

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO

PUC-SP

Gabriella Caroline Rodrigues Beltrame

Cidade mercadoria: retenção imobiliária especulativa em
Ipatinga-MG

Mestrado em Ciências Sociais

São Paulo

2010

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO

PUC-SP

Gabriella Caroline Rodrigues Beltrame

Cidade mercadoria: retenção imobiliária especulativa em
Ipatinga-MG

Mestrado em Ciências Sociais

Dissertação apresentada à Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de mestre em Ciências Sociais, sob a orientação da Profa. Doutora Maura Pardini Bicudo Vêras.

São Paulo

2010

Banca Examinadora

À cidade que esperamos ter direito.

AGRADECIMENTOS

Agradecer é um ato tão simples e em sua simplicidade é muitas vezes esquecido. Esquecemos do reconhecimento que encerra a palavra obrigado. Reconhecer que nossos limites encontram no olhar, na crença, no gesto, no auxílio, na compreensão e no perdão de tantos a superação necessária para continuarmos.

Deus, muito obrigada pela confiança, pela presença, pela imensidão de possibilidades, felicidades e desafios com os quais o Senhor me presenteia todos os dias.

Enorme agradecimento devo à minha querida orientadora, professora Maura Vêras, que topou a empreitada de me conduzir, aceitando com generosidade, carinho e dedicação que muito me comoveram. Obrigada por compartilhar comigo seu tempo, seu saber, sua gentileza. Obrigada por acreditar e me fazer crer, obrigada por reconhecer meus limites e me mostrar outros caminhos.

Mamãe, papai, tudo o que eu diga é pouco para expressar meu amor e minha gratidão.

Ao Elder, presente do qual sei que foram furtadas muitas horas de dedicação, agradeço por me ouvir, me tolerar, me amar incondicionalmente e por adiar tantos sonhos privilegiando os meus.

Agradeço especialmente ao Centro Federal de Educação Tecnológica de Minas Gerais (CEFET-MG) nas pessoas de seu diretor-geral, Prof. Flávio Antônio dos Santos e professor Milney Chasin, por acreditarem que uma instituição é feita de pessoas merecedoras de oportunidades iguais. Oportunidade de crescer com a própria instituição. Obrigada por ter oportunizado meus estudos e de meus colegas do Minter. Agradeço pela iniciativa e por não tê-la abandonado, ao contrário, buscado concretizá-la.

Aos colegas do CEFET-MG, Campus Timóteo, na pessoa de seu então diretor, professor Fernando Castro de Oliveira, grande incentivador, agradeço pelo apoio, bem como ao atual corpo diretivo.

Ao Programa de Estudos Pós-Graduados em Ciências Sociais agradeço meus queridos professores por descortinarem um “novo” mundo, profa. Vera Chaia pela compreensão. Kátia e Rafael pela presteza. Professor Paulo-Edgar pelo auxílio em minha orientação e pela generosidade.

Agradeço às professoras Marisa do Espírito Santo Borin e Mônica Muniz Pinto de Carvalho Souza, que muito contribuíram e incentivaram no Exame de Qualificação.

Aos amigos do Minter com os quais compartilhei ansiedades, medos e vitórias, agradeço com um grande carinho, em especial, às meninas da vilinha: Verinha, Bu, Regina, Vanessa; à Sancha, Ana Lúcia e também ao Carlos.

Minha família muito obrigada! Ju, João e Marcelo obrigada por abrirem as portas de sua casa para me acolherem assim como o fez Dona Elza, minha mãe paulistana. Katita, valeu a ajuda e a dedicação. Desculpe meus amigos queridos por ter esquecido tantos aniversários, festas, nascimentos, prometo remediar.

Muito obrigada.

RESUMO

Cidade-mercadoria: retenção imobiliária especulativa em Ipatinga-MG

Gabriella Caroline Rodrigues Beltrame

Esta dissertação busca analisar os processos de dualidade presentes na constituição de uma cidade-empresa – Ipatinga, no Vale do Aço, em Minas Gerais, e a relação entre o estoque estratégico de imóveis, denominado retenção imobiliária especulativa, com os conseqüentes obstáculos ao acesso à terra-moradia urbana identificados na cidade-aberta, criada em torno e como decorrência do núcleo inicial. Cidade originada pela grande indústria siderúrgica Usiminas, abrigou em seu seio a citada separação entre cidade-fechada e cidade-aberta. Nossas análises voltaram-se à cidade-aberta, palco de atuação de um mercado imobiliário que se firma com a própria construção da usina, promovendo a rápida transformação da terra rural em terra urbana, alicerçado em uma estrutura fundiária concentrada, na crescente demanda por terra urbanizada e na divulgação da cidade como investimento fundiário de lucro certo. Com base nos pressupostos e conceitos da perspectiva histórico-materialista, a cidade, tratada como mercadoria, revelou-se cenário de retenção imobiliária que mercantiliza a terra urbana como estratégia de valorização por gerar a escassez relativa à terra-moradia, cerceando o direito de escolha locacional daqueles incapazes de fazer frente econômica ao mercado imobiliário concentrado, caro e monopolizado, onde promotores imobiliários, proprietários fundiários aliam-se ao grande capital e confundem-se com o poder público, interferindo na primazia de obras públicas, enquanto os mecanismos de regulação jurídicos e administrativos se apresentam funcionais ou omissos à especulação. Nesse sentido, a configuração espacial da cidade apresentou-se dispersa, com diversos vazios dentro da malha urbana e com um sentido de crescimento da periferia da cidade-aberta para o centro, próximo à cidade-fechada e com ocupação intensa de áreas desprovidas de equipamentos coletivos essenciais, enquanto áreas bem servidas permaneciam estocadas aguardando valorização. A metodologia escolhida exercitou a complementariedade entre as abordagens qualitativas e quantitativas, baseando-se em dados secundários, fontes oficiais e documentais e combinando a produção de informações por entrevistas com moradores e observadores privilegiados da história urbana de Ipatinga. A análise buscou mostrar como o processo de retenção e valorização imobiliária desenvolveu-se ao longo dos anos em Ipatinga, atingindo não só glebas vagas como imóveis edificadas, expandindo as fronteiras urbanas da cidade para os municípios vizinhos onde um novo ciclo de especulação se desenvolve, buscando descrever o controle do mercado imobiliário sobre o crescimento urbano da cidade, em descompasso com a função social que a propriedade urbana deve cumprir em nosso ordenamento jurídico. Desvendou-se, pois, a desigualdade socioespacial, característica das cidades onde o Capital – e o mercado imobiliário – comandam o acesso à cidade aos seus usuários e onde políticas públicas não são eficazes na conquista da cidadania para todos.

Palavras-chave: Cidade-mercadoria, mercado imobiliário, retenção especulativa, desigualdade socioespacial

ABSTRACT

Cidade-mercadoria: retenção imobiliária especulativa em Ipatinga-MG

Gabriella Caroline Rodrigues Beltrame

This dissertation aims to analyze the processes of duality in the constitution of a company town – Ipatinga, in the Steel Valley, in Minas Gerais, and the relationship between the strategic stock of real property, called speculative retention properties, with the consequent barriers to access to land urban-dwelling identified in open-city built around and as a result of the initial nucleus. City caused by the huge steelworks Usiminas, lodging in its bosom the aforementioned separation between city-closed and city-open. Our analysis turned to the city-open, stage of operation of a property market that clings to the very construction of the plant, promoting the rapid transformation of rural land into urban land, building on a land structure concentrated in the growing demand for land urbanized and disclosure of city land as an investment for profit. Based on the assumptions and concepts of historical-materialist perspective, the city, treated as a commodity, it was revealed that scenario speculative retention trade the urban land as a strategy to generate value for the relative scarcity of land-dwelling, restricting the right to choose locational those unable to make the economic front the property market concentrated, expensive and monopolized, where city builders, landowners are allied to big business and are confused with the government, interfering in the primacy of public works, while the legal and administrative regulatory mechanisms present themselves functional or omitted to speculation. In this sense, the spatial configuration of the city presented itself dispersed, with several gaps within the urban fabric and with a sense of growth in the outskirts of the city-open to the center, near the town closed and intense occupation of areas that lack equipment essential collective as well served areas remained stockpiled awaiting recovery. The chosen methodology exercised the complementarity between qualitative and quantitative approaches, based on secondary data from official sources and documents and combining the production of information from interviews with residents and observers of privileged urban history of Ipatinga. The analysis aimed to show how the process of retention and real estate appreciation has developed over the years in Ipatinga, affecting not only vacant lands as real estate built, expanding urban boundaries of the city to neighboring counties where a new round of speculation develops, trying to describe the control of the property market on the city's growth in mismatch with the social function of urban property that must be respected in our legal system. Unveiled is therefore sociospatial inequality, characteristic of cities where the Capital - and the property market - controlling the access to the city to its users and where public policies are not effective in gaining citizenship for all.

Keywords: City-commodity, property market, speculative retention, sociospatial inequality

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
Informações metodológicas	22
Capítulo I- Construindo o objeto cidade	28
1.1- O espaço urbano	28
1.1.1- Agentes produtores do espaço	31
1.2 Propriedade urbana: instrumento de retenção imobiliária	41
1.2.1- Propriedade imobiliária e sua função social	45
1.3 Luta pelo espaço	49
Capítulo II- A problemática do urbano em Ipatinga	55
2.1- Localizando Ipatinga	55
2.2- Contextualizando a cidade	56
2.3- Ipatinga: aço e alma	61
2.3.1- Cidade-fechada	61
2.3.2- Cidade-fechada e cidade-aberta	68
2.3.3- Buscando a unidade	72
Capítulo III- Cidade mercadoria	76
3.1- Cidade aberta à iniciativa privada	76
3.2- Determinantes à ocupação da cidade	78
3.2.1- A usina desobriga-se	84
3.3- Mercado imobiliário em Ipatinga	88
3.3.1- Alianças de um mercado	91
3.3.2- Configura-se a retenção	94
3.4- Conseqüências da retenção especulativa	103
3.4.1- Retenção imobiliária e a cidade-aberta	109
3.4.2- Alto valor da terra urbana	123
3.4.3- Municípios vizinhos	128
3.5- Ordenamento urbanístico	133

CONSIDERAÇÕES FINAIS	145
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	149
ANEXOS	159
LISTA DE TABELAS	11
LISTA DE FIGURAS	12

LISTA DE TABELAS

Tabela 01-População Urbana e Rural de Ipatinga no período 1950 a 2009	83
Tabela 02- Maiores e menores valores do m ² em reais por bairros selecionados	119
Tabela 03 – Maiores e menores valores do m ² em reais por bairros selecionados	119
Tabela 04 - Densidade demográfica por bairros selecionados	120
Tabela 05- Municípios da Região Metropolitana do Vale do Aço– 2000	129
Tabela 06- Indicadores demográficos- Minas Gerais	130

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 – Localização do município de Ipatinga-MG por Hardy Filho	55
Figura 02 – Croqui da cidade: setorização dos usos	65
Figura 03 – Estrutura fundiária urbana do município na década de 50	81
Figura 04 – Aglomerado Urbano de Ipatinga- década de 70	90
Figura 05 – Declividade da área urbana de Ipatinga	107
Figura 06 – Ipatinga por bairros	115
Figura 07 – Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) de Ipatinga	118
Figura 08 – Região Metropolitana do Vale do Aço	13

INTRODUÇÃO

Surgiu, assim mesmo, como uma obra imponente, fabricada pelas mãos de políticos, japoneses, engenheiros, peões e candangos importados de Brasília, uma cidade no interior de Minas Gerais, com vocação para cumprir seu destino, satisfazer às necessidades da Usiminas¹, empreendimento siderúrgico do sonho nacional desenvolvimentista de Juscelino Kubitschek (JK), presidente entre os anos 1956 e 1961, detentor do emblemático slogan de campanha “50 anos em 5”.

Esse Brasil de JK fora alvo de grandes transformações, altivo de sua incipiente modernidade, de euforia desenvolvimentista, manifesta em processos como a construção do parque industrial, o desenvolvimento da indústria de base; a racionalização da agricultura; o planejamento regional; o aporte de capitais estrangeiros; a ampliação do mercado de consumo de bens duráveis. É neste contexto que novos espaços serão decifrados com a criação de infra-estruturas em vários pontos do território brasileiro e, especialmente para nosso trabalho, em Minas Gerais.

Criação versada por Drummond em “Canto Mineral”:

“[...] Minas Acesita	no rumo certo
Minas Usiminas	do Intendente Câmara,
Minas Ipatinga	Minas que te miro
Minas felina	desprezando os prazos
a custo ensaiando	de imemoriais atrasos,
o salto da serra	de leve batendo à porta
bem alto	da era espacial,
o romper de algemas	Minas tório urânio
mais férreas que o ferro,	Minas esperança [...]

Nessa Minas “mineiral”, para apropriar-nos do neologismo de Drummond, historicamente ligada à exploração mineral, desponta Ipatinga, já criada com a

¹ A Usiminas, sigla para Usinas Siderúrgicas de Minas Gerais S/A, foi fundada em 1956 durante o governo Juscelino Kubitschek. Em 1958 torna-se uma *joint venture* com participação de capitais estatais e de acionistas japoneses iniciando-se nesse mesmo ano as obras de construção da planta fabril da usina e da própria cidade-fechada da Usiminas que, nos primeiros anos da década de 60 já contava com 15 mil pessoas. Em 26 de outubro de 1962, João Goulart inaugurou a usina acendendo o primeiro alto-forno com uma tocha trazida de Ouro Preto simbolizando os inconfidentes mineiros. Em 1991 a empresa foi privatizada e começa a expandir sua gama de atuação abrangendo a aquisição de outras empresas, a entrada no mercado de mineração e implantação de planos de reestruturação e de metas. No ano de 2006, seu capital votante dividia-se entre: Nippon Usiminas (24,7%), Previ (14,9), CVRD (12,3%), Camargo Corrêa (11,6%) Votorantim (11,6%), Caixa dos Empregados da Usiminas (10,1%) Valia (5,9%) e outros (8,9%).

denominação de cidade, para abrigar 37 mil pessoas e viabilizar, por meio da siderurgia, a continuidade do destino “mineiral” de um estado.

Sua criação demonstrará, mais uma vez², a capacidade do Estado, imbuído do papel de grande explorador de atividade econômica, de re-organizar o espaço de toda uma região que se apresentava, antes da chegada dos grandes empreendimentos siderúrgicos, com bases econômicas e sociais de características rurais.

A vinda da siderurgia para a região acirrará, ainda mais, a estrutura fundiária fortemente concentrada. Sua presença e sua capacidade de atração abrirão caminho para a atuação de um mercado de terras extra-núcleo habitacional planejado que refletirá a estrutura concentrada das propriedades empresariais.

Ipatinga, considerada por Piquet (1998) uma cidade-empresa, terminologia destinada, segundo Pereira (2008), às cidades criadas por empresas que as comandam e controlam por meio de relações de trabalho e sociais, tipicamente centradas na disciplina fabril e na sua extensão ao controle da vida fora da fábrica não deverá, somente, à empresa sua conformação espacial. Outros agentes atuarão de forma determinante, como tentamos destacar ao longo deste trabalho centrando nossas atenções, em especial, para proprietários fundiários e promotores imobiliários.

Logo em seus primeiros anos de um urbano imposto³ no interior mineiro, uma realidade inicial se destaca: ao lado da cidade meticulosamente planejada pela Usiminas, outra se firmará para dar abrigo aos não-empregados, atraindo, um contingente heterogêneo de pessoas, constituindo-se palco propício de um mercado imobiliário que se instalava junto com as obras da empresa. De um lado, pois, a cidade-fechada, de outro a cidade-aberta, como designa Piquet (1998) abrigados na cidade-empresa, Ipatinga⁴.

² A partir da segunda metade do século XIX difunde-se largamente no Brasil, a “prática da construção por empresas, de moradias para seus operários em cidades ou em localidades rurais” (CORREIA, 2001, p. 83). Ipatinga é, deste modo, mais um exemplar de cidade fabricada pelo grande capital na urbanização brasileira, assim também como o São João Monlevade, Timóteo, Nova Lima, Ouro Branco, somente no estado de Minas Gerais, e Volta Redonda (RJ), Paulista (PE), Monte Alegre (PR), para citar alguns exemplos.

³ Le Ven (1988) expõe em sua tese de doutoramento a noção de meio urbano imposto pelo grande capital nas cidades fabricadas.

⁴ Pereira (2008) assinala que somente em 1988 a cidade-empresa de Ipatinga tornar-se-ia uma cidade autônoma: “a cidade da empresa transforma-se em cidade coletiva e autônoma, isto é, uma cidade constituída pelo conjunto dos seus habitantes e gerida por forças públicas, para atender às demandas sociais e não apenas às demandas empresariais” (2008, p. 16). Correia (2001) questiona a denominação cidade-empresa argumentando que a mesma não supera “o impasse de atribuir o estatuto de cidade a um lugar privado, destituído das condições e atributos indispensáveis a uma verdadeira vida urbana (...) um lugar que garante autonomia individual e coletiva aos seus moradores” (2001, pp. 90-91).

Por cidade-fechada referimo-nos ao núcleo habitacional fabricado pelo grande capital, destinando a expressão cidade-aberta ao núcleo urbano que se origina em torno, e em decorrência da grande indústria, mas que não se encontra diretamente ligado à empresa⁵.

No entorno da cidade fechada, um pujante mercado imobiliário se formará com a rápida transformação da terra rural em urbana, valorizada pela presença da Usiminas, valendo-se do poder de atração da empresa e da infra-estrutura por essa implantada, retalhando, de forma “extraordinariamente rápida,” conforme descrita por Costa (1995), a terra urbana do município. A configuração espacial da cidade-aberta, antes de ser o resultado do acaso, espontânea⁶, refletiu a atuação e o controle desse mercado de terras que se firmou. Estrutura fundiária baseada na especulação responsável pelo encarecimento da terra-moradia, pela configuração espacial dispersa que Ipatinga apresentou durante anos.

Cidade-aberta que, apesar de sua rápida expansão horizontal, apresentava marcantes discrepâncias, quando comparada com o núcleo fechado e planejado pela empresa. Núcleo “aberto” onde o mercado imobiliário atuou, abrindo grandes loteamentos sem as obras de infra-estrutura, única alternativa daqueles não atendidos pelo plano habitacional da empresa, mas que será capaz, através da ação dos promotores imobiliários, aliados ao poder público municipal, de atrair investidores arrebatados pela publicidade que divulgava Ipatinga como uma “cidade de futuro”, “uma loucura de crescimento”. Mercado e investidores que, estrategicamente, reservaram para si vazios estocados dentro da malha urbana de Ipatinga, retenção essa que se configurou uma estratégia de valorização e de manutenção do patrimônio, como explicita Gonçalves (2002), fortalecedora da escassez da terra-moradia urbanizada, ao não ofertar no mercado o potencial imobiliário disponível.

Contraopondo-se a esse estoque de terra urbana um considerável contingente de trabalhadores, famílias, “aventureiros” chegava, dia-a-dia demandando moradia, equipamentos públicos. O destino de muitos será a periferia de Ipatinga, de encostas íngremes, ou à beira dos vários ribeirões inundáveis, incapazes de fazer frente econômica com o estoque de terra e com o alto preço da terra bem localizada e assim,

⁵ Utilizaremos, neste trabalho, as expressões cidade-fechada e cidade particular como expressões sinônimas, esta última é utilizada por Monte-Mór (1974) ao analisar a região do Vale do Aço na qual se insere Ipatinga. Também utilizaremos como sinônima à cidade-aberta a expressão cidade pública empregada por Costa (1979) em sua análise do processo de formação do espaço urbano no Vale do Aço.

⁶ O programa Cura (197- s.d.) e Monte-Mór (1974, 2004) tratam como espontâneo o núcleo urbano que cresce ao redor da cidade fechada.

aprisionados no espaço (HARVEY, 1982), como se o habitat humano minguasse (SANTOS, 2007). Relegados aos espaços periféricos, enquanto o mercado imobiliário interferia na primazia das obras públicas, valendo-se ora da inexistência de mecanismos jurídicos de controle de sua atuação ora da não aplicação dos instrumentos jurídicos disponíveis, como tentamos demonstrar na caracterização da atual fase de expansão imobiliária que Ipatinga atravessa, estendendo os limites urbanos do município para as cidades vizinhas. Estas, atual alternativa daqueles incapazes de arcar com os custos de localização que Ipatinga impõe e onde um novo ciclo de retenção de imóveis urbanos pode ser observado.

A presente pesquisa teve por objetivo analisar os processos de dualidade presentes na constituição de uma cidade-empresa, buscando identificar a relação entre estoque estratégico de imóveis, denominado neste trabalho como retenção imobiliária especulativa⁷ com os conseqüentes obstáculos ao acesso à terra-moradia urbana, no município de Ipatinga. Centramos nossas análises na cidade-aberta, onde a atuação da iniciativa privada não ligada à empresa foi marcante, tendo a seguinte questão a responder: a retenção imobiliária especulativa contribuiu para a ocupação de áreas periféricas do município não servidas ou servidas tardiamente de equipamentos públicos essenciais?

Consideramos como acesso à terra-moradia o alcance do direito à moradia por meio da aquisição via mercado; via programa habitacional público ou via locação. Moradia esta que deve ser “um lugar na cidade, a partir do qual o indivíduo possa acessar as oportunidades de desenvolvimento humano econômico que as cidades oferecem como educação, lazer e emprego” (MAGALHÃES apud BORGES, 2009), então, sob este prisma, a escolha do padrão locacional pelo indivíduo é fator determinante para a realização do direito à moradia.

Temos como hipóteses gerais: 1) a terra urbana, o imóvel urbano é utilizado como reserva de valor sendo mais valorizado que o imóvel rural; 2) criada a escassez de terra urbana pelo mercado de terras, valorizadas pela pouca oferta frente a uma grande demanda, impõem-se obstáculos ao acesso à terra-moradia e 3) os mecanismos de

⁷ Optamos por utilizar a denominação jurídica do fenômeno: o “art. 2º, VII, alínea e” do Estatuto da Cidade, atribui a esse fenômeno a denominação de retenção especulativa de imóvel urbano, coibido na Constituição Federal pela expressão “solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado” (art. 182, §4º). À guisa de simplificação utilizaremos a expressão “retenção imobiliária especulativa” para designar os estoques estratégicos de imóveis quer sejam edificados ou não, existentes no meio urbano, que demonstram, pois, o aspecto não produtivo/funcional da terra.

regulação do mercado imobiliário bem como a aplicação destes mecanismos são funcionais ao processo de especulação imobiliária.

A escolha desse objeto de pesquisa não se deve ao acaso. Ela teve sua motivação na observação, ainda na infância, do longo trajeto de ônibus (estes raros) ou a pé a que estavam submetidos os moradores do lado de cá⁸ de Ipatinga, a cidade-aberta, distantes do centro comercial e administrativo, do hospital, do asfalto, da água tratada, apinhados nos morros, enquanto no plano, no asfalto, servidos por transporte público, diversos lotes permaneciam vazios.

Para além da aparência de uma “nova cidade”, oportunidade de emprego e de uma “nova vida”, que nascia rapidamente em uma área até então rural no interior do estado de Minas Gerais, procuramos, a fim de alcançar nosso objetivo, investigar as estratégias dos agentes produtores do espaço urbano na constituição da cidade-aberta, especialmente as estratégias do mercado imobiliário, que contribuíram para solidificar Ipatinga como local de investimento fundiário certo; o controle dos grandes proprietários sobre a liberação de terra urbana e a criação de estoques estratégicos, que ao criar escassez da terra urbana, poderiam dificultar o acesso ao meio ambiente construído de qualidade.

Lefèbvre (2008) identifica como única *lei* do crescimento urbano e não urbano a especulação sobre os terrenos. Essa *lei* guiará a atuação dos proprietários, que, na atual fase do capitalismo, mesclam-se entre capital industrial, financeiro, comercial, fundiário e será, como depreendido da afirmação de Lefèbvre, comum às sociedades que se pautam na propriedade privada. Não obstante o fato de sua ordinariedade e de seu prolongado estudo acadêmico, não descredencia novas análises, descrições e apontamentos, mesmo porque ainda que tão debatida, continua sendo a *lei* reinante no uso, ou às vezes, como no caso da retenção imobiliária, no não uso, da propriedade imobiliária, excluindo um imensurável contingente de pessoas dos direitos mínimos que deveriam lhes assistir e as submetendo às vicissitudes do mercado.

Costa (1991) considera as cidades mono-industriais, como classifica Ipatinga, como “excelente laboratório para entendimento do chamado problema urbano do Brasil”:

⁸ As cidades fechada e aberta de Ipatinga são espacialmente divididas pela linha férrea, pela BR-381 e pela própria posição da Usiminas. Assim, é usual em Ipatinga a referência à cidade-aberta pelos seus moradores como o “lado de cá”, o lado a que se pertence, o lado em que o pertencimento é permitido, visto que o “lado de lá”, a cidade-fechada, após a linha férrea, era acessível, como local de moradia, apenas a funcionários da empresa. Lá e cá denotam, pois, o distanciamento entre as duas realidades socioespaciais da cidade.

Nestas áreas pode-se notar com mais clareza aquilo que Lojkin (1981, p. 153) denomina limites a um "planejamento racional, socializado, do desenvolvimento urbano". Esses limites estão relacionados à forma pela qual a terra urbana é ocupada e as dificuldades enfrentadas pela administração pública, para financiar a provisão dos meios de consumo coletivo, particularmente na chamada cidade "pública", o que constitui obstáculos reais ao mencionado "planejamento socializado". Em tais áreas, portanto, pode-se perceber, melhor que em qualquer outro lugar, o fenômeno da segregação sócio-espacial, ainda generalizado no meio urbano brasileiro. Exceto pela intensidade e pela forma explícita de como o fenômeno ali ocorre, ele não se diferencia, em essência, daquele observado nas regiões metropolitanas ou outras grandes áreas urbanas do país. (COSTA, 1991, p. 55)

Ipatinga como uma cidade efetivamente criada, ou nos dizeres de Le Ven (1988), imposta pelo grande capital industrial será "excelente laboratório" para verificarmos como essa *lei* foi empregada pelo capital imobiliário, aliado ao grande capital industrial e confundindo-se com o poder público que se posiciona na sua esteira ou mesmo facilita as condições necessárias à sua expansão e reprodução (VÉRAS, 1996). Essa realidade que facilita a segregação socioespacial é ainda mais pungente, quando tomamos a reflexão de Santos (2007): não podemos prescindir de nossa base espacial, somente nos realizamos e sobrevivemos nela. Mesmo em uma sociedade de fluxos e redes como apontada por Castells (2006), o homem tem, no espaço geográfico, seus limites físicos.

Nossa pesquisa tenta acompanhar o processo de transformação da terra rural em terra urbana ocorrida em Ipatinga, as estratégias de atuação de proprietários fundiários associados a promotores imobiliários, para atrair compradores para o mercado de terras de Ipatinga, buscando vendê-las como um investimento certo em uma cidade de futuro. Estratégia que atraiu investidores que viam na terra uma mercadoria e uma poupança e, como tal, destinada a aguardar, estocada, enquanto se valoriza.

Nossa escrita prossegue na tentativa de alcançar o processo especulativo mais recente, especialmente da última década, em que os lotes, até então estocados, são edificados para dar a Ipatinga uma feição verticalizada. Imóveis que terão seu valor estipulado em preços restritivos, comercializados para investidores da capital mineira ou da própria Ipatinga que buscam, após, vendê-los com uma significativa margem de lucro ou estocá-los, edificados mas vazios, esperando o momento mais propício de comercialização que parece se aproximar, tendo em vista o anúncio, no ano de 2008 da construção da nova planta fabril do grupo Usiminas no município de Santana do

Paraíso, em área limítrofe à Ipatinga, interrompida no ano de 2009, sob os efeitos da crise financeira internacional, mas que recomeçarão, segundo divulgação da empresa⁹ no ano de 2010. Somente durante os quatro anos de construção dessa nova unidade fabril, cerca de 6.400 trabalhadores, não pertencentes à região do Vale do Aço, serão necessários. Após as obras de construção, serão, além dos trabalhadores que eventualmente permanecerem dessas obras, 3.600 novos empregados diretos pela Usiminas em uma região que já sofre com a oferta e com os valores dos imóveis residenciais. No entanto, não chegamos a ponderar os efeitos dessa nova planta fabril sobre a expansão urbana da região, tendo em vista a necessidade de atermos aos nossos objetivos.

Concomitante a esse processo de expansão vertical e crescimento dos preços dos imóveis, parcela da população ipatinguense dirige-se, “expulsa” pelo alto valor exigido para localizar-se em Ipatinga, para os recém criados loteamentos nas cidades de Santana do Paraíso e Caratinga, nos quais o ciclo de retenção imobiliária parece se repetir.

Para melhor compreendermos o mercado de terras de Ipatinga diante do que Santos (1994a) chama de escassez social da terra urbanizada, favorecedora de um panorama de segregação espacial, surgiu, necessária, a análise do marco jurídico que disciplina o ordenamento urbano da cidade dado que, desde a Constituição de 1988, as propriedades estocadas devem ser coibidas. Assim, buscamos identificar a existência ou omissão de condicionantes objetivos a esta estratégia de valorização impostos pela ordem jurídica, especialmente a municipal, relacionando-os ao contexto de expansão urbana do município e procurando alianças nele refletidas.

No primeiro capítulo, apresentamos nosso referencial teórico que, “pela consciência de que o espaço urbano é produzido” (VILLAÇA, 2007, p.08), se baliza pelo materialismo histórico dialético. Versaremos sobre a utilização da terra como mercadoria em que seu valor de troca se sobrepõe ao seu valor de uso, segundo a perspectiva de Henri Lefèbvre (2008) e de David Harvey (1982). Recorreremos a outras fontes de literatura para análise sobre as estratégias de atuação dos agentes produtores do espaço urbano, que será alicerçada por Milton Santos, Maura Pardini Bicudo Vêras, Flávio Villaça, Geraldo

⁹ Informações veiculadas no site institucional da empresa e disponíveis em <http://www.usiminas.com/irj/portal?NavigationTarget=navurl://11f2c8159e364269b033e5ecb4be8f14>, acesso em 21/06/2010.

Magela Costa, Roberto Lobato Corrêa e Mariana Fix¹⁰ e Rosélia Piquet para a discussão sobre cidade-empresa¹¹.

Fizemos nesse capítulo apontamentos de cunho teórico sobre a formação do urbano, as estratégias dos agentes produtores do espaço urbano, desigualdades de apropriação do meio ambiente construído e alguns aspectos do marco jurídico que regula, ou busca regular a urbanização brasileira, apontamentos estes que foram imprescindíveis para esta pesquisadora que, não originária das Ciências Sociais, nela ousou alçar vôos.

No segundo capítulo, apresentamos a cidade de Ipatinga, iluminados pelos referenciais teóricos, situando-a historicamente, descrevendo alguns aspectos de sua criação sob a direção da grande indústria, perpassando sobre a dualidade socioespacial emergente com a implantação, pela siderúrgica, das condições gerais da produção, necessárias ao êxito de seu empreendimento e o espaço que surgirá em decorrência dessa implantação: a dicotomia entre a cidade-fechada e a cidade-aberta. Embora não seja esse o nosso alvo, tornou-se indissociável do estudo da cidade-aberta a análise da cidade-fechada, bem como apontamentos sobre a sua produção pela Usiminas porque, como nos afirma Costa (1995), a deflagração do “urbano” em Ipatinga se dá com a instalação da empresa siderúrgica e estará intimamente ligada a ela.

No terceiro capítulo, passamos, mais especificamente, para a produção do espaço urbano na cidade-aberta de Ipatinga, visando à análise da dinâmica imobiliária desse espaço. Para tal, destacaremos a concentração fundiária existente no município e a peculiaridade de seu sítio natural. Ambas serão fatores determinantes para a expansão urbana por favorecerem a escassez da terra urbana e conseqüentemente, frente à explosão populacional vivenciada pela cidade, a valorização da terra no município. Intentaremos demonstrar como os promotores imobiliários interferiram nesse processo: parcelando intensamente a área urbana do município, prevendo a direção do vetor de valorização para nele se inserir e/ou interferindo em seu rumo, atraindo investidores para o mercado de terra do município; estocando áreas propícias ao assentamento

¹⁰ De Henri Lefèbvre utilizaremos, principalmente, dentre outros textos e obras: “O Direito à Cidade” (2008); de Harvey “A Justiça Social e a Cidade” (1982) e “A Produção Capitalista do Espaço” (2006); de Milton Santos: “O Espaço do Cidadão” (2007) e “Por uma geografia nova” (1980); de Vêras: “Trocando Olhares” (2000) e “Enigmas da Gestão da Cidade Mundial de São Paulo: políticas urbanas entre o local e o global” (1999); de Villaça: “O que todo cidadão precisa saber sobre habitação” (1986); de Costa: “Teoria, pesquisa, problemas e planejamento urbanos no Brasil” (1991); de Corrêa: “Espaço Urbano” (2000) e de Fix: “São Paulo Cidade Global” (2007).

¹¹ Na obra “Cidade-Empresa: presença na paisagem urbana brasileira” (1998).

humano, aguardando que as mesmas se valorizassem pelos investimentos públicos e pela própria demanda que emergia e emergiria para o município.

Nesse sentido, buscamos analisar a relação entre retenção imobiliária especulativa, encontrada no município, e a ocupação de topos de morros, vales inundáveis, áreas desprovidas de equipamentos coletivos essenciais, o que contribuiu para a dispersão espacial, identificada na cidade, e para um adensamento cujo sentido predominante encontrou-se na direção periferia-centro e, ainda mais pungente, dificultou o direito à localização de parcela significativa de cidadãos, contribuindo para o *apartheid* social¹² e a intensificação da relação contrastante entre centro-periferia¹³.

Esse processo excludente agrava-se nas últimas décadas: a cidade, como local de investimento, passa por uma intensa valorização do metro quadrado edificado ou não edificado, o que seleciona e expulsa a população com menos capacidade econômica não só para as áreas periféricas do município, mas para as cidades vizinhas.

Trata-se, assim, de um mercado imobiliário restrito que buscará a valorização de seus negócios, interferindo na localização de investimentos públicos ou os aguardando, pois detentores de capacidade econômica para arcar com o ônus de ver vazio seu imóvel. Beneficiando-se com alianças com o poder público, com a inexistência de legislação pertinente ou com a omissão executiva em aplicá-la, quando existente. Apoiando-se em uma zona de atração empregatícia, no “dinamismo conferido pela usina”, agregando um alto valor aos imóveis, o que selecionará e cerceará a acessibilidade ao espaço urbano adequado a muitos, incapazes de fazer frente econômica a esse mercado, “prisoneiros”, então, de áreas periféricas distantes, distantes, sobretudo do ideal de dignidade da pessoa humana, preconizada em nossa Constituição. Persiste, em uma dinâmica imobiliária que tem na propriedade fundiária uma mercadoria cujo valor de troca sobrepõe-se aos interesses de uma grande parcela da população, alijada de um acesso equânime à cidade.

¹² Expressão utilizada por Fix (2007, p. 17).

¹³ Esse processo evidencia-se ao ponto de Costa (1996), ao analisar a Região Metropolitana do Vale do Aço, na qual se insere Ipatinga, identificar, na região, a substituição gradativa da dicotomia cidade-fechada versus cidade-aberta, típica das cidades-empresas, pela dicotomia mobilidade pendular versus urbanização periférica fragmentada.

Informações metodológicas

Para a consecução dos objetivos desta dissertação a metodologia adotada teve por escopo exercitar a complementariedade entre as abordagens quantitativas e qualitativas, baseando-se em dados secundários, fontes oficiais e documentais e combinando a produção de informações por entrevistas com moradores e observadores privilegiados da história urbana de Ipatinga.

Justifica-se essa adoção por se acreditar, assim como Pedro Demo (2001), que ambas as perspectivas se completam e auxiliam na consecução do objetivo da pesquisa.

Buscou-se identificar a ocorrência do fenômeno da retenção imobiliária especulativa em Ipatinga, suas origens e conseqüências sócio-urbanas ao acesso à terra-moradia no município, aclarando as estratégias de estoque da terra urbana, empregadas pelos proprietários e promotores imobiliários em Ipatinga, bem como suas alianças com o poder público e com o grande capital industrial, por meio da metodologia apontada. Para tal recorreu-se a fontes oficiais e documentais além de entrevistas e história oral. A pesquisa bibliográfica complementou informações disponíveis.

Parcela do resgate histórico da atuação de proprietários e promotores imobiliários em Ipatinga, assim como a tentativa de identificação da existência de estratégias em suas ações, bem como a forma de sobrevivência na cidade-aberta, daqueles cerceados pelos altos valores do mercado de terras do município, foram realizadas por meio de entrevista do tipo qualitativa semi-estruturada¹⁴.

Para a pesquisa, coletamos dados primários, através de cinco entrevistas com informantes privilegiados, cobrindo áreas diversas. Entrevistas com 01 proprietário de imobiliária, com atuação há mais de 30 anos no município e prestador de serviço para a então maior empresa loteadora do município, a Linhares Imóveis. Entrevistamos, também, um advogado da referida empresa por 15 anos, que esclareceu sobre estratégias de publicidade e sobre os processos de aprovação dos empreendimentos. Entrevistamos

¹⁴ A entrevista qualitativa foi utilizada por se entender que a mesma propiciaria um resgate histórico acurado e seria potencial apontadora de novas fontes a serem perseguidas. Ademais, a entrevista qualitativa, conforme aponta Gaskell (2002), poderá assumir um papel relevante na combinação com outros métodos: “O emprego da entrevista qualitativa para mapear e compreender o mundo da vida dos respondentes é o ponto de entrada para o cientista social que introduz, então, esquemas interpretativos para compreender as narrativas dos atores em termos mais conceptuais e abstratos, muitas vezes em relação a outras observações.” (GASKELL, 2002, p. 65).

a filha do maior proprietário de terras da cidade-aberta no momento da chegada da Usiminas, cuja família será responsável por grande parte dos loteamentos de Ipatinga. Um topógrafo atuante na região há 30 anos, prestador de serviços para os principais loteamentos e que ainda os presta para os loteamentos que se desenvolvem nas franjas urbanas dos municípios vizinhos a Ipatinga. Entrevistamos, ademais, o delegado regional do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais (CRECI-MG). Estes dois últimos entrevistados nos forneceram, especialmente, informações sobre o atual mercado de terras de Ipatinga.

As entrevistas estiveram estruturadas em 02 blocos temáticos: Bloco 01- Identificação do informante, Bloco 02- Mercado Imobiliário.

Recorreu-se, igualmente à história oral com 04 pessoas com o máximo de vivência na cidade de Ipatinga, para nos auxiliar na reconstrução do panorama histórico, todas elas moradoras da cidade-aberta há no mínimo 30 anos e que muito contribuíram para que pudéssemos resgatar como era o acesso à moradia urbana no município.

Os referidos entrevistados foram escolhidos, tendo em vista a experiência profissional e/ou de vida que cada um detinha sobre o foco de nossa pesquisa; procuramos, pois, figuras que consideramos chaves para a compreensão do processo imobiliário na cidade e da alternativa de localização na cidade-aberta em um cenário de ocupação de áreas inadequadas, carentes de equipamentos urbanos, enquanto, outras, propícias, permaneciam estocadas.

Destacamos que foram tomados os cuidados éticos necessários e pertinentes à realização das entrevistas, sendo que, para resguardar a identidade dos entrevistados, optamos pela divulgação de nomes fictícios.

O levantamento documental perpassa pela coleta de dados em diversas fontes: empresas dos entrevistados (catálogos, impressos, páginas na internet), Prefeitura do Município de Ipatinga (PMI), Câmara Municipal de Ipatinga, imprensa (artigos e anúncios de empreendimentos), Fundação João Pinheiro (FJP), Usiminas, Ministério das Cidades

(Pesquisa de Déficit Habitacional no Brasil¹⁵) e pesquisas acadêmicas. Coletamos, também, dados quantitativos para dialogar com a interpretação dos dados empíricos, como indicadores socioeconômicos e figuras que vieram facilitar a análise.

Através dos mesmos, bem como do relatório em que se basearam a proposta de Plano Diretor de 1991 e dos relatórios do Plano Diretor Municipal de 2006, conseguiu-se um primeiro levantamento da composição do estoque de lotes em Ipatinga, das décadas de 50, 70, 90 e 2000 e também de domicílios vagos nos anos 70 e 2000.

Para ilustrarmos a situação de especulação imobiliária corrente nos dias atuais, utilizamo-nos de matérias jornalísticas elaboradas pela imprensa escrita e televisiva da região e do estado, bem como de informações obtidas por meio de nossos entrevistados.

Para levantamento de dados suplementares sobre a atuação do mercado imobiliário no município, bem como sobre a dinâmica urbana, realizou-se uma pesquisa junto à Secretaria de Governo do município, buscando dados acerca da constituição dos bairros (ano de autorização, proprietário e loteador), à Seção de Licenciamento de Obras, recorrendo a índices de solicitação de licenciamento (solicitante, tipo e local do empreendimento) e à Secretaria de Fazenda, no intuito de obter dados sobre o valor do metro quadrado no município, por tipo de uso/propriedade.

As Secretarias de Assistência Social e de Planejamento foram solicitadas para a obtenção de dados acerca da existência de carência habitacional, que serão aliadas aos dados do governo federal, disponíveis no “Déficit Habitacional do Brasil” (2005), a fim de se detectar as conseqüências da retenção imobiliária ao acesso à terra-moradia em Ipatinga. Os dados das referidas Secretarias também serviram de base para o reconhecimento da ocupação de áreas impróprias à moradia no município, o que se tentou usar de suporte para inter-relacionar a inadequação fundiária à ocorrência de estoque de terra urbana na cidade.

¹⁵ Reconhecemos que existem diferentes metodologias para apuração do déficit habitacional e que muitas divergem entre si, todavia utilizamo-nos da pesquisa realizada pela Fundação João Pinheiro (FJP) por contemplar o município de Ipatinga e como forma de ilustrar, através de dados oficiais, a situação habitacional do município. A própria FJP afirma: “Apesar de ter se tornado referência nacional, a metodologia desenvolvida pela FJP tem sido, ao longo dos últimos anos, alvo de críticas e sugestões. Elas foram avaliadas, levando em conta tanto sua viabilidade técnica – em função das fontes de dados disponíveis – quanto sua real contribuição para a obtenção de resultados mais fidedignos.” (FJP, 2005, p. 14). A FJP entende o déficit habitacional como a necessidade de construção de novas moradias, tanto em função da reposição como do incremento do estoque. O déficit habitacional básico refere-se ao somatório dos totais referentes à coabitação familiar, aos domicílios improvisados e aos domicílios rústicos. Já a inadequação de moradias reflete problemas na qualidade de vida dos moradores, não relacionados ao dimensionamento do estoque de habitações e sim às especificidades internas do estoque existente.

Através da “Planta de Valores Imobiliários” do município de Ipatinga, intentou-se verificar a concentração de estoque de terra urbana nos bairros em que o valor atribuído pela municipalidade é mais elevado: locais com maior valor por metro quadrado tendem a ser estocados no aguardo de continuarem na crescente valorização.

A Planta de Valores analisada foi elaborada em 1997 e sofre apenas correção monetária. Seu valor pode estar, assim, desatualizado dos contextos atuais, todavia, não perde o status de dado valioso, por demonstrar a diferenciação de valor da terra urbana no município, chancelada pela própria municipalidade.

Assim, intenta-se verificar a existência de estratégias de atuação do mercado imobiliário no município: estoque de terra em áreas de boa declividade, com promessa ou já cercada por equipamentos urbanos ao longo do processo de formação da cidade. Para tanto, lançaremos mão de mapa de declividade e de uso e ocupação do solo, apontando o período de ocupação dos bairros do município.

Por intermédio de Geraldo Costa e Heloísa Costa,¹⁶ buscamos a compreensão do processo de produção e reprodução do espaço típico de cidades que se desenvolvem na esteira de grandes empreendimentos mono-industriais. Referidos autores serão basilares para a obtenção de dados e análises específicas sobre a Região do Vale do Aço, na qual está inserida Ipatinga.

O trabalho acadêmico da pesquisadora Araújo (2002)¹⁷ contribuiu, também, para o levantamento dos aspectos físicos do município, bem como para a indicação de áreas de risco à ocupação humana e de áreas propícias, que tentamos relacionar com os locais de estoque e de concentração de infra-estrutura em Ipatinga.

O projeto “Vila Operária da Usiminas em Ipatinga”, pré-plano para a cidade-empresa Usiminas dos arquitetos Raphael Hardy Filho e Marcelo Bhering datado de 1958, o “Plano Habitacional da Usiminas” de 1965 e o “Plano Diretor do Programa Habitacional da Usiminas- Usimec” de 1977 servirão de referencial bibliográfico para a contextualização do planejamento e execução do núcleo habitacional da empresa, sendo

¹⁶ Dentre outras obras desses autores serão utilizadas com primazia: Teoria, pesquisa, problemas e planejamento urbanos no Brasil (1991); Plano de Desenvolvimento Integrado do Aglomerado Urbano do Vale do Aço (FJP, 1978); Vale do Aço: da produção da cidade moderna sob a grande indústria à diversificação do meio-ambiente urbano (1995).

¹⁷ Pesquisa intitulada: Caracterização e Mapeamento da Instabilidade de Encostas do Município de Ipatinga/MG para Geração de Mapa de Conflito de Uso e Ocupação do Solo. Dissertação apresentada ao programa de Pós-Graduação do Departamento de Geografia, UFMG, 2002

fonte para indicação dos mecanismos de controle do acesso à moradia e da própria liberação do estoque da terra urbana de sua propriedade no município.

O Plano de Desenvolvimento Integrado do Aglomerado Urbano do Vale do Aço (PDI, 1978), resultado de um convênio firmado entre governo do estado de Minas Gerais, municípios de Coronel Fabriciano, Timóteo e Ipatinga, as empresas Acesita, Usiminas e a Fundação João Pinheiro, foi responsável por um levantamento de variáveis como economia, sítio natural, uso e ocupação do solo, habitação dos referidos municípios, “no sentido de planejar a ordenação e orientação do seu espaço urbano” (PDI, 1978, p. 05) também servindo de alicerce para a pesquisa histórica de Ipatinga no que tange à década de 70, auge da expansão urbana horizontal e crescimento demográfico, e mais ainda no tocante à habitação. Os dados trazidos acerca do meio de acesso à terra urbana: compra por meio de recursos próprios, auxílio da Usiminas, recursos do BNH e acerca do método de construção das habitações serão basilares para a compreensão do processo de “se fazer” Ipatinga, destacando a concentração de terras na região e a existência da retenção imobiliária:

Paralelamente à acelerada expansão urbana, algumas áreas de propriedade da Usiminas, cuja ocupação só agora é planejada, permaneceram vazias, obstaculizando o crescimento da cidade, enquanto o restante do município, face ao explosivo crescimento populacional e ao dinamismo conferido pela usina, entra num processo de valorização do solo. O resultado foi uma corrida especulativa, com retenção de lotes à espera de valorização (...) (FJP, 1978a, p. 29)

O Plano sugere o uso e destinação de áreas para o crescimento comercial, industrial e residencial da cidade, assim como o Pré-Plano de Hardy Filho e Marcelo Bhering de 1958 e o Plano Habitacional de 1965, ambos da Usiminas, traçam linhas mestras para a expansão do município.

O estudo desenvolvido pela Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PLAMBEL), denominado “O mercado da terra na região metropolitana” de 1978 também foi proveitoso para ilustrarmos a expansão urbana de Ipatinga e melhor compreendermos a lógica de funcionamento do mercado de terras.

Tomaremos também os apontamentos e dados realizados pelo relatório elaborado pela Fundação João Pinheiro em 1998, como resultado de contrato de prestação de serviço com a prefeitura de Ipatinga, denominado “Ocupação e uso do solo na cidade de

Ipatinga: diagnóstico e diretrizes básicas” que procura focalizar os vários aspectos da dinâmica de uso e ocupação do solo no município.

Como resultado de uma pesquisa acadêmica, nosso trabalho buscou contribuir, primeiramente, para a discussão do urbano na cidade de Ipatinga e para tanto tentamos percorrer um caminho metodológico que facilitasse a consecução de nossos objetivos. Todavia encontramos limitantes a essa caminhada, mas que sempre buscamos contornar ou amenizar.

