



## Verticalização na Área Central da Cidade Média de Montes Claros/MG<sup>1</sup>

*Sara Cristiny Ramos Meireles, Danilo Júnio Sampaio Oliveira, Valéria Aparecida Moreira Costa, Rodrigo Marques do Nascimento, Iara Soares de França, Maria Ivete Soares de Almeida*

### Introdução

A urbanização brasileira se intensificou a partir da segunda metade do século XX e a cidade é a forma urbana na qual esse processo se materializa. Para Silveira (2003) [1] a cidade deve ser analisada a partir de sua especificidade, tendo em vista sua forma espacial em suas conexões com a estrutura social, processos e funções urbanas que vem se dinamizando com o passar do tempo. Para o autor a cidade é o espaço urbano e para a sua definição deve-se pensar que os espaços urbanizados são diferentes de acordo com sua localização e nível de desenvolvimento.

No Brasil o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) prioriza em seus estudos o sistema hierárquico das cidades, utilizando terminologias para cidades pequenas, médias e grandes e tomando como parâmetro dados referentes ao tamanho da população. SILVA (2013, p. 61-62) [2].

França (2007, p. 51-52) [3] aponta que para o IBGE a cidade média é aquela que possui população entre 100.000 e 500.000 habitantes. Além do perfil demográfico, outros indicadores econômicos, sociais, estruturais e espaciais devem ser considerados na análise das cidades médias.

As cidades médias desempenham o papel de intermediação na rede urbana em que estão inseridas e, ainda, carregam em seu processo histórico diversas marcas dos interesses capitalistas, com destaque para o setor imobiliário que geralmente atrelado ao Estado é um dos principais reprodutores do capital.

Tal setor vem-se dinamizando nas cidades médias. A cidade média de Montes Claros inserida no Norte de Minas Gerais possui aproximadamente 3.568.941 km<sup>2</sup> de extensão territorial e população estimada em 385.898 habitantes. (IBGE, 2013). No que se refere à economia, Montes Claros apresentando um PIB a preços correntes no valor de 4.860.942 bilhões de reais. (IBGE, 2011) [4].

Nesta cidade média norte - mineira a indústria da construção civil se expande, entre outros, por meio da verticalização com os edifícios acima de quatro pavimentos, notadamente no início do século XXI. Essa forma de reprodução do espaço urbano comporta diversos usos desde residenciais, comerciais e mistos, além daqueles destinados à prestação de serviços.

O processo de verticalização em Montes Claros transformou a cidade produzindo impactos significativos na economia e na sociedade urbana, gerando mudanças principalmente nas classes sociais. Tais transformações são percebidas através da morfologia da cidade.

A expansão urbana remete a novas formas de empreender a cidade e nela se reproduzir. Os agentes imobiliários usam estratégias diversas para a comercialização dos empreendimentos verticais, tais como materiais de propagandas, marketing em tvs, internet, folders e outros meios de comunicações comercializando negócios, segurança, qualidade de vida urbana, bem-estar e lazer.

Este trabalho analisa a verticalização na área central de Montes Claros/MG. Para isso, os empreendimentos verticais identificados em Montes Claros por meio de Pesquisa Direta (Abril e Maio, 2014) foram quantificados e organizados considerando a localização, o número de pavimentos e o padrão de ocupação. Verificou-se que a área central da cidade se individualiza das demais áreas verticalizadas pelo marco e pela concentração dos empreendimentos.

### Material e Métodos

Para a elaboração deste estudo<sup>2</sup> realizou-se: a) levantamentos bibliográficos sobre os temas: urbanização brasileira (Silveira, 2003), produção do espaço urbano (Silva, 2013), cidades médias (França, 2007), verticalização (Carvalho e

<sup>1</sup> Este trabalho resulta da pesquisa "Produção do espaço urbano: o processo de verticalização e os condomínios horizontais na cidade média de Montes Claros/MG, após a década de 1990", em desenvolvimento (2014-2016), financiada pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais – FAPEMIG (Processo N. CSA – APQ – 01375 – 13), vinculado ao Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Montes Claros-UNIMONTES. Apoio Financeiro: FAPEMIG

<sup>2</sup> Parecer Consubstanciado do Comitê de Ética e Pesquisa/CEP - Número do Parecer: 401.272,09/08/2013.



