE ÉTICA EM PESQUISA

UFG - UNIVERSIDADE
FEDERAL DE GOIÁS -
REGIONAL CATALÃO



PARECER CONSUBSTANCIADO DO CEP

DADOS DO PROJETO DE PESQUISA

Título da Pesquisa: ESTRATÉGIAS DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CATALÃO (GO): A inserção urbana para moradores dos bairros à Sudeste da BR-050 - 2000-2017

Pesquisador: Magda Valéria da Silva

Área Temática:

Versão: 2

CAAE: 89928718.9.0000.5083

Instituição Proponente: Campus Catalão

Patrocinador Principal: Financiamento Próprio

DADOS DO PARECER

Número do Parecer: 2.829.662

Apresentação do Projeto:

O projeto intitulado "Estratégias da especulação imobiliária em Catalão (GO): A inserção urbana para moradores dos bairros a Sudeste da BR-050 - 2000-2017" é proposto pela professora Pesquisadora Magda Valéria da Silva (responsável perante o CEP) e pelo membro da equipe de pesquisa o mestrando Lucas Francisco Souza de Lima. Este protocolo foi organizado para que seja realizada uma "pesquisa teórica", uma "pesquisa documental" e uma "pesquisa de campo". De acordo com os pesquisadores "O município de Catalão (GO) vem aumentando consideravelmente sua população urbana. Da década de 1980 até o início do século XXI o município quase dobrou o seu contingente populacional de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e em 2016 já ultrapassa o número de 100 mil habitantes. Este crescimento populacional foi causado principalmente pela instalação de grandes indústrias, junto a atividades mineradoras, e serviços, o que resultaram na ampliação de empregos em Catalão. Seguindo esta lógica de crescimento e ampliação de postos de emprego no espaço da cidade, este processo faz com que o preço dos imóveis e terrenos aumente consideravelmente. Este fenômeno resultou em uma crescente especulação imobiliária e valorização fundiária, culminando em vazios intraurbanos nos bairros, enquanto os novos setores mais afastados dos serviços públicos e privados e dos eixos de comércio, com enfoque aos bairros construídos (Estrela, Liz, Flamboyant, Jardim Colonial, Residencial Eldorado, Alvinho Albino e Maria Amélia I e II) de 2000 em diante no limite Sudeste da malha urbana do município, e a margem da rodovia BR-050, que vão sendo gradualmente

Endereço: Av Dr Lamartine Pinto de Avelas, nº 1120, Setor Universitário

Bairro: LOTEAMENTO VILA CHAUD **CEP:** 75.704-020

UF: GO **Município:** CATALAO

Telefone: (64)3441-7609

E-mail: cep.rc.ufg@gmail.com

UFG - UNIVERSIDADE
FEDERAL DE GOIÁS -
REGIONAL CATALÃO



Continuação do Parecer: 2.829.662

ocupados, segregando camadas da população do acesso à infraestruturas, parques, lazer e serviços bancários, de saúde e instituições educacionais." Neste sentido, "A pesquisa teórica estará associada à levantamentos feitos em obras completas e artigos publicados. Este conjunto teórico vai desde geógrafos como Santos (1993), Carlos (1992), (2011), e Spósito (2002), que realizam uma abordagem completa sobre o processo de urbanização brasileira, e autores como Corrêa (1989) e Harvey (1980) que expõem como os agentes produtores e consumidores do espaço urbano e atores sociais atuam no processo da especulação imobiliária. A pesquisa contará com colocações sobre a especulação imobiliária realizada por Campos Filho (1999), Rolnik (2007), Baltrusis (2006), Singer (1982), Gonçalves (2010) e Maricato (1982). Além de contribuições de Harvey (1980), Sposito (2013) e Rodrigues (1991) sobre a segregação socioespacial proporcionada pelo Capital imobiliário." "A pesquisa documental contará com dados sistematizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), para a coleta de informações sobre o município onde se localiza a área pesquisada, junto a dados de datas e empresas envolvidas nas respectivas criações dos bairros pesquisados a serem coletados em secretarias da Prefeitura Municipal de Catalão, como a Secretaria Municipal da Habitação e a Secretaria Municipal de Meio-ambiente. Além de fragmentos do Plano Diretor Municipal e agências imobiliárias com grande atuação na área de estudo e secretarias da Prefeitura Municipal de Catalão." Por fim, "Através da pesquisa de campo serão coletados dados com as imobiliárias que atuam com mais ênfase nas áreas dos bairros pesquisados. E também dados sobre a valorização imobiliária presente nesta área. Analisando as estratégias do capital imobiliário que reflete segregação socioespacial. Através de entrevistas semiestruturadas a pesquisa empírica trará dados sobre o perfil e inserção urbana dos moradores da área pesquisada. s entrevistas em forma de questionários e com perguntas abertas pontuais tem a pretensão de realização com moradores de todos os bairros em questão, em uma média de 6 a 8 por setor pesquisado. As questões serão referentes ao perfil empregatício dos moradores e as expressões sobre suas inserções nos espaços de cidadania, serviços e lazer da cidade, dialogando com o conceito de atores sociais explanado por autores que constituem o arcabouço teórico da pesquisa."