O município de Ipatinga passou por um período de intensa instabilidade política que se estendeu de dezembro de 2008 a 18 de junho de 2010. Nesse período Ipatinga teve 04 prefeitos diplomados, sendo necessária a realização de novas eleições que só ocorreram em 30 de maio de 2010. Esse período de instabilidade não favoreceu a coleta de dados a esta pesquisa, tendo em vista as constantes mudanças de gabinetes, de funcionalismo, bem como não favoreceu a própria continuidade de projetos de cunho habitacional e o levantamento de dados realizado pelo próprio município. O setor de geoprocessamento do município, pioneiro no Brasil, foi desativado nessa fase e o acesso aos dados tornou-se restrito. No entanto, tentamos contornar esses limites com a realização de entrevistas e com uma pesquisa bibliográfica sobre o que já havia sido produzido sobre Ipatinga.

A concomitância de um novo censo demográfico nacional, Censo 2010, e o período temporal do censo ainda vigente, Censo 2000, também constituíram um limitante a esta pesquisa. Importante frisar, ademais, que a pesquisa “Déficit Habitacional no Brasil”, realizada pela Fundação João Pinheiro em 2005, tem por base os dados demográficos fornecidos pelo Censo 2000 do IBGE.

Estendemos nossas análises até os anos da década de 2000 por acreditarmos que foram eles palco de um novo ciclo de expansão do mercado imobiliário de Ipatinga, cenário de uma segregação espacial que não se ateve às periferias da própria cidade, expandindo-se para os municípios vizinhos, caracterizando uma realidade de expulsão de Ipatinga. No entanto, para análises mais apuradas, faltou-nos o distanciamento temporal necessário para a melhor compreensão do processo.

Capítulo I – Construindo o Objeto Cidade

1.1- O espaço urbano

A cidade “condensa diferentes facetas”, vários olhares e assim, múltiplos significados, não se constituindo um sistema fechado (VÉRAS, 2000), determinado, mesmo porque, assim defrontada, seria aprisionadora (LEFÈBVRE, 2008).

Dentre a multiplicidade de olhares possíveis, optamos pela perspectiva histórico-materialista para nos auxiliar na compreensão do universo da cidade. Como perspectiva, o materialismo histórico vê a cidade como “síntese da atividade prática do homem” apropriada pela produção e local de reprodução e luta da força de trabalho. Mesmo considerando que toda e qualquer abordagem tem seus limites, acreditamos que seja a mais adequada na análise do espaço urbano, determinante/determinado, na designação de Milton Santos (1980). Essa opção não poderá, entretanto, excluir reflexões não características dessa perspectiva, mas que podem trazer contribuição para nosso objetivo.

Assim, utilizaremos como pilares na construção de nossas análises, Henri Lefèbvre, David Harvey, Milton Santos, contando com a constante contribuição de Maura Pardini Bicudo Vêras, Flávio Villaça, Geraldo Magela Costa, Roberto Lobato Corrêa e Mariana Fix¹⁸.

Cumpre, primeiramente, explorar a noção de espaço a ser adotada: espaço geográfico que, segundo a tradição de Milton Santos é a “natureza modificada pelo homem através de seu trabalho” (SANTOS, 1980, p. 119). Essa concepção deixa transparecer dois

¹⁸ De Henri Lefèbvre utilizaremos, principalmente, dentre outros textos e obras: “O Direito à Cidade” (2008), de Harvey “A Justiça Social e a Cidade” (1982) e “A Produção Capitalista do Espaço” (2006); de Milton Santos: “O Espaço do Cidadão” (2007) e “Por uma geografia nova” (1980); de Vêras: “Trocando Olhares” (2000) e “Enigmas da Gestão da Cidade Mundial de São Paulo: políticas urbanas entre o local e o global” (1999); de Villaça: “O que todo cidadão precisa saber sobre habitação” (1986); de Costa: “Teoria, pesquisa, problemas e planejamento urbanos no Brasil” (1991) e Conseqüências sócio-espaciais de grandes projetos industriais: o caso da FIAT Automóveis. Betim/Região metropolitana de Belo Horizonte (2003); de Corrêa: “Espaço Urbano” (2000) e de Fix: “São Paulo Cidade Global” (2007).

aspectos do espaço¹⁹. Primeiro ele é base física capaz de condicionar/limitar a ação humana, segundo ele é objeto e receptáculo dessa ação.

Na condição de determinado, conforme evoca Santos, o espaço geográfico subordina-se às múltiplas determinações da política, da economia, das relações sociais e culturais. Desta feita, não só a “acumulação de capital ocorre num contexto geográfico” (HARVEY, 2006, p. 43) e, portanto espacial, mas também a instância social de vida nele se dá.

O espaço urbano também expressará essa dualidade, moldado pela atividade prática do homem e capaz de condicioná-lo.

“A mais grandiosa criação do homem”, a cidade²⁰ será, segundo Pechman (1994), a grande novidade do século XIX, abrigando a relação indutor-induzido a que nos remete Lefèbvre: industrialização²¹ como indutor; questões ligadas ao desenvolvimento da cidade como induzidos: o ponto crítico e merecedor de profundas análises para esse autor, expresso pelo binômio industrialização-urbanização.

O sistema capitalista apropriar-se-á da cidade para lhe atribuir novo significado, lugar privilegiado da acumulação de capital e da reprodução da força de trabalho. Moldada ao “olhar burguês”, a cidade será instrumento facilitador para tornar a produção o objetivo principal da vida social. O grande capital industrial para a consecução de seus objetivos, não só apropriar-se-á da cidade como também as criará, como no caso de Ipatinga, objeto de nosso estudo. O capitalismo utilizar-se-á da aglomeração para facilitar o equacionamento da questão da mão-de-obra, com a socialização das condições gerais da produção²² proporcionada pela cidade, tornando-a o grande pólo de atração populacional.

A contradição capital-trabalho, conflito principal do capitalismo acrescentará na sua atual fase capitalista, uma nova roupagem estendendo-se sobre o conflito em torno do

¹⁹ Um *mix*, ou uma sucessão entre determinante e determinado, perseverando em Santos, reflexo e condicionante (CORRÊA, 2000) legando aos homens as marcas de um dado momento de um modo de produção e suas reminiscências, sobre as quais viverão.

²⁰ Cidade aqui, para nossos objetivos, conceituada como inerente ao urbano, inseparável, portanto, daquilo que ela contém e daquilo que a contém (LEFEBVRE, 2008).

²¹ É notório que a cidade preexistia à industrialização, todavia, como configurada atualmente e considerada nesse estudo, cidade capitalista, está, umbilicalmente ligada à mesma.

²² Lojkin incluirá sob essa expressão a totalidade das estruturas físicas tais como casas, ruas, fábricas, escritórios, sistema de esgoto, equipamentos culturais e educacionais, construídas pelo homem e adequadas, em linhas gerais, à produção e ao consumo das sociedades capitalistas (PIQUET, 1998).

acesso e da distribuição dos meios de consumo coletivos e dos meios de circulação material (VÉRAS, 2000).

A luta de classes reproduzida no local de viver pela oposição entre capital mercantil, propriedade fundiária e trabalhadores/cidadinos em seus locais de residência e de convivência (HARVEY, 1982), é tomada pelas reivindicações por equipamentos e infra-estruturas, bens de consumo urbano coletivos, necessários à reprodução da força de trabalho.

Na perspectiva histórico-materialista a cidade é entendida “como um dos produtos e produtora das atividades dos homens na obtenção das condições necessárias à vida” (VÉRAS, 2000, p. 46), uns produzirão, outros consumirão. Será, pois, expressão do binômio gozo e trabalho, marcada pela desigualdade na apropriação da renda da terra e do ambiente construído de qualidade. Essa perspectiva aponta a origem dos problemas urbanos na propriedade privada do solo, na desigualdade de acesso aos equipamentos, aos serviços urbanos, à habitação tratada como mercadoria e inacessível às camadas de menores rendimentos.

O urbano para Lefèbvre sintetizaria os conflitos entre valor de uso e valor de troca cuja relação veio a ser desequilibrada em favor desse último pelo desenvolvimento industrial capitalista²³. Segundo o filósofo francês, a contradição fundamental da cidade está exatamente entre o seu valor de troca e o seu valor de uso, quando a expressão do poder de compra colide com a utilidade torna o “solo e as benfeitorias mercadorias” (HARVEY, 1982).

“A cidade, assim alinhada com o processo de industrialização, subordinou-se à sua organização, seguindo uma política de especulação imobiliária (...).” (LEFÈBVRE, 2008, p. 23). Promove-se uma “sociedade de consumo”, denominação do autor francês, onde o espaço e o urbano serão também objeto de consumo.

O tratamento da cidade como mercadoria, vendável e exposta no mercado para compra e venda, favorecerá a especulação sobre o espaço urbano, favorecerá, especialmente para os objetivos deste trabalho, o não-uso de consideráveis extensões desse espaço, alicerçado em expectativas especulativas de valorização futura.

²³Adotaremos a concepção de Vêras no que tange à cidade capitalista: “aglomerações urbanas resultantes da divisão social e territorial do trabalho do processo de acumulação capitalista”, “local de concentração dos meios de produção e de consumo coletivo e da força de trabalho, condição fundamental para o desenvolvimento econômico.” (VÉRAS, 2000, pp. 50-78)

O espaço urbano, considerado como mercadoria na economia capitalista, consoante Harvey (1982) e Lefèbvre (2008) será, como apontado, socialmente construído, (re)produzido por uma diversidade de agentes. Destacaremos, no próximo item a ação e as estratégias de ação de alguns desses agentes que propiciam a tratativa da terra urbana como mercadoria, investimento, viabilizando a especulação imobiliária.

1.1.1- Agentes produtores do espaço

“A propriedade da casa ou do terreno é a propriedade de uma mercadoria dentro de uma sociedade mercantil” (SANTOS, 2007, p. 86).

A cidade, reenquadrada na categoria de mercadoria, dissociada da noção de obra, será objeto mercantil, habitada por consumidores; consumidores também de espaço. Como objeto de consumo, terá suas regras de comercialização ditadas pelo mercado o que impedirá a muitos o acesso à mesma. O setor imobiliário, segundo Fix (2007), passará por uma profunda mercantilização²⁴, ou seja, a terra e os imóveis transacionados como mercadorias em coerência com “a lógica do mercado fundiário capitalista, restrito, especulativo, discriminatório e com investimento público concentrado” (MARICATO, 1996, pp. 65-66)²⁵.

No escopo de tentar alcançar o que se propõe este trabalho, imprescindível a análise da ação dos agentes econômicos na construção do urbano.

Diversos atores econômicos e sociais agem na constituição e reconstituição do espaço urbano, cada um possuindo uma estratégia de ação²⁶.

Lefèbvre (2008) já nos apontava a existência de uma estratégia na criação dos subúrbios, periferias, não plenamente urbanas, mas também não rurais, empecilho a uma visão global da cidade. Mesmo o *boom* demográfico que o êxodo rural fez surgir

²⁴ Gonçalves aponta: “Com a urbanização caótica, a especulação imobiliária intensifica seu papel. Não que a especulação não existisse anteriormente, já que, especulação e capitalismo andam juntos, porém agora sua força é maior.” (2002, p. 23)

²⁵ Fix (2007) alerta para a transformação que o imóvel passa na atualidade tornando-se um bem móvel: “imóvel-móvel” um negócio, um bem de representativa liquidez, ocorrendo um “deslocamento entre o valor do imóvel e sua base real, próprio de um capital do tipo fictício” (FIX, 2007, p. 15). Liberto da alcinha de bem de raiz, valioso, porém de difícil disposição, a transformação do imóvel em mercadoria completa-se “configurando um novo padrão de especulação imobiliária”.

²⁶ O espaço urbano é, assim, resultado de agentes sociais que o produzem e o consomem. A ação desses agentes é concreta, não sendo o espaço urbano resultado de processos aleatórios ou de um mercado invisível e, desse modo, indesvendável.

na cidade não excluiu essa estratégia que abria, segundo o autor, caminho à especulação, alçando a propriedade da moradia (habitat) à condição de objeto de desejo, perseguido pelos assalariados como item de realização e de ascensão, um verdadeiro fetiche²⁷.

Os agentes sociais agem na produção do espaço de forma complexa, incluindo “práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial” por meio da intensificação do uso do solo, deterioração e renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura, incorporação de novas áreas, etc.

David Harvey²⁸, Roberto Lobato Corrêa (2000)²⁹, Mariana Fix (2007)³⁰ bem demonstrarão a atuação desses agentes produtores do espaço urbano e serão aqui utilizados no intuito de descrever e investigar suas estratégias de ação.

Corrêa (2000) distingue os agentes produtores do espaço urbano em grupos: proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; proprietários fundiários; promotores imobiliários; Estado e grupos sociais excluídos. Utilizaremos a tipologia adotada pelo autor, para procurar descrever algumas estratégias de ação na produção do espaço dos agentes econômicos e do Estado que favorecem um panorama de especulação imobiliária.

Harvey (1982) ressalva que o que pode ser valor de uso para um agente pode ser concebido como valor de troca para o outro. Assim, cada agente possui sua ação alicerçada em uma intenção própria, contudo, um ponto comum abarca proprietários fundiários, promotores imobiliários e proprietários dos meios de produção:

²⁷ As ciências sociais já demonstraram o embate existente sobre a “casa própria”: Lefèbvre (1969), Harvey (1999), Villaça (1986), Vêras (1996). Por um viés ela é considerada abrigo, lócus de referência de uma vida, conferidora de status, segurança contra as intempéries do mercado de trabalho. Por outro, ela é retratada como uma estratégia da classe capitalista na preservação da submissão dos trabalhadores à propriedade privada, (HARVEY, 1982) capaz de propiciar a fragmentação da classe trabalhadora em locatários e proprietários.

²⁸ Obras: “A Justiça Social e a Cidade” (1982) e “*Limits to Capital*” (1999).

²⁹ Obra: “O Espaço Urbano” (2000).

³⁰ Em “São Paulo Cidade Global, fundamentos financeiros de uma miragem” (2007).

a apropriação de uma renda da terra³¹. Ressalte-se, ademais, que referida tipologia não representa categorias estáticas que não se interpenetram ou se aliem, as próprias estratégias de atuação também não serão estáticas, variando no tempo e no espaço.

Aliados ou mesmo fundidos em mais de uma tipologia, promotores imobiliários, proprietários fundiários ou dos meios de produção e o próprio Estado tornar-se-ão, em determinados momentos, “parceiros da exclusão”, como bem demonstrado por Fix (2000): induzindo ações do Estado para valorização de certas áreas em detrimento de outras, coagindo populações inteiras a deixarem seus lares ou, de forma mais sutil, pressionando o valor dos imóveis até o ponto de se tornarem inviáveis à população que os vende ou os abandona, quando não proprietários, ou ali não se instala, procurando áreas ainda não visadas pelo mercado imobiliário.³²

Aos proprietários dos meios de produção, grandes consumidores de espaço em suas atividades, não lhes é interessante a valorização excessiva das terras por elevar seus custos de produção, pressionando valores de aluguel/propriedade inclusive para sua mão-de-obra: “(...) o capital tem o papel de se ‘aliar’ ao trabalho e quase que dificultar ganhos excessivos dos proprietários fundiários, de forma a facilitar ao trabalhador a aquisição da casa própria” (VÉRAS, 2000, p. 100).

Entretanto, ao fato de o setor secundário da economia não ser um bloco inerte, tendo os grandes industriais, na atual fase capitalista, atuação em diversas áreas, soma-se a capacidade da propriedade fundiária permitir o controle do espaço (CORRÊA, 2000), assim, possíveis conflitos entre proprietários fundiários e o setor secundário são amenizados. Ademais, segundo Corrêa, pode a indústria, quando envolvida fisicamente por usos residenciais de status, deslocar-se para áreas mais amplas e baratas, loteando o

³¹ Segundo Lenz (1992) Marx considera a existência de dois tipos de renda: a absoluta e a diferencial, dividindo esta em renda diferencial I e II: “Essa renda caracteriza-se como diferencial, pois ela não constitui fator determinante do preço geral de produção, antes o supõe, e se estabelece a partir da diferença entre esse preço médio de produção do ramo e o preço individual de produção do capital que dispõe das condições especiais de produção. (...) Renda diferencial I e a renda diferencial II são oriundas da diferença de fertilidade do solo, só que a renda diferencial I decorre da produtividade diversa de aplicações iguais de capital em terras de área igual e fertilidade desigual, enquanto que a renda diferencial II é gerada através do emprego sucessivo de capital de produtividade diversa numa mesma área de terra, em vez de serem empregados paralelamente em terrenos diferentes. (...) a renda absoluta conceituada por Marx na sua obra “Teorias Sobre a Mais-Valia” como: “o excedente do valor sobre o preço do produto da terra”(...) “e será essa diferença entre os valores e os preços de produção, essa porção de mais-valia que se constituirá na renda absoluta”. (LENZ, 1992, pp. 47-71)

³² Mariana Fix faz um detalhamento da “violenta” expulsão de moradores da Favela Jardim Edith ao longo da marginal do rio Pinheiros, bem como da Vila Pompéia para que uma nova fronteira do mercado imobiliário paulistano se abra, “uma nova São Paulo” de escritórios com padrão internacional e constituídos como verdadeiras cidades, uma “máquina anti-urbana”. Esse tema é desenvolvido nas obras: “Parceiros da Exclusão” (2001) e “São Paulo Cidade Global” (2007).

antigo terreno fabril valorizado pelo novo uso, extraindo elevada renda fundiária. O autor acrescenta:

Nas grandes cidades onde a atividade fabril é expressiva a ação espacial dos proprietários industriais leva à criação de amplas áreas fabris em setores distintos das áreas residenciais nobres onde mora a elite, porém próximas às áreas proletárias. (CORRÊA, 2000, p. 14)

Nesse ponto se faz necessária uma ressalva para tratarmos da chamada “cidade-empresa” ou *company town*, visto que a mesma representa um processo urbano desencadeado por grandes projetos industriais dos proprietários dos meios de produção, aliados ao Estado, como foi, em sua origem, o caso de Ipatinga, objeto de nosso estudo. Tomaremos a expressão cidade-empresa para designar cidades criadas por empresas que as comandam e as controlam por meio de relações de trabalho e sociais, tipicamente centradas na disciplina fabril e na sua extensão ao controle da vida fora da fábrica (PIQUET, 1998; PEREIRA, 2008).

Ipatinga, como assinalamos, foi criada pela grande empresa siderúrgica Usiminas. Empresa esta fundada em 1956 e cujas obras iniciaram no ano de 1958, principiando suas operações em 1962, contando com 20% do capital estatal, 40% do capital do governo federal e 40% de capital japonês. Em 1991 inaugura o processo de privatização de empresas estatais no Brasil. No ano de 2006, seu capital votante dividia-se entre: Nippon Usiminas (24,7%), Previ (14,9), CVRD (12,3%), Camargo Corrêa (11,6%) Votorantim (11,6%), Caixa dos Empregados da Usiminas (10,1%) Valia (5,9%) e outros (8,9%) (PEREIRA, 2008).

A designação cidade-empresa busca, como informado por Correia (2001) responder às especificidades dessas cidades, enfatizando os “estreitos vínculos entre a aglomeração e a empresa”.

Correia (2001) apresenta-nos que “a criação, por empresas, de aglomerações para abrigar seus funcionários é um capítulo importante e pouco conhecido da urbanização brasileira”³³, revelando que “(...) no Brasil, criar cidades não é fato excepcional.” (LE VEN, 1988, p. 06).

³³ Citamos, a título de exemplo de cidades fabricadas pelo grande capital na urbanização brasileira, João Monlevade, Timóteo, Nova Lima, Ouro Branco, somente no estado de Minas Gerais e Volta Redonda (RJ), Paulista (PE), Monte Alegre (PR).

No Brasil, esses lugares têm recebido uma série de denominações como núcleo fabril, cidade operária, cidade-companhia, cidade-empresa e cidade nova. Nesta pesquisa adotaremos o termo “cidade-empresa” para nos referirmos às primeiras três décadas da cidade de Ipatinga em que o meio social e político esteve fortemente atrelado à empresa e aos proprietários fundiários³⁴, designação que, pois, quando empregada, fará referência a todo o núcleo urbano de Ipatinga.

Empregaremos a designação cidade-fechada (PIQUET, 1998) para nos referirmos ao núcleo habitacional produzido pelo capital industrial. Destinaremos a expressão cidade-aberta, na referência ao núcleo de ocupação que se forma em torno da aglomeração criada pela empresa, sem a interferência direta da mesma.

Para o êxito de seus empreendimentos, normalmente, voltados para novos setores da economia que, portanto, apresentam um padrão locacional diverso daquele até então existente, empresas investem na criação de condições gerais da produção particulares dentre elas as imprescindíveis à atração e fixação da mão-de-obra necessária, como moradia, educação, saúde, etc. Santos (1998) nos indica: “quando essas empresas planejam a si mesmas, planejam também os lugares em que se instalaram (...)”. Há, no Brasil expressivos exemplos de cidades, vilas, bairros criados por esse processo sempre associado ao processo social em curso, vez que “o comportamento empresarial é determinado pelo conjunto das relações sociais de um dado momento histórico e pelas condições gerais da produção” (PIQUET, 1998, p. 04).

Nessas cidades-empresas a relação entre o urbano e as esferas da produção e do trabalho são ainda mais íntimas e acentuadas. Tornando-se, como defende Costa (1991), “excelente laboratório” para o entendimento do que o autor chama de problema urbano do Brasil, mesmo que apresentem problemas específicos.

Esse processo de interdependência, repleto de contradições e tensões envolvendo os interesses do capital, da força de trabalho e do Estado, revela o papel condutor da iniciativa privada. A cidade não só como paisagem, mas também como espaço econômico e social termina por ter sua vida atrelada à da empresa. A vida nessas áreas

³⁴ Pereira (2008) assinala que somente em 1988 a cidade-empresa de Ipatinga tornar-se-ia uma cidade autônoma. Correia (2001) questiona a denominação cidade-empresa argumentando que a mesma não supera “o impasse de atribuir o estatuto de cidade e um lugar privado, destituído das condições e atributos indispensáveis a uma verdadeira vida urbana (...) um lugar que garante autonomia individual e coletiva aos seus moradores” (2001, pp. 90-91).

planejadas acaba por se tornar um prolongamento da disciplina fabril, muito próximo o local de produção e de reprodução, ambos, propriedades de um único agente. O espaço será como um apêndice da empresa. Marcada pela mono-indústria, a cidade-empresa estará exposta aos riscos do empreendimento: crises financeiras, de consumo, etc. A própria política da região “fica subordinada a um duplo comando, no qual os interesses particulares tendem a dominar sobre os interesses coletivos” (PIQUET, 1998). Mesmo a cidade-aberta tem sua vida econômica, política e social subordinada à empresa, apresentando o que Correia (2001) chama de “caráter fortemente autárquico”, marca de uma autonomia limitada.

A tendência histórica³⁵ é que essas empresas, gradativamente, liberem as condições gerais da produção por ela assumidas para o Estado o que nos revela o ônus econômico dessa assunção, só avocado pela empresa tendo em vista razões econômicas e até que as mesmas ainda compensem. A cidade-fechada tende, assim, a tornar-se cidade-aberta o que, no entanto, não extingue a influência da empresa.

Essa passagem de cidade-fechada para cidade-aberta não ocorre sem traumas. A empresa, disposta de interesse econômico em viabilizar seu funcionamento, opera com rapidez para viabilizar as condições necessárias à produção. Quando não economicamente vantajoso, abandona os problemas sociais de interesse coletivo, alguns dos quais criados pela sua própria presença, “enquanto o poder público, sem rapidez na decisão, é deixado sem meios para resolvê-los” (SANTOS, 1998, p. 08).

Serão notórios os desníveis no padrão habitacional, na infra-estrutura e nos serviços, existentes entre o núcleo planejado e a cidade-aberta, cuja complementariedade acontece, embora de forma desigual: esta última servirá àquela como locus de mão-de-obra para serviços menos qualificados e como local de sobrevivência da reserva de força de trabalho do capital industrial.

Retomando com a ação dos proprietários fundiários na produção do espaço urbano, esses tendem a agir visando ao uso mais remunerado possível, especialmente uso comercial ou residencial de status, “operam, na maioria, com valor de troca como seu objetivo” (HARVEY, 1982, p. 140) e não como valor de uso para si próprios. Interessam-se, quando proprietários de terra rural pela conversão da mesma em terra

³⁵ Essa tendência é relatada por Piquet em sua obra: “Cidade-Empresa” (1998).

urbana, isto é, têm interesse na expansão do espaço da cidade. Isto significa que estão fundamentalmente interessados no valor de troca da terra e não no seu valor de uso:

A propriedade fundiária da periferia urbana, sobretudo aquela da grande cidade, constitui-se no alvo de atenção dos proprietários de terras. Isto se deve ao fato de estar diretamente submetida ao processo de transformação do espaço rural em urbano (CORRÊA, 2000, p. 16).

Esse autor indica que a estrutura agrária, baseada na propriedade especulativa, viabiliza mais rapidamente a transformação da terra rural em terra urbana.

Essa transformação de uso do solo de rural para urbano esconde, como nos informa Gonçalves, “muito mais do que a mera mudança de status jurídico, estando entrelaçada com outros processos, como, por exemplo: a especulação, a propriedade da terra, o direito de propriedade e a legislação de regulação do uso do solo” (2002, p. 01).

Áreas bem localizadas, dotadas de amenidades e equipamentos urbanos, são destinadas ao uso de status. Por outro lado a região periférica, não apenas distante do centro, mas sem amenidades e infra-estrutura destina-se ao setor popular, perpetuando loteamentos irregulares, carentes de toda sorte de atenção. No entanto, os setores valorizados pelo capital imobiliário também migram. Áreas serão consideradas como saturadas, conforme nos aponta Fix (2007), com uso desvalorizado e novas expansões serão requisitadas e/ou impostas pela “máquina imobiliária do crescimento”³⁶, exigindo-se um constante processo de expansão urbano, preferível, pelo mercado, ao processo de refazer a cidade, exigindo do poder público que suporte reproduzir toda uma infra-estrutura urbana de tempos em tempos. Situação que nos remete à ponderação de Harvey:

O desenvolvimento capitalista precisa superar o delicado equilíbrio entre preservar o valor dos investimentos passados de capital na construção do ambiente e destruir esses investimentos para abrir espaço novo para a acumulação. (HARVEY, 2006, p. 54)

Essa expansão não ocorre de forma favorável à população das áreas, alvo da nova atenção do mercado imobiliário, compelida, pelo interesse imobiliário e pela valorização das terras a se dispersarem pela cidade, normalmente para locais ainda

³⁶ Expressão utilizada por Mariana Fix (2007, p. 32) para referir-se à força detida pelo mercado imobiliário para aliar-se e direcionar investimentos públicos com o intuito de criar novas áreas de valorização na cidade.

menos dotados de equipamentos urbanos e distantes dos locais de trabalho e de convivência.

Por detrás do surgimento dos espaços de uma cidade, existe um sistema de agentes econômicos voltados à produção do meio ambiente construído que procuram influir no funcionamento do mercado, no valor dos imóveis, nas decisões sobre os investimentos públicos e privados (FIX, 2007). *City builders*, promotores imobiliários, são denominações comumente atribuídas aos mesmos³⁷.

Envolvem-se, conforme nos aponta Harvey (1982) no “processo de criar novos valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si próprios”.

Fix (2007) apresenta-nos uma distinção em três tipos de promotores imobiliários proposta por Logan e Molotch³⁸. O passivo é o primeiro tipo, caracteriza-se por ser um rentista que funciona apenas secundariamente como promotor imobiliário. O segundo, denominado ativo, busca prever os caminhos geográficos de expansão da cidade, especulando sobre o futuro de determinados lugares. O estrutural, terceiro tipo, combina a antecipação própria do segundo com a capacidade de intervenção, para modificar as condições que estruturam o mercado³⁹:

A estratégia é criar rendas diferenciais, por meio da influência na arena de tomada de decisões, que trazem vantagens a uma região em relação à outra, como a realização de obras públicas, a oferta de subsídios, as alterações no zoneamento, a elaboração de planos, etc. (FIX, 2007, p. 25)

Os promotores imobiliários atuam na produção de espaços cujo uso atenda a demanda de maior poder aquisitivo, constroem casas nos centros, no campo, na praia, escritórios tipo A⁴⁰. Em segundo plano, visto que o interesse configura-se menor pela própria capacidade de aquisição que possui a demanda popular, procuram obter ajuda do Estado, no sentido de tornar viável a construção para as camadas populares, tornando a demanda solvável, através de financiamentos, o que contribui para o próprio capital

³⁷ A expressão *city builders* é adotada por S. Fainstein, C. Topalov, Lobato Corrêa (2000) utiliza o termo “promotores imobiliários” conforme nos informa Mariana Fix (2007).

³⁸ Distinção realizada no livro *Urban fortunes* de J. Logan e H. Molotch apresentada por Fix (2007).

³⁹ “Na definição de Marx a renda é uma parcela da mais-valia gerada na esfera da produção” (FIX, 2007, p. 24). A renda diferencial do solo urbano advém dos acréscimos decorrentes, principalmente, das vantagens locais com relação ao(s) centro(s) da cidade, aos serviços urbanos disponíveis, ao prestígio social da área, às garantias legais sobre o uso e à ocupação do solo, etc. As vantagens locais aparecem, então, como elementos que permitem aos proprietários fundiários usufruírem de ganhos expressivos nas transações com a terra (OLIVEIRA & BARCELLOS, 1987, p. 133).

⁴⁰ Classificação encontrada na obra de Mariana Fix, “São Paulo Cidade Global: fundamentos financeiros de uma miragem” (2007).

financeiro que consegue “alocar o solo para usos sob seu controle através do financiamento” (HARVEY, 1982, p. 141). É uma atuação marcadamente desigual, reforçando a segregação socioespacial da cidade:

A existência de uma demanda solvável saturada e de uma não solvável insatisfeita explica o interesse do capital imobiliário em obter ajuda do Estado, de modo a permitir tornar viável a construção de residências para as camadas populares: créditos para os promotores imobiliários, facilidades para desapropriação de terras, e créditos para os futuros moradores. (CORRÊA, 2000, p. 22)

Investidores buscam ora apropriar-se da renda derivada do aluguel, ora da valorização patrimonial determinada por uma compra realizada em região com “bom potencial de valorização”, buscando o diferencial da renda imobiliária, evitando que o imóvel se desvalorize. A regra básica do “jogo imobiliário” perpassa, desta forma, pela intensificação do uso da terra com a substituição de usos pouco rentáveis, como a habitação social, por empreendimentos lucrativos.

Os agentes sociais que possuem caráter econômico⁴¹ especulam sobre o lucro e socializam os riscos por meio do Estado, buscando a ação prévia do poder público para a retirada de entraves que dificultem a entrada dos promotores imobiliários. Poder público que justifica a reiteração da concentração de grandes obras numa mesma região da cidade, por meio de discursos que propagam os benefícios coletivos dos investimentos. Ademais, essa “articulação desigual” é marcada pela capacidade de conformação desses agentes às mudanças políticas:

Ao que parece, os promotores imobiliários e os proprietários adaptam-se às mudanças nas relações entre Estado e mercado nas diversas gestões e, de modos diferentes, procuram garantir uma linha de continuidade na defesa de seus interesses. (FIX, 2007, p. 129)

É vantajoso para esses agentes constituir uma aliança com o poder público para promover e proteger seus interesses e afastar a ameaça de desvalorização, aliança que pode ser apoiada por outros grupos como o capital produtivo, parte dos trabalhadores que vivem em “ilhas de privilégio” e as elites como um todo como aponta Fix (2007).

⁴¹ Segundo Fix: “A apropriação de renda não apenas é socialmente necessária ao capitalismo, como os proprietários precisam assumir um papel ativo em busca da elevação da renda, de acordo com Harvey, ao situar o papel assumido pelo proprietário e pela apropriação de renda do ciclo completo de acumulação. É esse o comportamento esperado, quando a terra é tratada como mero ativo financeiro, uma forma de capital fictício aberta a todos os investidores” (FIX, 2007, p. 135).

Ressalte-se a capacidade de alguns promotores de direcionarem o “futuro” da expansão de uma cidade, capazes de interferirem na primazia de obras públicas, dos créditos públicos e, assim, na reorganização do urbano:

A especulação imobiliária estrutural, nos termos de Molotch, tem suas bases não no investimento na propriedade *per se*, mas na capacidade de influenciar as estruturas socioespaciais futuras que determinam o valor da propriedade. (FIX, 2007, p. 27)

Desse modo, perpetua-se uma situação de especulação da terra urbana que, como apontado por Fix (2007), ultrapassa as fronteiras da propriedade para atingir as “estruturas socioespaciais futuras”, guiando o destino de uma cidade de forma a propiciar maior obtenção de renda da terra com sua constante (re)-valorização.

O Estado, como agente produtor do espaço urbano, atua de diversas formas na produção do espaço urbano. Atua diretamente em sua produção, quando se lança à exploração direta de atividade econômica, como ocorreu, em parte, com a “fabricação” pelo Estado da cidade de Ipatinga, objeto de nosso estudo. Será, pois, nessa atuação, consumidor de espaço e de localização específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário. Atua, principalmente, como agente de regulação do uso do solo, discriminando usos, alocando investimentos públicos⁴² em uma lógica que favorece a discriminação do próprio espaço urbano:

Nesse processo de urbanização desigual, o Estado brasileiro tem atuado, tradicionalmente, em favor das classes dominantes, institucionalizando normas legais de uso do solo que são mecanismos de “destinação sócio-econômica do território urbano” e promovem o mercado imobiliário formal através das permissões e restrições de usos acompanhados por parâmetros de ocupação e aproveitamento do lote que determinam diferenças no preço da terra classificando, socialmente, os segmentos do território de acordo com o acesso à renda fundiária. (ROLNIK, 1997, p. 110)

Articulações entre proprietários, promotores imobiliários e Estado são responsáveis por um rápido processo de valorização imobiliário, apropriado pelos agentes privados. O Estado contribuirá, desse modo, para a acumulação privada, evitando a queda da taxa de lucro, socializando a produção e privatizando o lucro.

⁴² O Estado, através da implementação de serviços públicos, como sistema viário, calçamento, água, esgoto, policiamento, iluminação, parques, coleta de lixo, atende, embora desigualmente, interesses distintos: das empresas, proprietários fundiários, promotores imobiliários e população em geral.

Dessa forma, o desenvolvimento socioespacial é tanto um produto do Estado quanto do setor privado, ou seja o Estado regula o uso do solo, estimula ou coíbe, interfere no valor da terra com suas políticas urbanas que fortalecem o uso privado, “o Estado atua, mas é dominado por interesses privados” (VILLAÇA, 2007, p. 10) agindo como um *croupier*⁴³ para mediar o jogo de produção do espaço urbano em que predominam os interesses de diversos agentes econômicos.

As estratégias de atuação dos agentes produtores do espaço urbano, enunciadas neste item, corroboram com a tratativa da terra urbana como mercadoria favorecendo a especulação com o estoque da terra urbana. Agora, cumpre, no próximo item, destacarmos mais detidamente, o fenômeno da retenção imobiliária, aliando-o à propriedade privada.

1.2- Propriedade urbana: instrumento de retenção imobiliária

As cidades brasileiras agigantaram-se em um processo quase contínuo de expansão e de estímulo à expansão da área urbana sobre as terras na “franja urbana”, acompanhando a industrialização do país, mobilizadora de enormes contingentes de pessoas o que refletiu em um crescimento de demanda por terra urbanizada acompanhado pela especulação imobiliária e suas conseqüências: encarecimento da moradia, periferação dos assentamentos, vazios urbanos, ociosidade de infra-estrutura, encarecimento dos transportes e uma forte segregação espacial, já apontada por diversos autores como Singer (1979), Santos (1994a), Maricato (2005) e vivenciada no dia-a-dia de nossas cidades.

Especialmente para o intuito desta pesquisa atentamo-nos à especulação imobiliária urbana, geradora de vazios urbanos edificados ou não, aqui tratada como retenção imobiliária especulativa, reflexo das estratégias de ação dos agentes produtores do espaço urbano que têm por fim a maior renda da terra, valendo-se, em certas ocasiões para atingir seus objetivos, da fiscalização estatal ineficiente, legislação permissiva e alianças com o poder público.

⁴³ A comparação do Estado ao *croupier* é referida por Fix (2007, p. 26) e tem por autoria M. Davis em “*The Infinite Game*” (2002).

O vazio urbano, espaço destinado à especulação, alia os interesses especulativos dos proprietários de terras à “necessidade de estocagem de terra por parte dos capitais ligados à produção imobiliária” (GONÇALVES, 2002, p. 41), superdimensionando o espaço urbano, exigindo constantes investimentos públicos que acabam por aumentar a valorização dessas áreas.

A retenção imobiliária especulativa revela-se nos dizeres de Marins:

(...) uma atividade em que o proprietário do solo urbano, utilizando a sua faculdade de não-uso, institui um banco de terras em seu benefício, aguardando o momento de, pela alienação das glebas estocadas, locupletar-se com as mais-valias resultantes dos investimentos de toda comunidade. (MARINS, 2004, p. 03)

Destaque-se, como apontado por Singer (1979), a disposição do proprietário especulador a aguardar um certo período, que pode ser muito longo, até que alterações na estrutura urbana sobrevenham valorizando ainda mais suas propriedades. Espera que impede que a oferta regule os preços do mercado de terras. Valendo-se da expressão de Santos (2007), é como se o espaço urbano “minguasse”, escasseia-se com a opção dos proprietários em deixarem suas propriedades ociosas, nutridos da expectativa de apropriação da valorização fundiária.

A retenção especulativa de imóveis urbanos surge, pois, limitando a oferta de terra urbanizada/urbanizável e de moradia diante de uma demanda crescente que esbarra na escassez construída, “estratégia de valorização do capital altamente difundida no Brasil” (GONÇALVES, 2002, p. 01). A terra, como recurso natural não reprodutível e não produzido, aliado à propriedade privada confere-lhe um caráter escasso (SINGER, 1979; HARVEY, 1982; SANTOS, 1994a). Escassez corroborada com a prática da especulação que a mercantiliza:

(...) a especulação atua de forma nociva ao reproduzir a escassez e preservar os vazios urbanos e as terras rurais improdutivas garantindo, assim, que a terra continue concentrada e que o mercado legal de terras no Brasil continue altamente excludente. (GONÇALVES, 2002, p. 122)

Harvey, retratando a cidade como ambiente construído, demonstra que o acesso aos serviços urbanos será referencial distintivo, “a terra-localização é produto do trabalho humano”, sendo seu preço regulado pela acessibilidade de serviços e possibilidade de auferir renda. Conforme ressalva Harvey, o solo é uma mercadoria peculiar. Sua localização fixa atribui privilégios de monopólio ao agente que tem o direito de

determinar o uso nessa localização. Acrescente-se a essa conjuntura outra peculiaridade do solo: sua imprescindibilidade, mesmo em uma era de fluxos, de relações virtuais a base física permanece como requisito inegável da existência do homem: ocupamos espaço e dele necessitamos. Essa conjuntura aliada a uma realidade de propriedade privada restringe, fortemente, o acesso ao espaço urbano. Para Lojkine (1981) um “planejamento racional, socializado, do desenvolvimento urbano”, encontrará limites na propriedade privada da terra.

A cidade cresce, como apontado por Lefèbvre (2008), com uma única lei: a da especulação sobre os terrenos. Transformada em mercadoria, nela, o fetiche da propriedade impera.

A especulação imobiliária apresenta-se, assim, como “o resultado das formas pelas quais se realiza a acumulação do capital na produção imobiliária. Não é possível separar a valorização da terra da valorização capitalista no meio urbano. Capital e propriedade fundem-se na produção da cidade” (SANTOS, 1994a, p. 22)

Nesse sentido Rolnik afirma “Quem controla a terra urbana, controla a cidade” (ROLNIK, 1997) a propriedade apresenta-se como um instrumento para o exercício do poder sobre o espaço.

A retenção especulativa de imóveis tem origem no direito de propriedade privada, no uso e gozo conforme os interesses privados do proprietário, parcamente limitados, englobando não só a estocagem de imóvel sem edificação que aguarda valorização como também o estoque de imóvel edificado, cujo valor para venda ou locação, estipulado em patamares elevados, seleciona a clientela e, portanto, segrega. Tem sua ocorrência, então, ligada ao tratamento dispensado ao imóvel: mercadoria, interessante, para o proprietário, seu valor de troca e não o de uso (LEFEBVRE, 2008). Harvey evidencia o caráter peculiar do imóvel, muito utilizado por seus proprietários: “não requer ser mantido em ordem para continuar com seu potencial de uso” (1982, p. 136), não requer, por conseguinte, benfeitorias e destinação para se conservar como mercadoria.

A terra urbana tratada como mercadoria, produto de luxo, é ofertada em um mercado imobiliário privado destinado a apenas 30% da população brasileira conforme nos aponta Maricato (2005). São poucos em nosso país que podem pagar um preço mais

elevado pelo uso do espaço, expondo a desigualdade e a segregação urbana que o preço da terra produz (ARENDIT, 1993). Os dizeres de Assis ilustram bem esse quadro:

(...) são essas pessoas que contribuem para o crescimento econômico das cidades e que ficam marginalizadas dos serviços essenciais, como moradia, saúde, educação, e, que não tendo acesso à infra-estrutura urbana mínima, acabam por constituírem-se pela omissão do poder público, em populações subdignas, subcidadãs e, nessa linha subumanas. (ASSIS, 2001, p. 175)

A retenção especulativa aparece como óbice à acessibilidade territorial, condicionando parcela representativa de pessoas a viverem às margens do direito à cidade, enquanto, como indicado por Maricato (2005), um patrimônio concentrado nas áreas mais centrais e, portanto, mais servidas de completa infra-estrutura e serviços, permanece ocioso.

A Proposta de Carta Mundial do Direito à Cidade⁴⁴ firmada no Fórum Social das Américas em Quito, em julho de 2004, traz o compromisso das cidades impedirem a especulação imobiliária e promulgarem legislação adequada com mecanismos e sanções destinados a garantir o pleno desenvolvimento do solo urbano. As cidades comprometeram-se a adotar normas urbanas para uma justa distribuição de cargas e de benefícios gerados pelos processos de urbanização, bem como punir os proprietários de imóveis públicos e privados não edificadas, não utilizados ou subutilizados, para o fim de cumprimento da função social da propriedade.

Dentro de um panorama crescente de urbanização vivenciado pelas cidades brasileiras e do tratamento da terra como mercadoria, investimento, artigo de especulação, a legislação urbanística lança-se a desempenhar um importante papel: disciplinar, racionalizar o espaço urbano. É relevante para este estudo frisar, como apontado por Cockburn (1999), que a ordem jurídica impõe condicionantes objetivos aos processos sociais e que, por isso, também é integrante da realidade social: a especulação imobiliária está ligada às suas dimensões jurídicas e sócio-econômicas, revela-nos Gonçalves (2002), tornando-se necessário conhecer, embora minimamente, a legislação pertinente para o correto entendimento de seu papel na construção do espaço urbano.

⁴⁴ Fórum Social das Américas. Carta Mundial do direito à Cidade. Quito, 2004.

1.2.1- Propriedade imobiliária e sua função social

A Constituição de 1988, ao instituir a República Federativa do Brasil, resguarda como cláusula pétrea, aos moldes de uma sociedade capitalista, a propriedade privada, conquanto, submete seu exercício à observância de sua função social.

Embora sabedores das pressões realizadas sobre o Estado para a elaboração de normas urbanísticas e, cientes da deficiência estatal em fixar e fiscalizar a prática de referidas normas, acreditamos indispensável à compreensão de nosso objeto de estudo a tratativa sob um viés jurídico da retenção imobiliária especulativa, conjugada com o princípio da função social da propriedade.

Não obstante haja, como visto nos itens anteriores como mediador, muitas vezes em favor do capital, o Estado não legisla somente para o mesmo. Nossa Constituinte de 1988 fez forte pressão para o estabelecimento de critérios para a utilização da propriedade⁴⁵.

Na literatura jurídica encontram-se os mais diversos enfoques à função social da propriedade, contudo seu conceito é árduo e não unânime, encontrando-se em processo de lenta sedimentação (DIAS, 2002; GUIMARÃES, 2004; HEMÉTRIO, 2005), muito embora conste em nosso ordenamento constitucional desde a Constituição de 1934.

A Constituição de 1988, embora tenha assegurado o direito fundamental à propriedade (art. 5º, XXII), condicionou sua proteção ao atendimento de sua função social (art. 5º, XXIII). Depreende-se que o conceito de propriedade atrelou-se ao da função social. Função social que, no direito contemporâneo, não é concebida, como foi à época do liberalismo, como princípio gerador da imposição de limites negativos, estabelecidos à atividade do proprietário, símbolo do poder de polícia:

Antes, imprime-se-lhe uma "concepção positiva", "como princípio gerador da imposição de comportamentos positivos do proprietário". Por força de preceito normativo, este não possui apenas o dever de não exercitar seu direito em detrimento de outrem, como sucedia anteriormente. Possui, de

⁴⁵ Victoriano (2005) desenvolve o tema em sua tese de doutorado: "Direito a uma feliz-cidade: Jardim felicidade: à espera do urbano" apresentada ao Programa de Estudos Pós-Graduados em Ciências Sociais da PUC-SP.

modo correlato, o dever de exercitar aquele direito em favor de outrem. (PETRUCCI, 2004, p. 06)

Cumpra também salientar os dizeres de Elianne M. Meira Rosa:

O preceito jurídico-constitucional da função social da propriedade urbana subordina o interesse individual do proprietário a um planejamento urbanístico que tenha como fim o bem-estar e o desenvolvimento sustentável da coletividade urbana, além da sua integração e complementariedade com a região que a envolve. (ROSA, 2005, pp. 20-21)

O texto constitucional incluiu no título “Da ordem Econômica e Financeira” um capítulo dedicado à Política Urbana que tem “por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”, em que o Plano Diretor passa a ser “instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, devendo, no mínimo, conter as exigências fundamentais de ordenação da cidade com vistas ao pleno desenvolvimento de suas funções sociais e como instrumento de aferição do cumprimento da função social da propriedade urbana pelo proprietário” (SEMPLA/PMSP, 2001, p. 11), cabendo ao Plano Diretor, cuja elaboração é de responsabilidade do ente municipal, a definição da função social da propriedade urbana.

Não obstante, como nos revela Rosa (2005), da Constituição é possível extrair pelo menos um aspecto material do conceito de função social da propriedade, combinando-se o disposto no art. 182, § 2º com o § 4º: “o solo urbano não cumpre sua função social se não utilizado, subutilizado ou não edificado”. Aliando tal afirmação ao art. 2º, VI, alínea *e*⁴⁶, do Estatuto da Cidade (Lei 10.257 de 2001) depreende-se que a retenção imobiliária especulativa é forma de agressão ao princípio da função social da propriedade, por acarretar a subutilização ou não utilização de imóvel urbano. Interessante ressaltar que, embora o Constituinte de 88 tenha se escusado de aclarar o preceito da função social da propriedade, reconhece o não-uso da propriedade, a retenção especulativa de imóvel, como agressão ao mesmo⁴⁷.

⁴⁶ Art. 2º, inciso VI, alínea *e*, da Lei 10.257 de 2001: A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais (caput): VI- ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar:(e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

⁴⁷ O Ministério Público de Minas Gerais em sua revista institucional traz o agrupamento dos instrumentos propostos pelo Estatuto da Cidade em três áreas: regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda; melhora na distribuição dos benefícios e dos ônus do processo de urbanização; combate à retenção especulativa de terras na cidade, para melhorar a oferta de lotes e reduzir

O Constituinte vislumbra no fenômeno da retenção imobiliária uma inobservância à função social da propriedade, facultando ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no Plano Diretor, exigir, nos termos fixados em lei federal, do proprietário, que promova seu adequado parcelamento.

Ao não atendimento, a Constituição prevê sanção sucessivamente de parcelamento e a edificação compulsória; imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública. Instrumentos jurídico-urbanísticos que, conforme nos aponta Bastos (1990), tratam-se de medidas de caráter coercitivo, podendo, portanto, interferir economicamente na vida dos indivíduos, mas que, para terem eficácia dependem, não só de leis específicas do município mas, e principalmente, da aplicação dessas leis.

Desta feita, a Constituição submete a eficácia desses instrumentos coercitivos à dupla elaboração: de lei federal que o discipline e de plano diretor municipal para cidades com mais de vinte mil habitantes. Lei federal que só surgiria 13 anos após a promulgação da Constituição, sob o número 10.257/01, expressamente batizada de Estatuto da Cidade. Por sua vez o Plano Diretor tornar-se-ia obrigatório, conforme previsão normativa do Estatuto da Cidade, apenas a partir de outubro de 2006.