Oliveira, 2008) e (Passos, 2007), b) levantamento de dados estatísticos e econômicos no site do IBGE, c) pesquisa empírica nos meses de Abril e Maio de 2014 para coleta de informações diversas dos edifícios tais como: nome do empreendimento, construtora, nº de pavimentos e unidades, ano de construção, d) georreferenciamento dos empreendimentos com objetivo de obter as coordenadas geográficas de cada edifício, e) produção de mapas, f) pesquisa documental em sites de construtoras, folders e panfletos coletados no Feirão da Caixa Econômica Federal (2014) para auxílio na identificação dos estabelecimentos verticais instalados em Montes Claros/MG.

## Resultados e Discussão

A produção do espaço urbano se caracteriza como um processo dinâmico que abrange várias dimensões: econômica, estrutural, sócio espacial e cultural/simbólica.

A verticalização urbana apresenta características que modificam o modo de viver na cidade. Esta forma de expansão da malha urbana possibilita que uma mesma parcela de terra, sobreposta de unidades habitacionais, passe a ser ocupado por várias famílias. (Passos, 2007) [5].

Conforme Carvalho e Oliveira (2008) [6], o edifício vertical é o elemento que possibilita multiplicar o uso do solo, transformando o espaço urbano. Esse objeto que, por muito tempo, simbolizava metrópoles e grandes cidades, não lhes é mais exclusivo, pois caracterizam também as cidades médias, como é o caso de Montes Claros-MG.

Após a década de 1990 a cidade média de Montes Claros passa por uma intensificação no processo de crescimento urbano com a expansão vertical por meios dos edifícios. Atualmente na área central da cidade têm ocorrido deslocamentos de população para os bairros periféricos. França (2007) associa tal deslocamento à concentração e circulação de pessoas e atividades econômicas, além da perda da privacidade e tranquilidade daqueles que escolheram tal área como o primeiro lugar para morarem.

A área central de Montes Claros é o marco e concentra a maior parte dos empreendimentos verticais, destacando-se o Edifício Montes Claros que é um dos mais antigos da cidade e possui 17 pavimentos de usos residenciais e comerciais. O Edifício Flamboyant tem 16 pavimentos Residenciais e o Odete Antunes Coelho possui 11 Pavimentos e o. Há também o Edifício Piazza Center, comercial, com 13 pavimentos. O Hotel Dimas Lessa com 12 Pavimentos mostra a diversidade da verticalização na área central da cidade.

O bairro São José é bastante verticalizado e possui principalmente usos residenciais como o Condomínio Marconi Meira Novais e o Edifício São José, ambos com quatro pavimentos.

A verticalização se destaca também em alguns eixos articulados à área central de Montes Claros como a Avenida Mestra Fininha que se estende até o bairro Morada do Sol. Nesta avenida identificaram-se diversos edifícios de alto padrão como o Renoir com 16 pavimentos, o Van Gogh que possui 13 pavimentos e o Joan Miró com 12 pavimentos. Outros eixos importantes são a Avenida Deputado Esteves Rodrigues, destacando-se os edifícios Absoluto Condomínio Inteligente que está em construção contendo 18 pavimentos e o Burle Marx com 15 pavimentos, e, a Avenida Cula Mangabeira com o Centro de Especialidades Tancredo Neves/CAETAN com 10 pavimentos e o Edifício Office Center com nove Pavimentos.

