

## DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS EM CATALÃO(GO) NO SÉCULO XXI: ATORES SOCIAIS E A JUSTIÇA ESPACIAL NA CIDADE

Lucas Francisco Souza de Lima<sup>1</sup>; Mágda Valéria da Silva<sup>2</sup>; Ana Maria Rodrigues Vaz<sup>3</sup>

Resumo: A cidade de Catalão, localizada no sudeste de Goiás praticamente dobrou seu contingente populacional de 1991 até 2017 e hoje encontra-se com aproximados 100 mil habitantes. Este crescimento populacional, alavancado pela expansão industrial, de atividades minerais e conseqüentemente de serviços na cidade demandou uma gama de novas moradias para os trabalhadores. Bairros recentemente construídos nos limítrofes sudeste urbano da cidade (Estrela, Liz, Flamboyant, Jardim Colonial, Residencial Eldorado, Alvino Albino e Maria Amélia I e II) e que fazem parte deste contexto apresentam algumas carências no que se refere à serviços, estruturas e amenidades públicas como esgoto tratado e áreas verdes ou praças de lazer. Por outro lado, a valorização imobiliária no local encontra-se em plena expansão. Este artigo é embrionário de uma dissertação de mestrado e tem como objetivo trazer diagnósticos coletados através de pesquisas teóricas no ramo da Geografia urbana, documentais e de campo referentes a questionários semi-estruturados para moradores locais e corretores de empresas imobiliárias. Com isso, objetiva-se obter contrapontos e fomentar uma ferramenta reivindicatória por melhorias e justiça espacial para os moradores locais e contribuir epistemologicamente para a ciência geográfica.

Palavras-Chave: Urbanização, Especulação, Moradia

### INTRODUÇÃO

O fenômeno da especulação imobiliária tem como característica a valorização de imóveis de acordo com a implantação de serviços e equipamentos públicos ou privados decorrentes do crescimento urbano das cidades. Este processo faz com que proprietários fundiários e promotores imobiliários especulem através do valor de troca dos imóveis, descumprindo as funções sociais das habitações. Sendo assim, é necessário pensar possibilidades de reformas urbanas.

A especulação imobiliária promovida pelo capital faz com que os imóveis e terrenos aumentem seu valor de troca sistematicamente junto ao crescimento horizontal e até mesmo vertical das cidades, o que anexa terras rurais à malha urbana, reconfigurando o espaço urbano e centralizando áreas antes consideradas como periféricas. Este processo tende a elevar o preço dos imóveis e segregar as camadas economicamente menos favorecidas da sociedade para longe de alguns benefícios urbanos como escolas, comércio, saúde, e ambientes de lazer.

Isto ocorre por conta da instalação gradual de serviços públicos por parte do Estado na cidade, ampliação do comércio e pelo seu crescimento horizontal, que valoriza seus imóveis e dificulta a aquisição e locação para as camadas mais pobres da sociedade, o que resulta em vazios intraurbanos nos bairros mais centrais, enquanto os mais afastados são loteados. Esta desigualdade socioespacial promovida pelo

<sup>1</sup> Mestrando em Geografia pela Universidade Federal de Goiás / Regional Catalão. E-mail: lucasfla.94@hotmail.com; Membro do Grupo de Pesquisa: Geografia, Educação, Espaço Urbano e Ação (GEEUAÇÃO)

<sup>2</sup> Docente da Unidade Acadêmica Especial-Instituto de Geografia e do Programa de Pós-graduação em Geografia, UFG/Regional Catalão; Docente no Programa de Pós-graduação em Ambiente e Sociedade, UEG/Câmpus Morrinhos; Membro do Grupo de Pesquisa: Geografia, Educação, Espaço Urbano e Ação (GEEUAÇÃO)

<sup>3</sup> Mestranda em Geografia Pela Universidade Federal de Goiás / Regional Catalão. E-mail: anamariarodriguesvaz50@gmail.com

capital imobiliário dificulta o acesso dos grupos sociais economicamente frágeis a estes benefícios urbanos já citados.