Costa (1991) fará uma crítica à forma como ficou estabelecido o preceito constitucional da função social da propriedade:

O princípio que determina a prevalência da função social da terra urbana está submetido ao que deve ser estabelecido em um plano urbano colocando, portanto, no centro da questão o instrumento (plano diretor) em detrimento do princípio essencial da função social. (COSTA, 1991, p. 56)

Essa submissão leva, segundo Villaça (2005), a uma proliferação de planos, uns sob os outros, desarticulados que, ao mesmo tempo que ajuda a propagar uma “ideologia salvadora” dos planos, contribui à medida em que a prática da política urbana distancia-se negativamente do discurso, para abalar a própria credibilidade dos planos: “Em essência, a ilusão do Plano Diretor e dos Planos Regionais decorre do abismo que separa o seu discurso da prática de nossa administração municipal e da desigualdade que caracteriza nossa realidade política e econômica” (2005, p. 91).

o preço dos imóveis (REDE, 2009) o que nos demonstra a relevância atribuída à retenção imobiliária pelo legislador ordinário e pelo aplicador e fiscal da lei.

Deixados ao arbítrio do legislador municipal, a função social da propriedade e os instrumentos jurídico-urbanísticos que visam a tutelá-la não são auto-aplicáveis, dependendo dos interesses políticos e econômicos que se fizerem mais fortes, servindo de forma funcional aos interesses especulativos, assim, como também os servem a ambigüidade de planos e leis, falta de informações das administrações públicas, realidades ignoradas em seus aspectos contraditórios pelos gestores e formuladores de políticas públicas (MARICATO, 2005).

Embora dotado de legislação que tutele o uso para benefício social da propriedade, o poder público fará uso restrito dos instrumentos jurídicos disponíveis para compelir a observação das normas pertinentes. Normas que, como visto, também poderão ter caráter excludente, discriminando usos, estipulando critérios de construção inacessíveis à população mais carente e, assim, impedindo o usufruto de muitos ao direito mínimo de moradia, uma vez que o marco jurídico não é neutro “refletindo o interesse dominante de um dos agentes, e constituindo-se, em muitos casos, em uma retórica ambígua, que permite que haja transgressões de acordo com os interesses do agente dominante” (CORRÊA, 2000, p. 12).

Entretanto, foi essencial a esta pesquisa apontar os aspectos jurídicos da retenção imobiliária e as formas de coerção elaboradas pelo Estado e a ele disponíveis para coibi-la.

Em um espaço urbano mercantilizado, tratado como mercadoria pelos agentes econômicos que o produzem, onde os vazios urbanos serão utilizados como estratégia para auferir maior renda da terra, onde uma legislação ambígua e ineficientemente aplicada contribui para a continuidade da especulação, àqueles incapazes de fazer frente econômica a este cenário resta ocupar áreas urbanas mais desfavoráveis, obrigados a longos deslocamentos, à precariedade de infra-estrutura, cerceados pelo mercado do seu direito de escolha locacional. É sobre essa luta pelo espaço que tratamos no próximo item.

1.3- Luta pelo Espaço

O homem é distribuído desigualmente no espaço, este marcado por uma diferenciação crescente. Essa distribuição deve-se, segundo Santos (1987) à atividade econômica e à herança social. Engels já denunciava a desigualdade vivenciada nas cidades de seu tempo, a desigualdade do espaço urbano:

E o que é verdadeiro para Londres, o é também para Manchester, Birmingham, Leeds, é verdadeiro para todas as grandes cidades. Em toda parte, bárbara indiferença, dureza egoísta, de um lado, miséria indestrutível, por outro, em toda parte guerra social, a casa de cada um em estado de sítio, em toda parte pilhagem recíproca a coberto da lei e tudo com um cinismo e uma franqueza tais que nos assustamos com as consequências do nosso estado social (...), dado que o capital, a propriedade direta ou indireta das substâncias e dos meios de produção é a arma com que se luta nessa guerra social, é claro que o pobre suporta todas as desvantagens de tal situação. (ENGELS, 1975, p.57)

Assim como os homens, os bens e serviços também serão locados conforme uma “hierarquia urbana” ditada por quesitos socioeconômicos e geográficos, em um processo constante de reconstrução e expansão de áreas destinadas a diferentes usos e a diferentes grupos sociais.

Essa hierarquia se impõe, irresistível. Aqueles que não podem arcar com os custos da localização espraiam-se por áreas cujo uso ainda não despertou interesse do capital seja ele imobiliário, industrial, financeiro, comercial. Desperto o interesse, lança-se uma nova necessidade do capital: melhorar o uso, obrigando muitos a uma migração forçada para áreas cada vez mais periféricas, onde os bens e serviços indispensáveis não chegam ou demoram a chegar, ou para áreas cada vez mais degradadas, embora próximas às áreas consideradas bem localizadas.

A localização que também pressupõe a mobilidade é, para Santos (2007), quesito essencial para a cidadania: a metáfora de “cidade impalpável” cunhada pelo autor (SANTOS, 2007, p. 27) bem expressará a impossibilidade de usufruto, ao menos parcial, do “direito à cidade” que atingirá seus moradores não-localizados e menos móveis. A cidade não será um universo de oportunidades pronto a ser esquadrihado e gozado, vez que a mobilidade na mesma é restrita; será mais uma variedade de fragmentos, cujas frações terão o uso “permitido” dependendo da capacidade econômica

do indivíduo. Essa permissão também não será garantia de usufruto “ideal”, desde que faltam a essas frações “permitidas” equipamentos e serviços urbanos disponíveis para serem usufruídos.⁴⁸

Santos (2007) questionará qual o caráter dessa mobilidade: direito ou prêmio, prerrogativa ou benesse? Gozar do entorno, da moradia, de água e de esgotos tratados, de transporte, de educação e de tantos outros bens torna-se um gozo restrito, excludente de bens que “deveriam ser públicos, porque essenciais”.

No entanto, há serviços de uso coletivo⁴⁹ cujo acesso é individual para aqueles que podem arcar com seus custos. A cidade, assim pensada como um conjunto de infraestrutura de serviços e equipamentos, não se oferece a todos igualmente, seu valor será impeditivo para uma grande parcela de pessoas.

Há serviços cujo custo recai sobre a coletividade, mas cujo usufruto não se distribui uniformemente, visto que a valorização imobiliária torna-os mais caros e, portanto, de difícil acesso a muitos, “causando assim a distribuição espacial da população”.

Aqueles com melhor poder aquisitivo e assim, com poder econômico de escolha, buscarão garantir as melhores porções do espaço urbano, relegando aqueles sem essa prerrogativa à sua sorte quanto à distribuição social e espacial dos meios de consumo coletivos.

A distribuição dos equipamentos urbanos seguirá, assim, uma lógica mercadológica e sua apropriação estará intrinsecamente ligada a uma relação mercantil. Seremos desiguais até mesmo nas necessidades essenciais? Santos (2007) fará esse questionamento: as pessoas teriam necessidades essenciais diferentes em função da classe a que pertencem como se sede, fome, saúde, locomoção e educação fossem graduados segundo classe?

A escassez é sentida em meio à abundância, margeando uma multiplicidade de ofertas de serviços e produtos e de possibilidades para aqueles cujo tato não poderá senti-los:

⁴⁸ Castells (1999, p. 93-94) reduzirá a própria idéia de mobilidade global alardeada com o advento da globalização: os “globopolitanos”, para utilizar expressão cunhada por Castells, (1999, pp. 93-94) representam uma minoria, seres “meio seres humanos meio fluxos”, a maioria das pessoas, todavia, convive com limites espaciais e informacionais bem precisos e restritos.

⁴⁹ Na segunda metade do século XX, as “necessidades sociais” passam a revelar-se sob a ótica dos “equipamentos coletivos”, zoneamento do território, higiene pública, etc. A cidade influi nas condições de vida da população, determinando a qualidade de vida através da organização do espaço urbano, da infraestrutura e dos serviços.

“A capacidade de utilizar o território não apenas divide como separa os homens, ainda que eles apareçam como se estivessem juntos” (SANTOS, 2007, p. 80).

Essa é a maior pungência da ociosidade de imóveis: os estoques estão historicamente, como apontado por Gonçalves (2002), Maricato (2005), em locais de boa infraestrutura, repletos de obras públicas ou nas áreas de expansão urbana valorizadas, enquanto áreas impróprias são intensamente ocupadas.

Um mercado sem nomes, sem rostos, sem identificação, mas sentido, percebido e ditador de regras cujo jogo “não encontra qualquer contrapeso nos direitos dos cidadãos” (SANTOS, 2007, p. 60). O “mercado estará certo” e as decisões de governo permitirão a perpetuação dessa certeza mercadológica.

O direito de se localizar é, como aponta Santos, corroborando com Lefèbvre (2008), confundido unicamente com o direito de ser proprietário de uma casa. Essa noção não permite uma visão que busque a totalidade da cidade⁵⁰. A visão imobiliária acaba por fragmentar, ainda mais, a representação da cidade, atijando a vontade individual de realizar-se enquanto proprietário, impedindo uma visão coletiva e solidária do que vem a ser o “direito à moradia”: as conquistas que poderiam ser vislumbradas como sociais serão vistas como conquistas individuais, e, portanto, cujo gozo só cabe ao indivíduo ou ao grupo.

Esse direito de propriedade, até ele mesmo, não é perene, o proprietário na cidade, aquele não favorecido de recursos, vê-se de um lado premido pelo avanço do capital imobiliário sobre sua propriedade e por outro, pela dificuldade de manutenção do imóvel. Assim, resta-lhe resistir ou mudar para cada vez mais longe: “O direito à moradia se confunde com o direito de ser proprietário. Esse termina imposto ideologicamente como o certo, como se fosse um objetivo do cidadão” (SANTOS, 2007, p. 154).

Nessa visão mercadológica, o valor do homem é mensurado por seu lugar no espaço. Essa afirmação pode aparentar uma simplificação da realidade, mas é reveladora: não somos iguais e não somos iguais porque, inicialmente, não nos localizamos igualmente

⁵⁰ “É costume pensar uma grande cidade como um todo funcional, um sistema com suas partes interagindo, um complexo com uma unidade ‘nodal’. Na realidade, a maioria dos moradores urbanos conduz sua atividade diária, e a sua vida inteira é vivida sem que cheguem a adquirir esse sentido global do seu entorno urbano” (BROEK & WEBB 1968 p. 403 apud SANTOS, 2007, p. 84).

(SANTOS, 2007). E essa localização depende muito menos de fatores espaciais do que de fatores socioeconômicos.

Acentuou-se a segregação urbana e a distância socioespacial isentou as elites de qualquer responsabilidade quanto aos menos afortunados. O espaço mercantilizado e abstrato isola e fragmenta os grupos sociais (...) (VÉRAS, 2000, p. 24)

Assim, “o espaço urbano é diferentemente ocupado em função das classes em que se divide a sociedade urbana”. A noção de Santos sobre espontaneidade de aglomeração remete ao jogo de fatores de mercado. Todavia, essa “pretensa” espontaneidade é guiada por uma delineada estratégia de mercado, auxiliada por decisões de ordem pública que envolvem higienização urbana e planejamento⁵¹:

Por meio de extensores e de programas de habitação popular, a cidade aumenta desmesuradamente a sua superfície total e esse aumento de área encoraja a especulação, o processo começando e se repetindo em crescendo. (SANTOS, 2007, p. 63)

Cidade, lócus produzido pelo homem e que o contém em mais de um aspecto: nela o homem se localiza e nela muitos homens encontrarão limites impostos pelo mercado ao seu pleno usufruto. Essa relação dialética percorrerá a relação homem- espaço.

Essa relação, como visto, não é igualitária. Santos (2007) nos informa que mercado e espaço são forças modeladoras da sociedade, desigualadoras, ambas geradoras de escassez. A escassez aqui tratada será a própria terra urbana.

Dessa maneira instrumentalizado, o território é causa de maior desigualdade entre firmas, instituições e, sobretudo, entre homens. Em lugar de se tornar o desejado instrumento de igualdade individual e de fortalecimento da cidadania, o território manterá o seu papel atualmente, perverso, não apenas alojando, mas na verdade criando cidadãos desiguais, não apenas pelo seu lugar na produção, mas também em função do lugar onde vivem. (SANTOS, 2007, p. 134)

A localização não é uma escolha para aqueles que não podem arcar com os custos territoriais. Assim, o autor ao falar em “localização forçada”, nela embute a idéia de não-opção e essa impossibilidade de escolha é inquietante à medida que se verifica que

⁵¹ O poder público contribuiu para a supervalorização de certas áreas, para a especulação, sendo os equipamentos urbanos muito mais subordinados à lei do lucro do que da eficiência social, cuja produção configura-se um poderoso instrumento de especulação imobiliária: “(...) a verdade é que muitos bens produzidos de forma pública e com dinheiro público são apropriados privativamente” (SANTOS, 2007, p. 144). Alguns já serão produzidos para esse fim.

a alternativa é ocupar locais inapropriados, não atingidos ou atingidos precariamente e tardiamente pelos aparatos públicos, que como vimos, são essenciais.

Em uma cidade mercadoria, muitos estarão fadados a “chegar por último” no sentido econômico proposto por Harvey com escolhas “muitíssimo limitadas”, incapazes de escapar das conseqüências do monopólio do espaço. O autor conclui: “o rico pode dominar o espaço enquanto o pobre está aprisionado nele” (HARVEY, 1982, p. 146).

A fraca capacidade de expressão no mercado de sua demanda efetiva por moradia faz com que os mais pobres sejam insuficientemente atendidos nessa demanda, todavia, estão mais expostos a valores de aquisição e de locação sujeitos a uma forte pressão especulativa de uso do solo (HARVEY, 1982), mais expostos a processos de desorganização e reorganização do espaço (COSTA, 2003).

Apto a perceber a capacidade diferenciadora do território e as estratégias de perpetuação desse status, surge o cidadão, aquele:

(...) que participa e que é capaz de apreender do conjunto de relações fetichizadas e mercantilizadas em que vive, a lógica que as preside: é aquele que pode perceber as contradições fundamentais da produção capitalista no conjunto das condições concretas urbanas. (VÉRAS, 2000, p. 42)

Muito distantes desse ideal de cidadão, e, sob um capitalismo que transforma a cidade em mercadoria, estaremos distantes de realizar o direito à cidade. Direito à cidade, sinônimo de direito à vida urbana em toda a sua plenitude, não só direito de morar, locomover-se, mas de se expressar, de vivenciar a cidade como linguagem e como local em que o uso supere o consumo, a troca (LEFÈBVRE, 2008).

Ipatinga viria a ser exemplo de uma cidade já criada para ser consumida, consumida como local de investimento certo e rentável, bastando ao proprietário aguardar a valorização também certa. Cidade cuja configuração espacial esteve intimamente ligada à propriedade fundiária e ao seu estoque, local de reprodução da força de trabalho de uma grande empresa siderúrgica. Cidade que não permitiria seu usufruto, em sua completude, a uma expressiva parcela de pessoas, incapazes de fazer frente econômica às exigências de um mercado seletivo e controlado por poucos, alijadas do direito de se localizar, de morar, de escolher. Espacialmente restritas e, portanto, segregadas social e espacialmente, seriam “prisioneiras” de uma lógica mercadológica e de um espaço que pouco condiz com a dignidade da pessoa humana propagada em nossa Constituição, vivenciando, no dia-a-dia de sua história, essa luta pelo espaço.

No próximo capítulo apresentamos a cidade de Ipatinga, enfatizando a dicotomia cidade-fechada e cidade-aberta, análise necessária para que possamos compreender as bases da (re)produção do espaço urbano do município e o caráter especulativo da atuação do mercado imobiliário na cidade-aberta, abrigo de vazios urbanos contrapondo-se a áreas impróprias densamente ocupadas, abrigo da população compelida pelo mercado, pelo alto valor da terra e pela escassez construída da terra urbana de Ipatinga.

Capítulo II- A problemática do urbano em Ipatinga

2.1- Localizando Ipatinga

Ipatinga, localizada na região Leste de Minas Gerais, na confluência dos rios Piracicaba e Doce, distante aproximadamente 220 km de Belo Horizonte, criada na década de 1960, após a chegada da Usiminas⁵², era um pequeno núcleo rural pertencente ao município de Coronel Fabriciano.



Figura 01- Localização do município de Ipatinga-MG por Hardy Filho-1970- Mendonça (2006)

Ipatinga, atualmente integra o núcleo metropolitano do Vale do Aço⁵³ juntamente com as cidades de Coronel Fabriciano, Timóteo e Santana do Paraíso, sendo Timóteo e Ipatinga originários do desmembramento de Coronel Fabriciano. A interdependência dessas cidades já era prevista pelo Projeto “Vila Operária da Usiminas em Ipatinga” de

⁵² Neste trabalho referimo-nos através da nomenclatura Usiminas à unidade fabril de Intendente Câmara, situada em Ipatinga/MG, visto que, a partir da privatização da empresa em 1991 surge, também, o Sistema Usiminas, um conglomerado de empresas do mesmo grupo. Ademais, a própria empresa refere-se a si mesma através do nome Usiminas, não mais como sigla, conforme se verifica no site www.usiminas.com.br.

⁵³ A Região Metropolitana do Vale do Aço foi instituída pela Lei Complementar à Constituição Mineira de número 51 de 30 de dezembro de 1998. Além dos municípios de Coronel Fabriciano, Ipatinga, Timóteo e Santana do Paraíso, que integram o núcleo metropolitano, outros 22 foram considerados como pertencentes ao colar metropolitano. Na figura 08 retratamos a região Metropolitana do Vale do Aço.

1958 e era verificada em 1978⁵⁴ pela equipe da Fundação João Pinheiro (FJP), responsável pela elaboração do Plano Integrado de Desenvolvimento do Aglomerado Urbano do Vale do Aço (PDI).

A designação “Vale do Aço” é propícia a uma região que concentra duas grandes empresas siderúrgicas, Acesita⁵⁵ e Usiminas⁵⁶, uma grande empresa de celulose, a Cenibra e diversas outras médias e pequenas indústrias, atraídas pelo dinamismo econômico da região. Uma região, pois, que se denomina pelo seu produto e por sua produção já indicando em seu nome a forte influência que as empresas, ali instaladas, e o capital exerceriam.

Atualmente, a cidade possui aproximadamente 244.508 habitantes (IBGE, 2009) em uma área total de 166,0 km². No período 1991-2000 a população de Ipatinga teve uma taxa média de crescimento de 1,93%; ocupando a 10^o colocação entre as cidades com maior concentração populacional do estado e o 6^o maior PIB de Minas (FJP, 2007) com um PIB per capita de R\$ 23.113,00 (IBGE, 2007).

2.2- Contextualizando a cidade

A atmosfera dos anos 50, anos JK, da meta de 50 anos em 5, construção de uma nova capital, estará intrinsecamente ligada à constituição da cidade de Ipatinga.

A cidade de Ipatinga é formatada nesses anos como modelo ideal de ocupação da nova fronteira econômica e política do Brasil e, em especial de Minas Gerais, estado de nascimento de JK. Intentava-se criar, como indicado por Gouveia & Chrysostomo (2007) e por Piquet (1998), uma cidade minuciosamente projetada, cidade ideal, representante dos novos rumos que o país queria tomar. A fixação da empresa em

⁵⁴ “Configura-se, desta forma, um conjunto de cidades com funções interdependentes que se denominou Aglomerado Urbano do Vale do Aço” (PDI, 1978, p. 05)

⁵⁵ A Acesita foi fundada em 31 de outubro de 1944 no então povoado de Timotinho, hoje Timóteo, pertencente ao município de Coronel Fabriciano. A partir do ano de 2007, após um processo de venda, a empresa passa a denominar-se Arcelor Mittal Inox Brasil Timóteo. Ipatinga e Timóteo, distantes uma da outra por 17 km, emanciparam-se na mesma data: 29 de abril de 1964.

⁵⁶ Em 1991 a Usiminas será a primeira empresa privatizada pelo Plano Nacional de Desestatização (PND) entrando em uma nova fase de gestão e de atuação. Hoje a empresa possui atuação diversificada nas áreas de siderurgia, mineração e logística, transformação do aço, bens de capital e suprimentos. Em 2007 anuncia o seu plano de investimentos que prevê a ampliação e modernização de sua capacidade produtiva com a construção de uma nova unidade fabril na cidade de Santana do Paraíso, limítrofe à Ipatinga.

Ipatinga torna-se oportunidade para consolidar o estado de Minas Gerais como pólo siderúrgico do país.

A localização da Usiminas é também o resultado de uma intensa articulação política⁵⁷. A empresa configura-se uma *joint venture*⁵⁸ no ano de 1958 com capital estatal composto por recursos da União, do estado de Minas Gerais e de outras 05 organizações públicas brasileiras e parceria com acionistas japoneses⁵⁹. Por intermédio do acordo Lanari-Horikoshi⁶⁰, firmado com a presença do então presidente Juscelino Kubitschek, foram estabelecidos os pontos básicos da cooperação técnica e financeira entre os governos, estadual e federal e os grupos privados.

O projeto modernista de Ipatinga está, como defendem Chrysosthomo e Gouveia (2003), diretamente vinculado ao modelo nacional-desenvolvimentista da era Kubitschek e na “produção de uma nova centralidade, que emergiria com a construção da Usiminas; uma das mais importantes usinas siderúrgicas do Brasil, e uma presença decisiva na história e dinâmica da cidade” (2003, p. 03).

A urbanização no vilarejo de Ipatinga, assim como em inúmeros municípios brasileiros, é um processo concomitante à industrialização, sendo a realidade urbana do vilarejo vislumbrada com os procedimentos de implantação da Usiminas. Industrialização e urbanização serão, assim como apontado por Milton Santos no prefácio do livro “Cidade-Empresa”: “dois pólos principais de reflexão”, o “ponto crítico” de Lefèbvre (2008), para a compreensão da deflagração do urbano em Ipatinga.

A região apresentava as condições ideais para a instalação de uma grande planta siderúrgica. Já em 1922 a Estrada de Ferro Vitória a Minas (EFVM) cortava seu território; a indústria Belgo Mineira funcionava em João Monlevade desde 1937, trazendo os carvoeiros e os tropeiros que se misturaram aos fazendeiros da região; a

⁵⁷ Cabe ressaltar neste processo a atuação do então ex- governador de Minas Gerais e atual presidente da República Juscelino Kubitschek, que juntamente com outras lideranças regionais, argumentava a necessidade de fortalecer a região, uma vez que a mesma apresentava vocação para a instalação de uma indústria siderúrgica. Nesta linha vale também destacar o argumento da localização da CSN no Rio de Janeiro, enfatizando a necessidade de, na ocasião, privilegiar-se Minas (CHRYSOSTHOMO & GOUVEIA, 2003).

⁵⁸ *Joint venture* é um contrato de colaboração empresarial em que empresas independentes se associam, sem perder sua personalidade jurídica própria, por um prazo determinado e para a realização de um empreendimento em comum (MIRANDA & MALUF, 2006).

⁵⁹ Presença importante em Ipatinga foi a da comunidade nipônica cujos costumes causaram espanto aos então moradores do vilarejo. A senhora Ângela, em entrevista a esta pesquisadora, demonstra o seu espanto e encantamento pelas residências dos japoneses em Ipatinga: “com muito vidro, dava para se ver por dentro”.

⁶⁰ Informações obtidas do site institucional da empresa www.usiminas.com.br, acesso em 05 de fevereiro de 2010.

Companhia Aços Especiais Itabira (Acesita), instalada em Timóteo desde a década de 1940; a Usina Hidrelétrica de Salto Grande, ainda em construção, localizada no município de Guanhães e inaugurada em 1956, constituíam o cenário propício para a implantação da Usiminas, que se constituiria legalmente em 25 de abril de 1956.

Vários fatores propiciaram a localização da empresa siderúrgica em Ipatinga: a topografia local, distância entre fontes de matéria-prima e os centros consumidores, as facilidades de captação de recursos hídricos, a abundância de energia elétrica, a malha ferroviária existente e a forte vontade política envolvida, além da proximidade de outras siderúrgicas. A construção começou em agosto de 1958, e a empresa foi inaugurada em outubro de 1962.

O núcleo original da atual cidade de Ipatinga data de 1922, ano de inauguração da estação ferroviária. Até esse período a área ocupada pela cidade era definida como “uma densa floresta com uma pequena clareira”, que foi aberta onde atualmente se encontram os bairros da Usiminas, por um empreiteiro da EFVM, para construção de acampamento destinado aos trabalhadores da construção da ferrovia, visto que a área em torno da estação ferroviária era considerada insalubre para a ocupação (FJP, 1978a).

O núcleo rural possuía uma rua principal conhecida por “Rua do Comércio”, atual Avenida 28 de abril, abrigando um incipiente conjunto comercial que atendia a toda população composta por cerca de 2.552 pessoas (IBGE, 1950). O núcleo contava com aproximadamente 100 casas, onde residiam os moradores que em sua maioria trabalhavam para a empresa Belgo Mineira em atividades ligadas à carvoaria, principal atividade econômica da época. Os demais moradores trabalhavam em atividades rurais e comerciais.

Com o início da construção da Acesita em 1944 no distrito de Timóteo, vizinho a Ipatinga, a dinâmica da região começa a se alterar, passando a ser conduzida por processos essencialmente urbano-industriais.

Em 1953 o núcleo rural eleva-se à categoria de distrito, ainda pertencente ao município de Coronel Fabriciano. No final dos anos 1950, o poder municipal, instalado em Coronel Fabriciano, conforme indicado por Pereira (2008), não demonstrava capacidade de atendimento às demandas das duas grandes empresas em seu território: Acesita e Usiminas.

Em 1960, inicia-se o processo para a emancipação das cidades de Ipatinga e Timóteo, efetivado em 29 de abril de 1964⁶¹. O processo de emancipação sofreu forte oposição do Prefeito de Coronel Fabriciano. Em função dessa oposição, o governador de Minas Gerais vetou a emancipação do distrito de Ipatinga⁶². O apoio dos vereadores de Coronel Fabriciano, através de um documento entregue ao deputado Geraldo Quintão, que de posse do documento, se reuniu com o Governador, contribuiu para a queda do veto. A notícia da emancipação chega à recém-cidade, através do rádio da Usiminas, único aparelho de comunicação com a capital.

A região de Ipatinga e seu entorno passarão por um rápido processo de desorganização e reorganização de seu espaço como destaca Costa (2003). Um “canteiro de obras fabuloso” emergiria na paisagem, as casas de taipa agora teriam companhia das de alvenaria, uma região com atividade e relações predominantemente rurais será celeremente transformada: “a cidade em expansão ataca o campo, corrói-o, dissolve-o” (LEFÈBVRE, 2008, p. 74). Um local de população flutuante predominantemente masculina e jovem, espaço de desconhecidos e do “novo”.

Ipatinga, elevada à condição de município em 1964, enfrentará um grande problema: acomodar toda a mão-de-obra de que a Usiminas necessitava, descartava e atraía à medida que a construção da usina evoluía.

Enquanto o pessoal de mais alta qualificação deslocava-se prontamente em busca de novas ocupações, o de mais baixa qualificação permanecia no local, em espaços urbanos não equipados (PIQUET, 1998) e mais e mais pessoas numa migração intensa chegavam na ânsia por trabalho, contudo:

(...) a região ficava cheia. Tinha mais de 2000 barracas, que o pessoal fez, cobrindo com sacos de cimento que sobravam das empreiteiras. Virou uma verdadeira confusão. (FRIZZERA; MATA MACHADO, 1987, Raimundo Anício, p. 09).

E desapontavam-se:

(...) imaginávamos que Ipatinga fosse uma cidade... achávamos que a gente ia viver em um bom lugar...sabíamos que a cidade estava se iniciando, mas não esperávamos que fosse tão ruim. (DINIZ, 1998, Dona Ione, p. 37)

⁶¹ As primeiras eleições ocorreram em 1965, após o período de implantação do município pelo Intendente Délio Baeta da Costa, nomeado pelo Governador de Minas Gerais.

⁶² Segundo relatos de antigos moradores que participaram do processo de emancipação de Ipatinga, a Usiminas em nenhum momento foi citada por intervir diretamente neste processo.

O intenso fluxo migratório vivenciado por Ipatinga exemplifica o ocorrido e ainda corrente no território nacional, um excedente de força de trabalho transitório ou de natureza mais permanente que migra conforme a conjuntura, sendo “requerida ou acomodada em certos setores e subsetores da economia, onde o trabalho desqualificado é possível” (COSTA, 1991, p. 53).

Escassez de habitação, insegurança, falta de saneamento e de outros serviços básicos compunham o quadro de problemas sociais que Pereira (2008) chamará de não-cidade. De um lado, existia a usina em construção, ao mesmo tempo em que se construía os primeiros conjuntos residenciais da empresa, para serem ocupados por seus funcionários. Do outro, existia a Rua do Buraco e a Rua do Juá, caracterizadas pelos prostíbulos, pelo comércio informal, irregular, de baixa qualidade, e pelos espaços de livre circulação da população em movimento, migrante, à espera das oportunidades de sobrevivência (PEREIRA, 2008).

Assim, o retrato urbanístico da cidade se constituía em uma realidade contrastante. De um lado, toda a organização da cidade-fechada da Usiminas e de outro, a cidade-aberta que crescia de forma cada vez mais rápida.

Embora projetada para se tornar modelo-ideal de cidade, um ideal de modernização para o Brasil dos anos 50, Ipatinga, desde sua constituição, abrigará as dinâmicas e contradições entre modelo-ideal e cidade-real (GOUVEIA & CHRYSOSTHOMO, 2007), reunindo as duas faces da cidade capitalista.

No próximo item buscamos realizar um retrato da deflagração do urbano em Ipatinga sob a égide do grande capital siderúrgico, seu principal elemento indutor para que após, compreendamos a fragmentação da cidade-fechada e da cidade-aberta e, finalmente, possamos retratar a atuação do mercado imobiliário na (re)produção do espaço urbano e no estoque de terra na cidade-aberta.

2.3- Ipatinga: aço e alma⁶³

2.3.1- Cidade-fechada

Ipatinga, produzida em meio a concepções modernistas⁶⁴ de arquitetura e à construção da nova capital brasileira não tinha, diferentemente de Brasília, a pretensão de ser uma cidade monumental, e sim, oferecer condições satisfatórias para o bom estabelecimento da relação moradia-trabalho.

Forjada em pleno sonho desenvolvimentista, em meio à vontade de acompanhar a modernidade dos países de capitalismo pioneiro e banhada do desejo de virar a página do passado associado ao atraso, Ipatinga foi concebida para ser uma cidade ideal para a época, cujo modelo contém elementos que “remetem aos argumentos de estudos urbanos neomarxistas e a Henri Lefèbvre (1969), ao propor o direito à cidade” (PEREIRA, 2008, p. 195).

Ipatinga, considerada por Piquet (1998) e Pereira (2008), um típico exemplar de cidade-empresa⁶⁵ ou *company town*, foi construída para atender aos interesses de produção da então empresa estatal Usiminas. Exemplar de uma cidade construída a partir dos interesses do capital (DINIZ, 1998). A siderúrgica necessitava criar toda sorte de condições que lhe garantissem o êxito de seu empreendimento⁶⁶, visto que o padrão locacional eleito/exigido para sua empresa não dispunha de estrutura urbana pré-existente. Cria, portanto, para sua instalação e funcionamento, “condições gerais de produção particulares”.

⁶³ O título desse subitem foi inspirado no slogan da administração municipal de Ipatinga que a governou entre os anos de 2005 e 2008. Acreditamos que a expressão “Ipatinga, aço e alma” expressa de forma literária a dicotomia socioespacial existente na cidade de Ipatinga. Ademais dá margem para refletirmos sobre a preponderância do papel da produção na cidade: almas que produzem aço ou almas para a produção de aço.

⁶⁴ Nesse sentido apontam os trabalhos acadêmicos de COSTA (1995), DINIZ (1998), MENDONÇA (2006), PEREIRA (2008) bem como os relatos do arquiteto responsável pelo projeto: Hardy Filho, aos entrevistadores FRIZZERA & MATA MACHADO (1987).

⁶⁵ A expressão cidade-empresa refere-se à terminologia adotada para designar cidades criadas por empresas que as comandam e controlam por meio de relações de trabalho e sociais, tipicamente centradas na disciplina fabril e na sua extensão ao controle da vida fora da fábrica (PEREIRA, 2008).

⁶⁶ As empresas, operando em novos setores da economia passam a exigir novas condições gerais de produção, ainda não disponíveis, sendo levadas, assim a “investir em itens complexos e dispendiosos para uma empresa isoladamente, tais como: meios de comunicação adequados, habitação para seus empregados, oferta de serviços educacionais, saúde e outros.” (PIQUET, 1998, p. 06).

Será, pois, idealizada, criada, imposta pela indústria siderúrgica⁶⁷ que “(...) a tomou de assalto, apoderou-se dela e remanejou-a segundo suas necessidades” (LEFEBVRE, 2008, p. 14). Nesse processo, Ipatinga revelar-se-á, como tratado à frente, palco de um mercado imobiliário especulativo que teria como uma de suas estratégias de ação o estoque de terra urbana.

Como cidade-fabricada, cidade-empresa, Ipatinga-Usiminas responderá aos interesses da acumulação. E será, conforme explicitado por Monte-Mór (1974), *condicio sine quae non* ao sucesso da empresa. A cidade-fechada servirá não só ao intuito de fixação da força de trabalho, sua reprodução e “controle ampliado do capital sobre sua força de trabalho”, mas, também, como chamariz para futuros empregados e para prestadores de serviços, como médicos, advogados, costureiras, padeiros, fundamentais ao subsídio de uma vida urbana.

Houve, pela siderúrgica, a intenção de se criar um local de habitação que propiciasse a fixação e atração da mão-de-obra necessária: “(...) dizem que a empresa seria construída nos moldes da Inglaterra, condados; a cidade não teria prefeitura, ela seria um condado da Usiminas.” (DINIZ, 1998, Dona Ione p. 39) relato corroborado pela própria siderúrgica: “(...) a cidade operária será um grande condomínio horizontal do qual o grande síndico será o organismo apropriado da empresa, o seu Departamento de Habitação e Urbanismo” (USIMINAS, 1965, [s.p]), seria, então, sua propriedade, expressão da designação atribuída a ela por Monte-Mór (1974): uma cidade particular, onde a autonomia era limitada.

Assim, Ipatinga nasce com um objetivo, uma função: atender a relação moradia-trabalho. Seus aspectos urbanísticos demonstrarão o intuito de atendimento dessa função: avenidas largas, captando o fluxo dos bairros para as portarias da empresa que se encontrarão estrategicamente posicionadas na intersecção dos bairros; casas construídas em série, economia de tempo e investimento; localizadas próximas às portarias, garantia de assiduidade dos empregados.

Seu processo de criação e consolidação será “fruto de contradições e tensões, pois nele estão envolvidos os interesses do capital, em seus diversos segmentos, da força de

⁶⁷ As experiências da Belgo Mineira, Usiminas e Cenibra são apresentadas por Monte-Mór como casos em que as empresas tiveram que criar cidades industriais, planejadas para resolver o problema de déficit habitacional, em decorrência da necessidade de abrigar a população para atender “(...) às demandas da reprodução coletiva da força de trabalho no espaço da cidade, assim como aos requisitos mais amplos das condições de produção exigidas pela produção industrial. Nesses casos, a inclusão da força de trabalho no espaço da cidade é a própria condição de sua existência.” (MONTE-MÓR, 2004, p. 27).

trabalho e do Estado” (PIQUET, 1998, p. 05), palco privilegiado dos conflitos que se travam entre capital e trabalho. Sua história, como cidade juridicamente autônoma, estará imersa no controle exercido pela empresa sobre a política local e sobre os trabalhadores⁶⁸, tanto na fábrica como na vida privada e permeada pelo episódio nebuloso de sua história: o Massacre de Ipatinga⁶⁹.

Como lócus fabricado, a cidade refletirá o fato de ser planejada, fruto da necessidade de viabilizar o empreendimento siderúrgico. Trará em seu bojo a dicotomia entre o planejado e o real, sujeita, também, a uma dupla segregação como apontado por Costa (1991): uma “artificial”, entre a cidade-fechada e a cidade-aberta, outra entre o centro e a periferia da cidade-aberta. Essa última terá nossa atenção no próximo capítulo.

O trecho a seguir do depoimento do ex-presidente da Usiminas é expressivo quanto à realidade local e à forma como a cidade foi produzida:

Nós tivemos de fazer a cidade. Encarregamos o Hardy de fazer o projeto. Ele arrumou um grupo de arquitetos e todos estavam de acordo que se devia dar um caráter de vida ao ar livre, o “*country-life*” inglês, ou seja, quanto mais separada da Usina melhor, a fim de não se ver nada da Usina, nem fumaça. A cidade foi feita mais ou menos dentro dessa filosofia. Ele fez uma coisa bonita. Depois que começou a funcionar foi que vimos o erro. [...] começaram a acontecer em Ipatinga casos de loucura. No mês de outubro, não me lembro de que ano, tivemos sete exemplos. Então, fomos descobrir a razão. A empresa resolveu que se fizesse nesses bairros um clube; o pessoal fundava o clube e a Usiminas dava a piscina. Então, criaram-se quatro ou cinco clubes e a vida começou a melhorar. [...] Em cada momento fizemos uma pesquisa para saber o que o pessoal achava e constatamos que todo mundo queria ficar naquele bairro amontoado. Ninguém queria saber de *country-life*. Aquilo era negócio de inglês. Então, chegamos à conclusão de que tínhamos de concentrar a população para poder ter um supermercado, uma sorveteria etc. (FRIZZERA; MATA MACHADO, 1987, Amaro Lanari Jr., p.15).

Esse relato de Amaro Lanari Jr. além de destacar a visão de cidade intencionalmente fabricada e a consciência por parte da empresa do poder exercido em sua construção,

⁶⁸ DENISE (2008), MENDONÇA (2006), DINIZ (1998), RUEDA & NAHAS (1991) trataram desse exercício de poder da empresa sobre a gestão da cidade administrativamente autônoma.

⁶⁹ Ocorrido em 07 de outubro de 1963, como desdobramento de um protesto de trabalhadores da Usiminas em frente à portaria da empresa, contra o tratamento violento a eles dispensado pelos vigilantes da empresa, resultando no assassinato de um número ainda controverso de trabalhadores e moradores pela polícia militar, chamada pela Usiminas para por fim à manifestação. SOARES (1979), PEREIRA (1985), ROCHA (2006), TULLER (2007) desenvolveram pesquisas sobre o tema.

fortalece a crítica realizada por Maurício Roberto⁷⁰: o projeto da Ipatinga-Usiminas, embora minucioso como o pretenderam seus projetistas, não proporcionava o exercício de uma vida coletiva, repleta de relações, antes “guetoizava” e “etiquetava”⁷¹ seus habitantes.

O contraste também estará presente dentro do núcleo planejado pela empresa, “guetoizado”⁷², refletindo a estratificação funcional existente intra-fábrica.

Raphael Hardy Filho e Marcelo Bhering, arquitetos responsáveis pela elaboração do Pré-Plano de Urbanização do núcleo habitacional da Usiminas, datado de 1958, elaboraram-no com forte influência dos padrões modernistas de arquitetura, uma tentativa de conciliar baixo custo nas edificações e padrão estético com inspiração nos preceitos urbanísticos, previstos na Carta de Atenas, como nos aponta Mendonça (2006). Marcelo Bhering deixará a supervisão do plano urbanístico em 1960, tornando Hardy Filho o arquiteto principal da elaboração e acompanhamento da execução das obras.

Desde o início da elaboração do plano habitacional da cidade de Ipatinga, Hardy Filho e Bhering já apontavam as limitações que as áreas determinadas pela empresa para a implantação do núcleo habitacional imporiam:

(...) as áreas a serem urbanizadas não oferecem espaço suficiente para um planejamento adequado de expansão futura. (...) poucas áreas suscetíveis de serem aproveitadas sem que a trama urbana acarretasse inconveniências de ordem econômica, levou-nos a adotar o partido de pequenos núcleos interligados por vias de penetração e tráfego periférico (...) (USIMINAS, 1958, p. 01)

Ainda segundo Hardy Filho (1970), a cidade está condicionada pela localização da planta da siderúrgica, pelo Rio Piracicaba e Ribeirão Ipanema e pela estrada de ferro (Vitória-Minas) e BR- 381. O projeto da cidade-fechada se desenvolve de forma longitudinal conforme preceitos do urbanismo modernista, sendo composto por uma sucessão de bairros residenciais, ligados por eficientes vias de circulação, que

⁷⁰ Arquiteto contratado pela Usiminas em meados da década de 70 para rever o Plano Habitacional da empresa.

⁷¹ Expressão advinda da crítica de Jacobs (2000) à “coletividade etiquetada”, selecionada e socialmente exposta pela seleção por classe, ocupação, renda: “[...] devemos refutar qualquer modelo que encare os bairros como unidades auto-suficiente ou introvertida” (JACOBS, 2000, p.125).

⁷² A expressão “guetoização” enuncia, remetendo à idéia de guetos, à segregação do espaço de acordo com ocupação, renda, classe e foi, por essa pesquisa, retirada de Levy (1997).

circundam a usina e se encontram em pontos privilegiados de comércio e serviços (MENDONÇA, 2006), conforme figura 02.

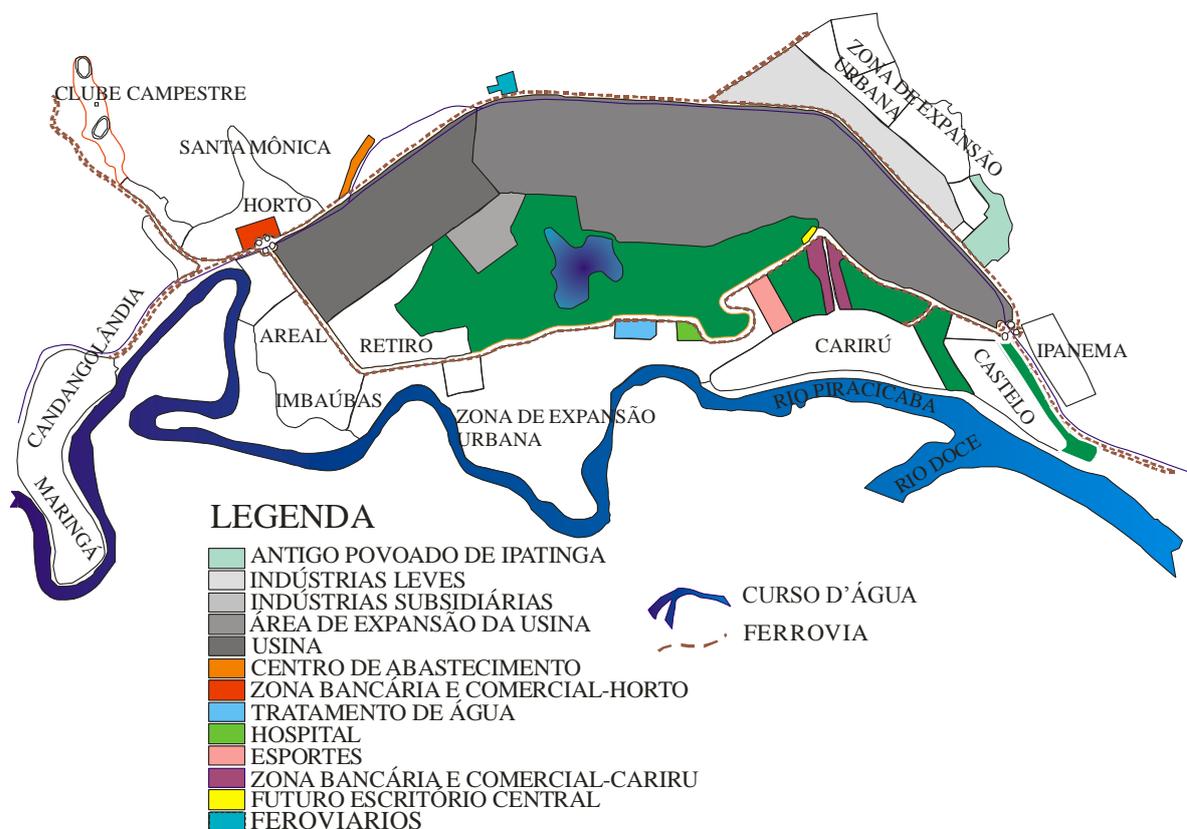


Figura 02: Croqui da cidade: setorização dos usos – Beltrame (2004)

Como nos indica Costa (1995), projetados pela usina, cada bairro foi tratado como uma unidade autônoma também chamada por unidade de vizinhança alocando categorias profissionais existentes na empresa, com os serviços de educação, saúde, comércio, esporte e lazer⁷³.

Assim, o espaço urbano projetado reproduziu, ao nível da cidade e da habitação, as estratificações funcionais e as relações de poder existentes no âmbito do processo de trabalho na usina, em processo similar ao ocorrido em outras áreas habitacionais produzidas por empresas de grande porte (COSTA, 1995). Comum também, conforme nos indica Harvey (1982), à estratificação espacial corrente na ocupação do solo urbano, regulada pelo mercado: localiza-se melhor quem possui melhores condições econômicas de escolha.

⁷³ Dentro de cada unidade/bairro, havia grande homogeneidade, tanto na arquitetura das edificações, quanto na inserção sócio-econômico-funcional de seus habitantes. Tal fato se deu em função da tipologia das unidades de habitação, segundo as categorias profissionais (quadros superiores, chefias, especialistas, operadores, mão-de-obra especializada) e a composição familiar (solteiro, casados, números de filhos) (COSTA, 1995).

Este ponto é ilustração significativa do feito específico da construção de Ipatinga. A usina não só controlava a construção de seus bairros, como controlava quem seriam seus ocupantes. Hardy Filho, no próprio Plano Habitacional entregue à empresa, expõe a “obrigatoriedade” dessa conformação espacial.

(...) as próprias condições de trabalho numa Usina do porte da Usiminas, seja por tradição, seja por conveniências administrativas, obrigam a uma discriminação das unidades habitacionais por classe de funcionários, engenheiros e operários. (USIMINAS, 1958, p. 2)

Interessante ressaltar o que se pode depreender da observação do arquiteto: essa suposta obrigatoriedade poderia decorrer não só de aspectos administrativos como da própria e simples tradição de planejamento de núcleos fabris. A adoção dessa conformação marcará profundamente a cidade e suas conseqüências contribuirão para a cisão de Ipatinga⁷⁴:

As definições de desigualdades e das diferenças sociais podem ser visualizadas através da hierarquia do plano original da Vila Operária e da população que migrou para Ipatinga, possuindo condição de trabalho diferente dos primeiros habitantes. A cidade ficou estratificada, então, em categorias profissionais que delimitam a renda, as condições de moradia, das edificações e infra-estrutura urbanas e, logo, a posição geográfica na malha urbana, conferindo diferentes padrões de acessibilidade. (DIAS, 2008, p. 03)

Hardy Filho e Marcelo Bhering, já prevendo os impactos de tal conformação em uma cidade, deixarão, de antemão, no Pré-Projeto Habitacional de 1958 a ressalva e também a justificativa: “não seríamos nós que haveríamos de preconizar uma cidade segregada” (USIMINAS, 1958, p. 02). Expressavam, assim, que o projeto poderia, como de fato aconteceu, acarretar a segregação socioespacial dos empregados da empresa, ressaltando, no entanto, que as exigências para tal distribuição espacial da população eram, em primeiro lugar, **exigências do cliente** (Usiminas) e uma solução eficaz, tendo em vista a exigüidade de terrenos disponíveis para a construção de moradias em áreas contínuas.

⁷⁴ A homogeneidade com a qual se deparava nos bairros produzidos pela Usiminas é reforçada, ainda, pelo fato de que estas áreas eram apenas residualmente ocupadas por não-empregados na empresa; revelando um aspecto da política habitacional um pouco diferente das praticadas por outras empresas (COSTA, 1995).

A divisão da cidade é identificada, muito cedo tanto pela população, quanto pela própria usina. Maurício Roberto⁷⁵ recomendava a mesclagem de habitantes entre os dois núcleos tanto para “harmonizá-los” quanto para diminuir os constantes investimentos que a empresa se via obrigada a realizar em seu núcleo planejado:

(...) a mesclagem entre funcionários da Usiminas e pessoas estranhas ao seu quadro funcional recomendado para qualquer agrupamento habitacional, além de criar o clima diversificado, ‘democrático’, indispensável à vida da cidade, minimizaria, ou mesmo permitiria anular, os subsídios que a Usiminas é obrigada, hoje, a dispensar a fim de viabilizar economicamente seus empreendimentos habitacionais. As proposições feitas para um novo tratamento urbanístico da cidade, embora extravasando os limites das áreas de propriedade da Usiminas (...), visam a propiciar um crescimento paralelo e harmônico entre a Usina e a Cidade. Ipatinga e Usiminas poderão ter no futuro vida cordial alegre e próspera (USIMINAS, 1977, p. 3).