Mas a verticalização atual de Montes Claros se expande para outros bairros não restritos a área central, destacando-se o Morada do Sol, Todos os Santos e Canelas. No bairro Ibituruna, por exemplo, localizado na zona oeste de Montes Claros tem-se o Edifício Residencial Ibituruna com 20 Pavimentos, o Edifício Ibituruna Residence com 16 pavimentos e o Ibituruna Flat com nove pavimentos.

Os edifícios com quatro pavimentos predominam em grande parte da cidade com 58% (338) do total dos empreendimentos identificados. Esse padrão de edificação concentra-se, principalmente na área central com diversos padrões de usos: residencial, comercial, misto, institucional, além de prestação de serviços. Os edifícios que possuem entre 5 a 8 pavimentos somam 29% (173) dos empreendimentos, aqueles de 9 até 15 pavimentos representam 7% (41), aqueles que possuem entre 16 a 20 pavimentos somam 2% (11) e aqueles cujo os números de pavimentos não foram identificados 4% (26). Identificou-se um total de 589 empreendimentos verticais construídos e em construção. (Mapa 1).

## Considerações Finais



O dinamismo da cidade média de Montes Claros foi demonstrado neste estudo a partir do processo de expansão urbana vertical que possui o marco e a concentração na área central. Todavia, a verticalização se espalha para outros bairros da cidade.

Identificou-se um total de 589 empreendimentos<sup>3</sup>, sendo que a maior parte possui quatro pavimentos com uso predominantemente residencial. Mas verificaram-se edifícios com mais de 10 pavimentos na área central, Avenida Mestra Fininha e bairro Ibituruna comportando usos diversos como residencial, comercial, misto e prestação de serviços. A expansão urbana vertical na cidade média de Montes Claros revela novos padrões de urbanização associados às transformações socioeconômicas, culturais e espaciais que caracterizam esta cidade média na atualidade.

## Referências

- [1] SILVEIRA, R. L. L. da. Cidade, corporação e periferia urbana: acumulação de capital e segregação espacial na (re)produção do espaço urbano. Santa Cruz do Sul: EDUNICS, 2003.
- [2] SILVA, Andresa Lourenço Da. Breve discussão sobre o conceito de Cidade Média. Geoinf: Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia Maringá, v. 5, n. 1, p. 58-76, 2013.
- [3] FRANÇA, I. S. de. A cidade média e suas centralidades: O exemplo de Montes Claros no norte de Minas Gerais. 2007. 240f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia.
- [4] INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, Levantamento histórico e populacional da cidade Montes Claro. Disponível em: <http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?codmun=314330&search=minas-gerais%7Cmontes-claros&lang>. Acesso em 11 de Agosto de 2014.
- [5] PASSOS, V. R. de L. A Verticalização de Londrina: 1970/2000 – A ação dos promotores imobiliários. Dissertação (Mestrado). Universidade Estadual de Londrina. Londrina-UEL. 2007.
- [6] CARVALHO, A. W. B. De; OLIVEIRA, L. F. Habitação e Verticalização numa cidade universitária: o caso de Viçosa-MG. Disponível em: [www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitetos/09.100/112](http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitetos/09.100/112).

## Mapa 1.

<sup>3</sup> A pesquisa identificou 626 empreendimentos na cidade média de Montes Claros, desse total, 37 são horizontais e 589 verticais. Uma parte considerável dessas unidades (202) não possui registros da data de construção e de números de pavimentos, por serem empreendimentos muito antigos, por não localizar a informação no próprio local ou ainda, há unidades em construção.



# FÓRUM ENSINO • PESQUISA EXTENSÃO • GESTÃO FEPEG

UNIVERSIDADE: SABERES E PRÁTICAS INOVADORAS

Trabalhos científicos • Apresentações artísticas  
e culturais • Debates • Minicursos e Palestras



## 24 a 27 setembro

Campus Universitário Professor Darcy Ribeiro

[www.fepeg.unimontes.br](http://www.fepeg.unimontes.br)

### Processo de Verticalização por Número de Pavimentos na Cidade Média de Montes Claros-MG