Catalão, município localizado no sudeste de Goiás, mais especificamente na Mesorregião Sul Goiano e Microrregião de Catalão, traz reflexos deste processo especulativo, visto que na última década inauguraram-se uma gama de loteamentos em seu espaço urbano. E este crescimento horizontal faz com que bairros antes considerados periféricos se caracterizem como eixos de comércio para os mais recentes construídos nas delimitações urbanas do município.

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

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

A presente proposta se justifica devido o interesse desse pesquisador pelo tema habitação e segregação socioespacial, junto ao fato dos valores imobiliários de Catalão indicarem ser substancialmente elevados, mesmo em bairros onde os cidadãos não desfrutam de serviços e qualidade de vida que possam justificar tal fato. Sustenta-se ainda como uma continuidade de trabalho de conclusão de curso desenvolvido anteriormente no bairro Castelo Branco I, que está alocado nas proximidades dos bairros escolhidos, sendo, portanto, o bairro com melhor infraestrutura e serviços para atender os moradores adjacentes, e hipoteticamente se apresenta como um possível futuro subcentro para os setores que compõem a área pesquisada.

## **MATERIAIS E MÉTODOS**

Apresenta-se neste item o processo metodológico de ações e ferramentas que foram utilizadas durante a pesquisa. A proposta utiliza de pesquisas teórica, documental e de campo, respectivamente.

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

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

### **Pesquisa teórica**

A urbanização se configura como o resultado mais explícito das ações humanas na reprodução do espaço. A cidade provém de relações sociais e econômicas que dinamizam e realizam a sua metamorfose. A paisagem da cidade é moldada por formas heterogêneas que são advindas de diferentes idades e momentos distintos de organização humana. O período pós-industrial e da fase mais aguda do capital enquanto reproduzidor do espaço, é caracterizado pelo constante desenvolvimento tecnológico e técnico, o crescimento das cidades e o adensamento do uso do solo em âmbito urbano, que trazem consigo novas formas de produção e reprodução do espaço.

Para compreendermos a atual configuração fundiária urbana das cidades brasileiras e de nossa área de pesquisa, precisaremos de um apanhado histórico a respeito de alguns conceitos chave, que dinamizam as cidades e configuram as habitações no espaço urbano. Primeiramente devemos compreender o conceito de espaço urbano, trazendo noções teóricas sobre a categoria em um primeiro momento, e posteriormente dando enfoque aos conceitos da propriedade privada e cidade, chegando aos atores sociais inseridos no mercado da habitação, que são o produto final e escopo de nossa análise.

Para este trabalho, estaremos enfocando ao espaço na sua forma urbana, a forma que é materializada os bairros pesquisados, contextualizados na cidade de Catalão, em Goiás. Por isso, é de extrema importância o entendimento cidade e dos atores sociais que a dinamizam, e realizar uma análise teórica sobre esta forma de espaço. No que se refere ao contingente populacional contemporâneo de Catalão, de acordo com a estimativa populacional era no ano de 2016, de acordo com o IBGE é de 100.590 habitantes.

Primeiramente é importante interpretar a cidade como na visão de Carlos (2008) que compreende a cidade como o lócus da concentração de meios de produção, e de concentração de pessoas. Ou em outros termos, é o lugar da reprodução da divisão social do trabalho, seja ele industrial, comercial, de serviços, ou de outro viés. A cidade “é o lugar da divisão social do trabalho dentro do processo produtivo e na sociedade é também um elo na divisão espacial do trabalho na totalidade do espaço (tanto no nível local, regional, nacional como no internacional)” (CARLOS, 2008, p. 83).

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

fundiários, para que sejam comercializados a novos moradores que por vezes ficam desprovidos de equipamentos e estruturas urbanas.