O arquiteto criticará a disposição dispersa dos bairros planejados, demasiadamente distantes, separados por morros e áreas livres, “onde a vida de relações se torna difícil” não atribuindo à cidade aspecto de um “aglomerado urbano normal e coeso” (USIMINAS, 1977, p. 63).

Como a propriedade das moradias e dos equipamentos urbanos e a relação empregatícia estavam centrados no mesmo agente, Usiminas, a vida nos setores planejados era “um prolongamento da rígida disciplina imposta pelo trabalho fabril”⁷⁶ (PIQUET, 1988, p. 22), os moradores queixavam-se dessa presença da empresa que se fazia sentir em todos os momentos, como nos apontam Braga & Monte-Mór (1996), bem como se ressentiam de um verdadeiro policiamento do comportamento individual, emergente de um

⁷⁵ O projeto inicial da cidade de Ipatinga foi totalmente revisto pelo arquiteto Maurício Roberto (Plano Habitacional Usiminas) em meados dos anos de 1970, quando este arquiteto realizou um levantamento completo do projeto criado por Hardy, e do que já se havia concebido em relação à cidade. Maurício Roberto, ao analisar os bairros da Usiminas, indicou que, preferencialmente, a localização desses bairros fosse alterada ou que não se realizassem mais investimentos nestas áreas, sob o argumento de que as áreas fossem reservadas para expansões industriais futuras, uma vez que a permanência desses bairros ali localizados aumentaria a segregação já existente entre os bairros.

⁷⁶ Os moradores dos bairros-Usiminas, mesmo quando a empresa adota a política de favorecer a aquisição da moradia por seus funcionários, permanecerão sentindo a presença e o controle da empresa, mesmo nos aspectos urbanístico-arquitetônicos: tamanho mínimo de edificação, alterações na fachada de suas residências, a quem vender a propriedade, eram regulados pelo Departamento de Habitação e Urbanismo (DHU) da empresa e dependiam de prévia autorização da Diretoria da Usina. As propriedades das moradias e dos locais de comércio eram da Usiminas. A propriedade da moradia, dos locais de convivência e de comércio submeter-se-á aos interesses e regramentos da empresa não interessada em usos e construções não condizentes aos padrões por ela estabelecidos, estendendo esse controle à vida não-laboral de seus trabalhadores.

convívio prolongado com um mesmo grupo de pessoas, típico de uma comunidade fechada.

Partidas, especialmente separadas as realidades urbanas de Ipatinga, revelarão a desigual apropriação da terra urbana naquela localidade condicionadora de uma realidade social contrastante (LEFÈBVRE, 2008).

O real transbordará do planejado, o chamariz idealizado pela empresa terá um êxito não esperado, ou ao menos, não esperado com a intensidade⁷⁷ que ocorreu, fora dos limites do núcleo planejado mais e mais homens e mulheres solteiros, famílias, “aventureiros”, investidores, chegavam com a esperança de emprego, de moradia e de lucro.

2.3.2- Cidade-fechada e cidade-aberta

Em 1958 a cidade de Ipatinga “foi dividida ao meio, por uma extensa cerca de 12 fios de arame farpado, e só deixaram uma passagem da largura de um caminhão por onde passavam os habitantes naturais de Ipatinga (DIÁRIO DO AÇO, 1984, p. 05).

Essa divisão física criada pela Usiminas para separar sua propriedade, refletirá a divisão social que perduraria na cidade de Ipatinga: partindo de um núcleo privado da empresa, Ipatinga, ao suplantá-lo cingir-se-á: haverá, ao menos, duas realidades na cidade, uma de um lado da linha férrea, outra, fora desse limite:

Ipatinga compreende duas realidades bem características e distintas: setor planejado e implantado pela Usiminas, percebido pela população em geral como Usiminas, e a área desenvolvida fora do controle da empresa, identificada pela população como CIDADE DE IPATINGA (IPATINGA, [197-]).

O Programa Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada (CURA)⁷⁸ desenvolvido pela Prefeitura Municipal, identifica duas situações bem distintas no espaço urbano de Ipatinga: uma projetada, outra sem um plano geral ligado à empresa. A primeira corresponde aos bairros implantados pela Usiminas, em terrenos de sua propriedade. Nessa situação houve um controle da empresa para organizar a ocupação do solo e

⁷⁷ “As previsões do arquiteto Hardy Filho foram acertadas no que se refere à sua essência, ou seja, ao processo de crescimento urbano desencadeado pela implantação da Usiminas. Foram, entretanto, extremamente tímidas, no que se refere à magnitude alcançada por tal processo.” (COSTA, 1995, p. 93)

⁷⁸ Criado por Resolução do Conselho de Administração do extinto Banco Nacional de Habitação (BNH), com recursos do governo federal. O Cura destinava-se a suprir necessidades municipais de recursos para expansão e reestruturação do espaço urbano na fase denominada por Serra (1991) como “centralismo autoritário”, quando a urbanização se acelerou paralelamente à concentração federal das receitas.

programar o seu crescimento. “A segunda surgiu, pode-se dizer, como sub-produto não previsto do processo de implantação e expansão da Usina Intendente Câmara”, assim a descreve o documento do Programa CURA (IPATINGA, [197-]).

Esse processo de ocupação gerou uma clara contradição socioespacial:

ao planejamento racionalista do núcleo particular da Nova-Ipatinga, opõe-se o centro dinâmico e informal surgido **espontaneamente** a partir do vilarejo, como resultado do efeito indireto da industrialização (...); os bairros estratificados, de alto padrão de urbanização, riqueza ambiental e paisagismo, se opõem aos bairros informais de baixo padrão urbanístico e habitacional, pontos de improvisação especulativa e carentes de serviços e equipamentos urbanos mínimos (MONTE-MÓR, 1974 apud FJP, 1978a, p. 34, grifo nosso).

Os relatos dos moradores da época corroboram a distinção entre o setor planejado pela empresa e os bairros externos a ele, bem como deixam clara a percepção dessa distinção por parte dos moradores:

Os bairros da Usiminas cresceram completamente separados da cidade. Usiminas era Usiminas, Ipatinga era Ipatinga. (RUEDA & NAHAS, 1991, Raimundo Anício, p. 31)

(...)

E ficaram exatamente entre linhas divisórias. De um lado ficaram as pessoas que vieram iludidas pela propaganda da Usiminas, de que se pagava muito bem. Quem estava bem alocado ficou morando nos bairros da Usiminas. E de outro, formaram-se favelas (...) (RUEDA & NAHAS, 1991, Maria Weber “Bizuca” de Oliveira, p. 41)

COSTA (1995) aponta que a dualidade entre as duas Ipatingas, as diferenças em termos de qualidade de vida da população, são evidentes quaisquer que sejam os indicadores empregados. A título de exemplificação, aponte-se a inexistência, no ano de 1976, de moradia do tipo barracão ou favela nas áreas planejadas pela Usiminas e sua incidência em 30%⁷⁹ da cidade-aberta:

Em todos os setores diretamente influenciados pela Usiminas, o padrão de infra-estrutura é ótimo, já que todos os domicílios dispõem de energia elétrica e são ligados aos sistemas públicos de água e esgotos. Apesar de se registrar nestas áreas a presença de famílias de baixa renda, inexistem ali os tipos de moradia (barracões e barracos de favela) geralmente utilizados por este estrato da população. (FJP, 1978a, pp. 56-57)

⁷⁹ Dados obtidos da FJP, 1978a, p. 52.

Na cidade, convive-se com essa cisão que vai desde o plano técnico-urbanístico alcançando o plano social (MENDONÇA, 2006). A cidade-Usiminas é identificada como um local organizado, arborizado, dotado de bons equipamentos urbanos e privilegiado quanto ao atendimento das demandas de seus moradores, porém, também é vista como local constantemente controlado pela empresa. Já a cidade-aberta de Ipatinga é o local das vias irregulares, construções inadequadas, ainda não atendida, por completo, por serviços públicos, mas também local de possibilidades, possibilidades muitas vezes obstaculizadas pela especulação sobre os imóveis, pela atuação, sem limitantes, do mercado imobiliário:

Em Ipatinga, a implantação de grande parte da vila em um local delimitado pelas barreiras físicas naturais (rio, morros) e da área destinada à indústria deixou pouca área de expansão urbana paralela à indústria. A cidade então passou a crescer ao seu redor e a usina a ocupar o centro da cidade, tornando-se de certa forma uma barreira física à integração da Vila-Operária e da cidade que se formou de maneira mais “espontânea” em decorrência da Indústria. (MENDONÇA, 2006, p. 92)

Cerca de arame farpado, a própria localização do núcleo habitacional da empresa entre a área existente entre o rio Piracicaba e a planta fabril, esta margeada pela BR-381 e a linha férrea, favoreceram a separação dos dois núcleos. Todavia, mais do que barreiras físicas, firmava-se, aparentemente intransponível, a barreira sócio-econômica.

Localizar-se nos bairros planejados era “privilégio” daqueles empregados pela empresa siderúrgica, a grande fornecedora de bons empregos, a razão pela qual muitos abandonaram o trabalho rural, motivados pelos agenciadores de mão-de-obra que percorriam as pequenas cidades e zonas rurais das proximidades para recrutar trabalhadores.

A maciça demanda por moradia e infra-estrutura urbana, fortalecida pela intensa migração campo-cidade, desencadeada pelo poder de atração da grande siderúrgica, alardeado pelo mercado imobiliário que se instalaria na região, desafiou o poder público de Ipatinga que não dispunha de recursos financeiros e corpo técnico suficientes para o seu atendimento na celeridade com que eram exigidos. A empresa posiciona-se prestando favores à cidade pública, como Santos (1998) afirma, atendendo a alguns problemas sociais criados pela sua própria presença, numa relação de “apadrinhamento”, contribuindo para o imaginário de benfeitora da cidade-aberta.

Naquele setor habitacional planejado havia o supermercado do funcionário, o clube do funcionário, a escola do funcionário, o espaço do funcionário. Locais restritos àqueles possuidores da qualidade de “funcionário da Usiminas”: para se comprar qualquer item no supermercado ali existente, era condição indispensável apresentar comprovante de vínculo com a empresa e essa exigência estendia-se à utilização dos demais equipamentos.

Esse setor bem atendido por água, luz, esgoto, educação e detentor das maiores rendas da cidade era um lócus exclusivo que será percebido por um contingente de homens-trabalhadores que a empresa não conseguia absorver como mão-de-obra ou, seus funcionários não contemplados pela moradia da empresa, como um lugar cujo acesso e localização não lhes são permitidos⁸⁰ (SANTOS, 2007).

O inaccessível imposto pela empresa restringia a oportunidade de escolha locacional descrita por Harvey (1982) e por Santos (2007), impelindo os não-atendidos pela empresa para a cidade-aberta, ainda desprovida de equipamentos públicos essenciais, e para o mercado de terras supervalorizado que ali se instituiu.

Ipatinga-Velha será o local do não-funcionário, do não morador, do não-atendido pela escola e pela saúde de alto padrão proporcionadas pela empresa, enfim, será o local do “outro” (VÉRAS, 1999b) mas será também local de investimento imobiliário promissor.

Essa cisão será, ainda, proporcionada pela própria concepção e execução dos bairros planejados como unidades de vizinhança, auto-suficientes, possuindo cada unidade os equipamentos urbanos necessários aos seus habitantes. Isso fazia com que os moradores desse setor se deslocassem e se servissem pouco da outra Ipatinga, comum apenas o deslocamento até o Centro⁸¹, aproximando-se da concepção de “coletividade etiquetada” criticada por Jacobs (2000).

A Sra. Ângela, em entrevista dada a esta pesquisadora, filha do fazendeiro e proprietário de terras Sr. Selim José de Salles, referir-se-á às duas partes cingidas da cidade como: “o lado de lá e o lado de cá”, demonstrando, o apreço pelo “lado de cá”, a “Ipatinga-

⁸⁰ Esse impedimento acabou por integrar o imaginário dos ipatinguenses, conforme nos aponta a pesquisa de Mendonça (2006) e o resultado de nossas entrevistas: os habitantes dos bairros não-planejados pela usina vêem as áreas planejadas como um lugar não bem-quisto, onde os vizinhos não se falam, onde não há crianças brincando nas ruas, onde a vida é controlada. Essa percepção de controle social é comum às cidades-empresas, comunidades-fechadas em que há prolongada convivência, conforme destaca Piquet (1998).

⁸¹ É comum, segundo apreendido por nossa pesquisa, ainda hoje, ouvir dos moradores dos bairros planejados que a grande vantagem de morarem ali é não precisarem sair para ir ao mercado, levar seus filhos à escola, ir ao trabalho.

Velha”, cuja propriedade era quase de 50% de seu pai e o pouco conhecimento e vivência do “lado de lá” (Ipatinga-Usiminas), afinal, a “propriedade era da Usiminas e o trânsito nessas áreas era bem visto, pela empresa, apenas para os moradores desses locais”. Essa referência não será exclusividade da Sra. Ângela, sendo tratamento comum às “duas cidades” de Ipatinga. Evidenciando o processo de segregação social presente nas análises sobre as cidades capitalistas.

Havia, pois, um sentimento de não pertencimento e uma dificuldade dos moradores de apropriar Ipatinga como espaço coletivo e não apenas como apêndice do local de trabalho:

Mesmo porque a cidade, enquanto espaço coletivo, não tinha sentido para seus moradores, e isto era importante para que “(...) as pessoas pudessem sentir que havia uma vida de cidade se desenvolvendo ao lado da vida da empresa. (DINIZ, 1998, Maria Gláucia, p.72)

Oportuno registrar o relato da Sra. Ione, moradora de Ipatinga desde 1960 que confirma, não só a divisão, mas a inexistência da concepção de cidade como local de vida e integração por parte dos então moradores de Ipatinga: “E a cidade era a Usiminas e nós não tínhamos cidade; nós tínhamos como referência de endereço a empresa, não a cidade.” (DINIZ, 1998, Dona Ione, p. 39).

2.3.3- Buscando a unidade

Embora funcionalmente interdependentes vez que tanto a empresa quanto os moradores do núcleo fechado não poderiam prescindir do núcleo-público, “pois é aí que a mão-de-obra necessária aos serviços menos qualificados é recrutada” (PIQUET, 1998, p. 36) o intercâmbio entre as duas realidades espaciais de Ipatinga foi mínimo, agravado pela carência de espaços públicos de encontro, co-existindo um espaço altamente seletivo e introspectivo e um espaço de sobrevivência.

Uma cidade fragmentada não proporcionava aos seus habitantes a noção de conjunto, de obra, corroborando com a visão de Lefèbvre (2008) de que “as estratégias de classe (inconscientes ou conscientes) visam à segregação”. Os habitantes da Ipatinga-fechada e da Ipatinga-aberta não se sentiam pertencentes à outra realidade que se sucedia após a linha férrea.

Ipatinga-aberta era o local do sub-emprego, das moradias precárias, da falta de água, moradia das empregadas domésticas que serviriam às casas dos bairros planejados. Terá com a cidade-fechada uma “relação excludente” (VÉRAS, 1999b), como local de sobrevivência da reserva de mão-de-obra para a indústria e dos trabalhadores de serviços não-qualificados e que será, possivelmente, por essa condição imposta, procedência daqueles que discordavam da submissão da cidade à empresa e da precariedade de condições da cidade pública.

Um espaço desigual desde a sua concepção, conforme nos deixou indicado o próprio idealizador do núcleo planejado pela Usiminas. A “guetoização” será a regra do crescimento urbano de Ipatinga, sendo institucionalizada pela empresa na acomodação de seus funcionários nos bairros por ela planejados: “local exclusivo cuja distância espacial demarcava os status econômicos diferentes” (VÉRAS, 1999a, p. 205).

“Ipatinga, na realidade, nasceu como uma cidade imposta” (PEREIRA, 2008, p. 15); ao lado dessa imposição o núcleo “espontâneo” firmava-se, agigantando-se a ponto de já na década de 70 abrigar 2/3 da população do município (FJP, 1978b, p. 36).

Pereira identifica 03 períodos distintos da cidade de Ipatinga: a não- cidade até 1964, a cidade dual (1964-1988):

O terceiro período é anunciado pela ruptura com o modelo de cidade que apresentava a predominância da cidade privada sobre a cidade pública. Tem como referência as eleições municipais de 1988, que fundam a Ipatinga Una ou a Ipatinga Cidadã, caracterizada por “um processo de mudança no modelo de produção social do espaço, de formação de uma identidade própria da cidade (e de seus habitantes) e de reversão na posição hegemônica da empresa”. (PEREIRA, 2008, pp. 16-17).

A emancipação em 1964 será apenas um aspecto legal da emancipação da empresa, que, todavia, não romperá com a concepção de cidade “dos homens produzidos em série” (RUEDA & NAHAS, 1992, p. 23), de difícil relação com a cidade-aberta, que, conforme apontado por PEREIRA (2008) só terá início de reversão com as eleições municipais de 1988, em que há a ruptura da posição hegemônica da empresa e dos tradicionais proprietários de terras.

Nesse momento, instaura-se o primeiro projeto político de gestão autônoma da cidade (DINIZ, 1998; BRAGA e MONTE-MÓR, 2003; PEREIRA, 2008). O Partido dos Trabalhadores chegará ao poder político em Ipatinga quebrando um ciclo de administrações ligadas à empresa e a duas famílias tradicionais proprietárias de terras na

região aliando oposição sindical e movimentos sociais urbanos da cidade pública. Esses movimentos surgem como fruto do acúmulo de contradições na cidade pública e da organização da população por setores ligados à Igreja, via constituição das Comissões Pastorais, das comunidades eclesiais de base, das associações de bairros e outros movimentos. Insatisfações com as condições de trabalho e com o controle exercido pela empresa na vida laboral e cotidiana, somaram-se à insatisfação de viver em uma cidade apenas minimamente provida de condições de vida urbana, enquanto a cidade da empresa mostrava-se bem servida pelas atenções do poder público e da siderúrgica (BRAGA & MONTE-MÓR, 2003).

Interessante expormos a fala do primeiro prefeito de Ipatinga desse novo período:

A prefeitura abdicou completamente, eu creio que é possível afirmar isso, durante anos e anos ela abdicou de administrar a cidade, de interferir na formação da cidade para os cidadãos. (DINIZ, 1995, Chico Ferramenta, p. 124)

A demarcação espacial em Ipatinga bem relatava o valor de cada homem na produção. Conforme nos aponta Santos (2007): “cada homem vale pelo lugar onde está”; morando de um lado ou de outro da linha férrea, em um bairro ou noutro, os habitantes de Ipatinga se diferenciavam e se reconheciam. Essa divisão será obstáculo ao usufruto dos equipamentos urbanos, à mobilidade, à acessibilidade, e à consolidação do sentimento de pertença à cidade, condições essenciais de cidadania.

Cidade que não se permitiu habitar na concepção lefebvriana, participar de uma vida social, Ipatinga impôs a construção de uma vida social dividida, marcada por ser ou não ser pertencente à empresa.⁸²

Planejada, construída e tutelada pelo grande capital industrial a cidade-fechada apartada, espacialmente e socialmente, da cidade-aberta será o grande chamariz de mão-de-obra para a Usiminas. Seu poder de atração, divulgado pelo mercado de terras que buscava se firmar na cidade-aberta inflará a Ipatinga-pública que se tornará o grande palco do conflito capital-trabalho, local de origem e de movimentação das lideranças de trabalhadores que assumiram o poder político da cidade em 1988.

⁸² A elite ipatinguense, não ligada à Usiminas, mesmo possuindo condições econômicas não gozava do direito de morar nos bairros planejados pela empresa e assim, estava atrelada a uma cidade com meios ainda incipientes de infra-estrutura: água trazida em latões, inexistência de asfalto, de redes de esgoto e de oportunidade de educação para os seus filhos, que se viam obrigados a sair do município para concluir o ensino equivalente ao médio.

O quadro de atração populacional, o dinamismo econômico proporcionado pela instalação de uma expressiva siderúrgica, provocando a fixação de novas empresas e serviços para atendê-la e a construção de um imenso núcleo urbano para abrigar os funcionários da usina propiciaram a rápida valorização das terras em torno daquelas de propriedade da Usiminas. Essas áreas de significativa concentração fundiária e cujo parcelamento demonstrará uma estratégia tipicamente de mercado capitalista serão o destino daqueles não atendidos pela moradia da empresa e também de investidores e especuladores que se apropriarão da terra urbana como mercadoria.

Nesse quadro desponta-se a oportunidade da ocorrência do fenômeno nesta pesquisa, chamado retenção imobiliária especulativa, estoque de imóveis ou sua subutilização, no caso específico, de terra-moradia urbana, com o intuito de criar escassez beneficiando-se de valorização futura, esta proporcionada por investimentos da coletividade, obstáculo ao acesso à terra-moradia, obstáculo à cidadania, perpetuador de injustiças do meio urbano. É esse cenário que buscamos explorar no nosso próximo capítulo, atendo nossas atenções no mercado imobiliário da cidade-aberta de Ipatinga.

Capítulo III- Cidade mercadoria

3.1- Cidade aberta à iniciativa privada

Em artigo denominado “Ipatinga, cidade aberta” Hardy Filho apresenta e justifica o projeto de Ipatinga já a apresentando como cidade-aberta. A designação de *cidade* à Ipatinga, desde a sua idealização, em um período em que as localidades construídas por empresas para abrigar seus funcionários eram comumente chamadas de vilas operárias ou núcleo fabril, já era indício do caráter moderno que se desejava imputar a Ipatinga.

A intenção dos arquitetos era projetar uma cidade capaz de, paulatinamente, sustentar-se independentemente da empresa, capaz de se tornar um núcleo aberto à iniciativa privada. O próprio Hardy Filho em reportagem comemorativa dos 40 anos de Ipatinga destaca a concepção urbanística inovadora:

Tornou-se claro que a empresa deveria estabelecer ‘a priori’ uma política habitacional que desde logo fosse desvinculada do paternalismo imperante nas chamadas ‘vilas operárias’, estreitamente ligadas, geridas e suportadas pelas empresas. (REVISTA USIMINAS, 1970, p. 14).

Monte-Mór (2004) irá assentir com a percepção do depoimento de Hardy Filho:

(...) a cidade de Ipatinga é resultado de um projeto urbanístico “minucioso” e abrangente, elaborado pelo arquiteto Hardy Filho. Este, no memorial apresentado para sua construção, afirmava que a cidade deveria acompanhar o crescimento da indústria, portanto ser flexível, dinâmica e capaz de acompanhar o crescimento econômico e demográfico planejado para a localidade. (MONTE-MÓR, 2004, p. 27)

A cidade-Usiminas fora, como demonstrado pelo depoimento de Hardy Filho, projetada para se tornar, paulatinamente, palco da iniciativa privada. A empresa, no momento de idealização do núcleo habitacional já encarava as despesas com moradia e infraestrutura urbana como um pesado ônus a ser assumido, somente porque indispensável à viabilização do projeto, confirmando a tendência histórica de transferência descrita por Piquet (1998), para o poder público, das condições gerais da produção, inicialmente assumidas pelas empresas.

Ainda que projetada para se tornar cidade-aberta inclusive para a atuação da iniciativa privada, o núcleo urbano planejado pela Usiminas atraiu um mercado de terras muito além do esperado. Nesse ponto se faz pertinente o comentário de Costa:

O que não foi previsto pelo arquiteto Hardy Filho era quão seria a intensidade com que a iniciativa privada, principalmente nos setores ligados aos proprietários de terras, viria a atuar. Do mesmo modo não se pôde prever o extraordinário crescimento urbano que se seguiu à implantação dos bairros habitacionais da Usiminas. (COSTA, 1995, p. 102)

Na concepção original de Hardy Filho⁸³, Ipatinga se restringiria aos bairros projetados, mais o pequeno núcleo existente em torno da estação ferroviária, além do aglomerado em torno do distrito de Barra Alegre. A tendência prevista era de crescimento linear acompanhando o rio Piracicaba e a estrada de ferro. Essa concepção pode ser vislumbrada como tímida e talvez ingênua, como muitas outras previsões realizadas para as cidades planejadas no Brasil (COSTA, 1995), ao tentar abarcar uma realidade complexa, dinâmica e sujeita a múltiplas determinações como os desdobramentos de uma cidade.

A literatura a respeito dos núcleos urbanos que se formam em torno dos núcleos planejados por empresas costuma referir-se a elas como cidades espontâneas⁸⁴ ou originadas por um processo de ocupação espontâneo, assim, buscam diferenciá-las da ocupação urbana planejada pelo grande capital industrial. Todavia, não é somente o grande capital industrial capaz de influenciar a ocupação de uma cidade. Em Ipatinga o capital imobiliário, nele incluindo os promotores imobiliários e os proprietários de terras, demonstrar-se-á um forte condutor do crescimento da cidade-aberta, aliando-se, em certas ocasiões à Usiminas, ao poder público e aos órgãos públicos de financiamento para tanto.

Costa (1995) questionará a concepção de cidade-aberta proposta por Hardy. Acrescenta em suas discussões que a cidade não é aberta para todos, somente alguns poderão usufruir do processo de produção “espontâneo” da cidade. A própria espontaneidade será, pela autora, também questionada: como pode ser espontânea⁸⁵ se dirigida por

⁸³ HARDY Filho. Ipatinga, Cidade Aberta, revista USIMINAS, ano 01, n°. 02, 1970.

⁸⁴ A título de exemplo indicamos que o programa Cura (197- s.d.) e Monte-Mór (1974, 2004) tratam como espontâneo o núcleo urbano que cresce ao redor da cidade privada. Piquet (1998) referir-se-á a essas áreas como “cidades-satélites”.

⁸⁵ A Plambel, autarquia de Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, coadunando com essa concepção, nos afirma em seu estudo publicado em 1978 sobre o mercado de terras da capital

poucos proprietários de terras e alguns promotores imobiliários? Acrescentamos: como espontânea, se em seu nascedouro já há o estigma da retenção imobiliária? Na verdade, tratou-se, como nos afirma Costa, de uma ocupação calculada e controlada por setores do capital imobiliário, “que nasce e se consolida juntamente com a cidade”, sendo que as áreas não controladas pela empresa reproduzirão a forte concentração fundiária existente na região.

A “cidade aberta” de Hardy Filho adquirirá um sentido diferente do concebido por seus idealizadores, favorecendo a especulação fácil, o alto rendimento com o estoque/venda da terra, agora urbana, com alto valor agregado, tendo em vista as benesses e possibilidades do município, exemplar da única lei do crescimento urbano identificado por Lefèbvre (2008): a especulação sobre os terrenos, dificultando ou até mesmo impedindo o acesso à terra-moradia a uma parcela significativa da população.

3.2- Determinantes à ocupação da cidade-aberta

A ocupação urbana de Ipatinga, como identificada pelo Plano de Desenvolvimento Integrado (PDI) realizado pela Fundação João Pinheiro (FJP) em 1978, “tem sido condicionada por diversos fatores, destacando-se como principais a propriedade da terra e a topografia” (FJP, 1978a, p. 40).

Ipatinga surge sob o estigma da concentração fundiária que será fator determinante na configuração da malha urbana do município: a dinâmica da produção e reprodução do espaço urbano do município perpassará, assim, por esses dois aspectos fundamentais: a concentração da terra e o sítio natural.

O sítio natural onde se localiza a cidade será, como apontado pela FJP, um fator relevante à ocupação urbana: de uma topografia favorável à habitação passa-se, rapidamente, a uma desfavorável. Sendo caracterizado da seguinte forma pelo Plano Diretor da Prefeitura Municipal de Ipatinga de 1991:

Partindo dos terraços dos Rios Piracicaba e Doce, vales planos e encaixados se ramificam ao longo dos seus talwegues até atingirem, abruptamente, regiões bastante íngremes, sem que haja transição entre eles. Passa-se de uma topografia favorável e

mineira: “o processo de estruturação urbana não é um processo espontâneo” (1978, p. 05), sendo, antes, na realidade, reflexo do processo de ocupação do espaço pelo mercado.

apta ao assentamento urbano para outra imprópria, constituída por encostas acentuadas e em muitos casos com solos frágeis. (PMI, 1991, p. 71).

Essa topografia, também descrita por Hardy Filho em seu plano habitacional, será considerada pela Prefeitura no ano de 1991, “um dos mais efetivos condicionantes da ocupação do solo urbano” (PMI, 1991, p. 72).

Somado aos limites do sítio natural, grande parte das áreas propícias à expansão urbana encontrar-se-ia concentrada ao longo da história urbana de Ipatinga o que favoreceria a criação da escassez relativa da terra urbanizável em Ipatinga, contribuindo para a elevação dos preços dos imóveis urbanos.

Sobre o retrato da estrutura fundiária da região de Ipatinga, antes da década de 50, há poucas fontes de consulta. Dados do Perfil do Município de Ipatinga⁸⁶ (PMI, 2006) indicam que no início do século XX José Fabrício Gomes tornar-se-ia o primeiro a fixar-se nas terras que seriam a futura Ipatinga, apossando-se de áreas de matas virgens com a intenção de explorar madeira no local conhecido como Barra Alegre. Já no ano de 1932, a posse foi repassada a José Cândido Meira que também objetivava explorar madeira.

Alberto Giovanini formará, nessa área que se estendia do morro da Usipa até o Ribeirão Ipanema, posteriormente, uma fazenda de gado e cultivo de lavoura o que atrairá alguns trabalhadores agrícolas. Giovanini terá como administrador de sua fazenda Jair Gonçalves, que se tornará um grande proprietário de terras na região.

Em 1934, a Belgo Mineira adquiriu as terras da fazenda de Giovannini, com o intuito de explorar carvão vegetal para alimentação de seus fornos, dando impulso a uma pequena povoação.

No ano de 1949, por intermédio de permuta entre a Prefeitura de Coronel Fabriciano e a Companhia Siderúrgica Belgo Mineira, algumas dessas áreas passaram para o domínio da municipalidade.

Um intenso processo de compra de pequenas e médias propriedades existentes na área do que viria a ser Ipatinga e seu entorno pela empresa Belgo Mineira e pela Acesita⁸⁷

⁸⁶ Disponível em <http://perfil.ipatinga.mg.gov.br/>, acesso em 16/11/2009.

⁸⁷ A Belgo Mineira adquiriu propriedades na região para extração de madeira, visando à produção de carvão vegetal na década de 30. A Acesita adquire, na década de 40, terras como “reserva estratégica” ao seu empreendimento localizado no então distrito de Timóteo. As propriedades da Belgo serão posteriormente desapropriadas e repassadas à Usiminas.

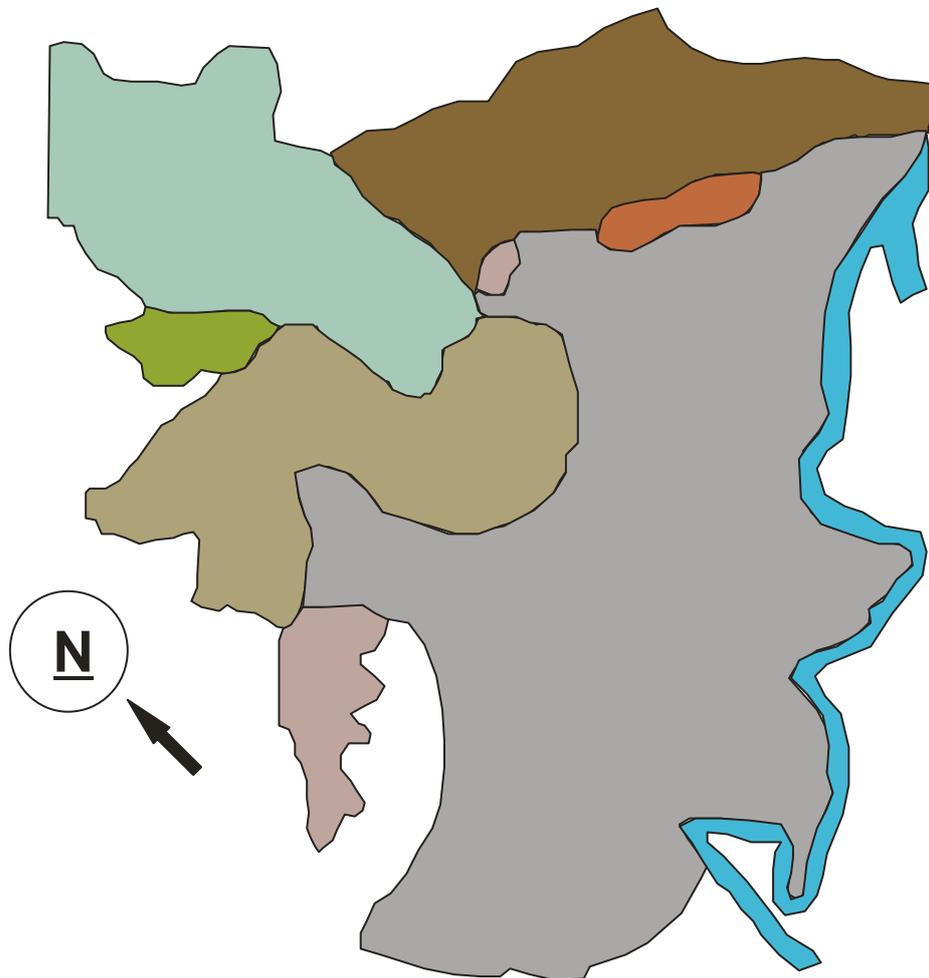
que, posteriormente, seriam comercializadas com a Usiminas, fez com que na década de 50, a Usiminas já tivesse adquirido grande parte das terras de topografia favorável à ocupação da cidade, para servirem como reserva de expansão de sua área produtiva ou de suas áreas residenciais.

Com exceção de dois bairros, Bom Jardim e Vila Celeste, o restante do que hoje constitui a cidade-aberta era propriedade de duas famílias, sendo o Ribeirão Ipanema o limite natural entre elas: a Fazenda Prato Raso do proprietário Jair Gonçalves em sua margem esquerda e a Fazenda Bethânia do proprietário Sellim José de Sales, em sua margem direita⁸⁸.

Observando-se a figura 03 pode-se confirmar, de forma contundente, a concentração de terras nas mãos de cinco grandes proprietários, que juntos detinham uma área que hoje corresponde à quase totalidade da área urbana da cidade de Ipatinga, sendo a Usiminas a maior detentora de terras.

⁸⁸ Não há dados históricos fidedignos acessados por esta pesquisadora que nos permitam informar o modo de aquisição das propriedades das fazendas Bethânia pelo Sr. Pedro Soares, proprietário antecessor ao Sr. Sellim, e da fazenda Prato Raso pelo Sr. Jair Gonçalves.

Estrutura Fundiária do Município de Ipatinga
na Década de 1950



- USIMINAS
- ACESITA
- ÁREA CENTRAL
- PROPRIETÁRIOS DIVERSOS
- FAZENDA PRATO RASO
- FAMÍLIA FERNANDES
- FAZENDA BETÂNIA (Selim José de Sales)

Figura 03- Estrutura fundiária urbana do município na década de 50- Adaptado de Beltrame (2004)

A concentração de terras em Ipatinga no início de sua formação nos permite utilizarmos a expressão “cidade-latifúndio”, cunhada por Roberto Costa⁸⁹, para nos referirmos à sua estrutura fundiária.

A propriedade concentrada de áreas propícias à expansão da cidade irá gerar “escassez” da terra urbana nos termos sustentados por Harvey (1982) e Santos (2007): centralizada em apenas 05 grandes proprietários. O controle sobre o seu estoque, a liberação e a comercialização submetiam-se aos interesses desses proprietários, sendo a Usiminas, seu principal expoente. Controle que se estendia sobre os segmentos da população que se apropriariam do estoque: no caso da Usiminas, seus funcionários, conforme a estratificação funcional que estabeleceu. No caso dos proprietários, o controle era realizado por intermédio do valor do imóvel.

O controle desse estoque aliado às peculiaridades da topografia local serão, como apontado pela FJP, fatores determinantes à ocupação humana em um quadro de explosão demográfica.

O grande fluxo migratório em direção a Ipatinga, decorrente da oferta de empregos por parte da usina e da expulsão da população rural⁹⁰, ocasionada, em parte, pela aquisição de grandes áreas pelas principais empresas da região, foi oriundo, principalmente, dos municípios vizinhos e de suas áreas rurais e resultou em um crescimento populacional significativo: de 4.185 habitantes em 1960, Ipatinga passou a contar com 44.780 em 1970 e com cerca de 100 mil em 1975⁹¹ o que pressionava não só a demanda por moradia como a demanda por equipamentos urbanos essenciais.

O crescimento populacional da cidade de Ipatinga ocorreu de forma acelerada, em grande parte motivada pela presença e influência da Usiminas. A partir da década de 1970, o ritmo de crescimento da população urbana se intensifica, acompanhando a tendência do país no que se refere à migração campo-cidade.

A tabela 01 apresenta o crescimento da população de Ipatinga, no período de 1950 a 2009.

⁸⁹ O autor utilizou a expressão no ano de 1955 para se referir à Nova Lima (MG), cidade-empresa da Companhia Morro Velho, proprietária de 80% das terras da cidade.

⁹⁰ Em Costa (1995) há informações detalhadas sobre a expulsão da população rural das regiões vizinhas a Ipatinga.

⁹¹ Dados extraídos do PDI da FJP de 1978a.

Tabela 01- População urbana e rural de Ipatinga no período 1950 a 2009

Anos	População Urbana	População Rural	População Total
1950	236	2.316	2.552
1960	4.185	4.929	9.114
1970	44.780	3.199	47.979
1980	149.232	1.185	150.417
1990	178.830	1.239	180.069
2000	210.777	1.599	212.376
2009	244.508	1.738	242.770

Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 1950 a 2000 e estimativa 2009 do IBGE

Conquanto a empresa siderúrgica se encarregasse de oferecer moradia a uma parcela significativa de seus funcionários, havia um crescimento populacional que não era absorvido por seus núcleos planejados⁹² (MONTE-MÓR, 2004), conforme pudemos observar na configuração da cidade-aberta.

A explosão populacional acentuava as deficiências da estrutura urbana que se formava. Nela se verificará carência de equipamentos e serviços urbanos, bem como a incapacidade do poder público em ordenar o processo de crescimento (FJP, 1978a) e até mesmo sua atuação tendente a benefícios privados.

A produção do espaço urbano de Ipatinga ocorrerá de forma acelerada, a partir dos interesses da Usiminas e do mercado imobiliário, à medida que o fluxo populacional e o respectivo crescimento demográfico se intensificam, principalmente a partir da década de 1970.

O acesso à terra urbana em Ipatinga será, assim, submetido à conveniência dos poucos proprietários de terrenos, aliados aos recém-chegados promotores imobiliários, de modo que pudessem tirar maior proveito do processo de crescimento urbano acelerado do período de implantação e de consolidação da usina, fazendo com que Costa conclua: “o acesso à terra e à habitação só se dá via mercado imobiliário ou via emprego na usina” (1995, p. 107). Um mercado que não se distingue das características apresentadas por Maricato (1996): restrito, especulativo, discriminatório e com investimento público concentrado. Não obstante, em Ipatinga essa realidade pode ser, como defendido por

⁹² No Pré-Plano Habitacional da Usiminas, Hardy Filho expõe que não foi possível conceber o quantitativo de moradias solicitado, tendo em vista os requisitos impostos pela empresa e a área destinada à implantação do núcleo habitacional, havendo um déficit habitacional “originário” ao planejamento da empresa.

Costa (1996), observada de forma mais exacerbada “pelas especificidades da região, principalmente no que se refere à propriedade da terra e à concentração fundiária” (1996, p. 1137).

O papel do mercado imobiliário será cada vez mais determinante, conforme a usina desobriga-se de investimentos habitacionais.

3.2.1- A usina desobriga-se

Aspecto fundamental da política habitacional da Usiminas, a possibilidade de que cada morador se transforme no proprietário de sua própria casa⁹³, reforça a afirmação de que a construção de núcleos habitacionais, a partir de empresas para fixar mão-de-obra necessária ao seu funcionamento torna-se, a partir de dado momento, uma pesada carga para a empresa. Esse aspecto foi “considerado inovador para a época e representava uma ruptura com relação a padrões anteriores de produção da habitação ligados à indústria” (COSTA, 1995, p. 102).

A revisão do Plano Habitacional de Ipatinga, realizada em 1965, verificou que ainda não havia sido construído o número de moradias indicado para a primeira fase de produção da indústria e que, de acordo com as necessidades de produção para fins de 1965 e início de 1966, haveria de se programar a construção de novas moradias para suprir o déficit habitacional.

Já em 1976 o estoque de moradias oferecido pela Usiminas a seus funcionários representava apenas 19,2% do total de moradias existentes em Ipatinga (PDI, 1978a), apresentando um padrão ótimo de atendimento no que tange ao conforto domiciliar, mas atendendo de maneira escassa a demanda, assistindo, ademais, às camadas de renda média-alta e alta da cidade.

Um outro viés será utilizado para suprir esse constante déficit (crescente na proporção dos planos de expansão da usina): a empresa utilizar-se-á do recém lançado Plano Nacional de Habitação instituído pela Lei 4.380 em 1964, que deu origem ao Banco

⁹³ Embora as habitações da cidade privada da Usiminas tenham sido idealizadas por Hardy Filho com o escopo de tornar-se propriedade do funcionário da empresa que nelas habitassem, esse ideal só começará a ser posto em prática pela direção da usina em 1964.

Nacional de Habitação (BNH)⁹⁴ para proporcionar a aquisição de moradia⁹⁵ aos seus operários e desonerar-se, em parte, dos custos de construção de moradia assumidos desde 1958, diminuindo a imobilização de recursos que seriam empregados na construção. Foi então, por meio do BNH, que se realizou o programa de venda das moradias existentes, com prestações de baixo valor, aos funcionários da empresa e a construção de novas habitações. Dessa forma, a empresa estaria aliando objetivos: sanando o déficit habitacional existente, bem como se capitalizando e, aos poucos, se ausentando da responsabilidade de financiamento das novas obras e se voltando cada vez mais para sua atividade fim:

(...) é importante que se tenha em mente que a Usiminas não é uma empresa imobiliária e nem, tampouco, uma sociedade beneficente – ela é, sim, uma organização industrial destinada à produção de bens econômicos. (USIMINAS, 1965, [s.p]).

Estaria, ademais, incitando a fixação de sua mão-de-obra na região, através do vínculo formado pelo status de proprietário imobiliário aos seus funcionários. Estimulava o estabelecimento de um vínculo de propriedade, estratégia que, para Harvey, propiciava a submissão do operariado à apropriação privada. E contribuía para a formação de um ideário de empresa comprometida com o bem-estar de seus funcionários e da cidade na qual se instalava o que facilitava o “controle ampliado do capital sobre sua força de trabalho” (PIQUET, 1998).

Iniciava a transferência das condições gerais da produção implantadas pela usina e imprescindíveis, à época de sua instalação, ao êxito do empreendimento. Transferência iniciada, todavia, para um poder público recém-instalado e com um já grande ônus de gerir as demandas da cidade-aberta (SANTOS, 1998; PIQUET, 1998).

Dentro da legislação específica definida pelo BNH, a Usiminas adota, assim, novas diretrizes para seu plano habitacional, com a participação do BNH como agente financeiro na “venda de moradias aos empregados da empresa, na venda de lotes a seus empregados ou a terceiros, na venda de prédios comerciais ou industriais e de áreas a imobiliárias interessadas na construção habitacional” (FJP, 1978a, p. 33).

⁹⁴ Desenvolveram a temática sobre a atuação do BNH, seus objetivos e desempenho, entre outros, BOLAFFI, G. “A casa das ilusões perdidas: aspectos sócio-econômicos do Plano Nacional de Habitação” (1977); VÉRAS, “A vida em conjunto, um estudo da política de habitação popular” (1980); AZEVEDO, “Habitação e poder” (1982).

⁹⁵ Como forma de garantir o investimento da empresa em habitação para seus funcionários, ao adquirir o imóvel, em caso de venda, a Usiminas sob forma de contrato firmado no ato da aquisição do imóvel, teria prioridade na compra do mesmo. Esta também era uma forma de se preservar ao longo dos anos a diferenciação dos bairros.

Essa atuação conjunta entre Usiminas e BNH estabeleceu-se mediante critérios fixados pela empresa, de forma a garantir o acesso à moradia aos seus empregados e de seus empreiteiros. Voltava-se, assim, ao atendimento de programas específicos da siderúrgica e não para o atendimento à demanda global do município.

Ser funcionário da empresa era a oportunidade de alcançar a segurança econômica e o status provenientes da aquisição da casa própria, confirmado por ser a “aquisição através das usinas o mecanismo de acesso à propriedade, utilizado com maior predominância” no município de Ipatinga:

A propriedade de terras de expansão urbana, por parte da usina, entretanto, é um fator negativo para o mercado de habitação como um todo, uma vez que só empregados da empresa têm acesso aos programas habitacionais ali desenvolvidos. (FJP, 1978a, p. 37)

A Prefeitura de Ipatinga atuará em programas habitacionais em convênio com o BNH, “visando atender tanto à demanda da Usiminas/Usimec (...)” (FJP, 1978a, p. 45). Sua participação deu-se por meio da urbanização de terrenos destinados à implantação de programas habitacionais. A parceria caracterizava-se por contrapartidas: em troca da urbanização de terrenos para atendimento à demanda na Usiminas, a Prefeitura receberia lotes urbanizados que seriam, posteriormente, vendidos à população de baixo poder aquisitivo.

A Prefeitura atuará na urbanização de loteamentos tanto da Usiminas quanto de iniciativa do mercado imobiliário, contribuindo para a valorização e para a viabilização dos empreendimentos. Apesar de assumir o ônus da urbanização nos loteamentos tanto da Usiminas quanto da iniciativa privada, em alguns casos em parceria também com o BNH, não há registros acessados por esta pesquisadora da construção de moradias em Ipatinga por parte de órgãos públicos para atendimento à demanda popular, não ligada à empresa, até o governo que assume em 1988⁹⁶.

Esta atuação conjunta entre Usiminas, BNH, Prefeitura e imobiliárias não demonstrava uma parceria equitativa. Além da influência da siderúrgica sobre o processo urbano, evidenciava-se a dependência que os agentes públicos manifestavam em relação a ela no que tange à oferta de terra urbana, sendo a empresa uma das grandes proprietárias de terra no município.

⁹⁶ A partir desse período começam a ser desenvolvidos mutirões habitacionais utilizando-se o sistema de autogestão intermediado pela Associação Habitacional de Ipatinga (AHI) e viabilizados pela doação, pela prefeitura, de terrenos desapropriados em áreas periféricas do município.

Essa parceria comprova, como nos afirma Costa (1978), a dependência do poder público em relação à Usiminas no que se refere à oferta de terra urbana: cabia à empresa a liberação de áreas para expansão da cidade, bem como demonstrava a capacidade de interferência da empresa sobre o processo urbano.

Embora tenhamos em mente que o escopo de atuação de agentes financeiros como o BNH⁹⁷ deva ser em propiciar a aquisição de moradia para as camadas populares em Ipatinga, esse quadro não se comprovou: “os financiamentos só adquiriram expressão na faixa de renda familiar entre 12 e 17 salários mínimos” (FJP, 1978a, p. 35). Um dos motivos pode estar ligado à dificuldade de acesso aos recursos deste órgão, que exigia um piso salarial muitas vezes de difícil alcance dentre outras exigências de cunho burocrático:

A população de baixa renda é geralmente afastada do mercado formal de moradias e dos financiamentos do BNH, por sua incapacidade de arcar com os custos de moradia oferecidos no SFH. (FJP, 1978a, p. 77)

Paralelamente à acelerada expansão urbana, algumas áreas de propriedade da Usiminas permaneceriam vazias. A empresa utilizava-se de seu poder sobre o estoque, obstaculizando o crescimento da cidade:

(...) enquanto o restante do município, face ao intenso crescimento populacional e ao dinamismo conferido pela usina, entra em um processo de valorização do solo. O resultado foi uma corrida especulativa, com retenção de lotes à espera de valorização, que tem como uma de suas conseqüências a ocupação descontínua do espaço, configurando uma estrutura urbana dispersa, carente de serviços de infra-estrutura e de equipamentos urbanos. (FJP, 1978b, p. 29)

O estoque de terras pela empresa foi acompanhado pelo estoque de terras promovido pelos grandes proprietários fundiários não ligados à empresa e pelos adquirentes de imóveis urbanos que tinham por intuito apropriar-se da valorização fundiária, criando o que Costa (1991) chama de “camisa-de-força”, para o crescimento urbano no município e especialmente para a localização das camadas populares, cerceando o acesso às áreas estocadas.