Objetivo da Pesquisa:

Apresenta como "Objetivo Primário: Compreender as estratégias adotadas no processo de especulação imobiliária na abertura e construção dos bairros Estrela, Liz, Flamboyant, Jardim Colonial, Residencial Eldorado, Alvino Albino e Maria Amélia I e II, indicam materializar segregação socioespacial na área urbana Catalão/Goiás."; e como objetivos secundários: "- Analisar a atuação do capital imobiliário junto ao fenômeno da especulação imobiliária e valorização fundiária urbana

Endereço: Av Dr Lamartine Pinto de Avelas, nº 1120, Setor Universitário
Bairro: LOTEAMENTO VILA CHAUD **CEP:** 75.704-020
UF: GO **Município:** CATALAO
Telefone: (64)3441-7609 **E-mail:** cep.rc.ufg@gmail.com

UFG - UNIVERSIDADE
FEDERAL DE GOIÁS -
REGIONAL CATALÃO



Continuação do Parecer: 2.829.662

em Catalão (GO) considerando os bairros pesquisados; - Apresentar e discorrer sobre as configurações socioespaciais, infraestruturais, de serviços públicos e privados presentes nos bairros pesquisados."

Avaliação dos Riscos e Benefícios:

Riscos:

O projeto de pesquisa traz em sua metodologia a pesquisa de campo com moradores e promotores imobiliários. Sendo assim, há riscos de rejeição por parte de alguns participantes, ou seja, responder os questionários e roteiros de entrevistas.

Benefícios:

A pesquisa busca materializar ferramentas e ações para que os moradores dos bairros citados possam fazer reivindicação de melhorias na estrutura urbana destes bairros e bem como lutar por seu direito à cidade.

Comentários e Considerações sobre a Pesquisa:

- A pesquisadora responsável principal não anexou carta resposta às pendências indicadas no último parecer. Embora solicitada por este CEP, as pendências foram verificadas a partir da consulta nas novas documentações apresentadas.
- A pesquisadora responsável principal não anexou o "Termo de Compromisso" dos pesquisadores. O "Termo de Compromisso" consiste na ciência dos termos e deve ser assinado por todos os pesquisadores envolvidos no estudo, inclusive os orientadores.
- A pesquisadora responsável principal anexou o TCLE apresentando as seguintes adequações: - quanto aos benefícios: "...fomentar as análises acerca do espaço urbano de Catalão, por meio da Ciência Geográfica e ainda fornecer subsídios que possam contribuir em alguma medida para a luta dos moradores dos bairros pesquisados em prol do direito à uma cidade mais justa e igualitária, bem para reivindicar melhorias que beneficie a todos."; - quanto aos riscos: "...Está garantido a expressa de liberdade do(a) participante de se recusar a responder questões que lhe causem desconforto emocional, riscos psicossociais e/ou constrangimento nesta etapa da pesquisa..."; "...Está assegurado o direito de recusa do(a) participante em responder ao questionário, bem como de responder questões que lhe cause algum tipo de desconforto emocional, riscos psicossociais e/ou constrangimento nesta etapa da pesquisa. Todavia, asseguramos ao(a) participante que a pesquisa proposta buscará apreender a dinâmica social do bairro, portanto, não é o objetivo publicar casos particulares."; acrescenta a opção de "ciência de que os ... dados coletados podem ser relevantes em pesquisas futuras e, portanto, ..." pode ser autorizado aos "pesquisadores e UFG-Regional Catalão/UFCAT a guarda do material em banco de

Endereço: Av Dr Lamartine Pinto de Avelas, nº 1120, Setor Universitário
Bairro: LOTEAMENTO VILA CHAUD **CEP:** 75.704-020
UF: GO **Município:** CATALAO
Telefone: (64)3441-7609 **E-mail:** cep.rc.ufg@gmail.com

UFG - UNIVERSIDADE
FEDERAL DE GOIÁS -
REGIONAL CATALÃO



Continuação do Parecer: 2.829.662

dados". Neste último caso, ao se alterar os objetivos da pesquisa e em caso de aprovação pelo participante, seria necessário deixar claro que haverá utilização de tais dados após a devida apreciação ética. Foram inseridas informações referentes ao endereço completo, telefones, e-mails e outras formas disponíveis de acesso ao pesquisador e ao CEP-Regional Catalão/UFCAT, indicando no item que apresenta os telefones de contato, que embora seja celular, que o participante poderá ligar a cobrar para os responsáveis pelo estudo. O campo específico para assinatura dactiloscópica em casos de participantes não letrados foi adicionado ao TCLE, bem como os espaços para assinatura de duas testemunhas. O TCLE apresentado garante todos os aspectos éticos fundamentais aos voluntários, atendendo as pendências.