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

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

Sendo assim, é necessário para entender a paisagem urbana e as contradições que o capitalismo impõe para as cidades, e é fundamental que se compreenda que o espaço construído é constantemente moldado e reproduzido com os aspectos que compõem o uso do solo na cidade capitalista. Inseridas na lógica deste sistema econômico, as cidades se transformam em espaços hierárquicos e a moradia em investimento, onde a propriedade dos meios de produção, imóveis e bens materiais vão ser postos de acordo com a posição social que o indivíduo ocupa no mercado de trabalho e conseqüentemente da pirâmide econômica do capital.

Para Meyer (1978), o investimento feito pelo capital na produção da cidade e os seus lucros possuem semelhança à propriedade privada dos meios de produção. Entretanto, assim como os lucros nas indústrias pertencem aos proprietários e não aos operários, na produção do solo urbano os lucros são destinados aos investidores imobiliários, e não aos construtores envolvidos na cadeia produtiva (MEYER, 1978, p. 153).

A propriedade privada da terra urbana também é descrita por Carlos (1992) como o centro da crise urbana que assombra as cidades grandes e até mesmo as médias, como o caso de Catalão, e normatiza o acesso às benesses da cidade. As contradições que envolvem este mecanismo alteram as condições de vida entre mais e menos abastados no espaço urbano e em suas respectivas condições sociais. Para a autora:

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

Já Harvey (2013) entende que o solo urbano é um capital fictício, e o mercado imobiliário funciona como um ramo peculiar de comercialização de mercadorias. Nessas condições a terra é tratada como um simples bem financeiro que é comprado e vendido segundo a renda que ele produz. Como um capital fictício, se entende que é negociado com expectativas de receitas futuras, o que significa um direito

sobre os lucros futuros do uso da terra, mais diretamente um direito sobre o trabalho futuro, pois é o trabalho humano que se encarrega de estruturar valorizar valor as proximidades do imóvel para fins de especulação. (HARVEY, 2013, p. 447).

Harvey (1980) também defende o processo da especulação imobiliária tem como princípio a propriedade privada e aborda dialeticamente que mercado imobiliário é dinamizado por atores sociais que possuem diversas formas de utilizar o valor de uso o valor de troca dos solos das propriedades imobiliárias urbanas. Ou seja, alguns consomem imóveis sumamente como sua habitação, e outros os utilizam como fim a obtenção de lucros. Estes atores são classificados em: Os usuários de moradia, os corretores de imóveis, os proprietários, os incorporadores, as Instituições financeiras e Instituições governamentais. (HARVEY, 1980, p. 135).

Os corretores de imóveis estão contextualizados nesta pesquisa como 4 representantes das maiores empresas de empreendimento imobiliário de Catalão e que intermediam ou possuem um considerável número de imóveis na área pesquisada pelo trabalho. Através de um questionário com estes representantes de imobiliária é possível definir alguns fatores que valorizam ou desvalorizam imóveis de acordo com os investidores.

Campos Filho (1999) também trabalha com atores sociais ligados ao mercado imobiliário e define como “classes médias urbanas” os principais usuários das moradias, que serão o produto final desde o processo de loteamento, estruturação externa e comercialização de imóveis. Estes usuários de moradia podem ser divididos pelo autor em três grupos:

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

Através de outro questionário aplicado para moradores dos bairros pesquisados, (média de 5 por bairro) é possível delimitar reivindicações de melhorias para estes usuários de moradia e contextualizá-los na área de pesquisa, buscando identificar as aspirações que estes possuem enquanto moradores, para como finalidade da dissertação ser elaborada uma ferramenta reivindicatória com diversos pontos de vista. Também é válido ressaltar que haverá entrevista com o Secretário de Obras Municipal de Catalão para contextualizarmos o Estado enquanto ator e agente dinamizador do mercado imobiliário, todavia esta fase da pesquisa ainda não foi realizada.