⁹⁷ Estudos acadêmicos como os BOLAFFI (1977), VÉRAS (1980), AZEVEDO (1982) demonstram que o BNH não privilegiou as camadas populares.

A convergência de ações desses diversos agentes: Usiminas, poder público, promotores imobiliários e BNH volta-se mais para programas específicos da siderúrgica do que para o atendimento à demanda global do município, como apontamos.

Uma demanda reprimida firmava-se, incapaz de acessar o mercado oficial de financiamento cuja alternativa então era dirigir-se para o financiamento estabelecido, quando havia, pelo mercado imobiliário.

Costa, analisando a região do Vale do Aço, aponta que a partir do momento em que a empresa pára de arcar com os custos de habitação (planejamento, financiamento e execução) para seus funcionários “a qualidade sócio-ambiental resultante passa a depender do mercado imobiliário, bem como da maior permeabilidade do poder público frente às demandas colocadas pelos habitantes” (1996, p. 1134).

Em Ipatinga, a atuação do mercado imobiliário na produção do espaço urbano, estabeleceu-se concomitantemente ao planejamento e à construção dos bairros operários da Usiminas.

O mercado imobiliário seria determinante na chamada cidade-aberta. A empresa atenderia apenas de forma secundária os bairros fora de sua propriedade, sendo o poder público dirigido por grandes proprietários e também, sem preparo técnico para gerir a desruralização e uma forte exigência por equipamentos coletivos.

A alternativa dos não atendidos pela cidade-fechada: dirigir-se à cidade-aberta, controlada pelo mercado imobiliário, exigia competir com os compradores especulativos e com a concentração fundiária no acirrado mercado de terras que se formou. É sobre esse mercado que debruçaremos nossas atenções no próximo item.

3.3- Mercado imobiliário em Ipatinga

A cidade-aberta, alternativa para aqueles que não atendiam aos quesitos habitacionais impostos pela usina e também para aqueles que, embora, empregados, encontravam-se dentro do crescente déficit de construção de moradia da empresa, atraiu não só moradores, mas também investidores, investidores que buscavam na cidade não o seu valor de uso, mas o seu valor de troca. Seu processo de ocupação será comandado pelo

mercado imobiliário que nela se instala, tornando-se palco propício para a especulação imobiliária:

Se o papel exercido pela Usiminas foi destacado dentro do processo de estruturação da cidade, o mercado imobiliário possuiu importância não menos significativa(...). Definiu, na prática, as linhas dominantes de estruturação da maioria das áreas que estavam fora do controle da Usiminas, mas em conformidade com os interesses dos que detinham sua posse. (FJP, 1998, pp. 90-91)

Diferentemente do que, a princípio acreditávamos, Ipatinga exerceu atração não só sobre operários para o trabalho na indústria, profissionais autônomos para servi-la e pessoas, sem alternativa de emprego, deslumbradas pela possibilidade de lá consegui-lo, mas atraiu, também, e de forma expressiva, homens e empresas voltados para investir no mercado imobiliário que se firmava.

Os proprietários fundiários de Ipatinga e promotores imobiliários recém-chegados ao município perceberam no poder de atração, decorrente da infra-estrutura implantada pela empresa e da grandiosidade do empreendimento Usiminas, assim como demonstrado por Corrêa (2000), oportunidade de auferirem uma maior renda com a exploração da propriedade imobiliária, através da transformação da terra rural em terra urbana⁹⁸, agregadora de maior valor:

O processo de retenção especulativa de terrenos, seguido do parcelamento de glebas inteiras ao sabor dos altos e baixos da conjuntura imobiliária, tão característico da urbanização extensiva das cidades brasileiras, encontrou, em Ipatinga, um fértil campo para prosperar. (COSTA, 1995, p. 105)

O explosivo crescimento populacional significou uma rápida, porém dispersa, ocupação do solo, isto é, um crescimento acelerado da cidade e a necessidade de desenvolvimento das funções urbanas decorrentes. No fim da década de setenta a realidade espacial da cidade se apresenta de forma bem definida, como se pode observar na figura 04.

⁹⁸ Conforme Instrução do INCRA 17-B, em seu item 3 que versa sobre Parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana: "3.1- O parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal, rege-se pelas disposições do art. 96 do Dec. nº 59.428, de 27/10/66, e do art. 53 da Lei nº 6766, de 19/12/79. 3.2 – Em tal hipótese de parcelamento, caberá, quanto ao INCRA, unicamente sua prévia audiência.", o escopo das normativas vigentes era de coibir a divisão das glebas em minifúndios e não necessariamente de ordenar a transformação da terra rural em urbana, estando guiada por uma política de acesso à propriedade da terra que inclusive proporcionava facilidades creditícias para o loteador de terreno rural. Em Ipatinga não há dados acessados por esta pesquisadora que demonstrem a oitiva do INCRA nas solicitações de loteamento realizadas nas décadas de 60 e 70, mesmo porque não havia, inclusive, definição em lei de área rural e área urbana do município.

A concentração fundiária será determinante para a constituição do espaço urbano do município e interferirá na própria atuação do poder público, marcadamente associado aos proprietários de terra e à siderúrgica. Costa (1996) expõe a relação de controle exercido pela propriedade fundiária na configuração espacial da cidade:

(...) o restante da cidade cresceu intensamente e de forma dita “espontânea”, em termos demográficos e espaciais, direcionando-se para as poucas áreas permitidas pelas condições físicas, pela propriedade fundiária empresarial e pelo controle da terra exercido por setores do capital imobiliário que se consolida junto com a cidade.” (COSTA, 1996, p. 1129)

A figura 04 representa a evolução da ocupação do território de Ipatinga. Percebe-se o crescimento principalmente da cidade-aberta; podendo-se observar a ocupação de áreas periféricas em bairros menos “desenvolvidos” em termos de equipamentos sociais.

Citada figura refere-se ao fim da década de setenta, momento em que a demanda por moradias não só por parte da empresa, mas também do grande fluxo de pessoas, que chegavam à cidade em busca de trabalho, é muito significativa.

Já no final da década de 70, grande parte da área urbana hoje existente, se encontrava parcelada. No entanto, mais do que o intenso aumento da população na cidade-aberta o que se deve ressaltar, como expõe Costa (1995), é a vigorosa expansão da área urbana parcelada, o que acarretará uma ocupação dispersa, de baixa densidade e com vários vazios intermediários estrategicamente retidos, contrapondo-se à ocupação de áreas inadequadas para moradia, áreas ambientalmente frágeis como beiras dos córregos, encostas íngremes e deslizantes, distantes do local de trabalho e de consumo.

Praticamente três vezes a área planejada pela siderúrgica conforme nos informa citada autora, já havia sido parcelada na Prefeitura no ano de 1978. Isso não era reflexo apenas de uma demanda reprimida por moradia, era também o resultado de uma elaborada parceria entre proprietários fundiários e promotores imobiliários recém-chegados a Ipatinga, poder público e Usiminas.

3.3.1- Alianças de um mercado

A intensificação da ocupação de Ipatinga se dá com as notícias de uma possível instalação da usina nessas terras. A especulação sobre a vinda de uma grande empresa

siderúrgica para a região já será o suficiente para atrair um contingente considerável de pessoas que tinham por intuito prosperar, conforme nos aponta o relato da Sra. Ângela, conferido a esta pesquisadora, filha de Sellim José de Sales, proprietário de praticamente metade do que viria a ser a cidade-aberta de Ipatinga:

Nesse ínterim mamãe leu que a Usiminas estava vindo para Ipatinga. Então mamãe disse: ‘Sellim, tem uma fazenda do Pedro Soares- Pedro Soares é o pai da Dona Bizuca- que está à venda perto de Ipatinga, nós precisamos comprar aquela fazenda, porque naquela região é que vão fazer a Usiminas. (Dona Ângela, 2009)

O Sr. Sellim, imigrante libanês, no momento do conselho de sua esposa, já era um próspero proprietário de terras da região, onde hoje é a cidade de Santana do Paraíso, limítrofe a Ipatinga. Adquiriu terras em Ipatinga pouco antes do início das obras da usina em 1956, munido do intuito de parcelá-las para moradia o que começará a realizar em 1962. Sua esposa e ele, assim como muitos que vieram para Ipatinga ou nela investiram, apostaram em seu crescimento econômico.

Munidos das intenções bem identificadas por Lefèbvre (2008), Harvey (1982), Corrêa (2000) e Fix (2007) os grandes proprietários fundiários de Ipatinga buscaram o uso mais remunerado possível de sua propriedade que, no caso, seria a transformação da terra rural em urbana, o que antes era vendido em hectare passará a ser vendido em metros quadrados⁹⁹.

Esse processo de transformação da terra rural em urbana chamará a atenção de Costa (1995) pela rapidez com que ocorreu em Ipatinga: em apenas 20 anos, a contar do início da construção da usina em 1958, quase a totalidade da área que viria a ser a cidade-aberta nos anos 2000 já havia sido parcelada.

O parcelamento não significou a efetiva ocupação da integralidade das áreas, ao contrário, o que se identificava em Ipatinga era uma ocupação dispersa (FJP, 1978a) e fragmentada, como já apontado.

Os grandes proprietários da região, embora com o intuito de agregar o maior valor a suas terras, até mesmo adquirindo suas propriedades já com o intuito de parcelamento, como relatado pela Sra. Ângela, detinham pouco conhecimento sobre o parcelamento, comercialização e financiamento de lotes urbanos, uma vez que suas origens remetem

⁹⁹ Assunção (2010) aponta que a transformação da terra rural em urbana em Ipatinga foi baseada na relação de um para dez: cada metro quadrado de terreno rural equivalia a um real que era comercializado, após a transformação em área urbana, por 10 reais, um lucro que girava em torno de 900%.

às atividades rurais, conforme indicado pelo Sr. Francisco Campos, corretor atuante em Ipatinga desde 1975, prestador de serviços para a Pedro Linhares Imóveis na década de 70 e 80 e entrevistado por esta pesquisadora. Nessa empreitada contaram com a parceria de promotores imobiliários que se dirigiram para a cidade, especialmente para esse fim.

Como indicado por Harvey (1982), interessados em criar valor de uso para outros e valor de troca para si, os promotores imobiliários contribuíram para criar, também, a cidade-aberta de Ipatinga, fazendo jus à designação de *city builders*, como os chamam Fainstein e Topalov. Em um verdadeiro processo de “construir a cidade”, esses promotores, aliados a proprietários fundiários, poder público municipal e, à empresa siderúrgica propagarão Ipatinga como uma cidade de futuro. Em uma aliança que, embora reunisse intenções diversas, unia agentes produtores do espaço urbano para propiciar que cada qual alcançasse o objetivo que o movia. Promotores imobiliários e proprietários de terra interessavam-se na apropriação de uma renda, maior possível, da terra; a indústria buscava desonerar-se de seu déficit habitacional e servir-se da dinâmica da cidade-aberta; a municipalidade, confundida com os próprios agentes anteriores, atuava como um *croupier* (FIX, 2007) para mediar e propiciar o “jogo”.

Balbieri (1998) refere-se à expansão urbana da cidade:

Tal processo, longe de ser espontâneo, traduz a ocupação cuidadosamente controlada pelo capital imobiliário fortemente concentrado pois, com exceção de dois bairros mais antigos, o restante da atual cidade "espontânea" de Ipatinga era propriedade de duas famílias. À concentração fundiária associa-se o poder político dessas famílias que tradicionalmente se alternavam na administração de um município rico e com relativo poder de barganha junto a fontes de recursos. (BARBIERI, 1998, p. 143)

Nas três décadas que se seguiram à implantação da Usiminas, as administrações municipais, de modo geral, comportaram-se como uma extensão dessa empresa e das forças econômicas que detinham o controle do mercado imobiliário na cidade (FJP, 1998; BRAGA, 2003; PEREIRA, 2008).

A prefeitura esteve, desde a emancipação do município, em mãos sucessivas de políticos ligados à empresa ou às duas famílias de tradicionais proprietários de terras na região:

Como em outras cidades, também em Ipatinga, o poder público tradicionalmente desempenhou papel complementar e subordinado à lógica da concorrência estabelecida pelo mercado

de usuários e investidores da iniciativa privada, compactuando com produção de uma malha urbana desequilibrada onde ficam, em segundo plano, os interesses mais relevantes da coletividade e dos agentes econômicos mais frágeis. (PMI, 1991, p. 70).

Para se dar uma dimensão da relação do poder público com os proprietários de terras, ressalte-se que a família do Sr. Jamil Sellim de Sales, prefeito de Ipatinga por 03 mandatos, foi responsável por 40% dos loteamentos existentes na cidade até o ano de 1991 (PMI, 1991, p. 71).

Uma administração municipal, portanto, que facilitou a realização de investimentos públicos, particularmente feitos no sentido de criar infra-estrutura, para que fossem transferidos, pelos mecanismos do mercado, aos proprietários urbanos com os quais se confundiam.

Grandes obras de infra-estrutura e de instalação de equipamentos urbanos foram executadas nos principais corredores dos loteamentos Bethânia, Canaã, Iguazu, Cidade Nobre, Vezena e Jardim Panorama como asfaltamento, rede de esgoto, policlínica, estádio de futebol o que valorizaria as propriedades retidas nessas áreas.

Somente no mês de dezembro de 1974, através da Lei 490, após a quase totalidade do parcelamento das áreas urbanas de Ipatinga, a municipalidade normatiza os loteamentos, estabelecendo que caberia ao loteador que pretendesse vender, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, constar na planta e no plano do loteamento como de sua inteira responsabilidade: meio-fio, eletrificação, redes de esgoto sanitário e pluvial (art. 4º).

Essa obrigação perdurará, no entanto, somente até julho de 1976, sendo revogada pela Lei 543 no governo Jamill Sellim de Sales.

3.3.2- Configura-se a especulação

Com uma expectativa de crescimento linear acompanhando o Rio Piracicaba em direção à cidade de Coronel Fabriciano, Ipatinga surpreenderá, como confirmado por Costa (1995), pelo seu crescimento em direção ao Norte, perpendicularmente ao rio.

Para esse crescimento a aliança formada pelos agentes produtores do espaço urbano em Ipatinga foi imprescindível, capaz de inverter a tendência de crescimento da cidade.

Com algumas características de “promotores estruturais” na classificação de Logan e Molotch nos apresentada por Fix (2007), esses agentes serão capazes de interferir na primazia de obras públicas, direcionando investimentos e transformando o uso da terra.

O Sr. Pedro Linhares será expoente dessa atuação. Com uma larga experiência em incorporação e comercialização de imóveis, visto que sua construtora, a Sotil (Sociedade de Orientação Técnica de Imóveis Ltda), já havia atuado em João Monlevade na década de 30 e, em Volta Redonda de 1943 a 1961, virá para Ipatinga em 1961, atraído pela potencialidade de negócio que poderia advir com a construção de uma nova siderúrgica, “que seria maior que a CSN”, atraído pela criação de uma cidade pelo grande capital industrial. Será convidado a conhecer Ipatinga pela família Fernandes, que já havia se mudado, no fim da década de 50, no intuito de lotear o que será o bairro Vila Celeste através da imobiliária Cifel (Comunidade Industrial Fernandes Ltda).

Interessante frisar o percurso de atuação profissional realizado por Pedro Linhares até estabelecer-se em Ipatinga: primeiramente em João Monlevade, após, em Volta Redonda e por fim Ipatinga. João Monlevade, assim como Volta Redonda, são também cidades-empresas (como Ipatinga), núcleos habitacionais criados respectivamente pela Belgo Mineira e pela CSN para abrigar seus empregados. A experiência pretérita do Sr. Pedro Linhares nessas cidades demonstra seu interesse pelas áreas habitacionais que se criariam em torno de grandes empreendimentos industriais, nelas identificando um local propício para suas atividades imobiliárias, um local propício para se fomentar uma demanda por terrenos urbanos e, também para criá-la. Atuará, pois, de cidade-empresa a cidade-empresa, para “ser pioneiro pela terceira vez” (RUEDA & NAHAS, 1991, p. 46).

Nessas cidades que possuem em comum, além de outros aspectos, o fato de se originarem de empreendimentos industriais de grande porte, Pedro Linhares atuará de uma forma bastante similar: buscando parcerias com os proprietários fundiários para loteamentos e comercialização dos mesmos, efetivamente criando uma demanda por terra urbana, através do poder de atração exercido pelas perspectivas futuras dessas cidades. Aproveitava-se, também, do próprio burburinho proporcionado pela instalação de empresas da magnitude da CSN e da Usiminas, alardeado por uma forte publicidade que se utilizava de mecanismos relativamente baratos e eficientes como a distribuição de boletins nas portarias da usina e nos pontos de coletivo (ANEXO 1). Nessa

publicidade eram salientados os aspectos de legalidade do empreendimento e de sua rápida valorização em uma cidade que crescia “a olhos vistos”.

Linhares virá a Ipatinga, esta ainda distrito de Coronel Fabriciano, e, com o auxílio do vereador José Anatólio, também proprietário de terras na região de Barra Alegre que viria a ser o único distrito de Ipatinga, conseguirá que a Câmara de Vereadores aprove em 1962, o loteamento Canaã do Sr. Sellim, proprietário da Fazenda Bethânia, que já havia passado por uma pequena experiência de loteamento. Posteriormente, o Sr. Jair Gonçalves, proprietário da Fazenda Prato Raso, também será seu parceiro. Linhares será responsável pelo loteamento dos bairros Canaã, Bethânia, Novo Iguaçu, Cidade Nobre, entregando, só na região do bairro Canaã, 18 mil lotes (RUEDA & NAHAS, 1991, p. 46). Sua atuação não se circunscreverá ao município de Ipatinga, estendendo-se para as cidades vizinhas de Coronel Fabriciano e Timóteo.

Em seu relato a Rueda e Nahas (1991) deixará entrever que a conformação espacial dos loteamentos e dos equipamentos públicos que neles existiriam ficava a cargo do empreendedor, inexistindo um plano geral para a cidade por parte do poder público: “O que fizemos foi muito pela experiência que adquirimos em Volta Redonda. O município não tinha nenhum engenheiro para orientar as autoridades” (RUEDA & NAHAS, 1991, Pedro Linhares, p. 45). Aliados à inexistência de corpo técnico, capaz de planejar e fiscalizar a expansão da cidade, dois fatores se somavam: o controle político exercido pelos proprietários fundiários¹⁰⁰ e pela Usiminas e a carência de normativos legais: a primeira norma urbanística de Ipatinga só virá à tona em 1974, após 10 anos de emancipação da cidade, mas ainda cinco anos antes da Lei Federal nº 6.766/79 que regulamenta os loteamentos urbanos. Uma normatividade que chegará, pois, tardiamente à cidade.

Linhares terá papel de intermediador de certos setores da comunidade de Ipatinga com a Usiminas, para viabilizar a cooperação da empresa tal como ocorreu na construção do Colégio João XXIII, primeiro colégio de ensino médio da região não ligado à usina. Terá, ademais, como dito em seu próprio relato, boas relações com as administrações municipais “porque minha atividade fazia com que eu estivesse sempre em constante contato com a administração independente do prefeito” (RUEDA & NAHAS, 1991, Pedro Linhares, p. 49).

¹⁰⁰ Linhares será o responsável pelo loteamento das propriedades do Sr. Sellim José de Sales, pai do Sr. Jamill Sellim de Sales, prefeito de Ipatinga por 03 mandatos.

Relato que confirma, como exposto por Fix (2007), a capacidade de adaptação dos promotores imobiliários às diferentes gestões e suas relações com o mercado, bem como indica a necessidade dessa adaptação, vez que o Estado será mediador e facilitador de valorização, resguardando usos de *status*, propiciando financiamentos, interferindo em conflitos.

Linhares fechará seu círculo de influência no mercado imobiliário de Ipatinga atuando em três áreas: com a Maromba Industrial, na produção de telhas, manilhas, tijolos, pisos financiados pelo BDMG¹⁰¹; com a Construtora Colimar, na construção de edificações e, com a Pedro Linhares Imóveis, na incorporação e comercialização de lotes. Estará, pois, presente na cidade-aberta desde a abertura de loteamentos, comercialização e financiamento, passando pelo fornecimento de matéria-prima, até a edificação. Um mercado de terras, portanto, cujas escolhas serão restritas.

Linhares, assim como os demais promotores imobiliários, proprietários fundiários e os denominados pioneiros de Ipatinga estiveram engajados, como mencionado anteriormente, em um processo de “construir a cidade”: “Eu me orgulho muito de ter participado da construção da cidade porque, quando chegamos, Ipatinga pertencia a Coronel Fabriciano e não havia aqui quase nada”. (RUEDA & NAHAS, 1991, Pedro Linhares, p. 45). Isto era fazer Ipatinga: dirigir o seu crescimento, abrindo arruamentos, estendendo-a horizontalmente e propagando um futuro promissor, guardando para o esperado futuro áreas estrategicamente eleitas.

Um proprietário de imobiliária na cidade desde 1978, em entrevista ao Jornal Diário do Aço de 15/08/2007¹⁰² relata: “tivemos engenheiros visionários que apostaram no potencial de Ipatinga, quando isso aqui não passava de um matagal”. Apostaram e direcionaram os investimentos públicos, a publicidade e as obras para que a aposta tivesse o mínimo de risco possível.

A promessa de cidade do futuro, pujante pelas oportunidades de emprego e de negócio advindos da grande indústria e, portanto, local para se investir, foi determinante para a atração de clientes para o mercado imobiliário que se firmava.

¹⁰¹ Empresa pública o BDMG, Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A foi fundado em 1962 e visa ao desenvolvimento econômico, social e cultural de Minas Gerais. Disponível no site www.bdmg.mg.gov.br, acesso em 22 de fev. 2010.

¹⁰² Matéria “Planejamento Garante Harmonia” do Diário do Aço de 15/08/2007, disponível em <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=22805>, acesso em 20/05/2010.

Vendia-se a promessa de um lugar de futuro e de uma infra-estrutura urbana também de futuro, vendia-se a virtualidade do urbano. Prática usual de publicidade dos empreendimentos da localidade era de propagar o dinamismo da localidade, afirmando que uma vez a cidade sendo dinâmica e próspera, contando em seu território com a maior empresa siderúrgica da América Latina, as obras de infra-estrutura executadas pela prefeitura não tardariam a chegar. Concretizando-se como um lugar a ser consumido, com um urbanismo prometido, como nos indicou Lefèbvre (2008), cujo futuro era vendido, uma prosperidade certa, porém, vindoura.

Essa promessa era alardeada pelos agenciadores de mão-de-obra que percorriam as cidades da região com megafones, pela publicidade escrita e oral providenciada pelos promotores imobiliários e pelo “espanto” e “atração” causados por um empreendimento siderúrgico da magnitude da Usiminas¹⁰³.

O senhor Antônio, um de nossos entrevistados, sustentou: “Ipatinga era o local de investimento certo, de lucro certo”. Dona Ângela em sua entrevista a esta pesquisadora, também coadunará com esse ideário: no final da década de 50 “papai chegou lá em casa e eu disse: papai, o Zico (marido de Dona Ângela) está querendo mudar para BH, papai falou: não vão para lá, lugar de futuro é aqui em Ipatinga”. Dona Ângela e Seu Zico queriam mudar para a capital do estado para estudar seus filhos já que em Ipatinga não havia escola ginásial, mas seu Sellim argumentava: “logo, logo chega aqui, enquanto isso os meninos estudam em Coronel Fabriciano”.

O mercado imobiliário, pois, fomentará esse ideário sobre Ipatinga, lugar de possibilidades, de um “Vale de Aço”, pulsante, forte, que crescerá a curto prazo e, assim, atrairá muitos interessados em investir no mercado de terras da cidade. Cidade que, nos anos 70 e início dos 80, ainda se apresentava como um emaranhado de lotes sem urbanização, sem calçamento, rede de esgoto, transporte, mas capaz de atrair moradores e investidores que acreditaram na propaganda de cidade próspera difundida pelo mercado imobiliário, poder público e pela própria usina.

Francisco Campos, em entrevista a esta pesquisadora, nos relata uma agressiva campanha de vendas realizada no início da década de 70 para o loteamento do bairro Veneza, construído pela Acesita, em suas terras anteriormente destinadas ao plantio de eucalipto, em parceria com a empresa Maia Gantês de Belo Horizonte: “fizeram a venda

¹⁰³ Usiminas era a maior empresa siderúrgica do Brasil e hoje é a maior indústria de produção de aços planos da América Latina.

de todo o bairro em 72 horas, o escritório só fechou quando o último lote havia sido vendido. Uma coisa que assustou e impressionou.”

Estratégia de venda que surtirá efeitos para além desse empreendimento, direcionando as atenções de outros promotores imobiliários, empresários, pequenos investidores para o mercado imobiliário da região.

Ipatinga, dividida em glebas ao sabor do mercado imobiliário, mercantilizada, atrairá um expressivo contingente de pessoas dispostas a investir em propriedade imobiliária urbana: uma “loucura de crescimento”, nos dizeres do nosso entrevistado Sr. Francisco Campos que ele “nunca achava que existia no Brasil”.

Filas de quarteirões circundavam os escritórios imobiliários, quando da comercialização de um novo empreendimento, não sendo mais necessário “procurar compradores para o lote, bastando ordenar a fila”. Era oferecido financiamento direto pelos loteadores, em prazos que normalmente, segundo o Sr. Francisco Campos, giravam em torno de 5 a 10 anos.

Os loteamentos foram vendidos com uma publicidade que colocava em evidência a lucratividade do investimento. Parcelas significativas das glebas foram vendidas, para investidores e não tanto para operários e setores econômicos que ocupariam efetivamente a área. Tratava-se, pois, de empreendimentos especulativos cujos compradores foram, por excelência, pessoas que encaravam a terra como investimento. Maricato (2005, p. 03) aponta a existência, no Brasil, de uma “cultura de concentração de terras e imóveis como forma de riqueza e de poder, que leva à formação desse mercado fundiário e imobiliário altamente especulativo e excludente”, um meio adequado, pois não só para conservar a riqueza, mas também de acrescê-la¹⁰⁴.

Muitos lançamentos foram, em parte expressiva, vendidos para investidores que residiam em Belo Horizonte e nas cidades vizinhas a Ipatinga, como revelado por Francisco Campos.

O senhor Antônio, morador da cidade-aberta há 34 anos, ainda relatou a esta pesquisadora ter conhecimento de um significativo número de produtores rurais que se desfizeram de parte de suas propriedades para investir no mercado imobiliário de um

¹⁰⁴ Gonçalves (2002) destaca o caráter de duplo ativo da terra que a leva a ser tão almejada: “existe uma demanda crescente por terras graças às suas características peculiares de ser um duplo ativo: tanto um ativo na produção, quanto um ativo líquido, utilizado como reserva de capital (...)” (2002, pp. 34-35).

“Vale de Aço” e desabafa: “se tivesse me dedicado menos ao meu trabalho e prestado mais atenção no crescimento de Ipatinga, poderia ter feito fortuna.”

De fato o processo de loteamento gerou, em Ipatinga, grandes fortunas particulares com a transferência dos custos de seus serviços urbanos para o poder público.

“Aqueles que primeiro se estabeleceram com um mínimo de capital inicial, puderam concentrar grandes extensões de terra e, posteriormente, poder político” nos relata Costa (1995, p. 105). As famílias pioneiras da cidade de Ipatinga ainda controlam diversas propriedades imobiliárias edificadas ou não edificadas no município¹⁰⁵.

Os proprietários de terras em Ipatinga, com a comercialização de certas áreas de seus terrenos, aproveitaram para diversificar a localização de seus imóveis, como nos revela o relato de Dona Ângela a esta pesquisadora sobre o loteamento dos terrenos de seu pai:

Depois ele resolveu lotear a fazenda. Começou o loteamento da fazenda em 62/63, primeiro pela fazenda Bethânia, loteou uns terrenos e deixou bastante terrenos lá para ele. Depois ele veio caminhando para o lado do Canaã, o Canaã todo era nosso, era uma fazenda que ia até o Canaãzinho, lá do Bethânia até o Canaãzinho, tudo era nosso. Depois do Bethânia também tinha umas chácaras que eram nossas também. Aí ele loteou tudo, tudo, vendeu, ganhou muito dinheiro, graças a Deus, aí começou a comprar lojas e casas aqui em Ipatinga. Depois ele começou a comprar no Veneza, ai já tinha prosperado muito, aí já era mais tarde, uns 20 anos mais tarde, eu me lembro que ele tinha comprado uma gleba muito grande no Veneza e eu falei assim com pai: pai, você fez um péssimo negócio, é o pior bairro de Ipatinga (...) Pai, o bairro Veneza é um bairro muito ruim, você vai ter uma terra lá, papai eu não quero nem ir lá. Hoje o bairro prosperou e tenho uma boa gleba ainda lá. (Dona Ângela, 2009)

O Sr. Sellim era proprietário de uma considerável fazenda na cidade de Santana do Paraíso, situada ao norte de Ipatinga que, desde os últimos dez anos apresenta-se como o principal vetor de expansão do município, sendo sua família responsável por consideráveis loteamentos naquela localidade, como assinalaremos em item próprio.

Pode-se considerar, pois, que havia, basicamente, duas categorias de compradores: demandantes de terrenos para uso e demandantes de terrenos para especulação.

¹⁰⁵ Existe em Ipatinga o folclore dos “donos da cidade”, personalidades tradicionais que adquiriram ou que acredita que se adquiriram grande quantidade de imóveis urbanos capaz de somar grande fortuna. Nesse cenário um destaca-se: adquiriu as propriedades da Acesita Energética localizadas nas “bordas de Ipatinga” quando a empresa decidiu vendê-las uma vez que havia desistido de produzir carvão vegetal. Essas áreas representam, hoje, novos loteamentos que servem como “áreas de expansão de Ipatinga”.

Compradores com o intuito de especular propiciaram que diversos terrenos permanecessem retidos por anos em áreas consideradas como nobres na cidade que, ao lado do “estoque estratégico”, realizado pelos loteadores, resultou em vazios dentro da malha urbana de Ipatinga.

Francisco Campos nos confirma, em sua entrevista, que existiam todos os tipos de clientes para adquirir propriedade em Ipatinga, desde aquele que adquire o lote para, imediatamente, pelo regime de autoconstrução¹⁰⁶ erguer sua moradia como aqueles investidores que adquiriram 01 quadra, 36 lotes contínuos, 10 lotes contínuos, ou lotes dispersos para especular.

As compras de caráter especulativo deram-se muito mais intensamente em vetores que sofreram grandes investimentos públicos, sendo que esses investidores não só se anteciparam a eles como os direcionaram o que nos remete à ponderação de Fix: “Restará novamente ao Estado o papel de financiar a expansão da infra-estrutura, de modo que viabilize a comercialização do estoque de espaços vazios, além do novo ciclo de produção imobiliária (...)” (FIX, 2007, p. 97)

Na gestão de João Lamego Neto, a região próxima ao centro de Ipatinga, cortada pela BR-381, principal acesso rodoviário do município, em especial para quem chega de Belo Horizonte, tornar-se-ia um canteiro de “grandes” obras.

Com recursos fornecidos pelo Programa Cura nº 02/80, inicia-se o processo de desapropriação do loteamento chamado Novo Iguaçu, realizado pela imobiliária Pedro Linhares nas terras de propriedade do Sr. Jair Gonçalves e já comercializado para o início das obras de terraplanagem do que viria a ser o Parque Ipanema, complexo de lazer com 1 milhão de metros quadrados na região central de Ipatinga cujas obras de paisagismo ficaram a cargo de Roberto Burle Marx.

Ao lado desse complexo foi inaugurado em 1982 o estádio de futebol Epaminondas Mendes Brito, conhecido como Ipatingão, com capacidade para 35 mil pessoas, no entanto, a cidade não contava com nenhum time profissional.

Na extremidade leste do parque Ipanema seria inaugurado, em 1983, o Kartódromo da cidade com uma pista de 1200m e na extremidade oposta um Bicicross.

¹⁰⁶ O PDI nos revela, assim como afirmado pelo Sr. Francisco Campos, uma incidência significativa de autoconstrução e de construção com recursos próprios (FJP, 1978a, p. 84).

Próxima a esse complexo de lazer era erguida uma estrutura viária que ligaria a BR-381 aos quatro eixos da cidade, destacando-se por seu formato que se assemelha a um trevo de quatro folhas, cartão postal da cidade.

A partir da década de 80 as administrações municipais preocupar-se-ão em minimizar a aparência de cidade cinzenta atribuída a Ipatinga, arborizando, confeccionando canteiros de flores nos corredores principais.

O poder público e o mercado imobiliário guiar-se-ão por uma lógica que facilitaria a “promoção e a venda” da cidade, tornando-a vendável¹⁰⁷ (DUARTE & CZAJKOWSKI, 2007) valorizando os corredores principais, arborizando-os, zelando pela amplitude e asfaltamento dessas vias, cuidando para que as mesmas estivessem sempre bem sinalizadas com pintura nova, meio-fio, de forma tal que, percorrendo-se apenas as vias arteriais da cidade, tenha-se sempre a percepção de um local bem cuidado, moderno, com flores, o que atraía ainda mais investidores, aumentando a “capacidade de atração do produto cidade” (SÁNCHEZ GARCIA, 1999, p. 5). Mas que, todavia, proporcionaria uma visão incompleta da cidade, visto que os benefícios de referidas transformações alocadas em pontos específicos não atingiriam de forma integral a cidade e seus moradores¹⁰⁸.

Corredores, como já assinalamos, amplos, em sua maioria de mão única com três pistas e canteiro central, edificados nas décadas de 70 e 80, quando da comercialização dos principais loteamentos, idealizados e executados como fatores de atração, buscavam demonstrar o potencial de crescimento esperado para a cidade.

O depoimento de Pedro Linhares a Rueda e Nahas (1991, p. 45) bem ilustra a percepção por parte dos promotores imobiliários do crescimento que a cidade poderia assumir: “Me lembro que quando projetamos o bairro Canaã, existia ali uma rede de alta tensão. Projetamos as ruas, deixando a rede no canteiro. Um amigo meu viu o projeto e achou um absurdo perder tanta terra. Então fizemos vários loteamentos pensando numa cidade grande”.

¹⁰⁷ O *city marketing* ou marketing urbano popularizou-se nos anos 90 e 2000 por meio, segundo Duarte & Czajkowski (2007), da promoção de estratégias discursivas urbanas em favor do desenvolvimento de políticas públicas de promoção da imagem das cidades, importando metodologias oriundas da iniciativa privada que buscam tornar a cidade um investimento atraente e competitivo, os autores apontam Curitiba, Belo Horizonte e Fortaleza como exemplos paradigmáticos da aplicação do marketing urbano nos anos 1990.

¹⁰⁸ Segundo Assunção (2010) essa estratégia demonstrar-se-á efetivamente uma diretriz política quando, no último governo de João Lamago, há a contratação de uma consultoria encabeçada por José Miguel Fernandez Güell, para melhor definir as práticas que valorizariam a cidade.

A existência de estratégias de atuação do mercado imobiliário na cidade-aberta descredencia, *data vênia*, chamá-la de “cidade espontânea”. O que não houve foi um plano geral como o de Hardy Filho, que regulasse a ocupação da cidade, contudo, os mecanismos de publicidade, de comercialização, de “reserva estratégica” e associação com o poder público mostraram a existência de um aparato atento às demandas presentes e vindouras da clientela e às potencialidades do município.

Grandes obras de infra-estrutura, complexos de lazer realizados em ou próximos a loteamentos particulares, concentração de obras públicas em pontos já privilegiados buscavam transformar Ipatinga em um investimento imobiliário lucrativo. A promessa de cidade próspera, de ruas largas, equipamentos públicos de grande monta, atraía e a atração pela e o investimento na cidade contribuía para que o futuro prometido se tornasse cada vez mais próximo e presente.

3.4- Conseqüências da retenção especulativa

A ocupação urbana de Ipatinga apresentou uma característica peculiar identificada pela FJP (1978a) e já apontada: a dispersão espacial dos assentamentos, gerada pelo controle do estoque da terra urbana nas mãos de poucos proprietários, dotados de uma lógica de atuação tendente à especulação que facilitava essa configuração espacial dispersa.

A ocupação da cidade-aberta deu-se no sentido periferia-centro (FJP 1978a; FJP,1998), o que corresponde a dizer: periferia- bairros planejados pela usina, em função de uma estratégia de estoque. As áreas intermediárias, de planície e relativamente distante dos leitos d'água, mas próximas do Centro e dos bairros Usiminas, serviram como reserva estratégica, como nos confirma o Sr. Francisco Campos em sua entrevista para esta pesquisa e também a publicidade da época, visando à comercialização futura, quando já melhor valorizadas pela infra-estrutura instalada, pelas ocupações próximas e pela pressão da demanda.

Só era vendida pois, uma parte dos lotes estrategicamente situados dentro do loteamento, sendo outras parcelas reservadas para vendas futuras, a preços mais elevados “incentivando a periferização cada vez mais distante, dado que lá a compra de uma parcela de terra ainda era viável para camadas mais pauperizadas da população” (PASTERNAK, 2009, p.06). Trata-se de estratégia em que, segundo a Plambel (1978),

o loteador/investidor procura apropriar das mais-valias geradas pela ocupação dos loteamentos.

Essa lógica se auto-alimenta: vazios intermediários geram escassez de oferta de terreno urbano que, diante de uma grande demanda, pressiona o lançamento e ocupação de loteamentos periféricos o que valoriza as áreas intermediárias e propicia a formação de novos vazios nos novos empreendimentos.

Essa conformação espacial acarretou um processo de ocupação que vem ocorrendo de forma gradual, através de uma lógica de crescimento que a FJP (1998) denominará de “crescimento por agregação de periferias”: núcleos de ocupação mais antiga serão gradualmente agregados a núcleos que somente na década de 90 e nos anos 2000 terão sua ocupação iniciada ou desenvolvida.

Um processo de expansão da cidade que se deu de forma descontínua no sentido periferia para o centro, esse sentido de crescimento é identificado, também, no crescimento urbano de Belo Horizonte e de Brasília e parece ser, conforme apontado pela Plambel (1978), inerente às cidades planejadas.

Costa (1991) indica essa divisão espacial que se firma como um segundo tipo de segregação a que as manifestações urbanas que surgem em consequência da construção de grandes plantas industriais estão sujeitas. Essa segregação dar-se-á intra cidade-aberta, entre o centro e a periferia da cidade-aberta.

A área urbana do município de Ipatinga no ano de 1978 que tanto assombrou a pesquisadora Costa (1995) comportaria, segundo estimativa da FJP (1978b), um contingente de 380 mil pessoas com uma densidade de 100 hab/ha¹⁰⁹, todavia abrigava, no ano de 1977, 118 mil habitantes. O cálculo de 100 hab/ha realizado pelo FJP levou em conta um lote de 360m², comportando apenas uma moradia unifamiliar por lote o que leva a inferir que o quantitativo de pessoas que a cidade comportaria seria bem maior, caso fossem mesclados moradias multifamiliares e lotes com metragem menor. O que evidencia um estoque de lotes suficientes para comportar, então, uma população

¹⁰⁹ Esse valor foi calculado pela FJP considerando-se o nível coerente com os padrões dos assentamentos residenciais da região à época: para cada hectare foi tomada uma área “ocupável” de 60% - 40% representam uma reserva para equipamentos, áreas verdes e vias-, com um parcelamento em lotes de 360 m², significando um total de 17 lotes por hectare. Considerando um domicílio por lote e a família média de 5,6 habitantes por domicílio (FJP, 1978b, p. 43).

3,2 vezes maior considerando-se a estimativa da FJP. Ressalte-se que ainda no ano de 2010¹¹⁰ a cidade está longe de possuir a população estimada pela FJP.

Com uma área ocupada por 118.000 habitantes que comportaria 380 mil pessoas, a administração pública foi obrigada a prover, embora precariamente e desigualmente, serviços públicos de uma cidade capaz de comportar 380 mil pessoas apenas com os recursos fornecidos pelos seus 118.000 habitantes, resultando em um entrave para a provisão de serviços que reclamam importância 3,2 vezes maior.

A área de ocupação urbana do município tendeu, assim, a apresentar uma expansão desnecessária em decorrência da retenção imobiliária. Deste modo, criavam-se zonas periféricas cada vez mais extensas e rarefeitas, sem continuidade e com densidade que se tornava anti-econômica para a implantação dos equipamentos urbanos necessários.

A estrutura fundiária urbana concentrada representou sérios obstáculos ao funcionamento do mercado de terras, à medida que as terras disponíveis para ocupação foram retidas por pequena parcela da população. Situação que gerou o que Gonçalves (2002) denomina de mercantilização da escassez dificultando o estabelecimento no mercado, de preços de concorrência o que tornava, ainda mais rígida, a disposição de seus titulares em mantê-las retidas. Além de favorecer a aceleração do ritmo de crescimento dos preços, esta situação gerou a presença de terras ociosas e relativamente bem equipadas, localização periférica da população sendo que “a ocupação de encostas e fundos de vale tem sido a alternativa encontrada pela população de baixa renda para residir na cidade” (COSTA, 1995, p. 107).

A densidade na cidade-aberta, no fim da década de 70, com exceção do bairro Centro, variava de 30 a 75 hab/ha¹¹¹ apresentando baixas taxas de ocupação do solo e uma população dispersa, com áreas vazias internas à malha urbana.

A comercialização dos loteamentos, como vimos, foi intensa, mas não refletiu uma ocupação imediata dos lotes comercializados, visto que parcela considerável havia sido adquirida com o intuito de obter acréscimo patrimonial com o crescimento da cidade e permaneciam, pois, vagos.

¹¹⁰ Segundo estimativa do IBGE a cidade de Ipatinga possuía, em 2009, 244.508 habitantes, informação disponível em www.ibge.gov.br, acesso em 05 de abril de 2010.

¹¹¹ Dados da FJP, “Plano de Ocupação e Uso do solo de Ipatinga” (1978b, p. 43).

As compras de caráter especulativo dar-se-iam com muito mais intensidade em vetores que sofreram grandes investimentos públicos, em áreas de boa declividade e próximas aos locais de boa infra-estrutura.

Como podemos observar na figura 05, Ipatinga possui terrenos com acentuada declividade, intercalados por vales e por uma grande planície, a “planície da Usiminas”.

Um expressivo quantitativo de terrenos permaneceu retido, principalmente, nas proximidades das avenidas principais dos bairros da cidade-aberta. No Iguazu, ao longo das adjacências da avenida Brasil, na avenida Macapá no bairro Veneza, ao longo do principal corredor da cidade no sentido Nordeste: a Av. Sellim José de Sales, nas proximidades da avenida JK, situada no bairro Jardim Panorama, intersecção entre o Centro e os bairros ao Norte e principalmente ao longo da avenida Carlos Chagas, no bairro Cidade Nobre.

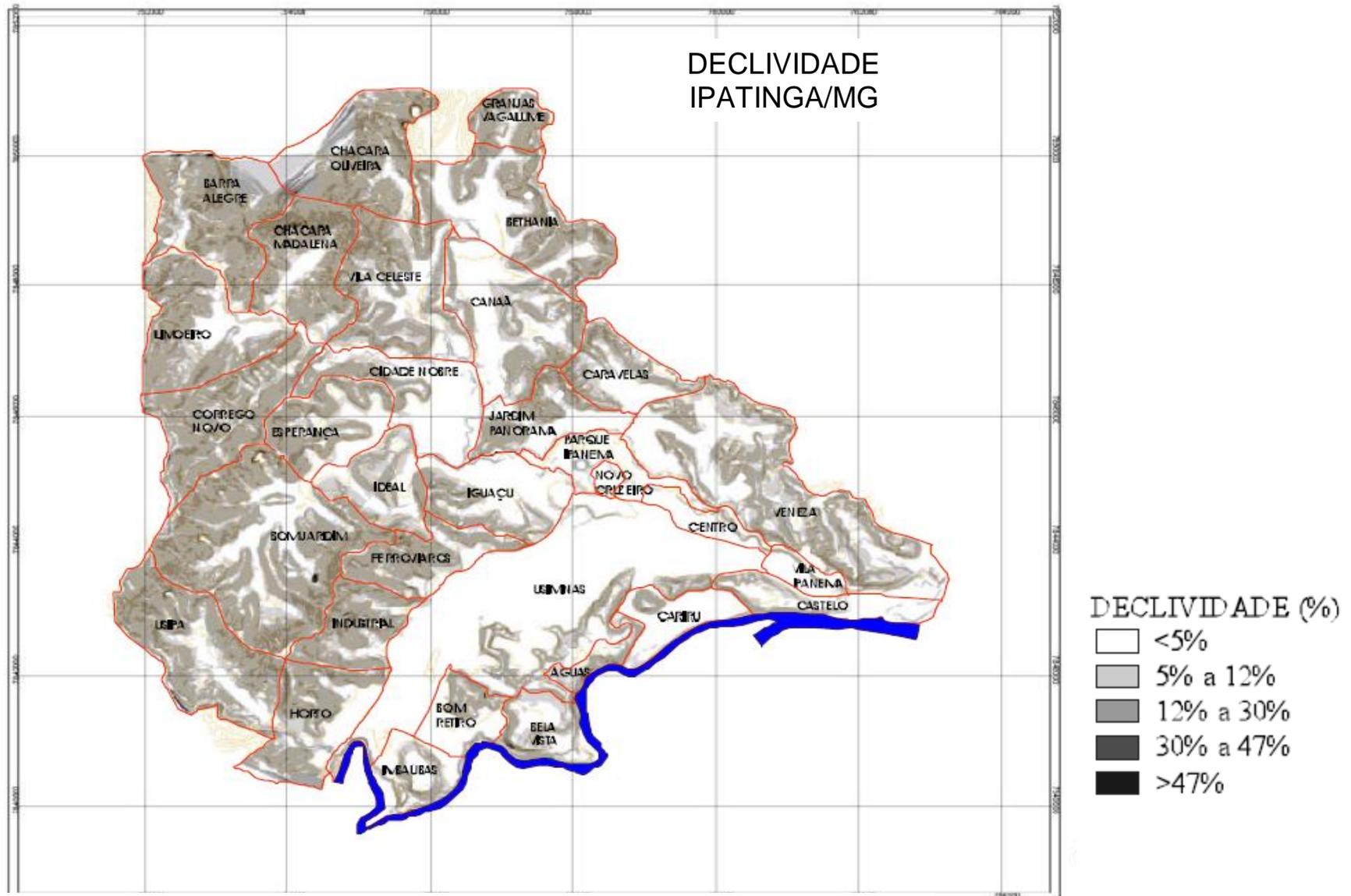


Figura 05- Declividade da área urbana de Ipatinga. Adaptado de Araújo (2002)

Essas áreas foram parceladas e comercializadas rapidamente entre os anos de 1962 a 1974, “bastando ordenar a fila de compradores como nos foi informado pelo Sr. Francisco Campos e exposto anteriormente. O que representa um alto índice de vendas de caráter especulativo com uma clara estratégia de retenção de imóveis desocupados, existindo 3 lotes desocupados para cada lote ocupado, em toda a cidade-aberta parcelada.¹¹²

Em termos de estoque de terrenos dois blocos de bairros merecem um olhar mais acurado: em primeiro o bloco formado pelos bairros Bethânia e Canaã, o outro formado pelos bairros Iguaçu e Cidade Nobre.

O primeiro bloco originou-se de loteamentos da propriedade do Sr. Sellim José de Sales, de cunho mais popular.

O segundo bloco originou-se de loteamentos da propriedade do Sr. Jair Gonçalves e foi idealizado para ser unifamiliar de status, uma oportunidade de localização para a população de alta renda fora dos bairros planejados pela Usina.

O bairro Cidade Nobre será ícone do estoque de terra no município. Localizado na intersecção de bairros já habitados como o Limoeiro, Esperança, Canaã, Vila Celeste, Iguaçu, será “criado” para ser um bairro de ocupação de status. À época de sua comercialização já era dotado de meio-fio, asfalto, energia elétrica, rede de esgoto, instalados pela Prefeitura sob a justificativa de, como bairro de intersecção que é, tornar-se-ia imprescindível a instalação desses equipamentos coletivos, para atender aos bairros vizinhos. Ademais, encontram-se instalados no bairro grandes espaços com usos de estabelecimentos da administração pública, tais como o único hospital municipal, pronto socorro, policlínica.