- A pesquisadora responsável principal anexou o projeto no qual visualiza-se que as pendências quanto ao cronograma foram atendidas, estando em acordo com as Informações Básicas da Pesquisa.

- A palavra "sujeito" foi alterada para participante da pesquisa conforme Resolução 510/16 em todos os documentos componentes deste protocolo de pesquisa.

Considerações sobre os Termos de apresentação obrigatória:

O protocolo de pesquisa está instruído com os seguintes documentos: Informações básicas do projeto; Folha de Rosto que contém a assinatura da pesquisadora principal e do chefe da unidade acadêmica de Geografia pela instituição (UFG/RC); Termo de anuência indicando a natureza de pesquisa do trabalho como modelo, não estando assinado pela/s instituição/ções coparticipante/s; Roteiro de entrevista imobiliária; TCLE postado em 15/05/2018; TCLE reviso-julho-2018; Questionário Moradores; Roteiro de entrevista – prefeitura; Projeto de mestrado postado em 15/05/2018; Projeto mestrado reviso-julho-2018.

Conclusões ou Pendências e Lista de Inadequações:

As pendências indicadas no parecer anterior foram atendidas. Recomenda-se a aprovação do presente protocolo, smj deste Comitê.

Considerações Finais a critério do CEP:

Informamos que o Comitê de Ética em Pesquisa da UFG/Regional Catalão – Universidade Federal de Catalão (CEP/UFG/RC-UFCAT) considera o presente protocolo APROVADO, o mesmo foi considerado em acordo com os princípios éticos vigentes. Reiteramos a importância deste Parecer Consubstanciado, e lembramos que o(a) pesquisador(a) responsável deverá encaminhar ao CEP-UFG o Relatório Final baseado na conclusão do estudo e na incidência de publicações decorrentes deste, de acordo com o disposto na Resolução CNS n. 466/12 e Resolução CNS n. 510/16. O prazo

Endereço: Av Dr Lamartine Pinto de Avelas, nº 1120, Setor Universitário
Bairro: LOTEAMENTO VILA CHAUD CEP: 75.704-020
UF: GO Município: CATALAO
Telefone: (64)3441-7609 E-mail: cep.rc.ufg@gmail.com

UFG - UNIVERSIDADE
FEDERAL DE GOIÁS -
REGIONAL CATALÃO



Continuação do Parecer: 2.829.662

para entrega do Relatório é de até 30 dias após o encerramento da pesquisa, previsto para 29/04/2019.

Este parecer foi elaborado baseado nos documentos abaixo relacionados:

Tipo Documento	Arquivo	Postagem	Autor	Situação
Informações Básicas do Projeto	PB_INFORMAÇÕES_BASICAS_DO_PROJETO_1136185.pdf	30/07/2018 17:56:55		Aceito
Projeto Detalhado / Brochura Investigador	PROJETO_MESTRADO_FINAL_revisto_julho_2018.pdf	30/07/2018 17:55:52	Magda Valéria da Silva	Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	TCLE_revisto_julho_2018.pdf	30/07/2018 17:55:22	Magda Valéria da Silva	Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	TCLE.pdf	15/05/2018 21:06:43	Magda Valéria da Silva	Aceito
Projeto Detalhado / Brochura Investigador	PROJETO_MESTRADO_FINAL.pdf	15/05/2018 21:06:24	Magda Valéria da Silva	Aceito
Folha de Rosto	folha_de_rosto_assina.pdf	15/05/2018 21:03:43	Magda Valéria da Silva	Aceito
Outros	TERMO_DE_ANUENCIA.pdf	14/05/2018 22:15:00	Magda Valéria da Silva	Aceito
Outros	Roteiro_de_entrevista_prefeitura.pdf	14/05/2018 22:14:04	Magda Valéria da Silva	Aceito
Outros	Questionario_Moradores.pdf	14/05/2018 22:13:33	Magda Valéria da Silva	Aceito
Outros	Roteiro_de_entrevista_imobiliaria.pdf	14/05/2018 22:13:05	Magda Valéria da Silva	Aceito

Situação do Parecer:

Aprovado

Necessita Apreciação da CONEP:

Não

Endereço: Av Dr Lamartine Pinto de Avelas, nº 1120, Setor Universitário
Bairro: LOTEAMENTO VILA CHAUD CEP: 75.704-020
UF: GO Município: CATALAO
Telefone: (64)3441-7609 E-mail: cep.rc.ufg@gmail.com

UFG - UNIVERSIDADE
FEDERAL DE GOIÁS -
REGIONAL CATALÃO



Continuação do Parecer: 2.829.662

CATALAO, 19 de Agosto de 2018

Assinado por:
Adriana Freitas Neves
(Coordenador)

Endereço: Av Dr Lamartine Pinto de Avelas, nº 1120, Setor Universitário
Bairro: LOTEAMENTO VILA CHAUD **CEP:** 75.704-020
UF: GO **Município:** CATALAO
Telefone: (64)3441-7609 **E-mail:** cep.rc.ufg@gmail.com