### **Pesquisa documental**

A pesquisa documental contará com dados sistematizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e do Instituto Mauro Borges (IMB), para a coleta de informações sobre o município onde se localiza a área pesquisada, junto a dados de datas e empresas envolvidas nas respectivas criações

dos bairros pesquisados a serem coletados em secretarias da Prefeitura Municipal de Catalão, como a Secretaria Municipal de Obras. Além de fragmentos do Plano Diretor Municipal e agências imobiliárias com grande atuação na área de estudo e secretarias da Prefeitura Municipal de Catalão. Também serão utilizados fragmentos da Constituição Federal para esclarecer alguns artigos de Parcelamento do solo urbano no país.

### **Pesquisa de Campo**

A pesquisa de campo se deu em quatro etapas, conforme descrita a seguir:

A primeira forma de pesquisa de campo se dará por meio de realização de observações nos bairros pesquisados (Estrela, Liz, Flamboyant, Jardim Colonial, Residencial Eldorado, Alvinho Albino e Maria Amélia I e II) todos em Catalão/Goiás, através de visitas *in loco*, com o fim de entender a dinâmica destes, e também para coletar/levantar os nomes das principais imobiliárias que atuam com mais ênfase nos bairros pesquisados, ou seja, aquelas que mais possuem placas de venda e locação de imóveis.

Após isso, a segunda etapa da pesquisa compreende na aplicação de roteiros de entrevistas semiestruturadas para 5 (cinco) empresas imobiliárias de Catalão. O critério de escolha pelas empresas pesquisadas se dá especificamente porque são as empresas imobiliárias que tem mais negócios nos bairros pesquisados, de acordo com observações visuais e pela internet.

A aplicação desses roteiros objetiva identificar a valorização imobiliária na presente nesta área de pesquisa, bem como analisar as estratégias do capital imobiliário que reflete segregação socioespacial local e ainda levantar via dados sobre o perfil e inserção urbana dos moradores da área pesquisada.

Na terceira etapa da pesquisa de campo, deu junto aos moradores dos bairros pesquisados e citados acima, o contato se deu por meio da aplicação de questionários e com perguntas objetivas e algumas abertas e pontuais. Está sendo realizada a aplicação dos questionários para média de 5 moradores por bairro pesquisado. As questões são referentes ao perfil empregatício dos moradores e as expressões sobre suas inserções nos espaços de cidadania, serviços e lazer da cidade, dialogando com o conceito de atores sociais explanado por autores que constituem o arcabouço teórico da pesquisa. Esta fase da pesquisa ainda encontra-se em andamento no que se refere aos questionários com os moradores locais, porém já estão disponíveis resultados preliminares.

O critério de escolha pelos entrevistados participantes se dá de forma irrestrita dentre os habitantes das moradias que são majoritárias nos bairros, já que são residenciais que apresentam pouco tempo de fundação e a dinâmica trabalhada neste artigo circunda no conceito de terra-localização e não propriamente seu perfil arquitetônico e urbanístico. Em geral, estes imóveis dois ou três quartos (sendo uma suíte), sala, banheiro social, cozinha, piso em cerâmica, muro, forro de laje, área de serviço e garagem para no mínimo um veículo, em terrenos possuem em média entre 150, 00 m<sup>2</sup> e 300, 00 m.

Por fim, a última etapa compreende na elaboração de um diário de campo, com o objetivo de registrar as observações realizadas durante as visitas *in loco* aos bairros e durante a aplicação dos

questionários aos moradores. Destaca-se que tanto aos participantes que respondem os questionários quanto aos que respondem aos roteiros de entrevistas serão aplicados os Termos de Consentimento Livre Esclarecidos (TCLE) e ainda atentar-se-á para não identificação de pessoas e endereços residenciais nas fotografias. Portanto, as questões sobre ética e preservação da real identidade dos moradores é um compromisso deste pesquisador, que mesmo o participante pesquisado expressando autorização via documento formal (TCLE), esta será identificada pelas letras iniciais do nome do pesquisado.