Desses dois blocos de bairros, Iguaçu e Canaã são contemporâneos quanto ao ano de aprovação pela Prefeitura, 1962, quando Ipatinga pertencia a Coronel Fabriciano. Já Cidade Nobre foi aprovada em 1972 e Bethânia, em 1974.

Esses blocos, embora guardem características tão heterogêneas representam a região de maior estoque de terrenos urbanos até a década de 90 com um estoque de 4.526 lotes. Em 1998, segundo dados da FJP (1998), esse número decresceu para 2.732, mas ainda

¹¹² A estimativa da FJP (1978b) era da existência de 28.880 lotes vagos em uma área de 1040 hectares no núcleo habitacional não-planejado pela Usiminas, contrapondo-se com 8670 lotes ocupados.

representava 36,17% dos lotes disponíveis, até então no município, sendo que Ipatinga ainda contava, nesse ano com 19,38% de seus lotes vagos.

A título de ilustração apresentemos o caso relatado pela senhora Ângela em entrevista a essa pesquisadora: na confluência entre o Córrego Taúbas e Av. Sellim José de Sales há um amplo espaço desocupado de propriedade da família Sellim, em razão de sua proximidade à subestação de energia elétrica. A Sra. Ângela manifesta a reserva do local como poupança para seus netos e bisnetos: “é certo que a Cemig tornará subterrânea a rede que por ali passa, assim a área valorizará.”

O estoque de terra urbana em Ipatinga representou ou “reservas estratégicas” dos loteadores e proprietários fundiários ou aquisições realizadas por investidores que acreditavam na promessa de Ipatinga e tinham capacidade financeira suficiente para deixarem suas propriedades ociosas, apenas aguardando obter os benefícios financeiros alardeados pelo mercado imobiliário. Beneficiando-se da ocupação de áreas periféricas e das obras de infra-estrutura grandiosas que se espalharam pelas vias principais da cidade ou aguardando menores restrições de uso tal como ocorreu no bairro Cidade Nobre¹¹³, em que permaneceu por longos anos a proibição de construções com mais de dois pavimentos:

Dada a escassez de áreas para a expansão futura da oferta habitacional, é de se esperar, na medida em que os espaços vazios se tornem mais raros, que ocorra, por um lado, a renovação de áreas via verticalização das edificações, e, por outro, uma pressão cada vez mais forte para ocupação de encostas íngremes, com prejuízos para a segurança de seus moradores e para a qualidade ambiental da cidade. (FJP, 1998, p. 138)

3.4.1- Retenção imobiliária e a cidade-aberta

Enquanto diversos terrenos urbanos permaneciam estrategicamente vazios, não desempenhando qualquer tipo de função, aguardando as benesses que o crescimento da cidade traria aos seus proprietários esperando valorização em áreas planas relativamente bem servidas de equipamentos públicos, as encostas e fundos de vales de Ipatinga seriam rapidamente ocupadas. O quadro preocupante de retenção será relatado pela FJP:

¹¹³ Restrição imposta pela Lei 451 de 12 de dezembro de 1973, parcialmente revogada em 1977 pela Lei 569 e revogada em sua completude no ano de 1994 por meio da Lei 1335.

Estes problemas se concentram sobre a população de baixa renda, que se localiza predominantemente em áreas periféricas carentes de serviços básicos de infra-estrutura e de equipamentos urbanos. Configura-se, pois, um quadro habitacional extremamente precário, num processo que tende a se agravar, se não se tomarem providências para desestimular a retenção de terras e acelerar o ritmo de oferta de moradias e serviços urbanos básicos. (FJP, 1978a, p. 78)

A concentração da propriedade da terra urbana em Ipatinga aliada à topografia serão fatores que cercearão, para muitos, o direito mínimo do cidadão urbano: morar com dignidade. E morar com dignidade pressupõe não apenas o acesso à moradia, mas também o direito de se localizar. Essa localização deve ser servida de equipamentos urbanos mínimos.

Como evidenciado pela Plambel (1978), Harvey (1982), Santos (2008) os grupos de menor renda, possuindo pouca capacidade de competir no mercado de terra, tendem a se localizar onde a acessibilidade é menor, mas cujos preços são relativamente mais baixos. O preço da terra atua assim, como forte condicionante às possibilidades de escolha, restringindo-as e até anulando-as.

E com Ipatinga não foi diferente.

Conforme nos foi informado pelo entrevistado Francisco Campos um expressivo quantitativo de compradores de terra urbana em Ipatinga era de pessoas que “compravam para construir seu barraco, uma grande quantidade..., para construir no outro dia”. Essas construções, embora singelas, valorizavam os terrenos vizinhos e, assim, após a valorização, eram lançadas novas glebas do loteamento em processo corrente no mercado imobiliário brasileiro:

Então os primeiros moradores pressionavam o Poder Público para a colocação dos serviços urbanos básicos e, posteriormente, a parte da área ainda não loteada é parcelada e colocada no mercado a preços muito mais altos, apropriando-se os loteadores de rendas derivadas da ocupação das áreas vizinhas e da implantação de infra-estrutura. (PLAMBEL, 1978, p. 110)

O loteador ou comprador especulativo beneficiava-se, assim, além da aliança com o poder público, da pressão popular para fomentar a valorização de suas propriedades.

Embora com um processo de ocupação considerado normal, a ocupação sucede o parcelamento do solo, com a maioria dos parcelamentos autorizados pela prefeitura, podemos constatar baseando-nos nos dados da FJP (1978a), o baixo nível de

atendimento às demandas de infra-estrutura¹¹⁴ por parte dos promotores imobiliários em Ipatinga. As obras de infra-estrutura urbana não foram realizadas pelo empreendedor. A entrevista de Francisco Campos nos confirma: a exigência realizada pela prefeitura ao loteador era de apenas abrir as vias de acesso aos lotes e demarcá-los, sendo as obras de urbanização a cargo da prefeitura, nas palavras do entrevistado: “o ônus da urbanização era do município”. Onerava-se, assim, o poder público com a obrigação de realizar a instalação de infra-estrutura urbana nas áreas loteadas e onerava-se, ainda mais a população que, premida pela necessidade de moradia, sujeitava-se a morar em áreas sem calçamento, rede de água, esgoto, escolas, aguardando as obras da prefeitura e assumindo os altos custos de deslocamento e os baixos níveis de salubridade.

A Plambel identifica o loteamento popular, periférico, sem serviços urbanos como mecanismo de integração/segregação das crescentes massas urbanas:

De um lado, integrava o comprador, fazendo-o proprietário de um lote, e então da sua moradia, tornando-o comprometido com uma prestação que o estimulava a trabalhar, a não perder o emprego, a aceitar outro emprego sem maiores exigências, e o transformava em um consumidor capaz de assumir dívidas, pois o imóvel pode garantir empréstimos. De outro lado, segregava-o do centro urbano: tanto o afastava do conforto que a infra-estrutura e os serviços urbanos oferecem, como o lançava para longe, onde não criasse “problema” para a cidade. (PLAMBEL, 1978, p. 76)

Mecanismo de integração/segregação, resultado de uma dinâmica afinal, segregadora do mercado imobiliário alicerçada nos elevados preços e na escassez da terra urbana propícia, bem como no poder de atração de uma grande indústria, nos baixos níveis de rendimento da população e na insuficiência de políticas habitacionais de alcance popular.

Concretização da metáfora “quem chega por último” em termos econômicos, proposta por Harvey (1982), resta àqueles sem capacidade econômica de escolha submeter-se a áreas de difícil acesso, precariamente atendidas pelo Estado e muitas vezes, expostas a riscos de integridade física ocasionados por enchentes, desmoronamentos, infelizmente tão comuns às realidades de nossas cidades.

¹¹⁴ Com relação ao abastecimento de água constata-se a inexistência de rede pública em 28,5% dos domicílios nos bairros Veneza, Jardim Panorama; 24,5% na Cidade Nobre, Ferroviários, Iguazu, Canaã, Vila Celeste; 64,5% no Bethânia, Vila Formosa, Limoeiro, Barra Alegre e 61% no Bom Jardim e Esperança sendo que nesses dois últimos bairros 63% dos domicílios não dispunham sequer de energia elétrica no ano de 1978, quando da elaboração do PDI pela FJP.

As áreas da cidade-aberta desenvolveram-se, segundo um processo de especulação do mercado da terra urbana, observando-se claramente a “correlação direta entre o valor de venda e o padrão de conforto domiciliar e ambiental” (FJP, 1978a, p. 68): áreas menos servidas por equipamentos coletivos, próximas a córregos e em áreas de encostas foram comercializadas com menor valor em relação às áreas com melhor padrão desses quesitos, local de:

(...) expansão dos estratos de baixa renda que, não sendo atendidos pelos programas habitacionais oficiais ou da Usiminas, vêm resolvendo seus problemas de moradia em áreas mais distantes, através de mecanismos informais de apropriação do espaço para desempenho da função residencial (FJP, 1978a, p. 69)

A mesma FJP (1978, 1998) nos indica que em Ipatinga a política de implantação de serviços de infra-estrutura orientou-se por critérios de rentabilidade e retorno dos investimentos; assim, as áreas ocupadas por população de alta renda têm, em geral, padrões ótimos de infra-estrutura, enquanto nas áreas de população de baixa renda, exceto quando atingem densidade elevada, os padrões apresentam-se baixos: será a renda, de acordo com Harvey (1982), funcionando como um artifício racional que seleciona usos do solo em localizações.

A ocorrência de assentamentos residenciais precariamente atendidos por serviços públicos em Ipatinga, explica-se, segundo a FJP (1978a), inicialmente, pelo fato dos mesmos surgirem em áreas cujos valores imobiliários foram suficientemente reduzidos para serem suportados pelos estratos de renda mais baixa. As ocupações em áreas de risco, inadequadas ao assentamento residencial, seja à beira dos cursos d’água, seja em pontos de alta declividade, em forma de favela ou não, são soluções “periféricas” no sentido de que são viáveis às camadas marginalizadas ou excluídas das possibilidades de acesso ao direito mínimo do cidadão urbano: habitar com dignidade.

Considerando a distribuição dos serviços de infra-estrutura básica, a FJP nos anos de 1978 e 1998 constatava, em Ipatinga, que a estratificação sócio-econômica do território vincula-se à concentração espacial dos serviços responsáveis pelos níveis de conforto domiciliar: as áreas bem dotadas de serviços se contrapõem áreas carentes, ocupadas por população de baixa renda. Essa estratificação não significou, em Ipatinga, maior adensamento nas áreas bem dotadas de equipamentos/serviços bem como não significou que essas áreas foram servidas pela municipalidade para o atendimento imediato à

necessidade de habitação: muitas áreas bem servidas aguardaram, estocadas, valorização.

Em decorrência do crescimento demográfico, dos limites do sítio natural e dos fatores relativos ao mercado imobiliário, desencadeou-se um processo de ocupação de encostas de forma inadequada e insegura. Essa ocupação, de início incipiente e localizada, passou a assumir características mais graves porque se intensificou ao longo do tempo:

Assim, a cidade conta hoje com generosa infra-estrutura viária, funcionando como elemento estruturador do espaço ocupado e das áreas de expansão... Como o acesso à terra e à habitação só se dá via mercado imobiliário ou via emprego na usina, a ocupação de encostas e fundos de vale, bem como a expansão periférica para outros municípios, tem sido a alternativa encontrada pela população de baixa renda para residir na cidade. (BARBIERI, 1998, p. 143)

A expansão urbana de Ipatinga foi “empurrando” a população a ocupar as encostas: “Essas porções apresentam grande fragilidade geológica/geomorfológica, que somada à interferência antrópica criam novas áreas de risco e provocam diversos problemas ambientais” (ARAÚJO, 2002, p. 01).

O sítio natural instável de Ipatinga foi palco de muitos eventos que expuseram a risco o patrimônio e a vida da população que não conseguia se localizar em áreas mais propícias à ocupação. A incidência desses eventos despertou o interesse da pesquisadora Araújo que, no ano de 2002 em sua dissertação apresentada à UFMG, caracterizou e mapeou a instabilidade de encostas do município, descrevendo:

Nestas áreas de encostas, normalmente, os loteamentos não apresentam infra-estrutura, são ocupados por uma população de baixa renda e adquiridos por preços economicamente acessíveis, mas que impõem aos cofres públicos pesados custos no montante final. (ARAÚJO, 2002, p. 02)

Segundo estudos realizados para o programa CURA da Prefeitura Municipal de Ipatinga na década de 70, devido à especulação imobiliária feita sobre determinadas áreas e barreiras naturais à ocupação (morros e córregos), a cidade-aberta desenvolveu-se de maneira fragmentada, destacando-se na cidade quatro núcleos isolados:

Em primeiro plano o Centro, com maior densidade; em seguida bairro Iguazu, despontando com vocação de centro terciário a nível urbano; segue-se o braço formado pelos bairros Bom Jardim e Esperança; e, finalmente, o conjunto integrado pelos bairros

Canaã, Vila Celeste, Canaãzinho e Bethânia, de maior extensão territorial e acelerado processo de adensamento (IPATINGA, [197-]).

Esses setores apresentavam altos percentuais de população com renda familiar igual ou inferior a cinco salários mínimos (FJP, 1978b, p. 39 e 42). A cidade-aberta, quase sem estrutura, evidencia-se. Nela, às vezes, a única opção era ocupar áreas em bairros distantes do Centro e sem qualquer tipo de quantidade/qualidade dos equipamentos urbanos.

A população de baixa renda, como indicado por Costa (1995), Murta (2004), Mendonça (2006) foi se instalando prioritariamente no Bom Jardim, em algumas áreas do bairro Veneza, no Vila Celeste, nos bairros Vila Formosa e Limoeiro, bairros que avançaram mais a noroeste; após o Esperança, e em locais irregulares como o “Morro do Querosene”, e na ”Rua do Buraco”, próximo ao centro ou às margens do ribeirão Ipanema.

Enquanto áreas urbanas ociosas aguardavam valorização, esses locais bem como áreas periféricas do Bethânia como o Vagalume e em morros como o Vale do Sol e às margens dos ribeirões Gerasa, eram intensamente ocupadas pela população que não detinha capacidade econômica, para arcar com os altos valores da terra urbana exigidos pelo mercado imobiliário e também incapaz de contrapor-se ao estoque estratégico de terrenos.

Essa população era constituída por operários da usina, não atendidos pelo setor habitacional, operários das empreiteiras encarregadas da expansão da usina, empregados do setor terciário e das pequenas e médias indústrias, além daquela parcela de população que vivia em condições de subemprego e desemprego.

Os níveis de atendimento nas áreas da Ipatinga pública pelos serviços de infra-estrutura básica eram muito baixos, principalmente quando comparados aos níveis de atendimento da cidade-fechada. Com relação ao abastecimento de água constatava-se a inexistência de rede pública em 28,5% dos domicílios nos bairros Veneza, Jardim Panorama; 24,5% na Cidade Nobre, Ferroviários, Iguazu, Canaã, Vila Celeste; 64,5% no Bethânia, Vila Formosa, Limoeiro, Barra Alegre e 61% no Bom Jardim e Esperança (FJP, 1978a, p. 68). Esses bairros representam quase a totalidade da cidade-aberta existente à época, década de 70, e ainda hoje (figura 06).



Figura 06 – Ipatinga por bairros – PMI (2006).

A área rural de Ipatinga integra uma área de preservação ambiental criada pelo poder judiciário sendo imposta ao município obrigação de não fazer, impedindo-o de expedir atos administrativos com o objetivo de implantar expansões urbanas e de efetuar alterações que comprometam o caráter paisagístico dessa região (REDE, 2009).

Os bairros Bom Jardim e Vila Celeste, juntamente com o Centro de Ipatinga representam as áreas de adensamento pioneiras da cidade-aberta, contemporâneas da expansão habitacional da Usiminas.

O Bom Jardim resulta de sucessivos parcelamentos de propriedades de algumas famílias, iniciados em 1962, destacando-se o Sr. Nestor Paula Magalhães e Sr. Geraldo Damázio, passando por diversos desmembramentos até o ano de 1988.

Vila Celeste é o resultado do parcelamento das terras da família Fernandes, através da empresa Cifel também do ano de 1962.

Ressalte-se que o Bom Jardim encontra-se no vetor sudoeste da cidade enquanto o Vila Celeste está a norte, bairros contemporâneos, mas que guardam entre si um considerável vazio intermediário. São bairros de ocupação nitidamente popular, caracterizados por “bolsões de pobreza” (FJP, 1998, p. 67)¹¹⁵. Ambos também guardam outra peculiaridade: são precárias as condições de articulação com os demais bairros.

Outra área de assentamento nitidamente precário encontra-se na parte mais alta do bairro Esperança originado, na década de 70, de um processo de invasão consentida pelos proprietários desses terrenos como nos informa a FJP (1998), uma estratégia dos proprietários para serem beneficiados com futuras desapropriações de áreas não parceláveis devido ao seu grau de declividade, exemplo do que nos indica Gonçalves (2002): que a invasão de terras urbanas é tolerada pelo Estado apenas nas áreas não valorizadas pelo mercado. Essa área representa, hoje, na cidade, um local de atenção constante, tendo em vista os riscos iminentes a que essas populações estão sujeitas, refletindo uma dinâmica comum no mercado de terras urbanas do Brasil:

A história dos loteamentos clandestinos e irregulares mostra que têm sido tolerados e depois anistiados, sem cobrar dos loteadores a infra-estrutura que devem ao município e aos moradores. Obras são executadas pelo poder público, que acabam beneficiando o loteador, permitindo a valorização dos lotes remanescentes. Sem dúvida, uma política urbanística eficiente deve impedir que este processo continue, garantindo que a produção da cidade se faça de forma adequada. (PASTERNAK, 2009, p. 20)

¹¹⁵ Áreas de risco ambiental indicadas pela FJP (1998) sujeitas a constantes deslizamentos como ocorre no morro José Pedrinho e nos espaços de encostas adjacentes à Rua João Basílio Gomes no Bom Jardim. Nas áreas adjacentes à Rua Tucanuçu, no Vila Celeste, a infra-estrutura urbana é precária, há residências construídas no talvegue do Ribeirão Ipanema, sujeitas a sucessivas inundações e construções em faixas estreitas e precárias entre o morro e o ribeirão presentes na rua Nísio de Oliveira.

Esses três bairros concentram 11 das 39 áreas denominadas de Zonas de Especial Interesse Social¹¹⁶ (ZEIS) de Ipatinga, conforme indicação do Plano Diretor de 2006, que se encontram, em sua completude, na cidade-aberta.

Pela figura 07 nota-se que as ZEIS de Ipatinga acompanham, em sua maioria, as bordas dos bairros nos quais estão localizadas, encontrando-se com áreas de encostas íngremes ou às margens dos córregos e ribeirões sujeitas a inundações.

¹¹⁶ O art. 72 inc. I, do Plano Diretor Municipal conceitua as ZEIS como: “áreas de intervenção urbana, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e sócio-ambientais, visando a legalizar a permanência de populações nas áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei e objetivando melhorias no ambiente urbano do assentamento, por meio da execução do plano de urbanização, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária”.

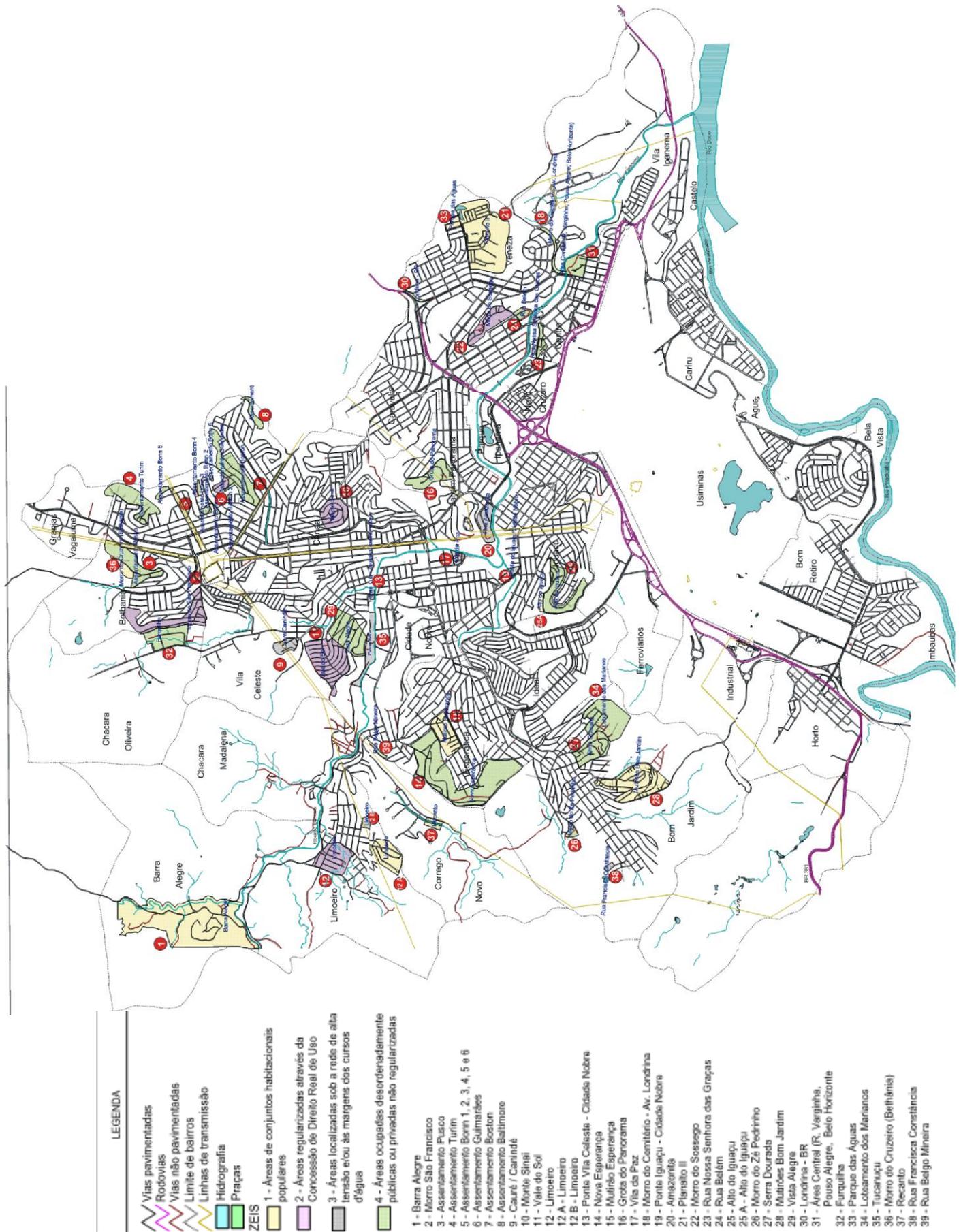


Figura 07 – Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) de Ipatinga- Ipatinga (2006)

Ressalte-se a periferia dos bairros Canaã e Bethânia, embora nas imediações de seu principal corredor de acesso, a avenida Sellim José de Sales, ocorra um acelerado processo de crescimento comercial e residencial, principalmente de residências multifamiliares verticalizadas predominavam “edificações de padrão médio a baixo, implantadas, grande parte delas, em áreas de encostas em condições de difícil acessibilidade” (FJP, 1998, p. 55).

As discrepâncias de infra-estrutura e, principalmente de localização são marcantes nesses bairros o que também nos é revelado pela análise da “Planta de Valores Imobiliários do Município de Ipatinga”¹¹⁷; referido documento foi elaborado em 1997, apenas sofrendo correção monetária todos os anos para fins de cobrança de IPTU. Embora defasado em relação aos valores reais dos imóveis em Ipatinga, é ainda a base de cálculo que a Prefeitura se utiliza e pode ser instrumento para detectarmos as diferenças de valores existentes em um mesmo bairro.

Os bairros Bethânia, Canaã e Cidade Nobre, por exemplo, possuem 13 diferentes valores aplicáveis aos seus imóveis enquanto o Iguaçu possui 15 faixas de preço que variam conforme podemos observar pela tabela 02.

Tabela 02- Maiores e menores valores do m² em reais por bairros selecionados e variação

Bairro	Menor valor do m ²	Maior valor do m ²	Variação (%)
Bethânia	11,02	193,13	1.622,54
Canaã	11,02	220,74	1.903,08
Cidade Nobre	11,02	248,32	2.153,35
Iguaçu	13,78	386,28	2.703,19

Fonte: Tabela construída conforme Planta de Valores Imobiliários de Ipatinga (1997)

Por outro lado, Bom Jardim figura com o menor valor por metro quadrado do município: R\$ 2,76, chegando a um teto de R\$110,35, este último valor é também compartilhado como teto pelos bairros Vila Celeste e Esperança, como apresenta a tabela 03.

Tabela 03- Maiores e menores valores do m² em reais por bairros selecionados e variação

Bairro	Menor valor do m ²	Maior valor do m ²	Variação (%)
Bom Jardim	2,76	110,35	3.898,18
Esperança	11,02	110,35	901,36
Vila Celeste	11,02	110,35	901,36

Fonte: Tabela construída conforme Planta de Valores Imobiliários de Ipatinga (1997)

Canaã, Bethânia, Bom Jardim, Veneza, Vila Celeste, Esperança, Iguaçu e Cidade Nobre correspondem, nessa mesma ordem, aos oito bairros mais populosos de Ipatinga segundo

¹¹⁷ Elaborada pela Secretaria Municipal de Fazenda, Departamento de Receitas Próprias do município de Ipatinga, disponibilizada a esta pesquisadora em 06 de novembro de 2009.

IBGE (2000), apresentando densidade demográfica elevada, conforme pode ser observado pela análise da tabela 04, embora representem áreas de considerável estoque de lotes vagos do município.

Tabela 04 – Densidade demográfica por bairros selecionados

Bairros	Densidade hab/km²
Canaã	7.457,57
Bethânia	6.803,05
Bom Jardim	2.974,26
Veneza	2.888,87
Vila Celeste	5.057,18
Esperança	8.400,00
Iguaçu	6.227,82
Cidade Nobre	4.826,66

Fonte: Tabela construída conforme dados do IBGE (2000)

O extremo norte do bairro Bethânia possui o caráter de área de periferia urbana (FJP, 1998) que se estende até as áreas limítrofes do município de Santana do Paraíso. Nessa região localiza-se o loteamento Granjas Vagalume que se encontra irregularmente parcelado.

A proprietária do terreno realizou o parcelamento e a comercialização sem a aprovação da Prefeitura e hoje as famílias não têm acesso à rede de esgoto, água, luz, condições mínimas de habitação, e não podem se desfazer legalmente do imóvel, tendo em vista a irregularidade do parcelamento. Diante de uma reportagem veiculada na TV local em 31 de março de 2010, expondo os problemas dessas famílias, a Prefeitura, procurada, solicitou aos moradores que entrassem em contato com a antiga proprietária para que a mesma regularize as pendências.¹¹⁸ Ocorre que são famílias de baixa renda cuja solução deixada pelo poder público é somente o trato com a antiga proprietária e com a burocracia que envolve a regularização de um loteamento, sem qualquer sinalização de intermediação dos órgãos públicos municipais.

Todavia, os loteamentos irregulares não se restringem às Granjas Vagalume e Nova Esperança, alcançando, também, o loteamento dos Marianos, Serra Dourada, Vista Alegre, Grota do Panorama, Alto Iguaçu e assentamentos irregulares como Pusco, Turim, Bonn, Boston, Baltimore e áreas pontuais do bairro Córrego Novo e Chácaras Madalena. Nessas regiões já nas bordas da cidade, “espremidos” contra morros ou neles se encontrando desde o início da ocupação de Ipatinga, está a população incapaz de fazer frente econômica ao mercado de terras de Ipatinga. De acordo com Pasternak: “Uma moradia em um loteamento

¹¹⁸ Reportagem veiculada no Jornal “MG TV, 1ª edição” sob o título “Moradores de loteamento em Ipatinga vivem sem infraestrutura básica” de 31/03/2010 e disponível no site <http://in360.globo.com/mg/noticias.php?id=6110>.

irregular, mesmo em casa adquirida através da compra formal, de certa forma representa para seus moradores a exclusão da cidade legal” (2009, p. 19).

Os bolsões de pobreza deslocam-se cada vez mais para regiões periféricas da cidade, tendo em vista o vigoroso valor que a terra urbana tem tomado no município: o lugar dos mais pobres é cada vez mais afastado: escondidos nos topos de morros relativamente urbanizados, às margens dos ribeirões cujas construções vizinhas não os deixa enxergar ou nas cidades vizinhas, sujeitando-se aos altos custos do transporte intermunicipal ou a deslocamentos diários a pé ou de bicicleta.

Especialmente no Limoeiro, Bom Jardim, Chácaras Madalena, a Associação Habitacional de Ipatinga (AHI) estimava, em 2008, que 30% das famílias não tinham título de propriedade, sendo, 20 mil residências nessa mesma situação em todo o município, resultado que o advogado da associação em entrevista ao Jornal Diário do Aço em 01/01/2008, atribui aos loteamentos irregulares surgidos como alternativa para a população de baixa renda.¹¹⁹

Dados da FJP indicam que a densidade residencial líquida¹²⁰ no ano de 1998 tinha como média municipal 25,6 moradias/hectare de lote, acusando a média municipal de 1,52 moradias por lote, quando calculada em relação ao lote médio edificado¹²¹. Quando consideramos que no ano de 1998 a cidade somente iniciava o seu processo de verticalização, este índice nos aponta uma incidência generalizada do uso residencial multifamiliar, e revela a pressão para ocupação intensiva do lote, especialmente com o modelo casa + barracão, uma possível consequência da dificuldade econômica de acesso a áreas disponíveis para ocupação.

Se, de um lado, diversas moradias disputam com as topografias acidentadas, sua permanência, por outro, na planície dos vales de Ipatinga, encontravam-se diversas áreas que aguardavam em ociosidade sua valorização. Eram ao todo 11.437 lotes urbanos vagos cadastrados na cidade até 1991 que representavam 29% de todos os lotes urbanos.

Ao lado deste estoque, Ipatinga, no final da década de 80, apresentava um déficit habitacional de 12 mil moradias na cidade-aberta (AHI, 2006). A ocupação de áreas de risco, com diversas famílias morando sobre viadutos, pontes, lonas, encostas e beiras de ribeirões bem como o quantitativo de déficit levam à criação, em 1990 da Associação Habitacional de Ipatinga

¹¹⁹ Reportagem veiculada pelo Jornal Diário do Aço em 01/01/2008, disponível em <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=23951>, acesso em 20/04/2010.

¹²⁰ A densidade residencial líquida é obtida pela FJP através da relação entre o número total de moradias no bairro e a área total de lotes existentes no bairro, sendo que a área destinada a sistema viário não participa da área de lotes, no entanto é contada a área de lotes com uso não residencial.

¹²¹ Um dado significativo, vez que entre os lotes estão computados aqueles de uso não residencial.

(AHI). Através dela foram desenvolvidos quatro mutirões habitacionais pelo regime de auto-gestão em áreas periféricas do município: Bom Jardim (Novo Jardim, 1º de Maio), Bethânia (São Francisco) e Veneza (Planalto II)¹²².

Ainda sobre o estoque de terrenos urbanos, destacamos, novamente, a retenção nos bairros Canaã, Bethânia, Cidade Nobre e Iguaçu. Segundo dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Ipatinga¹²³ em 27 de junho de 2006, o bairro Canaã possuía 308 lotes vagos, Iguaçu contava com 595, Cidade Nobre com 503 e Bethânia com 704, totalizando os quatro bairros um volume catalogado de 2.110 lotes vagos. Os citados bairros correspondem atualmente a áreas de visível expansão, tanto no que se refere à expansão comercial, quanto à residencial. Tome-se como referência o acelerado processo de verticalização do bairro Cidade Nobre, detentora de alto valor agregado à terra urbana¹²⁴.

Contrapondo-se a esses dados, a pesquisa Déficit Habitacional no Brasil¹²⁵ publicada em 2005 pela FJP, revela que havia em Ipatinga um déficit habitacional de 4.639 domicílios urbanos o que correspondia a 8,35% dos domicílios, todavia, verificou-se a existência de 6.619 domicílios vagos ou 10,4% do total, havendo superávit de 1.980 domicílios, o que nos remete à ponderação de Maricato realizada em 2005: “ganha mais importância, nos centros urbanos, o número de imóveis edificadas vazios” que em Ipatinga supriria o déficit habitacional apurado pela FJP.

A baixa acessibilidade ou mesmo os custos elevados, induziam e induzem a não-utilização de parte do estoque de domicílio, em contraposição à superocupação de outra parcela mais compatível com as possibilidades do que com as necessidades dos usuários. Domicílios vagos cujos proprietários, segundo o delegado do CRECI em entrevista a esta pesquisadora informou, “suportam o prejuízo de tê-los fechados para encontrar o valor que desejam ganhar, sendo que muitos são também poupança”.

Todavia, segundo informações do Departamento de Habitação da Prefeitura de Ipatinga, este índice de déficit habitacional parece estar aquém do quantitativo registrado pela Prefeitura,

¹²² Dados do déficit habitacional e informações sobre mutirões em regime de autogestão foram obtidos na Associação Habitacional de Ipatinga, também disponíveis em http://www.ahipatinga.com.br/quem_somos.php.

¹²³ Prefeitura Municipal de Ipatinga. Secretaria Municipal de Fazenda. Certidão 177/2006. Emissão em 27/06/2006.

¹²⁴ O bairro Cidade Nobre possui um valor médio do m² de terra nua de R\$650,00 o que equivaleria a um valor médio de R\$234.000,00 o lote não edificado, segundo informações do delegado do CRECI a esta pesquisadora.

¹²⁵ MINISTÉRIO DAS CIDADES. Déficit Habitacional no Brasil. Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas- 2004-2005.

visto que há 15 mil famílias, no ano de 2010, cadastradas no Programa “Minha Casa Minha Vida” do governo federal à espera de aquisição de moradia no município.

A pesquisa sobre o Déficit Habitacional no Brasil da FJP ainda aponta que no ano de 2000, 10.836 domicílios do município, 19,5% do estoque, apresentam carência de infra-estrutura, estando localizados em áreas precárias em termos urbanísticos, onde redes de água e esgoto, sistemas de coleta de lixo e iluminação pública não se encontram implantados. Outros 4.807 domicílios, 8,65% do quantitativo, foram considerados em aglomerados subnormais, isto é, possuidores de características que os aproximam do conceito de favela.¹²⁶

A Fundação João Pinheiro ainda aponta que 6,14% dos domicílios situados em Ipatinga o que representa 3.411, apresentam inadequação fundiária que se traduz na situação de famílias que possuem moradias próprias construídas em terrenos pertencentes a outrem. Esse tipo de inadequação reflete as dificuldades das famílias em conseguir um terreno ou lote para construção da casa própria, o que é viabilizado através da subdivisão de áreas pertencentes a parentes, em geral, muitas vezes fracionando ilegalmente áreas não parceláveis, o que aumenta as taxas de ocupação dos terrenos.

Persevera uma demanda reprimida por incapacidade de assumir os custos de moradia adequada, incompatíveis com a renda familiar “expulsa das áreas mais bem localizadas do ponto de vista do direito à cidade” (MARICATO, 2005, p. 03) enquanto a cidade se vê envolta por uma nova fase de crescimento da construção civil e dos preços dos imóveis, aproveitando-se dos terrenos até então estocados e, valendo-se desse novo crescimento, para a criação de novos estoques especulativos, objeto de nossa atenção no próximo item.

3.4.2- Alto valor da terra urbana

Ipatinga passa na última década e, especialmente, nos últimos 05 anos por um intenso processo de valorização imobiliária.

Fatores como a oferta de trabalho, aumento do crédito habitacional, a infra-estrutura oferecida pela região, escassez de imóveis disponibilizados no mercado, o expressivo poder aquisitivo e, especialmente, o anúncio, em 2007, da construção de uma nova planta fabril da Usiminas

¹²⁶MINISTÉRIO DAS CIDADES. Déficit Habitacional no Brasil. Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas- 2004-2005.

no município de Santana do Paraíso, em área contígua à Ipatinga, são apontados por agentes do mercado imobiliário e setor público como fatores responsáveis pelo “boom imobiliário”, como comumente a imprensa local¹²⁷ refere-se à valorização dos imóveis e à expansão da construção civil.

Somente a partir de meados da década de 90 e, especialmente nos anos 2000, as áreas ociosas do município, muitas ainda de propriedade dos compradores originais, quando do parcelamento da terra rural; especialmente localizadas no vetor norte e noroeste do município que englobam Canaã, Bethânia, Iguaçu e Cidade Nobre, valendo-se desse cenário propício para a valorização da terra urbana em Ipatinga, começaram a ser edificadas. Após anos aguardando valorização e obras de infra-estrutura, terrenos vazios passam a dar a Ipatinga uma nova configuração: verticalizada. Em apenas 10 anos a paisagem de muitos bairros será alterada.

Para dar a dimensão desse processo, registre-se que no início da década de 90 existiam 02 prédios com até 08 andares, hoje, eles se apresentam na casa de quatro dezenas, chegando a possuir 15 andares com prédios em áreas de 900 m² com 96 apartamentos, mas que não significaram, necessariamente, um aumento da demanda por imóveis para fins habitacionais, uma vez que a população de Ipatinga cresceu no período de 1991 a 2000 apenas 1,9% (IBGE, 2000).

Especialmente o bairro Cidade Nobre, que era identificado pela FJP no ano de 1998 com bom potencial para índices mais elevados de densidade de área edificada, tendo em vista sua boa acessibilidade, apresenta-se, hoje, com condições físicas de seu sistema viário marcadamente deficiente, tendo em vista o grau de verticalização que atingiu nos anos 2000 sem que medidas mitigadoras do intenso tráfego fossem exigidas dos empreendedores ou executadas pelo poder público.

Os valores de imóveis na cidade passaram a assumir patamares ainda mais elevados. Segundo pesquisa realizada no ano de 2008, o preço médio do metro quadrado construído no município variava entre R\$1.800,00, chegando ao valor médio de R\$2.200,00 em bairros como Iguaçu, Cidade Nobre (ROQUE, 2008). O delegado regional do CRECI alerta para a demanda reprimida de imóveis para as classes média e baixa “uma vez que até mesmo imóveis mais

¹²⁷ Como exemplo citamos as reportagens: “Euforia no mercado imobiliário” de 23/07/2008 do Jornal Diário do Aço e “Supervalorização e oportunistas” de 21/08/2008 do mesmo veículo de comunicação disponíveis em <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=25792> e <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=26056>, respectivamente.

modestos são oferecidos, no Vale do Aço, a preços mais elevados do que em Belo Horizonte”¹²⁸, admitindo que o mercado imobiliário de Ipatinga é “pautado pela supervalorização”.

Prática habitual do mercado imobiliário de Ipatinga é a formação de grupos de investidores que associam capital através de uma empresa imobiliária, adquirem lote e nele edificam, em prazo médio de dois anos, para depois comercializarem. Um dos principais construtores do município relata, em entrevista a jornal local que, dificilmente, tendo em vista o valor do lote de Ipatinga, que não sai por menos de 200 mil reais, serão produzidas unidades habitacionais dentro do valor de R\$ 80 mil, financiado pelo governo federal no programa “Minha Casa Minha Vida”¹²⁹ para famílias com renda de três a dez salários mínimos e afirma: os preços estão fora da realidade: “Ganhar de R\$ 20 mil a R\$ 30 mil em cada apartamento construído está bom demais, mas o pessoal quer ganhar 100% e o resultado é esse, de preços irreais”¹³⁰. No entanto, conforme nos informou o delegado do CRECI em entrevista a esta pesquisadora, o preço é sustentado por uma demanda de investidores em imóveis de Ipatinga e reflete o “sucesso da cidade e não há queixas a se fazer, só não está ganhando dinheiro quem não quer.” Harvey já nos apontava:

O crescimento das grandes cidades modernas dá ao solo, em certas áreas particularmente naquelas que estão situadas no centro, um aumento de valor artificial e muitas vezes colossal (...) (HARVEY, 1982, p. 149)

Embora de maneira isolada, inicia-se o processo de desconstrução para verticalização:

É comum ver construtoras comprando casas e demolindo-as para fazer prédios. Quem tem uma casa ao lado desses prédios acaba vendendo o imóvel e mudando-se para outro lugar ou para um apartamento mesmo. Nesse sentido, foi observado também que o bairro que está mais em alta é o Cidade Nobre. Mas o aquecimento é geral. Mesmo o bairro mais barato está com preços altos, considerando a estrutura do local. (DIÁRIO DO AÇO, 2008, Ernane de Barros Roque)

¹²⁸ Extraído de “Supervalorização pode gerar crise” de 18/12/2007 disponível em <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=23862>, acesso em 20/04/2010.

¹²⁹ O Programa “Minha Casa Minha Vida”, lançado pelo governo federal, a fim de “viabilizar a construção de novas moradias” abarca imóveis novos, considerando como tais os imóveis cujos habite-se foram expedidos a partir de 26/03/2009 e ainda encontram-se desabitados com valores máximos que variam em torno de 80 mil para municípios com até 500 mil habitantes, 100 mil reais para aqueles que possuem mais de 500 mil habitantes e 130 mil reais para regiões metropolitanas do estado de São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal (MCidades, 2010) disponível em <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/programas-e-acoes/mcmv/minha-casa-minha-vida> acesso em 08/05/2010.

¹³⁰ Reportagem: “Ipatinga vive bolha imobiliária”, Diário do Aço, 05/07/2009. <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=29511>. Acesso em: 20 abr. 2010.

Um mercado que se auto-qualifica “eufórico” e “efervescente” com a atual conjuntura e com as perspectivas acreditando em uma valorização crescente e aconselhando: aqueles que podem esperar para vender, devem esperar “porque a tendência é a valorização”¹³¹, o que ressalta ainda mais a visão do imóvel como investimento, contribui para diminuir a oferta e alavancar os preços, assim o delegado do CRECI em entrevista a esta pesquisadora explica esse conselho: “é rentável reter, porque o valor do imóvel só tende a subir na região pelo seu sucesso”.

“O Vale do Aço é uma terra boa para novos investimentos” é o que relata o investidor que teve seu imóvel no bairro Bom Jardim, região periférica da cidade, valorizado em 300% no período de 5 anos.¹³²

O Feirão da Casa Própria, realizado pela CEF em maio de 2007 acabou por ter suas metas frustradas: os preços dos imóveis ofertados estavam superiores ao preço esperado por boa parte dos interessados. O feirão agendado para o primeiro semestre de 2009¹³³ foi adiado e acabou por não se realizar sob a justificativa de falta de oferta de moradia com valores compatíveis às condições da população. A grande demanda do município gira em torno de imóveis de até 80 mil reais.

Refletindo uma situação corrente no Brasil¹³⁴, em Ipatinga o déficit habitacional concentra-se em famílias com renda de até três salários mínimos. Porém, em Ipatinga, imóveis com valor que atendam esse público são escassos, retratando uma demanda muito maior que a oferta, como indica o gerente-geral de uma agência da Caixa Econômica Federal da cidade¹³⁵:

Vivemos o desafio de buscar mais oferta de imóveis na faixa de R\$ 80 mil, que representam 50% da demanda por parte das famílias. O problema em Ipatinga é o alto custo dos terrenos, o que acaba por gerar pouca oferta nessa faixa de maior procura. (DIÁRIO DO AÇO, 2008, Maurílio de Paula Bomfim)

Mas essa parca oferta não é reflexo da estagnação do mercado de construção civil residencial de Ipatinga, ao contrário, conforme nos foi apontado por Corrêa (2000) e refletindo um

¹³¹ Diário do Aço, matéria “Euforia no mercado imobiliário” veiculada em 23/07/2008 <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=25792>. Acesso em 20/04/2010.

¹³² Relato presente na matéria “Valorização da casa própria” de 04/03/08 disponível em <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=24408> acesso em 20/04/2010.

¹³³ Matéria “Ipatinga terá ‘Feirão da casa própria’ no segundo semestre” de 10/06/2009 <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=29116> acesso em 20/04/2010.

¹³⁴ Segundo dados da Pesquisa de Renda e Déficit Habitacional do IBGE (2000) consultada em Maricato (2005), 84% do déficit habitacional brasileiro concentra-se na população com renda de até 3 salários mínimos.

¹³⁵ Extraído de “Demanda alta, apesar do risco” de 01/03/2008 disponível em <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=24389>, acesso em 20/04/2010.

mercado que só atende 30% da população brasileira (MARICATO, 2005), as edificações visam ao mercado de status: “o mercado flui muito bem nessas faixas maiores de preços” expõe o gerente da CEF. Exemplo são dois lançamentos de prédios considerados pelo mercado como de luxo; no primeiro foram 16 apartamentos com preços que variavam entre 400 e 500 mil reais, o segundo contava com 10 apartamentos de 300 e 350 mil reais, todos comercializados rapidamente e na planta com a expectativa de “valorização de aproximadamente 40% do seu investimento, quando recebem as suas unidades”¹³⁶.

Um novo empreendimento destaca-se: o loteamento Jardim Santa Clara que se localiza em área de expansão urbana identificada pela FJP em 1998, no fim da avenida Luiza Nascimbene no bairro Vila Celeste. Lançado em 2008 tem como principal atrativo o fato de ser, na atualidade, o único loteamento em comercialização dentro dos limites urbanos de Ipatinga. Sua propaganda afirma: “O único loteamento que não fica perto de Ipatinga. Fica dentro de Ipatinga!” exalta, ademais, a “valorização garantida” da compra. Jardim Santa Clara já nasce sendo um bairro com vocação para a verticalização, já havendo negociação de apartamentos com 57m² pelo valor de 104 mil reais¹³⁷ em março de 2010 para uma obra prevista para ser iniciada em abril de 2010 e prazo de entrega para 42 meses o que corresponde a um valor do metro quadrado construído de R\$1824,00 para um setor de expansão da cidade.

Com valores médios de locação de casas e apartamentos em regiões periféricas da cidade, estabelecidos em torno de um salário mínimo e meio e valores de barracões em torno de 350 reais¹³⁸, a população, economicamente mais frágil que depende da locação para a moradia, convive com a incerteza da moradia: “não acho mais barracão para alugar em Ipatinga e morro de medo de ter de sair desse aqui se o novo dono não quiser alugar” revela-nos nossa entrevistada, senhora Ana Vera, que reside em barracão alugado no bairro Vagalume, já limite com o município de Santana do Paraíso, que estava à venda.

Essa realidade não atinge somente as camadas mais pauperizadas. Com um metro quadrado construído que gira em torno de R\$1.800,00 (ROQUE, 2008) um imóvel em Ipatinga dificilmente é encontrado com valor inferior a 100 mil reais, valor altamente restritivo quando consideramos que, segundo dados do IBGE (2000), 49,4% dos domicílios de Ipatinga, no

¹³⁶ Extraído de “Soluções de engenharia para um mercado imobiliário em expansão” veiculada no Jornal Diário do Aço, disponível em <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=27041>, acesso em 20/04/2010.

¹³⁷ Valores disponíveis no site da imobiliária Ferreira Imóveis, responsável pela venda do prédio: <http://www.ferreiraimoveis.net/imovel.php?id=140>, acesso em 12/04/2010.

¹³⁸ Valores informados pelo delegado do CRECI entrevistado por esta pesquisadora.

período analisado, eram sustentados por famílias que ganhavam entre ½ a 2 salários mínimos per capita.

A valorização imobiliária, como elucidado pela Plambel (1978), pode tornar-se fator de mobilidade da população, uma vez que parte desta população, ao possuir baixos níveis de renda, pode não ter condições de manter uma propriedade de valor muito alto em relação aos seus ganhos:

A cessão destes espaços representará, para ela ganhos monetários elevados, levando-a a se deslocar para nova moradia, em outro local sem aprovação e sem recursos, realimentando o processo de loteamento clandestino (PLAMBEL, 1978, p. 141)

O promotor de justiça da promotoria de Defesa do Meio Ambiente de Ipatinga¹³⁹ faz menção a esse processo de expulsão dos mais pobres em Ipatinga que, pressionados pelo valor da terra urbana e envolvidos pelo mercado imobiliário, acabam por vender suas propriedades dirigindo-se cada vez mais para a periferia e para as cidades vizinhas.

Mesmo essa periferia, frente à forte valorização da terra urbana em Ipatinga, passa a ser alvo do mercado imobiliário, como podemos observar com a recente expansão da construção civil na periferia dos bairros Bethânia e Vagalume.

A alternativa a esse mercado supervalorizado de imóveis em Ipatinga será buscar regiões adjacentes nos municípios vizinhos, assunto do nosso próximo item.