## RESULTADOS E DISCUSSÃO

Antes do conhecimento dos resultados obtidos até esta fase da pesquisa, é importante conhecer a área onde aplica-se o estudo. Catalão, cidade localizada na microrregião sudeste de Goiás atualmente (2018) possui cerca de 100 mil habitantes de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

A Região Centro-Oeste do Brasil, especificamente o estado de Goiás, apresenta grandes elevações percentuais da população urbana somente após a década de 1970. Este fato pode ser explicado em duas etapas: primeiro a modernização das atividades do campo, que desloca para os centros urbanos grandes contingentes de trabalhadores do campo que se apresentam sem opções para competir com a grande produção modernizada das máquinas. E segundo pelo crescimento urbano de Goiânia, a capital estadual que teve sua fundação na década de 1930, junto à construção da nova capital brasileira, Brasília no início da década de 1960. Este conjunto de fatores torna o estado de Goiás majoritariamente urbano em seu contingente populacional.

A Tabela 1 tem a função de explicar em dados numéricos a evolução demográfica percentual da população urbana, enquanto demonstra a queda do percentual da população rural do município de Catalão, em comparação com a realidade do estado de Goiás e do Brasil, no período datado entre os anos de 1980 até o ano de 2010, período crucial para a consolidação do fenômeno do êxodo rural.

**Tabela 1:** População urbana x população rural de Catalão (1980-2010)

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

**Fonte:** Instituto Mauro Borges (2017) ; **Org:** LIMA, L,F,S.

Este crescimento demográfico e expansão urbana se dão pelo início exploração mineral no município meados da década de 1970, e posteriormente a consolidação do Distrito Mineral industrial de Catalão (DIMIC) ao final da década de 1980. Este é um dos maiores complexos industriais de todo o estado de Goiás, houve a instalação de indústrias de capital nacional e internacional de maior porte em Catalão.

Este complexo industrial recebe empresas de destaque como a Coopebras, Mineração Catalão, Ultrafertil, Jhon Deere e principalmente a Mitsubishi Motors, inaugurada já em 1998, que trouxeram uma elevação nos empregos formais para Catalão. O desenvolvimento da indústria em Catalão desencadeou na migração de um grande contingente de trabalhadores do campo e de outros municípios para Catalão na década de 1980 e posteriormente, este processo fez com que grandes proprietários de terra e empresas dinamizassem uma nova gama de empreendimentos imobiliários na cidade para atender a demanda de habitações. Os bairros referentes a esta pesquisa (Estrela, Liz, Flamboyant, Jardim Colonial, Residencial Eldorado, Alvinho Albino e Maria Amélia I e II) se aplicam a esta realidade, já que foram todos implantados após o ano de 2000.

Todavia, a demanda e rápida edificação de novos loteamentos na cidade, principalmente localizados nas suas áreas limítrofes da malha urbana, ainda carecem de algumas estruturas e serviços públicos e privados para facilitar o acesso dos moradores. Através de dados documentais e de diagnósticos coletados nas pesquisas de campo, apresenta-se aqui algumas problemáticas destes bairros a fim de fomentar um recurso para reivindicação perante os órgãos públicos quando a dissertação encontrar-se pronta.

Analisando os dados do Plano Diretor Municipal se faz perceptível que apenas dois dos oito bairros estudados tinham mais de 50% de seus lotes edificados, com exceção do Residencial Eldorado que se encontra em quase plena edificação residencial, do bairro Flamboyant, que chegava aos 56,81%, e do bairro Estrela que atingia os 50,28% edificado no ano de 2017.

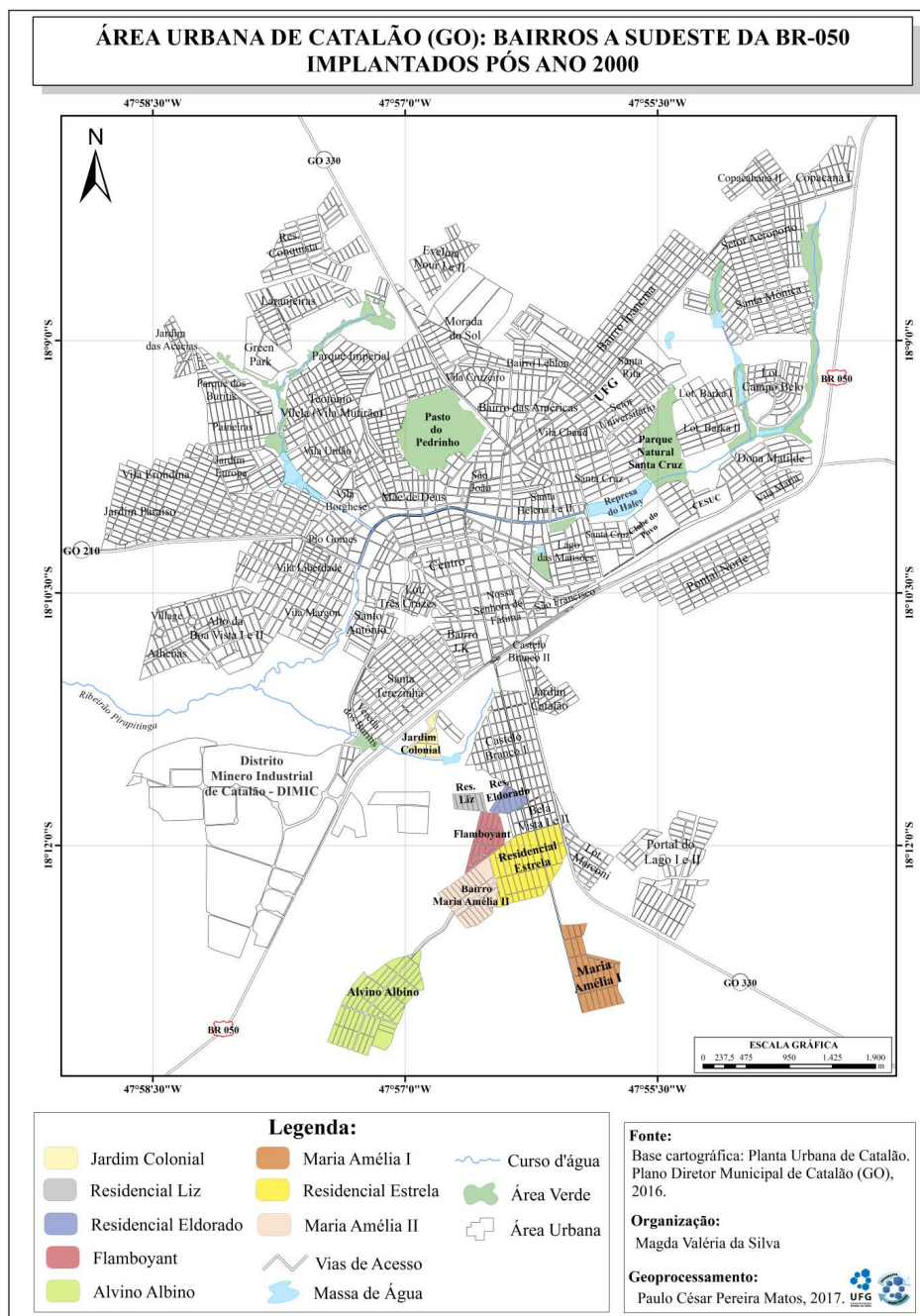
A Lei Federal de Parcelamento do Solo urbano (6.766 de 1979 com alterações na Lei nº 9.785 de 1999) determinou a obrigatoriedade de alguns itens para a aprovação para a implantação de loteamentos urbanos no país. Entre estes fatores estão à presença de espaços destinados ao domínio público municipal para a implantação de: Vias, espaços livres, praças, equipamentos urbanos como unidades de saúde e escolas, além de áreas verdes. (BRASIL, lei nº 9.785/1999)