3.4.3- Municípios vizinhos

As áreas de ocupação acessíveis à renda popular se escasseiam. Assim, é necessário deslocar-se para novas frentes, ainda mais distantes, reproduzindo o que Pasternak (2009) refere-se como modelo atual de extensão cada vez maior das periferias, “atravessando a fronteira dos municípios metropolitanos, causa uma extensão irracional e muito cara para as pessoas, que gastam tempo e dinheiro para sua mobilidade e para o poder público, que se vê pressionado a colocar infra-estrutura cada vez mais longe” (2009, p. 09).

¹³⁹ Extraído da matéria “Justiça condena ex-prefeito de Ipatinga por contratar serviços sem licitação”, veiculada pela Assessoria de Comunicação Social do MP/MG em 10/05/2010, disponível em <http://www.mp.mg.gov.br/portal/public/noticia/index/id/14906>, acesso em 11/05/2010.

A subsecretária de Desenvolvimento Metropolitano da Secretaria de Desenvolvimento e Reforma Urbana de Minas Gerais (Sedru) expõe a um jornal local¹⁴⁰:

A população de Ipatinga está migrando para as cidades vizinhas. Enquanto Santana do Paraíso tem a menor densidade demográfica, mesmo com o crescimento maior entre as quatro cidades. (DIÁRIO DO AÇO, 2007, Maria Madalena Franco Garcia)

A periferia da cidade de Ipatinga já não é mais o principal destino daqueles economicamente incapazes de arcar com os preços das áreas centrais. Até elas tornaram-se impeditivas. Agora seu destino são também as cidades vizinhas.

O encarecimento da terra, dirigido pelo mercado imobiliário, aliado à demanda crescente por moradia, desviaram para os municípios vizinhos a população mais pobre (FJP, 1998).

Assim, a partir dos anos 90 os municípios periféricos começaram a apresentar índices de crescimento populacional superiores aos principais municípios do Vale do Aço (FJP, 1998), conforme podemos observar na análise das tabelas. A Região Metropolitana do Vale do Aço é representada pela figura 08.

Tabela 05- Municípios da Região Metropolitana do Vale do Aço e do Colar Metropolitano - 2000

Especificação	População			Taxa de Crescimento 1991/2000 (% ao ano)	Grau de Urbanização 2000 (%)
	Total	Urbana	rural		
RMVA	399.442	395.521	3.921	1,8	99,0
Coronel Fabriciano	97.412	96.216	1.196	1,2	98,8
Ipatinga	212.453	210.854	1.599	1,9	99,2
Timóteo	71.456	71.288	168	2,3	99,8
Santana do Paraíso	18.121	17.163	958	3,7	94,7
Ipaba	14.536	13.163	1.373	2,3	90,6

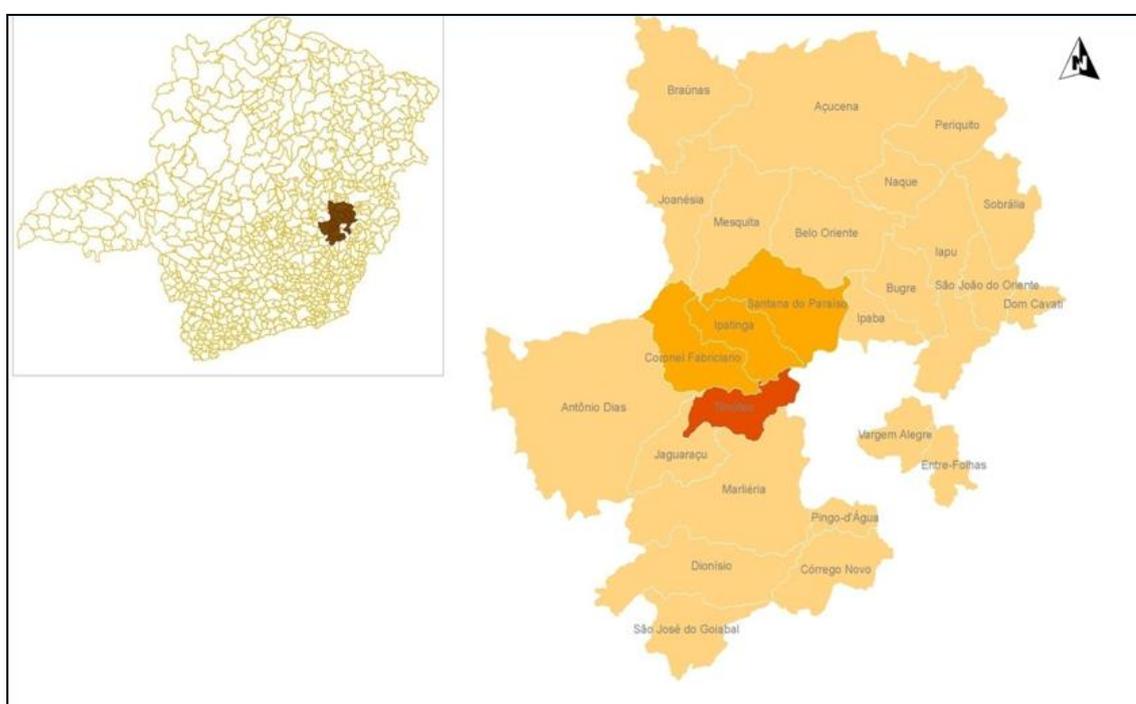
Fonte: FJP. Perfil demográfico do Estado de Minas Gerais - 2002. (2003)

¹⁴⁰ Extraído da matéria “Novos desafios para o Vale do Aço” de 14/11/2007, disponível em <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=23595>, acesso em 20/04/2010

Tabela 06- Indicadores demográficos- Minas Gerais- 1991-2000

Município	Área Total (km ²)	Taxa de crescimento médio anual (%) – 1991-2000			Densidade demográfica (hab/km ²)		Grau de urbanização (%)	
		Total	Urbana	Rural	1991	2000	1991	2000
Coronel Fabriciano	222,1	1,2	1,3	-3,8	393,7	438,8	98,1	98,8
Santana do Paraíso	274,8	3,7	6,6	-13,2	47,6	66,1	73,6	94,7
Ipatinga	166,6	1,9	1,9	2,9	1081,1	1275,6	99,3	99,3
Ipaba	113,8	2,3	3,5	-4,8	104,0	127,7	82,0	90,5
Timóteo	144,0	2,3	2,9	-28,2	404,9	496,4	94,3	99,8

Fonte: FJP. Perfil demográfico do Estado de Minas Gerais - 2002. (2003)

**Figura 08 – Região Metropolitana do Vale do Aço. Beltrame (2004)**

Embora, segundo cálculos da FJP, Ipatinga suporte, utilizando-se de terrenos de até 30 graus de declividade e com predominância de moradias unifamiliares em lotes de 360m² um quantitativo de 380 mil habitantes, sua malha urbana começou a se estender para os municípios de Santana do Paraíso e Caratinga. A própria FJP identificará, no ano de 1998, aproximadamente, 266 hectares de áreas propícias a novos assentamentos, ainda não

parceladas em Ipatinga com uma capacidade estimada de 20.423 moradias potenciais, apta a abrigar um acréscimo populacional de 102.115 mil pessoas¹⁴¹.

Já na década de 90, enquanto se iniciava o processo de verticalização da cidade, loteamentos nos limites de Ipatinga com essas cidades eram comercializados.

Foram identificados por esta pesquisadora¹⁴² dez loteamentos lançados na cidade de Santana do Paraíso, sendo o mais antigo iniciado no fim da década de 90. Os loteamentos Jardim Vitória, Cidade Nova, Parque Caravelas, Residencial Bethânia I e Distrito Industrial encontram-se completamente vendidos, segundo informações de seus empreendedores. O Residencial Bethânia encontra-se em fase de expansão com a comercialização do Bethânia II. Os loteamentos Bom Pastor e Residencial Rio Doce encontram-se em fase de conclusão de obras. Cidade Verde, Gran Royale e Cidade Jardim estão em fase de início de construção. Somente os loteamentos Jardim Vitória, Cidade Nova, Residencial Bethânia I e II e Cidade Verde lançaram no mercado, nos últimos 12 anos, 4.711 lotes de uso residencial, em sua maioria, capazes de comportar 23.555 mil pessoas¹⁴³ contrapondo-se com uma população de apenas 18.121 habitantes no ano de 2000 (IBGE, 2000) de Santana do Paraíso, cidade em que os mesmos se localizam.

Três desses loteamentos são de um mesmo grupo imobiliário, a Sesta/Construdata. Cidade Verde e Gran Royale têm as denominações de seus empreendedores bem como CNPJ diversos, mas são coincidentes os endereços das sedes empresariais o que nos revela o monopólio e a concentração da terra urbanizável na região.

Interessante frisar a estratégia de venda da empresa Sales & Rolim Empreendimentos, união de 02 famílias tradicionais da região ao nomear seu loteamento com nome de Bethânia, mesmo nome do bairro localizado em Ipatinga, com o qual inclusive, faz limite. Assim, mesmo localizado em Santana do Paraíso, os ipatinguenses associam-no como uma extensão

¹⁴¹ Considerando 05 pessoas por moradia, padrão das famílias de Ipatinga (PMI, 2010) mesmo quantitativo utilizado pela FJP em 1978 para estimar a população que Ipatinga poderia abrigar, conforme apontado anteriormente. Todavia, o que se busca não é uma precisão numérica e sim, demonstrar a capacidade da cidade de Ipatinga absorver novos habitantes, frente a uma realidade de expansão para cidades vizinhas balizada em argumentos de inexistência de áreas no município.

¹⁴² Informações veiculadas nos sites das empresas: <http://www.lotearempreendimentos.com.br>; <http://www.saleserolim.com.br>; <http://www.tempoempreendimentos.com.br/asp/index.asp?p=1>.

¹⁴³ Para esse cálculo que realizamos para ilustrar o potencial de adensamento do município de Santana do Paraíso com o lançamento desses novos loteamentos, levamos em consideração a mesma base utilizada pela FJP em 1978, prevendo a estimativa populacional que Ipatinga comportaria, levando-se em consideração a área parcelada, isto é, consideramos uma moradia unifamiliar por lote com cinco pessoas em cada residência.

do bairro Bethânia e, portanto, pertencente ao município de Ipatinga¹⁴⁴. A localização em Ipatinga agrega valor, visto que é recorrente a associação do município a uma cidade próspera, com uma arrecadação que comporta obras de infra-estrutura, o que não se estende a Santana do Paraíso. Segundo a FJP (2007), Ipatinga concentra 80% do ICMS da região e Santana do Paraíso é a cidade com o menor índice, com 1,7% passando por uma forte expansão urbana que serve ao município de Ipatinga e, conseqüentemente por uma maior demanda por equipamentos coletivos sem arrecadação compatível.

Todos esses loteamentos margeiam a cidade de Ipatinga e se aproveitam de sua infra-estrutura para atrair compradores: é comum constar nas páginas de divulgação desses lotes em jornal ou em web sites que os mesmos se localizam em Ipatinga. Só após a checagem ou uma leitura mais atenta em todo o anúncio é que o observador pode se deparar com o fato de que os empreendimentos localizam-se, na verdade, em Santana do Paraíso.

Em Ipatinga, cidade cujo valor tornou-se impeditivo, o que tem gerado um processo de migração forçada (SANTOS, 2007), uma verdadeira expulsão para cidades vizinhas à Ipatinga ou para áreas ainda mais periféricas, observa-se uma migração pendular diária que onera ainda mais o cidadão e o poder público desses municípios que não possuem a arrecadação tributária que a Usiminas e demais empresas, localizadas em Ipatinga, destinam aos cofres públicos. São verdadeiros bairros dormitórios que surgiram nos fins da década de 90 e nos anos 2000 nessas cidades, cujos habitantes destinam-se diariamente para Ipatinga, ali fazendo suas compras, realizando seu lazer, consumindo. Os loteamentos são lançados com o seguinte atrativo comum a todos: “more próximo de Ipatinga”¹⁴⁵, a infra-estrutura da cidade que tanto atraiu na década de 70, volta a ser objeto de atração. Costa (1996) atenta a esse fato, afirma que a dicotomia cidade privada X cidade pública tem sido substituída pela dicotomia mobilidade pendular X urbanização periférica fragmentada na região do Vale do Aço.

Embora seja o recurso de moradia de famílias excluídas do mercado de terras de Ipatinga, o preço de um lote nesses empreendimentos gira em torno de 80 mil reais¹⁴⁶, havendo a possibilidade de financiamento direto com o empreendedor. A FJP assim refere-se ao processo de extensão da malha urbana de Ipatinga para o município de Santana do Paraíso:

¹⁴⁴ A título de ilustração podemos indicar os exemplos disponíveis nos sites de imobiliárias da região como em <http://corretaimoveis.imb.br/buscaimovel.asp?Transacao=0&Tipo=0&palavra=Parque+Caravelas> ou <http://www.alleximoveis.com.br/content/view/719/28/> e [http://www.dipaulaimoveis.com.br/?pg=imovel&id=218&idcat=1&idtipo=.](http://www.dipaulaimoveis.com.br/?pg=imovel&id=218&idcat=1&idtipo=)

¹⁴⁵ Recente loteamento lançado no Vale do Aço, denominado Lagoa da Garça, tem em sua publicidade: “more a 28 km de Ipatinga” como pode ser constatado no site www.manoeldepaula.com.br

¹⁴⁶ Valores extraídos do site do empreendimento <http://www.saleserolim.com.br> acesso em 08/06/2010.

Este processo que vem gerando uma elevada especulação com os terrenos naquele município, o que não tem poupado, inclusive, as áreas de encosta, implantando-se loteamentos sem maiores exigências de infra-estrutura, como ocorre com o bairro Industrial, uma ocupação tipicamente de periferia. (FJP, 1998, p. 113)

Essa possibilidade de localização para os mais pobres também começa, então, a encontrar seus limites, valores superestimados, dificuldades burocráticas para acesso ao financiamento oficial, infra-estrutura urbana deficiente para o ritmo de adensamento. “É difícil achar imóvel de menos de R\$ 100 mil em Ipatinga e demais cidades”, a fala do gerente-geral da Agência da Caixa Econômica Federal (CEF) bem ilustra um aspecto desses limites.¹⁴⁷

O loteamento Cidade Nova iniciado em 1998, um dos mais antigos dessa nova fase de expansão de Santana do Paraíso, contava com apenas 60% de seus 1600 lotes ocupados (DIÁRIO DO AÇO, 2008), embora todos tenham sido rapidamente comercializados pelo loteador. Inicialmente, o valor médio de um lote residencial era de 13 mil reais, nos últimos 2 anos podem ser encontrados lotes que ultrapassam o valor de 120 mil reais¹⁴⁸.

Esses loteamentos apresentam condições de estoque semelhantes às encontradas em Ipatinga até final da década de 90, lotes planos às margens das vias principais, retidos para, como nos afirmou Francisco Campos em sua entrevista a esta pesquisadora, serem “poupança do filho, o futuro do neto”, mas são, sobretudo, um negócio para parcela considerável de investidores que vêem a terra urbana como investimento.

O ciclo de especulação e retenção imobiliária se repete na periferia urbana de Ipatinga e surge necessário verificarmos o marco jurídico que acompanhou a produção do espaço urbano da cidade e que vige, na tentativa de regulá-la, especialmente quando consideramos que desde a Constituição de 1988 a função social da propriedade deveria assumir papel primordial na tutela do meio urbano brasileiro.

3.5- Ordenamento urbanístico

Frente a uma história de expansão urbana, marcadamente controlada pela propriedade fundiária e influenciada pela presença do grande capital industrial e pela zona de atração

¹⁴⁷ Matéria “CEF eleva teto de financiamentos habitacionais para o Vale do Aço” de 18/04/2009, Diário do Aço disponível em <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=28395>, acesso em 20/04/2010.

¹⁴⁸ Informação veiculada pelo jornal “Diário do Aço” na matéria “Preços Disparam no Cidade Nova” de 20/07/2008, disponível em <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=25775> acesso em 20/04/2010.

demográfica que este criará, e que o mercado imobiliário acirrará desenvolveram-se, em Ipatinga, duas realidades urbanas bem distintas. Uma a da cidade particular da Usiminas, rigidamente controlada por esta; outra, cuidadosamente controlada pelo mercado imobiliário, que agia, para utilizar a expressão de Maricato (2000), em um “total *laissez-faire*”. Cenário propício para a retenção de terras e imóveis edificados urbanos vazios que, para a citada autora, é um dos motivos da carência habitacional e dos preços inacessíveis da moradia no Brasil. Esse quadro agravado pelo alto valor que a terra urbana tem assumido em Ipatinga, especialmente na última década e a ciência do mandame constitucional que determina o uso da propriedade, conforme sua função social há quase 22 anos, leva-nos à necessidade de análise do aparato urbanístico disponível ao poder público municipal para coibir esse “laissez faire” do mercado.

De acordo com Saule “O estabelecimento de normas e procedimentos para o parcelamento do solo urbano é de competência do Município” (2008, p. 11), sendo da competência desse ente, inclusive, como nos aponta esse autor, a edição de normas para regularizá-lo, observadas as regras de caráter geral, fixadas por normativos federais tal como a Lei nº 6.766/79.

Até a Lei Lehman, como é conhecida a lei federal 6.766/79, o ordenamento jurídico federal voltava-se para a regulamentação contratual da relação existente entre loteador/vendedor e comprador de um lote urbano, buscando coibir situações de insegurança originárias de vendas realizadas com pagamento em prestações sucessivas e periódicas, em que o comprador poderia se ver submetido a um possível arrependimento do vendedor e/ou quando inadimplente, poderia ter rescindido seu contrato, perdendo todas as prestações pagas. A Lei Lehman surge, disciplinando as modalidades de parcelamento, estabelecendo requisitos urbanísticos de infra-estrutura básica:

A lei regulamenta também a responsabilidade do loteador e do Poder Público, os elementos de projeto de loteamento e desmembramento, a aprovação e registro do parcelamento do solo, as competências de Município e do Estado, as relações contratuais entre loteador e comprador (inclusive liberando o adquirente do lote do pagamento das prestações no caso do loteamento que não foi registrado ou executado de acordo com o projeto aprovado). (PASTERNAK, 2009, p. 4)

No que tange ao município de Ipatinga ele terá sua primeira regulamentação urbanística, como assinalado anteriormente, apenas em dezembro de 1974 com a Lei 490, após quase a totalidade das áreas da cidade-aberta terem sido loteadas e, após 10 anos de emancipação. Destaque-se que até o mês de setembro de 1974, os loteamentos Canaã, Iguacu, Bom Jardim,

Jardim Panorama, Cidade Nobre, Veneza e Bethânia já haviam sido aprovados nos órgãos municipais e, portanto, a regulamentação advinda da Lei 490/74 não os alcançaria.

Lei sucinta, capaz de ocupar apenas uma lauda e comportar 5 artigos, sua inovação consistia no art. 4º que previa como responsabilidade do empreendedor algumas obras de infraestrutura dos loteamentos. Todavia esse mandamento não chega a surtir efeito, visto que o art. 4º foi revogado pela Lei 543 em 1976, editada com um único artigo que determinava apenas a citada revogação. Nos 19 meses de vigência do art. 4º da Lei 490, não houve nenhum registro na Prefeitura de novos loteamentos.

Em junho de 1977, já no governo de João Lamego Neto, entra em vigor a Lei 567 que disporá sobre “loteamento urbano, ou para fins urbanos em zona rural”. Ressalte-se que independente de pertencerem ou não aos limites urbanos do município, a lei 567 exigia as mesmas obrigações para os loteamentos que se formariam a partir de sua vigência¹⁴⁹. Essa lei disciplinava as obrigações do empreendedor tal como depósito do memorial descritivo, necessidade de planta topográfica, impunha padrões mínimos de arruamento, dimensões dos lotes, espaços livres e estabelecia penalidades aos descumpridores, estando vigente até o presente momento.

Destaque-se que referidas leis municipais antecedem a regulamentação federal advinda com a Lei Lehman, no entanto, não alcançam a maior parte dos loteamentos da cidade-aberta, aprovados pela prefeitura antes de sua vigência: a regulamentação jurídica, refletirá, pois, de forma tardia, o processo de urbanização de Ipatinga.

Novos marcos regulatórios, a nível federal, emergiram num contexto de mudanças da política urbana e gestão do espaço, evidenciando-se a Constituição Federal de 1988, o Estatuto da Cidade de 2001, nos quais o poder público municipal foi designado a assumir o papel de executor do desenvolvimento urbano, por meio dos Planos Diretores.

Marcos regulatórios, que, segundo Souza (2005), visam, por meio da estipulação de mecanismos tributários e de instrumentos urbanísticos, à promoção do que o autor denomina de “equidade social e territorial à cidade”.

¹⁴⁹ Como assinalado anteriormente não foram acessados por esta pesquisadora fontes que indiquem a consulta ao INCRA acerca dos loteamentos realizados no município de Ipatinga. As exigências seguidas foram, ao que nossa pesquisa indica, as existentes no município e a escassa legislação federal existente à época.

Em atenção ao mandame constitucional e do Estatuto da Cidade, Ipatinga institui seu Plano Diretor, através da Lei 2.230 de 06 de outubro de 2006¹⁵⁰.

Um dos objetivos principais do Plano Diretor Municipal de Ipatinga refere-se a impedir a ampliação dos vazios urbanos existentes em Ipatinga, induzindo uma ocupação compatível com a função social da propriedade¹⁵¹.

A Constituição é clara ao determinar a competência do município para estabelecer a função social da propriedade urbana, porém, como nos informa Rosa (2005), da Constituição é possível extrair pelo menos um aspecto material do conceito de função social da propriedade, combinando-se o disposto no art. 182, § 2º com o § 4º: “o solo urbano não cumpre sua função social, se não utilizado, subutilizado ou não edificado”.

Em seu capítulo III dos artigos 3º ao 5º o legislador municipal estabelece, embora de forma pouco precisa, o que abre margem para a discricionariedade do intérprete e do aplicador da lei, a função social da propriedade no município de Ipatinga. Será enfático, todavia ao determinar que não cumprem a função social da propriedade urbana os terrenos, glebas ou lotes totalmente desocupados e não utilizados, sendo passíveis, sucessivamente, de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos (art. 5º).

No entanto, a aplicação dessas penalidades, previstas no Plano Diretor, depende de lei específica que as regule e, mesmo referido plano determinando ao Executivo o encaminhamento ao Legislativo de projeto de lei regulamentando citadas penalidades no prazo de 12 meses, a contar de sua aprovação, o mesmo ainda não foi realizado, conforme veremos. Saliente-se que a FJP no PDI de 1978 já recomendava a adoção de “impostos progressivos para as áreas urbanas vazias” em Ipatinga (1978b, p. 44) para se criarem condições para o maior adensamento da cidade, adensamento esse, visto pela pesquisa como essencial para diminuir as discrepâncias de infra-estrutura e possibilitar o acesso à moradia.

Sobre o conceito da função social da propriedade urbana, prevista no Plano Diretor de Ipatinga cumpre, ainda, destacar seu aspecto restritivo. Inicialmente só são considerados em seu rol terrenos, glebas ou lotes, não contemplando imóveis edificados. Ademais, para que estes terrenos, glebas ou lotes urbanos não observem sua função social será necessário

¹⁵⁰ No ano de 1990 o governo petista já havia contratado uma equipe multidisciplinar de profissionais para a elaboração de um Plano Diretor Municipal, resultando em uma obra com cinco volumes que não chega a tornar-se lei.

¹⁵¹ Objetivo geral presente no art. 13, III do Plano Diretor Municipal.

preencherem, simultaneamente, duas exigências: devem estar totalmente desocupados e também não utilizados, omitindo, o legislador municipal, no art. 5º ao estabelecer os parâmetros da função social da propriedade urbana no município, o termo subutilizado, previsto pela CF/88 (art. 182, §§ 2º e 4º).

A regulamentação está, pois, em contra-senso com a Constituição e com a realidade urbana municipal que apresenta, segundo a pesquisa de Déficit Habitacional do Ministério das Cidades de 2005, 6.619 domicílios vagos. Villaça, ciente do estoque de imóveis edificados existente nas cidades brasileiras e analisando o preceito constitucional, nos aponta que “especial atenção deve ser dada à regulamentação da utilização de edifícios subutilizados ou não utilizados, mais do que a terrenos, glebas ou lotes” (2005, p. 28) o que foi omitido no Plano Diretor de Ipatinga.

Reprimida pela Constituição e apontada como presente no meio urbano de Ipatinga por diversas pesquisas como as da FJP (1978, 1998), a retenção especulativa de imóvel urbano encontra-se no rol de fenômenos a serem evitados no meio urbano de Ipatinga, presente, de forma expressa, no art. 27, IX. Frise-se que figura como objetivo geral do Plano Diretor ordenar a ocupação, parcelamento e uso do solo de forma a impedir a ampliação dos vazios urbanos e revertendo os existentes. No entanto, voltamos a frisar, as sanções do Plano Diretor municipal circunscrevem-se apenas aos imóveis não edificados.

É uma constatação do Plano Diretor municipal a existência histórica de vazios urbanos na cidade de Ipatinga tendo essa lei, como um de seus escopos, conter a expansão desses vazios e incentivar sua integração com a cidade (art. 14, III, Lei nº 2230/2006).

Embora constatada pelos meios acadêmicos, sociais, políticos e jurídicos de Ipatinga, a retenção especulativa imobiliária permanece sem coibição.

O Plano Diretor de 2006, instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana (CF/88 art. 182, § 1º), bem como as minutas de suas leis complementares, enfrentaram suspeitas de fraude à licitação. A consultoria, responsável pela elaboração do Plano, bem como das leis complementares foi contratada por meio de inexigibilidade de licitação com base em sua notória especialização (Lei nº 8.666/93, art. 25, II) o que, segundo o Ministério Público mascararia uma terceirização, visto que o serviço, na verdade, foi realizado por um

grupo de advogados locais subcontratados pela consultoria¹⁵². Sustenta-se ainda, uma suspeita de plágio sobre as minutas das leis complementares ao Plano, que foi considerado “acintoso” pelo MP: “Não tendo os especialistas, que elaboraram o esboço de minuta, sequer o trabalho de suprimir o nome dos bairros e das ruas de Belo Horizonte”, conforme afirmou o promotor de Defesa do Meio Ambiente de Ipatinga ao Jornal Estado de Minas, em 16 de fevereiro de 2009¹⁵³, não atendendo, manifestamente, como requer o escopo dessas normas, às necessidades e peculiaridades do município.

A questão urbanística da cidade atingiu um grau de tensão ao ponto de, a partir do dia 17 de dezembro de 2009, por meio do acolhimento do pedido veiculado via ação civil pública proposta pela promotoria de Defesa do Meio Ambiente, a prefeitura de Ipatinga esteve proibida de outorgar concessão de licença para construir, vendo-se, também impedida de iniciar novos procedimentos para tal finalidade. A promotoria alegou que a situação urbanística do município encontrava-se desprovida de mecanismos jurídicos de regulamentação e visava tal impedimento, a contribuir para a adequação dos processos de autorização para construir à Constituição Federal, ao Estatuto da Cidade e ao próprio Plano Diretor do município, expondo, ademais, o grave risco ambiental e urbanístico a que Ipatinga esteve e está exposta, com a ausência de legislação e fiscalização, diante de um cenário de forte especulação imobiliária¹⁵⁴.

De fato, as leis complementares de uso e ocupação de Ipatinga e de zoneamento urbano, exigidas pelo Plano Diretor de 2006, não foram elaboradas e aprovadas até o presente momento, gerando a manifestação do Ministério Público: “graves irregularidades no processo de elaboração das leis complementares ao Plano Diretor de Ipatinga geraram perigo de substancial dano ao meio ambiente e à ordem urbanística de Ipatinga.”¹⁵⁵

¹⁵² Extraído da matéria “Justiça condena ex-prefeito de Ipatinga por contratar serviços sem licitação”, veiculada pela Assessoria de Comunicação Social do MP/MG em 10/05/2010, disponível em <http://www.mp.mg.gov.br/portal/public/noticia/index/id/14906>, acesso em 11/05/2010.

¹⁵³ Matéria do Jornal Estado de Minas intitulada “Justiça suspende contrato entre a Fundep e a Prefeitura de Ipatinga”. Disponível em http://www.uai.com.br/UAI/html/sessao_3/2009/02/16/em_noticia_interna,id_sessao=3&id_noticia=99318/em_noticia_interna.shtml, acesso em 16 de fevereiro de 2009.

¹⁵⁴ Extraído da Assessoria de Comunicação Social do Ministério Público de Minas Gerais, Núcleo de Imprensa, matéria: “Ministério Público obtém liminar que suspende alvarás para construir edificações em Ipatinga”, publicada em 18/12/2009, disponível em <http://www.mp.mg.gov.br/portal/public/noticia/index/id/11750>, acesso em 20/12/2009.

¹⁵⁵ Matéria “Justiça proíbe novas construções em Ipatinga” de 17/12/2009 do Jornal Diário do Aço. Disponível em <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=6198>. Acesso em 04 abr. 2010.

Ainda que não haja um conjunto abrangente de normativos urbanísticos na cidade, desde o ano de 1973, pela Lei nº 419, já haviam sido instituídas taxas de ocupação, coeficiente de utilização¹⁵⁶ e recuos mínimos para as edificações no município. Em 1997, no início da nova fase de valorização dos imóveis, por meio da Lei nº 1.501, a taxa de ocupação passa a ser de 67% para edificações uni e multifamiliares e de 85% para edificações comerciais, industriais ou de uso misto entre residencial e comercial, sendo que os recuos mínimos permanecem os estabelecidos na lei de 1973¹⁵⁷.

Embora estabelecidos os recuos mínimos e taxa de ocupação, nota-se sua inobservância no município, mesmo nas edificações autorizadas, como ressaltado por Mendonça (2006). A própria aprovação da alteração da taxa de ocupação para 85% em edificações de uso misto residencial e comercial resultou de uma forte pressão dos agentes do mercado imobiliário de Ipatinga que ludibriam a taxa de 67% para edificações exclusivamente residenciais, considerada pequena, com soluções alternativas de lojas e apartamentos, mesmo em locais sem vocação comercial.

A fundação contratada pela prefeitura de Ipatinga em 2010, para revisar o Plano Diretor, assim se manifesta à imprensa local¹⁵⁸ sobre a situação urbanística de Ipatinga:

(...) espaços precários do ponto de vista urbanístico e da arquitetura, gerando espaços de moradias insalubres que não atendem às necessidades do cidadão. O modelo adotado hoje tem predomínio de prédios com três ou quatro pavimentos, solução de lojas comerciais no térreo, apartamento nos andares superiores, prédios encostados na divisa do lote e mais de 100% de taxa de ocupação, contando com as áreas em balanço sobre o passeio. Não há parâmetros adequados para afastamentos laterais e de fundos da construção do lote. (DIÁRIO POPULAR, 2010)

O promotor público de Defesa do Meio Ambiente, autor da ação civil pública, constata a forte especulação imobiliária no município e a existência de estoques de imóveis, citando a Pesquisa de Déficit Habitacional no Brasil, (2005) realizada pela FJP, e já citada neste trabalho. O promotor público argumenta que a especulação imobiliária no município é desnecessária, tendo em vista a existência de um superávit de domicílios, domicílios que se

¹⁵⁶ Segundo o art. 23 da lei municipal 419/73: “o coeficiente de utilização corresponderá à razão entre a área total da construção e a área total do terreno”.

¹⁵⁷ Em todas as duas leis há previsão de tratamento diferenciado para casas populares e conjuntos residenciais, dependendo, todavia, de zoneamento específico, novamente ordenado pelo Plano Diretor em 2006, mas ainda não realizado.

¹⁵⁸ Extraído da matéria “Acordo para liberar construções está pronto para ser assinado” de 05/03/2010 do Diário Popular, disponível em http://www.diariopopularmg.com.br/mat_vis.aspx?cd=8974, acesso em 04/05/2010.

encontram estocados¹⁵⁹. Esse superávit não busca, ao que parece, atender ao déficit habitacional e sim permanecer como reserva de riqueza e investimento, ao passo que as cidades vizinhas transformam-se em cidades-dormitórios para aqueles que não podem arcar com os altos custos da terra urbana em Ipatinga.

A promotoria, pois, requereu a elaboração das leis complementares ao Plano Diretor para a liberação de novos alvarás de construção, propondo ao Poder Executivo a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) que regulamentaria novas construções, até a vigência da legislação necessária.

Diante da proibição, imposta judicialmente, para a liberação de novas licenças para construção, houve uma intensa mobilização das imobiliárias e construtoras da cidade que pressionaram a Prefeitura para a não assinatura do TAC nos moldes propostos pela promotoria, argumentando que as normas eram restritivas em excesso, inviabilizadoras de muitos projetos, e encareceriam o preço dos imóveis, acirrando a já existente especulação, “o sonho da casa própria vai se tornar ainda mais caro para quem vive em Ipatinga”¹⁶⁰ e “a paralisação e uma cidade que não cessava de crescer” como argumentos constantes na imprensa local, provenientes tanto do poder público como do setor imobiliário.

Somente em 28 de abril de 2010, após audiências públicas, muitas notas na imprensa local, uma forte pressão dos construtores de Ipatinga, e cessões por parte do Ministério Público, a Prefeitura assinou o Termo de Ajustamento de Conduta com referido órgão.

Ainda que presentes na Constituição desde 1988, no Estatuto da Cidade, desde 2001 e no caso específico de Ipatinga, em seu Plano Diretor desde 2006, os instrumentos jurídicos que poderiam coibir ou amenizar a prática de estoques de imóveis quer sejam edificadas ou não ainda se encontram ineficazes, sujeitos a regulamentações executivas e aprovações legislativas. Assim, nenhuma lei municipal específica, exigida pelo § 4º do art. 182 da CF, repetida pelo art. 5º do Estatuto da Cidade e pelo art. 77 do Plano Diretor de Ipatinga foi aprovada, inviabilizando a notificação/punição do proprietário de imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado.

¹⁵⁹ Informações veiculadas na matéria “Setores de Ipatinga temem especulação imobiliária”, do Jornal Hoje em Dia de 22/12/2009, disponível em <http://www. hojeemdia.com.br/cmlink/hoje-em-dia/minas/setores-de-ipatinga-temem-especulac-o-imobiliaria-1.55468>, acesso em 20/04/2010.

¹⁶⁰ Fala do presidente da Associação dos Profissionais da Construção Civil do Vale do Aço ao Jornal Vale do Aço em 06/04/2010, disponível em http://www.jornalvaledoaco.com.br/novo_site/ler_noticia.php?id=82036.

Diante da existência de instrumentos e de sua inaplicabilidade, recordamo-nos de Rolnik (2008, p. 46) ao comentar sobre a revisão da Lei de Parcelamento do Solo que então aguardava apreciação no Senado Federal, pergunta diretamente: “seria de novo marco regulatório que estamos precisando?” Rolnik (2008), Pasternak (2009) concordam que a principal necessidade que também se configura como desafio é o aumento de terra urbanizada e com boa acessibilidade, desafio que, segundo Souza (2005), perpassa por uma prática urbanística que busque uma maior justiça social e territorial nas cidades brasileiras, a partir de instrumentos distributivos e redistributivos.

No contexto brasileiro em que várias ordens jurídicas incidem sobre o mesmo tema sem, muitas vezes, diálogo entre si, onde se sobrepõe ordenamento urbanístico, ambiental, patrimonial, registral e notarial das esferas federais, estaduais e municipais, as ordenações se desdizem, como nos aponta Pasternak (2009), e estas incongruências, são aproveitadas para obstaculizar o processo de regulação da cidade, facilitar usos indevidos, adensamentos excessivos e a permanência de estoques estrategicamente localizados, aliados a um panorama em que o poder público confunde-se com o poder econômico em uma aliança, como tentamos demonstrar, para viabilizar a garantia do êxito de seus interesses.

A assessoria de Comunicação Social do Ministério Público Estadual publicou e comentou¹⁶¹ a fala do promotor público de Defesa do Meio Ambiente de Ipatinga:

“(...) estão em tramitação, junto ao Poder Executivo Municipal, diversos pedidos de aprovação de construções e empreendimentos de grande porte e potencial impacto urbanístico, tais como loteamentos, condomínios urbanos e prédios, inclusive em áreas indicadas como restritas pela Lei do Plano Diretor de Ipatinga, como de baixa densidade de ocupação, onde estão sendo pleiteados empreendimentos de grande densidade ocupacional”. O que, segundo ele, indica que os setores econômicos interessados estão efetivamente se aproveitando da ausência de legislação complementar ao Plano Diretor, notadamente a Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Posturas e Lei de Zoneamento Urbano, para buscar a aprovação de empreendimentos de elevado impacto urbanístico em áreas de ocupação restrita, áreas de preservação permanente, e áreas de inclinação acentuada. (MINISTÉRIO PÚBLICO DE MINAS GERAIS, 2009)

¹⁶¹Assessoria de Comunicação Social do Ministério Público de Minas Gerais Núcleo de Imprensa, matéria: Ministério Público obtém liminar que suspende alvarás para construir edificações em Ipatinga, publicada em 18/12/2009, disponível em <http://www.mp.mg.gov.br/portal/public/noticia/index/id/11750>, acesso em 20/12/2009.

Mercado imobiliário que pode pois, amparar-se ora na lei, ora em sua omissão, ora na morosidade de se ver punido, ora em sua própria capacidade de interferir e determinar as ações do poder público.

Os novos instrumentos jurídico-urbanísticos parecem, como ponderado por Rolnik, quase uma formalidade que não transforma a estratégia de pensar a cidade: “Portanto esses planos diretores com os instrumentos do Estatuto acabam virando exercícios retóricos pura e simplesmente porque não é através deles que de fato o investimento no desenvolvimento urbano se dá” (ROLNIK apud BORGES, 2009, p. 30).

Conforme apontado por Harvey (1982), Corrêa (2000), o processo de (re)produção da cidade não se dá exclusivamente pelo poder público, resultando da ação de outros agentes que podem, como demonstrado por FIX (2007), interferir, direcionar a ação estatal na construção da cidade, não sendo a cidade “fruto da aplicação inerte do próprio modelo contido na lei, mas da relação que esta estabelece com as formas concretas de produção imobiliária na cidade” (ROLNIK, 1997, p. 13).

Enquanto perdura a omissão legislativa, bem como a fiscalização ineficiente do cumprimento das normas já existentes, Ipatinga vivencia, como assinalado, o que a imprensa local denomina de “boom imobiliário”, altos valores da terra-moradia urbana, estoque de domicílios e terrenos e suas conseqüências sociais e espaciais já apontadas: infra-estrutura ociosa, adensamento excessivo, periferização, expulsão dos economicamente frágeis para cidades vizinhas. Omissão ou negligências convenientes ao mercado imobiliário, uma vez que os instrumentos urbanísticos que disciplinariam a função social:

(...) têm a oposição daqueles que usufruem da cidade não em sua função social, mas em sua função de geração de renda, de constituição de patrimônio, de enriquecimento, então essas pessoas evidentemente sempre reagiram à aplicação de instrumentos para garantir a função social. (ROLNIK apud BORGES, 2009, p. 31)

Oportuno destacar a conclusão da Plambel (1978), ao analisar o mercado de terras de Belo Horizonte que pode ser, sem grande dificuldade, estendida para outras cidades brasileiras:

O que importa salientar, como conclusões, é que medidas legislativas, visando ao controle da expansão urbana, terão efeitos contrários aos esperados, se não forem adotadas outras medidas no sentido de estimular o adensamento urbano e desestimular os investimentos ociosos em terrenos e, ainda, outras ações visando impedir a transferência pura e simples dos investimentos públicos para os proprietários e estimulando o parcelamento dos terrenos considerados em condições ótimas de urbanização (PLAMBEL, 1978, p. 162)

Segundo Santos (1996b), os homens são virtualidades de valor e forças desproporcionais que disputam entre si no e pelo espaço. Nesse contexto o Estado deveria emergir, como defende Souza (2005), como regulador, distribuidor dos ônus e bônus da urbanização, de forma a buscar o usufruto pleno da cidade a todos que nela vivem. Diferente de um Estado *croupier*, utilizando a metáfora lembrada por Fix (2007), mediador de interesses econômicos privados que recorre à inércia para não legislar, quando legisla não aplica, ou deixa sem fiscalização, contribuindo para que situações de segregação se perpetuem.

Fernandes ressalta:

As leis são elitistas, cheias, cheias de requisitos técnicos e não refletem a realidade brasileira. Os lotes feitos legalmente são caríssimos. A burocracia é tanta que, em várias cidades, para se aprovar um loteamento leva-se em média de três a cinco anos. A combinação desses fatores fez com que o lugar dos pobres fosse fora do mercado. (FERNANDES, 2009, p. 4).

E população pobre em Ipatinga abrange, segundo a metodologia oficial adotada pelo Brasil, ao considerar pobres aqueles que ganham abaixo de $\frac{1}{2}$ salário mínimo familiar per capita, 18.346 mil famílias¹⁶², e abrange, também, aqueles incapazes de arcar com um metro quadrado construído caro, que gira em torno de R\$1.800,00 (ROQUE, 2008) um quantitativo expressivo, tendo em vista que em 2000, segundo o Censo do IBGE (2000), 49,4% dos domicílios de Ipatinga eram sustentados por famílias que ganhavam entre $\frac{1}{2}$ a 2 salários mínimos per capita.

Famílias que, embora oficialmente não consideradas como pobres, não possuem capacidade de endividamento suficiente para adquirirem seu imóvel em Ipatinga por meio das linhas de financiamento público, mesmo dispostas a um esforço sobre-humano, como afirmado pela Plambel (1978), ao se referir ao valor das prestações habitacionais, a destinarem parcelas elevadas do seu orçamento para ter acesso à moradia.

Essas famílias vêm-se alijadas da possibilidade de escolha de sua localização, submetendo-se a um mercado imobiliário segregador, a áreas inadequadas, distantes do trabalho, de opções de lazer ou obrigadas a se retirarem de Ipatinga, alimentando o mercado de terras das cidades vizinhas, situações que se perpetuam desde o início da ocupação urbana da cidade, enquanto vazios se multiplicavam dentro da malha urbana, enquanto o poder público, indistinto do poder econômico, mesmo tendo um aparato jurídico à disposição, permanece inerte na

¹⁶² Quantitativo obtido em consulta ao “Cadastro Único para Programas Sociais” do governo federal que engloba famílias elegíveis ao Programa Bolsa Família que possuem informações cadastrais válidas e atualizadas, conforme consta na Portaria 341/2008 com renda familiar per capita menor ou igual a meio salário mínimo

coibição dessas práticas, levando a uma redistribuição do espaço urbano que implica num processo de redistribuição de riquezas e principalmente da população, orientada no sentido daqueles que têm capital para investir e capacidade de interferir nos rumos dos investimentos públicos. A “redistribuição da população é no sentido da segregação da população de renda mais baixa para as áreas de menor qualidade urbana.” (PLAMBEL, 1978, p. 141) o que perpetua uma “urbanização da pobreza”¹⁶³.

Alçado a direito constitucional, o direito à cidade deve estar aliado a consciências, instrumentos e práticas que busquem uma maior inclusão social, fazendo com que a cidade seja efetivamente um direito para todos com uma justa distribuição, pelo poder público, dos ônus e dos benefícios advindos dos investimentos no desenvolvimento urbano.

Poder público que, diferente de um *croupier* de grupos econômicos deve, segundo o ideal de Souza (2005), buscar mecanismos de controle e de regulação das formas de uso e ocupação do solo e democratização do acesso aos bens e serviços. A garantia de um direito à cidade e à terra-moradia passa, antes de novos marcos regulatórios, pela “equidade na apropriação coletiva das riquezas territoriais” de forma que “uma política urbana, para ser eficiente na efetivação de seus objetivos, deverá alterar os mecanismos que reproduzem a escassez social da terra urbanizada e, conseqüentemente da dinâmica especulativa (SANTOS, 1994a, p. 158).

¹⁶³ Segundo Souza (2005): “O grande desafio a ser superado pelos impactos gerados pelo fenômeno urbano se concentra principalmente nos países do hemisfério sul. Essa chamada “urbanização da pobreza” representa para os países pobres, uma grave questão que precisa de muitas e urgentes respostas. A análise dos dados apresentada pela ONU (2000), reforça a necessidade de medidas urgentes para conter essa *démarche* urbana” (2005, p. 154).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A percepção da cidade, transformada em mercadoria, ajuda a compreender como o mercado de terras reproduz uma estrutura concentrada de poder e de terra.

Ipatinga inicialmente serviu como mercadoria, exemplo de cidade-empresa, ao grande capital industrial, associado ao Estado em seu desejo nacional desenvolvimentista que lançarão as bases de um meio urbano imposto no interior de Minas, criando para si uma cidade particular, uma cidade-fechada, meticulosamente planejada e gerida.

Ao lado dessa função, outra se formará fora dos limites das propriedades da usina, mas nos limites de grandes proprietários, aliados a promotores imobiliários, que se deslocaram para a região, no rastro das possibilidades de negócios oriundos com a implantação da grande indústria, interessados na transformação do estatuto da terra de rural para urbana. A cidade-aberta de Ipatinga, aberta especialmente ao capital imobiliário, será vendida como local de investimento e de moradia. Estaria, assim, estabelecida a dualidade inicial da cidade: de um lado a cidade-fechada, de outro a cidade-aberta; a primeira controlada pela empresa, a segunda pelo capital imobiliário.

O valor de troca se destacará em relação ao valor de uso em uma região promovida como “Vale de Aço”, pulsante. A terra urbana de Ipatinga seria parcelada com admirável rapidez o que, no entanto, não significaria sua ocupação imediata para moradia ou para fins produtivos. Como investimento, tratada como mercadoria, verificar-se-á o “não uso” da cidade, o não uso dos imóveis urbanos guardados, retidos para que a pujança prometida sobreviesse e aumentasse os lucros dos proprietários, constituindo espaços vazios na malha urbana do município destinados à especulação.

A concentração da propriedade da terra que proporcionava um controle sobre a disposição e a apropriação do estoque de imóveis urbanos, aliada a um panorama de retenção de imóveis, aguardando valorização, favoreceu a “construção” da escassez da terra urbana em Ipatinga e suas conseqüências ainda mais agravadas, tendo em vista a proximidade de oportunidades de emprego e a crescente demanda por terra urbanizável, servindo à estipulação de altos valores pela localização em Ipatinga. Demanda que fora atraída pela publicidade tanto do mercado de terras em busca de clientes quanto da empresa que necessitava de reserva de mão-de-obra.

Escassez de terra urbana, então, construída pela retenção de imóveis urbanos, que a mercantiliza como estratégia de valorização, superdimensionando a cidade, tornando-a

dispersa, polinucleada, exigindo investimentos contínuos e dispendiosos do poder público para atender às demandas de infra-estrutura, impedindo que a oferta regule os preços, cerceando o acesso à terra-moradia, fazendo com que o lugar da população pobre em Ipatinga fosse a periferia da cidade-aberta, apinhado nos morros, em torno de córregos, assumindo os ônus provenientes de sua incapacidade econômica, frente a um mercado imobiliário que se confundia com o poder público em uma dinâmica que se estendeu pelo processo de (re)produção da cidade, contribuindo para que as camadas populares estejam cada vez mais “destinadas” às áreas que, no momento, não são atrativas ao capital imobiliário e somente até o momento em que não o sejam.

E a população pobre, no sentido de escolha locacional em Ipatinga, abrange aqueles que não podem arcar com um preço médio do metro quadrado construído caro, que gira em torno de R\$1.800,00 a R\$2.200,00 reais, expostos à desigualdade e à segregação espacial que o preço da localização produz, convivendo com o burburinho de que o espaço de expansão da cidade acabou o que valoriza ainda mais os imóveis e os novos loteamentos que se formam nas cidades vizinhas e nos afasta, mais ainda, do direito à terra-moradia.

A retenção de imóveis vagos em Ipatinga será capaz de dar à cidade, além de sua configuração espacial dispersa, uma direção de crescimento considerada peculiar no sentido periferia-centro. Áreas periféricas foram primeiramente ocupadas, visto que mais economicamente acessíveis, adquiridas para fins de moradia.

A dicotomia inicial cidade-fechada versus cidade-aberta persiste, embora, gradativamente, tenha cedido importância para a dicotomia que surgiu dentro da própria cidade-aberta, entre sua periferia e seu centro.