As áreas verdes cumprem a função de serem espaços livres para servir de lazer, ócio e recreação para a população residente de suas proximidades e cidadãos. Além dos aspectos estéticos e recreativos as áreas verdes cumprem um considerável papel ambiental no que tange aos microclimas e da evapotranspiração, junto à preservação de espécies animais e vegetais. Catalão possui um considerável número de áreas verdes urbanas e praças de maior porte, todavia estas áreas estão concentradas na região centro-leste da cidade, e os moradores dos bairros pesquisados possuem dificuldades distanciais para usufruir destas benesses.



Carlos (1992) pensa que as paisagens urbanas se diferenciam socialmente por fatores palpáveis pelos sentidos como a visão, e que estão estreitamente relacionados à dinâmica da especulação imobiliária. Um destes fatores é a cor. A maior presença da cor verde nos espaços urbanos induzem ambientes com arborização, parques e áreas verdes, que nas cidades hierarquizadas na propriedade privada estão mais acessíveis para as parcelas de maior poder econômico, enquanto por contraponto, a cor vermelha remete ao vermelho dos tijolos e do barro, que induzem os sentidos aos bairros onde residem cidadãos de menor poder aquisitivo ou em construção.

A Carta-imagem 1 tem a função de demonstrar a concentração das áreas verdes de maior porte na parte centro-leste de Catalão e comparar a distância entre estas áreas e os bairros pesquisados. Também apresenta-se aqui a localização da área de pesquisa na malha urbana da cidade.



No que se refere ao asfalto, o Plano Diretor Municipal explica que os bairros: Jardim Colonial, Estrela, Flamboyant e Maria Amélia II não constam em pavimentação em sua totalidade. Destaca-se entre estes o bairro Jardim Colonial, que em 2016 atingia mais de 1600 metros de vias sem pavimento e o bairro Estrela com mais de 700 metros. É importante frisar que dentre os oito bairros pesquisados, apenas: Alvinho Albino, Flamboyant, Maria Amélia I e Maria Amélia II contam com a assistência do Sistema de Drenagem Urbana de Catalão (SDU).

Ainda no Plano Diretor Municipal, agora sobre a coleta de esgoto, de acordo com o IBGE, Catalão possui 53.1% de seus domicílios com esgotamento sanitário adequado. A maioria deste montante se encontra nas áreas centrais da cidade e em bairros de maior padrão econômico. 78.7% dos domicílios urbanos em vias públicas possuem arborização, e 24% de domicílios urbanos em vias públicas possuem urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio). Nenhum dos bairros pesquisados conta com coleta de esgoto tratado, e todos eles utilizam em totalidade a fossa séptica.

A problemática que se encontra com estes fatos é a seguinte: Até que ponto a ausência de equipamentos e estruturas como a falta de asfalto, esgoto e áreas verdes afeta o cotidiano dos moradores e o investimento imobiliário nestes bairros?. Benach (2017) explica quatro seguimentos chave para a compreensão da questão do direito à cidade e da justiça espacial. Entre eles estão:

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

Desta forma, mais especificamente do seguimento de nº 1, é compreensível que o conhecimento do cotidiano dos atores inseridos no bojo espacial urbano importante e apenas com este domínio, poderemos instrumentalizar uma ferramenta reivindicatória para os moradores inseridos neste espaço enquanto atores sociais e seu cotidiano. O cotidiano também é trabalhado por Carlos (2017) na esfera da moradia nas cidades em quatro quesitos: a) o que se passa no âmbito do processo de trabalho e fora dele; b) na produção de relações mais amplas ligando-se às relações que ocorrem no e a partir do lugar do morar; c) nas atividades de trabalho e de lazer; d) na esfera da vida privada.