A então cidade-empresa, Ipatinga, supostamente alforriada do domínio da empresa passa a ser cativa do mercado imobiliário, que controlaria como uma “camisa-de-força”, valendo-nos da expressão de Costa (1991), a apropriação da terra urbana na cidade. Áreas ociosas permaneceram estrategicamente retidas em localizações planas com destinação “nobre”, atribuída pelos planos de crescimento da cidade. Investidores adquiriram terra em Ipatinga como poupança, deixando-as ociosas até que surgisse a valorização esperada, possivelmente advinda a partir do final da década de 90, quando a ociosidade dos terrenos passa a dar lugar à verticalidade dos apartamentos. Muitos dos quais se tornaram investimentos lucrativos para seus adquirentes, tornaram-se, também, imóveis edificadas vagos, engrossando a fileira das

estatísticas que apontam para o crescimento desse tipo de retenção imobiliária no Brasil, ao passo que o déficit habitacional no município permanece alto.

Com preços restritivos e, envolta em um burburinho de que o espaço urbano da cidade esgotou-se, a cidade valoriza-se e atrai cada vez mais investidores para o mercado imobiliário, verticaliza-se e se expande para os municípios vizinhos, surgindo rapidamente novos loteamentos em propriedades de famílias tradicionais de Ipatinga e onde pode ser observado um novo ciclo de retenção de imóveis.

Mercadoria, concentrada, monopolizada, escassa e cara a terra urbanizada/urbanizável adquire essas feições em um mercado que age aliado ao poder público, à omissão legislativa e executiva. Articulações que possibilitam a diminuição dos riscos através de sua sociabilização e a privatização dos benefícios.

Por meio dessas articulações, o mercado buscou valorizar seu patrimônio imobiliário, interferindo nos investimentos públicos, enquanto a função de moradia da cidade de Ipatinga tornava-se mais secundária.

Imersa em um poder político controlado por proprietários fundiários e/ou pela grande indústria, a cidade terá sua regulamentação urbanística submetida a esse poder o que contribuirá para que “o ônus da urbanização fosse do município”. Poder público marcado por investimentos concentrados em áreas propícias ao mercado imobiliário, contribuindo para a valorização fundiária das terras estocadas. Situação de ociosidade de imóveis urbanos que contradiz a Constituição de 1988, vigente há 22 anos e o Estatuto da Cidade, há 9 anos. Ambos expressam a incompatibilidade entre retenção especulativa de imóveis urbanos e a função social que toda propriedade deve cumprir para ser tutelada, estipulando, inclusive, sanções a essas incompatibilidades.

Contudo, o que se observa em Ipatinga é que os instrumentos jurídicos e administrativos são funcionais ao mercado imobiliário tanto pela omissão legislativa em discipliná-los quanto pela negligência executiva em aplicá-los, favorecendo que as determinações constitucionais e legais permaneçam como retórica e se perpetuem o *status quo* daqueles que só vêem a cidade como mercadoria, negócio, distante a função social que não só a propriedade, mas a cidade deve cumprir, demonstrando que novos marcos jurídicos são ineficazes, enquanto não passam de discurso.

Tentamos, neste trabalho, abordar a produção do espaço urbano da cidade-aberta de Ipatinga, ainda pouco explorada pelo meio acadêmico, que centra seus estudos no núcleo planejado

pela grande indústria. Tentamos demonstrar que a cidade-aberta não foi fruto de um fenômeno espontâneo como muito propagado, mas resultado de articulações e estratégias de agentes produtores do espaço urbano, especialmente do mercado de terras. Esforçamo-nos para apontar as alianças existentes na produção do espaço urbano dual de Ipatinga e a inércia do poder público em coibir o estoque de terra urbana, mesmo havendo mecanismos à sua disposição. Intentamos evidenciar a desigualdade socioespacial, característica das cidades onde o Capital – e o mercado imobiliário – comandam o acesso à cidade aos seus usuários e onde políticas públicas não são eficazes na conquista da cidadania para todos.

Buscamos, sobretudo, evidenciar como a cidade de Ipatinga não se ofereceu a todos igualmente, que em seu bojo áreas impróprias, desfavorecidas de equipamentos urbanos, eram a alternativa das camadas populares que as ocuparam intensamente, enquanto áreas de status permaneceram estocadas o que hoje ocorre com os imóveis edificados, cerceando o direito mínimo do cidadão que é o de morar com dignidade.

Uma fala de um trabalhador anônimo foi emblemática para esta pesquisadora, fala proferida no início da década de 90, ouvida em um ônibus lotado de trabalhadores que faziam o trajeto Bethânia-Centro, dirigindo-se aos seus postos de trabalho às 06 horas da manhã e que tentamos reproduzir: “a gente tem que morar no fim do mundo enquanto tem tanto lugar vazio por aqui, mas aqui a gente não compra”. O trabalhador de uma empreiteira da Usiminas referia-se aos lotes vagos do bairro Veneza, próximo ao Centro, servido de asfalto, de escola, de posto de saúde, por onde o ônibus cheio acabara de passar.

Essa é a maior perversidade da retenção imobiliária: limitar a escolha locacional, aprisionando em um espaço impróprio ou para lá expulsando o homem, ao passo que a parte “nobre” e bem provida da cidade permanece ociosa sob o olhar complacente do Estado, é tão perverso porque é condição primeira do homem sua base espacial.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADE, Carlos Drummond. **As impurezas do branco. Canto mineiral.** São Paulo: Record, 2006.

ARAÚJO, Maria Francisca de. **Caracterização e Mapeamento da Instabilidade de Encostas do Município de Ipatinga/MG para Geração de Mapa de Conflito de Uso e Ocupação do Solo.** 2002. 153f. Dissertação (Mestrado em Geografia) Departamento de Geografia. Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte.

ARENDIT, Edenilson José. **Expansão Urbana em Campinas: Ocupação do Solo, Conseqüências Sociais e Atuação do Poder Público Municipal.** 1993. 122f. Dissertação (Mestrado em Economia). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo.

ASSIS, Washington Luis L. de. **Função Social da Propriedade Urbana e Exclusão Social.** Temas de Direito Urbanístico 2. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado, 2001.

ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL DE IPATINGA (AHI). Site institucional. Disponível em: <http://www.ahipatinga.com.br/quem_somos.php>. Acesso em 03 mar. 2010.

ASSUNÇÃO, Rogério Braga. **Urbanização e Meio Ambiente.** Coronel Fabriciano. Unileste-MG, 2010. Notas de aula.

AZEVEDO, Sérgio. **Habitação e poder: da fundação da casa Popular ao Banco Nacional de Habitação.** Rio de Janeiro: Zahar, 1982.

BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS (BDMG). **Site institucional.** Disponível em: <www.bdmg.mg.gov.br>. Acesso em: 22 de fev. 2010.

BARBIERI, Alisson F. et al. Estrutura econômica regional e meio ambiente. In: PAULA, João Antônio de (coord.). **Biodiversidade, população e economia.** Belo Horizonte: UFMG/CEDEPLAR; ECMVS; PADCT/CIAMB, 1998.

BASTOS, Celso Seixas Ribeiro. **A função social da propriedade.** Revista da Procuradoria Geral do Estado de São Paulo. São Paulo: 25/26: jan./dez. 1986.

BASTOS, Celso. **Comentários à Constituição do Brasil.** São Paulo: Saraiva, 1990.

BELTRAME, Elder Pereira. **A influência da grande indústria na produção do espaço urbano de Ipatinga, MG:** Estudo de caso da usina siderúrgica de Minas Gerais USIMINAS. 65f. Projeto de Iniciação Científica. UnilesteMG, Coronel Fabriciano, 2004.

BOLAFFI, G. **A casa das ilusões perdidas:** aspectos sócio-econômicos do Plano Nacional de Habitação. São Paulo: Caderno CEBRAP, 1977.

BORGES, Gisele. **Sonho da Casa Própria.** Rede. Revista Institucional do Ministério Público de Minas Gerais. 17 ed. ano V. jul. 2009.

BRAGA, Tânia; MONTE-MÓR, Roberto L. **Política red-green no vale do medo:** reflexões sobre políticas públicas nas administrações do PT em Ipatinga. In: Encontro da Associação

Brasileira de Estudos Populacionais, 10, 1996. Disponível em: <www.abep.org.br>. Acesso em: 20 mar. 2010.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. ANGHER, Anne Joyce (org). Vade Mecum acadêmico de direito. 3. ed. São Paulo: Rideel, 2009.

BRASIL. **Lei nº 10.257** de 10 jul. 2001. ANGHER, Anne Joyce (org). Vade Mecum acadêmico de direito. 3. ed. São Paulo: Rideel, 2009.

BRASIL. **Lei nº 6.766**, de 19 dez. 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. ANGHER, Anne Joyce (org). Vade Mecum acadêmico de direito. 3. ed. São Paulo: Rideel, 2009.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Direito à Cidade e a construção de uma metageografia**. O Espaço Urbano. Novos Estudos sobre a Cidade. São Paulo: Contexto, 2004.

CASTELLS, Manuel. **O poder da Identidade**. trad. Klauss Brandini Gerhardt. São Paulo: Paz e Terra, 2006.

CHRYSOSTOMO, Maria Isabel de Jesus; GOUVEIA, Patrícia Fernanda da Silva. **Desejo de modernidade e vontade de poder**: o sonho desenvolvimentista e o projeto de criação da cidade-indústria de Ipatinga. Le Réseau Amérique Latine. 2003. Disponível em: <http://www.reseau-amerique-latine.fr/ceisal-bruxelles/urb/urb-5-jesus-chrysostomo.pdf>. Acesso em 28 mai. 2009.

COCKBURN, J. A. C. **Algumas consideraciones sobre los mercados ilegales e informales de suelo urbano en América Latina**. Lincoln Institute Reserch Report, 1999. Disponível em: <www.lincolninst.edu>. Acesso em: 02 mai. 2009.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 2000.

CORREIA, Telma de Barros. **De Vila Operária A Cidade-Companhia: as Aglomerações Criadas por Empresas no Vocabulário Especializado e Vernacular**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais nº 4 / Maio 2001. Disponível em: <www.anpur.org.br/publicacoes/revista04.htm>. Acesso em: 06 jul. 2009.

COSTA, Geraldo M. **O processo de formação do espaço nas cidades mono-industriais. Um estudo de caso**. 1979. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

COSTA, Geraldo Magela. **Teoria, pesquisa, problemas e planejamento urbanos no Brasil**. Revista Análise & Conjuntura, v. 6, n. 1. Belo Horizonte, 1991.

COSTA, Geraldo Magela; SANTOS, Deusdedit S dos. **Mudanças populacionais, espaciais e do emprego em aglomerações urbanas economicamente dinâmicas**: o caso da Região Metropolitana do Vale do Aço. In: Encontro da associação brasileira de estudos populacionais, 13, Ouro Preto, 2002. Disponível em: <www.abep.org.br>. Acesso em: 19 nov. 2009.

COSTA, Geraldo Magela. Conseqüências sócio-espaciais de grandes projetos industriais: o caso da FIAT Automóveis. Betim/Região metropolitana de Belo Horizonte. In:

GONÇALVES, M. Flora, BRANDÃO, Carlos A. e GALVÃO, Antonio C. (orgs). **Regiões e cidades, cidades nas regiões: O desafio urbano-regional**. São Paulo, Editora UNESP, ANPUR, 2003.

COSTA, Heloísa Soares de Moura. **Vale do Aço: da produção da cidade moderna sob a grande indústria à diversificação do meio-ambiente urbano**. 1995. Tese (Doutorado em Demografia). Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte.

COSTA, Heloísa Soares de Moura. **Indústria, produção do espaço e custos ambientais: reflexões a partir do exemplo do Vale do Aço, Minas Gerais**. In: Encontro da associação brasileira de estudos populacionais, 10, 1996. Disponível em: www.abep.org.br. Acesso em: 19 nov. 2009.

COSTA, R. C. **A cortina de ouro: (Morro Velho)**. Belo Horizonte: Gráfica Santa Maria, 1955.

DEMO, Pedro. **Cidadania Pequena: fragilidades e desafios do associativismo no Brasil**. Campinas: Autores Associados, 2001.

DIÁRIO DO AÇO. **Ipatinga ano 20**. Revista Ipatinga, 1984.

DIÁRIO DO AÇO. **Ipatinga 40 anos**. Ipatinga. 29 abr, 2004.

DIÁRIO DO AÇO. **Planejamento Garante Harmonia**. 15 ago. 2007. Disponível em: <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=22805>. Acesso em 20 abr. 2010.

DIÁRIO DO AÇO. **Novos desafios para o Vale do Aço**. 14 nov. 2007. Disponível em: <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=23595>. Acesso em: 20 abr. 2010.

DIÁRIO DO AÇO. **À espera das escrituras**. 01 jan. 2008. Disponível em: <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=23951>. Acesso em: 20 abr. 2010.

DIÁRIO DO AÇO. **Demanda alta, apesar do risco**. 01 mar. 2008. Disponível em: <http://www.diariodoaco.com.br/noticias.aspx?cd=24389>. Acesso em: 20 abr. 2010.

DIÁRIO POPULAR. **Acordo para liberar construções está pronto para ser assinado**. 05 mar. 2010. Disponível em: http://www.diariopopularmg.com.br/mat_vis.aspx?cd=8974. Acesso em: 04 mai. 2010.

DIAS, Daniella S. **Desenvolvimento urbano: princípios constitucionais**. Curitiba: Juruá, 2002.

DIAS, Fabiana Correia. **Análise das transformações do espaço urbano em Ipatinga: contraponto entre um bairro do Plano Urbanístico da Usiminas e um bairro da cidade extraplano**. Os Urbanistas. Ano 5, v. 5, n. 8, dez. 2008. Disponível em: <http://www.aguaforte.com/osurbanistas8/correiadias-08-2008.html>. Acesso em: 06 out. 2009.

DINIZ, Lígia Garcia. **Viver em Ipatinga: olhares de cidadãos se fazendo na cidade (1958-1992)**. 1998. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais). Faculdade de Ciências Humanas e Sociais. Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte.

DUARTE, Fábio; CZAJKOWSKI JUNIOR, Sérgio. **Cidade à venda: reflexões éticas sobre o marketing urbano**. Revista de Administração Pública. v.41, n.2, p. 273-282, 2007.

ENGELS, F. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. Porto: Afrontamento, 1975.

FALEIROS, Helton Alves. 1983. 96f. **Expansão urbana e especulação imobiliária**. Dissertação Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo.

FERNANDES, E. **Bolsões de sonhos perdidos**. Entrevista ao jornal O Estado de São Paulo, 12 de abril de 2009, p J4.

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

FIX, Mariana. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.

FÓRUM SOCIAL DAS AMÉRICAS. **Carta Mundial do Direito à Cidade**. Quito julho de 2004. Disponível em: <http://www.polis.org.br/artigo_interno.asp?codigo=12>. Acesso em: 23 set. 2006.

FRIZZERA, Jussara; MATA MACHADO, Bernardo. **Usiminas 25 anos de história**. Belo Horizonte: Usiminas, 1987.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO - FJP. **Plano de desenvolvimento integrado do aglomerado urbano do Vale do Aço- Habitação**. Belo Horizonte: FJP, 1978a.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO - FJP. **Plano de desenvolvimento integrado do aglomerado urbano do Vale do Aço- Plano de Uso e Ocupação**. Belo Horizonte: FJP, 1978b.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Ocupação e uso do solo na cidade de Ipatinga: diagnóstico e diretrizes básicas**. Belo Horizonte: FJP, 1998.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. **Perfil demográfico do Estado de Minas Gerais - 2002**. Belo Horizonte: FJP, 2003.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil**. Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações. 2. ed. - Belo Horizonte, 2005.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão do Estado de Minas Gerais. **Micro e Macro Regiões de Minas Gerais**. Belo Horizonte: FJP, 2007a.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Vale do Aço 2020: uma agenda de desenvolvimento integrado – perfil/diagnóstico/propostas**. Belo Horizonte: FJP, 2007b.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Principais indicadores demográficos e produto interno bruto (PIB), segundo regiões de planejamento**. Belo Horizonte: FJP, 2008.

GASKELL, George. Entrevistas Individuais e Grupais. In: BAUER, Martin W. & GASKELL, George (ed). **Pesquisa qualitativa com texto: imagem e som: um manual prático**. Petrópolis: Vozes, 2002.

GONÇALVES, Juliano Costa. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso**. 2002. 152f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Econômico, Espaço e Meio Ambiente). Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

GOUVEIA, Patrícia Fernanda da Silva; CHRYSOSTOMO, Maria Isabel de Jesus. **O Sonho Desenvolvimentista e a Criação da Cidade-industrial de Ipatinga: modernidade e exclusão**. Revista Oikos (Viçosa), v. 18, p. 292-316, 2007.

GUIMARÃES, Nathália Arruda. **Os Municípios e o Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro: Temas & Idéias Editora, 2004.

HARDY FILHO, Raphael. **Ipatinga, cidade aberta**. Revista USIMINAS, Belo Horizonte, v.1, n. 2, p. 34-41, 1970.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1982.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. 2. Ed. São Paulo: Annablume, 2006.

HEMÉTRIO, José Geraldo. **Urbanismo e Tributação**. Dissertação (Mestrado em Direito). 2006. 186f. Programa de Mestrado em Direito Público, Faculdade Gama Filho, Rio de Janeiro.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2000**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/censo/>>. Acesso em 12 nov. 2009.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Dados municipais**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidades/>>. Acesso em: 12 nov. 2007

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA (INCRA). **Instrução do INCRA 17-B**. Disponível em: http://www.cetesb.sp.gov.br/licenciamentoo/legislacao/federal/inst_normativa/1980_Instr_IN CRA_17B.pdf. Acesso em 12 mai. 2010.

IPATINGA, Prefeitura Municipal de. **Programa Cura**. Ipatinga, [197-].

IPATINGA. **Lei nº 490** de 16 dez. 1974. Estabelece normas sobre loteamento e venda de terrenos no Município, para pagamento a prestação.

IPATINGA. **Lei nº 543** de 14 jul. 1976. Revoga dispositivo da lei nº 490/74. Disponível em:<http://www.camaraipatinga.mg.gov.br/cmi_v4/detalnorma.php?idnorma=548> Acesso em 19 abr. 2010.

IPATINGA. **Lei nº 565** de 01 jun. 1977. Dispõe sobre loteamento urbano, ou para fins urbanos em zona rural. Disponível em: <http://sesuma.ipatinga.mg.gov.br/cod_urbanistica_down.asp>. Acesso em 05 abr. 2010.

IPATINGA, Prefeitura Municipal de. **Plano Diretor de Ipatinga**. Volumes I, II, III, 1991.

IPATINGA. **Planta de Valores Imobiliários**. Secretaria Municipal de Fazenda. Departamento de Receitas Próprias, 1997-2009.

IPATINGA. **Lei ordinária nº 2230** de 06 out. 2006. Institui o Plano Diretor do Município de Ipatinga. Disponível em: <www.camaraipatinga.mg.gov.br>. Acesso em: 18 ago. 2009.

IPATINGA, Prefeitura Municipal de. **Perfil do município de Ipatinga**. Ipatinga, 2006. Disponível em <www.perfil.ipatinga.mg.gov.br>. Acesso em: 16 nov. 2009.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JORNAL ESTADO DE MINAS. **Justiça suspende contrato entre a Fundep e a Prefeitura de Ipatinga**. Disponível em http://www.uai.com.br/UAI/html/sessao_3/2009/02/16/em_noticia_interna,id_sessao=3&id_noticia=99318/em_noticia_interna.shtml. Acesso em 16 fev. 2009.

LE VEN, Michel M. **A experiência dos metalúrgicos mineiros**. 1988. Tese (Doutorado em Ciência Política). Departamento de Ciência Política. Universidade de São Paulo, São Paulo.

LEFÈBVRE. Henri. **O Direito à Cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2008.

LENZ, Maria Heloísa. **A categoria econômica renda da terra**. 1.ed., 1.reimpressão. Teses (Fundação de Economia e Estatística). Porto Alegre, Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Heuser, 1992.

LEVY. Evelyn. **Democracia nas cidades globais: um estudo sobre Londres e São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

LOJKINE. J. **O Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade, violência**. São Paulo: Hucitec, 1996.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001.

MARICATO, Ermínia. **Questão fundiária urbana no Brasil e o Ministério das Cidades**. Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos. São Paulo: USP, 2005. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_questaofundiaria.pdf>. Acesso em: 14 set. 2009.

MARINS, Vinicius. **O Estatuto da Cidade e a constitucionalização do Direito Urbanístico**. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=4806>>. Acesso em: 09 ago. 2006.

MENDONÇA, Roxane Sidney Resende de. **O Urbanismo Modernista em Minas Gerais: o caso “Ipatinga”**. 2006. 237f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte.

MILARÉ, Édís. **Direito do Ambiente**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Pesquisa de Déficit Habitacional no Brasil**. Fundação João Pinheiro, 2005. Disponível em <www.cidades.gov.br>. Acesso em: 07 jun. 2009.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Programa Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/programas-e-acoaes/mcmv/minha-casa-minha-vida>>. Acesso em: 23 mai. 2010.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL E COMBATE À FOME. **Informações Cadastro Único de Assistência Social**. Disponível em: <http://www.mds.gov.br/adesao/mib/matrizview.asp?IBGE=3131307>. Acesso em: 10 mai. 2010.

MINISTÉRIO PÚBLICO DE MINAS GERAIS. **Ministério Público obtém liminar que suspende alvarás para construir edificações em Ipatinga**. Disponível em: <<http://www.mp.mg.gov.br/portal/public/noticia/index/id/11750>>. Acesso em 19 dez. 2009.

MIRANDA, Maria Bernadete; MALUF, Clovis Antonio. **O contrato de joint venture como instrumento jurídico de internacionalização das empresas**. Buscalegis, Revista da Universidade Federal de Santa Catarina. Disponível em: <<http://www.buscalegis.ufsc.br/revistas/index.php/buscalegis/article/viewFile/28558/28114>>. Acesso em: 11 fev. 2010.

MOARES, José Augusto de. **Ipatinga 40 anos**. A história de uma cidade que se confunde com a construção de uma empresa. Ipatinga, PMI, 1ª edição. mar. 2004.

MONTE-MÓR, Roberto, DRUMMOND, J.C.M. **Uma área metropolitana sem metrópole**. Fundação João Pinheiro, Belo Horizonte, ano 4, n. 1, jan/mar. 1974.

MONTE-MÓR, Roberto; COSTA, Heloisa. **Cidades industriais planejadas e a exclusão da força de trabalho**. Topos: Revista de Arquitetura e Urbanismo, Belo Horizonte, v1. n3. p. 26- 33, jul./dez. 2004.

MURTA, Sandra. **Ipatinga: uma cidade em movimento, estudos dos impactos do projeto Novo Centro na remoção e no reassentamento de população**. 2004. 302f. Dissertação (Mestrado em Meio Ambiente e Sustentabilidade). Centro Universitário de Caratinga, Caratinga.

OLIVEIRA, Naia; BARCELLOS, Tanya M. de. **O uso capitalista do solo urbano: notas para discussão**. Ensaio FEE, Porto Alegre. 8(2): 131-135, 1987. Disponível em: <<http://revistas.fee.tche.br/index.php/ensaio/article/viewFile/1144/1482>>. Acesso em: 01 mar. 2010.

PASTERNAK. Suzana. **Loteamentos irregulares no Município de São Paulo: uma avaliação espacial urbanística**. Observatório das Metrópoles. São Paulo: 2009. Disponível em: <http://www.observatoriodasmetrolopes.ufrj.br/loteamentos_irregulares_pasternak.pdf>. Acesso em 01 mai. 2010.

PECHMAN, R. M. **Olhares sobre a cidade**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1994.

PEREIRA, Carlindo M. **O massacre de Ipatinga**. São Paulo: Sindicato dos Metalúrgicos de São Bernardo do Campo e Diadema, 1985.

PEREIRA, Denise de Castro. **Empresa, Cidade e Cidadania: Construções e Deslocamentos de Lugares de Poder**. Tese (Doutorado em Ciências Humanas). 2008. 313f.

Instituto de Filosofia e Ciências Sociais. Rio de Janeiro, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

PETRUCCI, Jivago. **A função social da propriedade como princípio jurídico**. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=4868>>. Acesso em: 09 ago. 2006.

PIQUET, Rosélia. **Cidade-Empresa: presença na paisagem urbana brasileira**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1998.

PLAMBEL. **O Mercado da Terra na Região Metropolitana**. Governo do Estado de Minas Gerais. Belo Horizonte, 1978.

REDE INTER TV. Moradores de loteamento em Ipatinga vivem sem infraestrutura básica. *Jornal MG TV*, 1ª edição de 31 mar. 2010. Disponível em: <<http://in360.globo.com/mg/noticias.php?id=6110>>. Acesso em: 02 abr. 2010.

ROCHA, Marcelo de F. A. **A longa luta contra o esquecimento: o massacre de Ipatinga**. 2006. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais). Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais. Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

ROLNIK, Raquel. As tipologias e os requisitos urbanísticos e ambientais do parcelamento do solo urbano no Projeto de Lei nº 3057/00. In SAULE JR, N (org). **A perspectiva do direito à cidade e da reforma urbana na revisão da lei de parcelamento do solo**. São Paulo: Instituto Polis, 2008, p 42-48.

ROQUE, Ernane de Barros; MIRANDA Andréa Gonçalves Moronari; SANTOS, Juliana Silva. **Desenvolvimento local: análise da atuação do setor imobiliário no município de Ipatinga-MG**. Trabalho de Conclusão de Curso em Administração. Ipatinga: Faculdade Pitágoras, 2008.

ROSA, Elianne M. Meira. A Cidade Antiga e a Nova Cidade. In: GARCIA, Maria (org.). **A cidade e seu estatuto**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2005.

RUEDA, Lenira; NAHAS JÚNIOR, Antônio. (Coord.). **Homens em série: a história de Ipatinga contada por seus próprios personagens**. v.1. Ipatinga: PMI, 1991.

RUEDA, Lenira; NAHAS JÚNIOR, Antônio (Coord.). **Homens em série: a história de Ipatinga contada por seus próprios personagens**. v. 2. Ipatinga: PMI, 1992.

SÁNCHEZ GARCIA, F. **Buscando um lugar ao sol para as cidades: o papel das atuais políticas de promoção urbana**. In: *Revista Paranaense de Geografia, Associação dos Geógrafos Brasileiros*, n. 4, 1999. Disponível em: <www.agbcuritiba.hpg.ig.com.br/Revistas/Rpg3/4fernanda.htm>. Acesso em 06 jun. 2010.

SANTOS, Milton. **Por uma geografia nova**. São Paulo: Hucitec, 1980.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1994a.

SANTOS, Milton. O retorno do território. In: SANTOS, Milton; SOUZA, Maria Adélia & SILVEIRA, Maria Laura. **Território, globalização e fragmentação**. São Paulo: Hucitec, 1994b.

SANTOS, Milton. **A Metamorfose do Espaço Habitado**. São Paulo: Hucitec, 1996a.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1996b.

SANTOS, Milton. Prefácio. In PIQUET, Rosélia. **Cidade-Empresa: presença na paisagem urbana brasileira**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1998.

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão**. 7. Ed. São Paulo: EDUSP, 2007.

SAULE, Nelson Jr. O Direito à Cidade e a Revisão da Lei do parcelamento do Solo. In SAULE JR, N (org) **A perspectiva do direito à cidade e da reforma urbana na revisão da lei de parcelamento do solo**. São Paulo: Instituto Polis, 2008, p 7-29.

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO AMBIENTAL. **Áreas de Proteção Ambiental Piracicaba/Juqueri Mirim**, área II Sistema Cantareira e Bairro da Usina. Caderno Informativo, 2001.

SERRA, Geraldo. **Urbanização e centralismo autoritário**. São Paulo: Nobel: EDUSP, 1991.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 19 ed. São Paulo: Malheiros, 2001.

SINGER, Paul. 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, 1979.

SOARES, Daniel M. **O massacre de Ipatinga**. Cadernos do CEAS. p. 38-47. Salvador: Centro de Estudos e Ação Social, 1979.

SOUZA, Luiz Alberto. **A função social da propriedade e da cidade: entre a cidade do direito e o direito à cidade**. 2005. 183f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional). Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

TULLER, Marilene. **O Massacre de Ipatinga: mitos e verdades**. Belo Horizonte: O Lutador, 2007.

USIMINAS. **Vila Operária da Usiminas em Ipatinga**. Belo Horizonte: USIMINAS, 1958. Não publicado.

USIMINAS. **Plano Diretor: cidade operária em Ipatinga**. Belo Horizonte: USIMINAS, 1965. Não publicado.

USIMINAS. **Plano habitacional**. Belo Horizonte: USIMINAS, 1965. Não publicado.

USIMINAS. **Plano Diretor do programa habitacional da Usiminas Usimec: relatório consolidado**. Rio de Janeiro: USIMINAS, 1977. Não publicado.

USIMINAS. **Site institucional**. Disponível em: <<http://www.usiminas.com/irj/portal>>. Acesso em: 02 abr. 2010.

VÉRAS, Maura Pardini Bicudo. **A vida em conjunto, um estudo da política de habitação popular**. 1980. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais). Programa de Estudos Pós-Graduados em Ciências Sociais. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo.

VÉRAS, Maura Pardini Bicudo. Enigmas da Gestão da Cidade Mundial de São Paulo: políticas urbanas entre o local e o global. In Souza, Maria Adélia Aparecida de (org.). **Metrópole e Globalização** - Conhecendo a Cidade de São Paulo. São Paulo, CEDESP, 1999a.

VÉRAS, Maura Pardini Bicudo. Notas ainda preliminares sobre exclusão social, um problema brasileiro de 500 anos. In Véras. M. (Ed). **Por uma sociologia da Exclusão: O debate com Serge Paugam**. São Paulo: EDUC, 1999b.

VÉRAS, Maura Pardini Bicudo. **Trocando Olhares: uma introdução à construção sociológica da cidade**. São Paulo: Studio Nobel: EDUC, 2000.

VICTORIANO, Márcia R. **Direito a uma feliz-cidade: Jardim Felicidade: à espera do urbano**. Tese (Doutorado em Ciências Sociais). 2005. 497f. Programa de Estudos Pós-Graduados em Ciências Sociais. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global, 1986.

VILLAÇA, Flávio. **As ilusões do Plano Diretor**. São Paulo, 2005. Disponível em: <www.usp.br/fau/fau/galeria/paginas/index.html>. Acesso em: 11 mai. 2010.

VILLAÇA, Flávio. Prefácio. In FIX, Mariana. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.

WEBER, Max. **Ensaio de Sociologia**. GERTH, H.H. & Mills, C. Wright (orgs.) 5. ed. São Paulo: LTC, 2002.

ANEXO



É bom conhecer o bairro Cidade Nobre

UM BAIRRO LEGAL ATÉ A ALMA

NOSSA BASE LEGAL

- Área adquirida pela Imobiliária Santanense Ltda. com escritura Pública lavrada no Cartório de Paz e Notas de Ipatinga, às fls. 158/165 V do Livro 14, transcrito e registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Coronel Fabriciano, às fls. 194/195 do Livro 3-N sob o n.º 13.104.
- Loteamento aprovado pela Prefeitura Municipal de Ipatinga através do Decreto nº 382 de 14.11.72
- Loteamento devidamente registrado conforme a certidão seguinte:

República Federativa do Brasil

Comarca de _____ Estado de Minas Gerais

_____, Oficial de Cartório

- EXCENTO BARRON, _____, Oficial de Cartório

- DE REGISTRO DE IMÓVEIS, _____

na forma da lei, etc.

- CERTIDÃO -

CERTIFICO que nesta data, no livro 0 - A de REGISTRO Especial de Integumento, sob o número 21 (Vinte e um), de acordo com o Art. 2º do Dec-Lei nº 37 de 30/01/1972, modificando com o Art. 1º, do Dec-Lei 3.079, de 15/01/1966/30, foi registrado o loteamento denominado " BAIRRO CIDADE NOBRE ", sito no distrito de Barra Alegre, município de Ipatinga desta comarca, de propriedade da Imobiliária Santanense Ltda, com sede na rua Castêlo, 55, bairro Iguaçu, município de Ipatinga, e incorporação e venda de P. Loteamento IMÓVEIS LTDA, mediante 2 com parcelas de lotes em sua, através das seguintes condições de incorporação: ficando nos 70/1000/72 em Ipatinga e registrado sob o nº 7.102, Livro B-3 Integrai do Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, tudo conforme documentos autênticos e arquivados neste Cartório, inclusive cópia de publicação no Minas Gerais de 29,30 de novembro/72 e 1º de dezembro/72, e também no Diário de Notícias de 30/11/72, 2 e 6 de dezembro de 1.972, e ditado em Ipatinga desta comarca, sem haver impugnação alguma.

O referido é verdade. - DOB 88,
CORONEL FABRICIANO, 02 de janeiro de 1.973.
O OFICIAL: *Sueli J. de A. Aguiar*

NOSSA LOCALIZAÇÃO

Estamos a 2.350 metros do centro de Ipatinga, através da rodovia.
Somos um prolongamento do Bairro Iguaçu.
No nosso seio está situado o PREMEM.
Nossa localização não é alcançada pela poluição.
Somos a Cidade Nobre dentro da cidade querida de Ipatinga.

Foto 01- Publicidade da Pedro Linhares para o início da comercialização do bairro Cidade Nobre- década de 70. Destaque para a legalidade do empreendimento. Fonte: acervo da autora.

NOSSO DIGNO LANÇAMENTO

Com grande orgulho estamos lançando o maior empreendimento imobiliário do interior do Estado:
O BAIRRO CIDADE NOBRE.

Em Ipatinga, com uma localização super privilegiada,

sem poluição,
com um planejamento básico dentro dos mais modernos padrões de urbanização.

Cumprimos todas as exigências para receber o grande avanço de desenvolvimento que a cidade de Ipatinga receberá no futuro.

Procuramos e conseguimos cumprir todas as exigências legais, tornando, assim, um produto de investimento seguro e garantido, o nosso empreendimento.

Com o BAIRRO CIDADE NOBRE, a P. LINHARES IMOVEIS LTDA. está cumprindo com a honestidade e segurança, que sempre a caracterizou, a sua finalidade nesta cidade.

Oferecemos nosso empreendimento aos homens que acreditam no futuro.

Conheça nosso bairro e faça sua opção segura e garantida,

Pedro Linhares Gomes
Diretor

NOSSO EMPREENDIMENTO:

• Área: 1.784.315 m²

DISTRIBUIÇÃO:

Ruas e Avenidas: 429.188 m²

Praças: 53.200 m²

Área Institucional: 59.565 m²

Lotes à venda: 1.446

Chácaras: 170

Lotes reservados para empreendimentos futuros descritos neste folheto: 405

- 3 avenidas já asfaltadas com luz, água.
- Ruas abertas com meios fios em cimento forte.
- Iluminação Pública.
- Estação de tratamento e distribuição de água, dentro do loteamento (DAMAE).
- Escola Estadual Polivalente (PREMEM) em funcionamento.
- 4 linhas de ônibus municipais para os bairros de: Vila Celeste, Barra Alegre, Bom Jardim-Esperança, Canaã.
- Linhas de ônibus intermunicipais.

NOSSOS PROJETOS IMEDIATOS:

• Edificação de 200 conjuntos residenciais assim distribuídos:

Tipo A1 - Construção de apartamentos em prédios de dois andares, sendo dois por andar, com acabamento de primeira qualidade, tendo cada um a área de 168 m².

Tipo A2 - Construção de apartamentos em prédios de dois andares, sendo dois por andar, com acabamento de primeira qualidade, tendo cada um a área de 132 m².

Tipo A3 - Construção de apartamentos em prédios de dois andares, sendo dois por andar, com acabamento de primeira qualidade, tendo cada um a área de 120 m².

Tipo A4 - Construção de apartamentos, em prédios de 2 andares, sendo três apartamentos por andar, todos de frente, com a área construída de 96 m².

• Edificação de um moderno centro comercial.

• Construção de um avançado clube social.

• Só os lotes das avenidas serão comerciais, os demais serão residenciais, buscando assim a condição de repouso para seus habitantes.

• Cada conjunto residencial projetado ocupará a área de 2 lotes (720 m²) com área de garagem e jardins.

• Canteiros de áreas verdes, buscando dar um colorido à Cidade Nobre.

Estamos a 2.350 metros do centro de Ipatinga, através da rodovia.

Somos um prolongamento do Bairro Iguazú.

No nosso seio está situado o PREMEM.

Nossa localização não é alcançada pela poluição.

Somos a Cidade Nobre dentro da cidade querida de Ipatinga.



CONDIÇÕES

- SINAL DE 5% do valor
- Financiamento em:
48 meses (4 anos)
84 meses (7 anos)
- Os contratos serão assinados no Escritório da Empresa lançadora, em seu Departamento de Vendas, à Rua Poços de Caldas, 100 em Ipatinga, que cuidará do registro dos contratos, com sua averbação dentro do prazo legal.

PROPRIEDADE

Imobiliária Santanense Ltda.
INCORPORAÇÃO E VENDAS
P. LINHARES IMÓVEIS LTDA.
RUA POÇOS DE CALDAS, 100
IPATINGA
CRECI LXII 4.ª REGIÃO.
CORRETOR RESPONSÁVEL: PEDRO LINHARES
GOMES CRECI 706 4ª REGIÃO.

Foto 02- Continuação da publicidade anterior. Destaque para a infra-estrutura implantada, localização e condições de pagamento do novo loteamento. Fonte: acervo da autora.



**BAIRRO
BETHANIA**

um paraíso prá gente morar...

NOVAS GLEBAS

Foto 03- Panfleto de publicidade de lançamento de novas glebas do bairro Bethânia, década de 70. Fonte: acervo da autora.



NOSSOS SUCESSOS

Bairro Oanaã
Todos Lotes Vendidos
Ipingatinga M. Gerais

Bairro Bom Jesus
53 Lotes reservados para edificações de casas
Coronel Fabriciano M. G.

Bairro São Domingos
Lotes Vendidos
Coronel Fabriciano M. G.

Bairro Cidade Nobre
Áreas reservadas para 830 apartamentos
Ipingatinga M. Gerais

Bairro Novo Iguaçu
Áreas reservadas para edificações de casas
Ipingatinga M. Gerais

Bairro Bethânia
Foi um sucesso nas primeiras vendas e agora o sucesso será bem maior.
Ipingatinga M. Gerais

NOSSO LANÇAMENTO

Pára Pedro
mas o Pedro não pára ...

Lançar mais uma unidade do Bairro Bethânia é mais uma maneira que o Pedro Linhares Gomes encontra para não parar. Pedro Linhares Gomes é este da foto que dirige a P. Linhares Imóveis Ltda., a Construtora Colimar e a Maromba Industrial Ltda. As novas glebas do Bairro Bethânia são sempre uma continuidade dos sucessos, isto porque o

BAIRRO BETHÂNIA

tem tudo, ou quase tudo:
ruas planejadas,
urbanização dentro dos maiores padrões técnicos, localização privilegiada,
última grande área loteável da cidade e as condições de compras são as melhores.
Existem planos de construção de 520 unidades residenciais com projetos modulados (matéria prima da MAROMBA e construção da Colimar).

Foto 04- Continuação do panfleto anterior. Em destaque a figura do Sr. Pedro Linhares associada ao dinamismo da cidade. Em destaque também se encontram os demais empreendimentos realizados pela Pedro Linhares Imóveis. Nessa publicidade as novas glebas do bairro Bethânia eram vendidas como “última grande área loteável da cidade”. Fonte: acervo da autora.

A LEGALIDADE ACIMA DE QUALQUER CONVERSA

Não adianta conversa se não se pode provar.
A P. Linhares Imóveis sempre provou a legalidade de suas vendas exibindo este documento:

República Federativa do Brasil

Comarca de CORONEL FABRICIANO Estado de Minas Gerais

VICINTE PARHOUS

de Registro de Imóveis na forma da lei, etc.

CERTIDÃO

CERTIFICA, que sob o nº 22, foi registrado o loteamento denominado "BAIRRO BETHÂNIA", com a área de 3.498,20 m² e três mil e dois metros quadrados, situado no distrito de Barra Alegre, Município de Ipatinga, desta Comarca, para a venda de lotes a prestações, nos termos do Decreto-Lei nº 58, de 10-12-37, regulamentado pelo Decreto nº 3079 e demais legislações específicas, de acordo com o que foi requerido pela Imobiliária Paraíso Ltda e P. Linhares Imóveis Ltda, esta na qualidade de Incorporadora e vendedora, e tendo sido apresentados os documentos legais (exigidos) digo, exigidos, tais como propriedade do imóvel, posse, prova de domínio vintenário, certidões negativas, planta do loteamento devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Ipatinga, Jornal Oficial Minas Gerais, edições de 30-03-74, 30-04-74, e 10-04-74 e Jornal Diário da Manhã edições de 29-03-74, 04-04-74 e 09-04-74, com publicações do edital do loteamento, tendo sido também afixado neste Cartório, em lugar de costume a partir de 22-03-74. E após decorrido o prazo da publicação e fixação do citado edital, sem contenção e impugnação alguma, foi feita a inscrição requerida do loteamento "Bairro Bethânia", de conformidade com o memorial e documentos apresentados e arquivados neste Cartório. D.U.F.É.

Coronel Fabriciano, 17 de Junho de 1974.
O Oficial, *Julia Botelho*

Isto lhe dá uma segurança total e por isso o

BAIRRO BETHÂNIA

constitui um paraíso pra gente morar.

NOSSOS CORRETORES AUTORIZADOS

			
Adail Pires Teodoro Creci 667 - 4.a Região	Durval Cruzeiro e Silva Creci 1303 - 4.a Região	Hélio Pinto Creci 1469 - 4.a Região	José Francisco Costa Creci 1242 - 4.a Região
			
José Hipólito Antunes Creci 1706 - 4.a Região	José de Oliveira Silva Creci 1292 - 4.a Região	Manoel Neto Creci 1254 - 4.a Região	Osair Antonio de Araujo Creci 1382 - 4.a Região
			
Sebastião Fernandes Coelho Creci 650 - 4.a Região	Valmir Cândido de Trindade Creci 1591 - 4.a Região		



Foto 05- Continuação do panfleto de publicidade das novas glebas do bairro Bethânia, em destaque a "prova" da legalidade do empreendimento e as fotos dos corretores autorizados a comercializarem os terrenos. Fonte: acervo da autora.

NOSSAS



P. LINHARES IMOVEIS LTDA

A P. Linhares Imóveis Ltda. tem se evidenciado no mercado imobiliário da região pelos sucessos sequentes de seus lançamentos.

A solidez dos empreendimentos e a segurança efetivada deram prioridades para as execuções dos planos que constituem os objetivos primeiros da empresa.

Após a estabilização dos empreendimentos a P. Linhares Imóveis Ltda. resolveu expandir a sua área de ação e para isto necessário, foi constituir duas novas empresas:

A CONSTRUTORA COLIMAR

A MAROMBA INDUSTRIAL LTDA., ambas com a descrição das funções e planos nesta página.

Mas, não poderíamos parar a nossa finalidade primeira que é a venda de áreas (loteamento), por isso estamos lançando as novas glebas do:

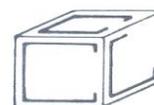
BAIRRO BETHÂNIA

Um paraíso prà gente morar

Localização nos extremos da cidade.
Condições financiadas.
Ruas abertas.

E uma boa prova de sucesso, são as vendas, a valorização das glebas anteriormente vendidas e as construções já existentes.

EMPRESAS



**CONSTRUTORA COLIMAR
LTDA.**

A P. LINHARES IMÓVEIS LTDA. sempre procurou urbanizar as suas áreas loteadas e para a execução destes serviços os estudos indicaram a criação de uma construtora e por isso surgiu a

**CONSTRUTORA COLIMAR
LTDA.**

Mas, o mercado na região é bastante promissor e os planos da P. Linhares Imóveis Ltda. são variados e entre eles está o plano de construções de casas e apartamentos nos Bairros Cidade Nobre, Novo Iguaçu e Bethânia.

Para o centro da cidade estão nos planos a construção de edifícios com salas e apartamentos e dentre estes já em fase final de projeto a edificação de um prédio de 10 andares com lojas e salas.

Comprovando a sua capacidade técnica a COLIMAR foi escolhida pelo Banco Bradesco para construir a sua sede no Bairro do Horto em Ipatinga.

O capital da Colimar será, em janeiro próximo, de Cr\$ 9.400.000,00 e será transformada em S/A (isto para enfrentar o desafio do progresso regional).



**MAROMBA INDUSTRIAL
LTDA.**

No desenvolvimento de qualquer região, a responsabilidade da indústria de construção civil é enorme, pois constitui a base para o progresso das construções onde se instalarão os habitantes, com as casas comerciais, os prédios de escritórios, os edifícios industriais e principalmente as moradias.

Considerando-se que a Região do Vale do Aço é uma das que mais se desenvolve no Estado de Minas Gerais e que todo o material básico para a Construção Civil é importado, segue-se que o custo da construção é muito mais alto além de ser carente o material básico referido. Por estes motivos, há muito, é sentida a necessidade de uma indústria que se dedique à fabricação destes materiais nesta promissora e progressista região.

Com o objetivo de preencher esta lacuna há muito sentida foi criado a

**MAROMBA INDUSTRIAL
LTDA.**

Seu capital integralizado é de Cr\$ 7.100.000,00 e seu patrimônio atual é de Cr\$ 15.000.000,00.

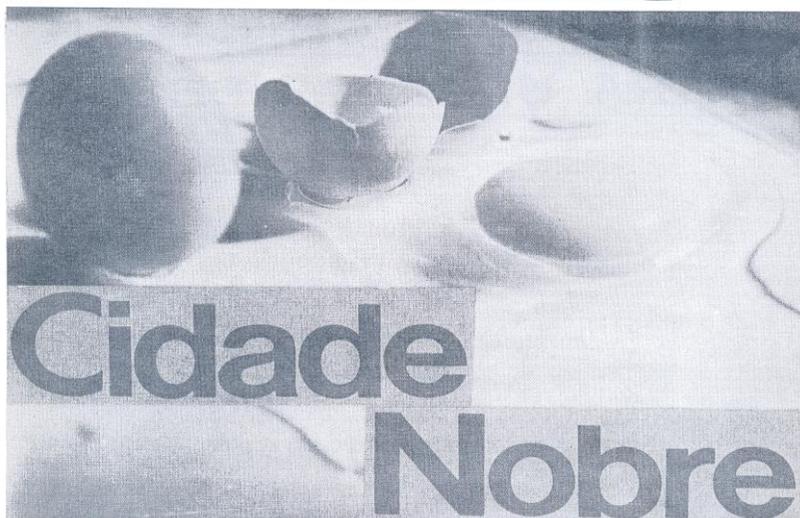
Junto ao Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais foi conseguido o financiamento de Cr\$ 9.830.000,00.

A linha de produção diária será de 60.000 peças nas diversificações de telhas, manilhas, tijolos e pisos cerâmicos.

O início da operação da fábrica está previsto para junho de 1976.

Foto 06- Continuação do panfleto de venda das novas glebas do bairro Bethânia. Em destaque as empresas do grupo Pedro Linhares atuantes na região do Vale do Aço. Fonte: acervo da autora.

A GEMA DO BAIRRO



84 lotes localizados na melhor área
com luz,
água,
rede de esgoto
um local de alta valorização
VENDAS À VISTA
Uma oportunidade.



Um lançamento de
P. LINHARES IMÓVEIS LTDA.
Rua Poços de Caldas, 100 - Tel. 167
Ipatinga - MG

UM GRUPO FORTE PARA UM VALE DE AÇO

"Acredito na região e principalmente
nos homens que edificam o seu futuro."
(Pedro Linhares Gomes)

E, por isso, o nosso GRUPO
está crescendo dia a dia e hoje
somos três empresas:



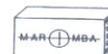
P. LINHARES IMÓVEIS LTDA.

uma empresa imobiliária que se evidenciou
pelos sucessos de seus lançamentos.



CONSTRUTORA COLIMAR LTDA.

uma empresa que já constrói o progresso
da Região.



MAROMBA INDUSTRIAL LTDA.

uma empresa em implantação com a produção
diária inicial de 60.000 peças de telhas,
manilhas, tijolos e pisos.
Com financiamento do BDMG.

ESTE É O ATUAL

GRUPO P. LINHARES

Criadas e dirigidas por Pedro Linhares Gomes
RUA POÇOS DE CALDAS, 100 - FONE 167
IPATINGA - MG

Foto 07- Publicidade de comercialização de lotes no bairro Cidade Nobre, década de 80. Novas glebas eram comercializadas à vista, contando com equipamentos urbanos como "gema do bairro". Fonte: acervo da autora.