O campo teórico e documental não é suficiente para esta compreensão, visto que parcelas de espaço distintas possuem realidades e inserções espaciais também distintas. Assim sendo, a pesquisa de campo pautada nas entrevistas aos moradores dos bairros pesquisados tem a intenção de compreender através do espaço vivido a de suas realidades a carência dos moradores locais, pois qualidade de vida é um conceito relativo. O que pode se configurar como qualidade de vida para uns, pode não representar a mesma qualidade de vida para outros cidadãos.

Os questionários com moradores ainda encontram-se em execução, desta forma, os resultados aqui expostos serão baseados em pesquisas preliminares utilizando os questionários já realizados nesta etapa da pesquisa. Na dissertação final, o questionário semi-estruturado aplicado aos moradores dos 8 bairros pesquisados possui 28 perguntas, porém, para este artigo, são destacados os principais pontos abordados pelos moradores da região como sugestão de melhorias para seus bairros.

Até o momento, as estruturas urbanas que mais têm sido apontadas pelos moradores como o de maior carência para a região têm sido as áreas de lazer que variam entre praça, parque, pistas de caminhada ou bosques. Esta categoria de estrutura foi citada por 100% dos moradores entrevistados até o momento. A ausência de esgoto tratado também aparece com grande frequência, sendo constada em 80% das entrevistas realizadas. Fatores como a falta de limpeza urbana, ausência de passarelas e má qualidade do transporte coletivo também foram citadas com uma considerável frequência. A Tabela 2 representa em dados percentuais os itens mais lembrados pelos moradores e suas avaliações de custo-benefício de seus bairros.

**Tabela 2:** Itens mais citados entre os moradores sobre carências do bairro

Itens mais citados entre os moradores	Percentual (%)
Praças, Parques, Áreas Verdes	100%
Esgoto	83,4%
Asfalto	50%
Segurança	33,2%
Passarelas	16,6%
Transporte público	16,6%
Pista de caminhada	16,6%

Fonte: Pesquisa de campo. **Org:** Lima, L,F,S.

Ainda sobre os moradores até aqui entrevistados, 66,4% avaliaram o custo-benefício de seu bairro como Ruim ou Regular, enquanto 33,4% o avaliaram enquanto Bom ou Ótimo. É válido também ressaltar que 80% dos entrevistados possuem uma renda familiar de até 3 salários mínimos, enquanto 20% declarou ter uma renda superior a 3 mas inferior a 6 salários mínimos. Não foram entrevistados cidadãos que declaram ter rendas diferentes deste padrão.

Em outra etapa da pesquisa de campo, buscou-se identificar os fatores que valorizam e desvalorizam imóveis urbanos para os investidores. Foram aplicados questionários para 1 representante corretor imobiliário de cada uma das 4 maiores empresas deste ramo em Catalão para contextualiza-los como promotores imobiliários enquanto atores sociais. As questões também se referiram sobre o

aumento gradual dos valores de imóveis localizados na área pesquisada. Através destes contrapontos foi possível chegar a alguns resultados.

Foi consenso entre os 4 entrevistados de que a valorização destes imóveis desde suas edificações após o ano de 2000 e 2017 foi de entre 60% e 80% de seu preço total e que atualmente uma casa padronizada, com no máximo 3 quartos, garagem, alvenaria e no máximo 250 m<sup>2</sup>, circunda entre 160 mil e 200 mil variando de acordo com o padrão arquitetônico do imóvel. Os entrevistados citaram em sua totalidade que o período de 2014 em diante ocorreu uma ligeira desvalorização que não diz respeito apenas aos bairros pesquisados, mas sim a crise econômica que o país vem passando, que desacelerou o processo de aquisição de casas por parte dos consumidores.

Também foi consenso entre os 4 entrevistados que alguns fatores contribuem para valorizar determinados imóveis. A Tabela 3 explana em números quais foram os fatores que agregam valor mais citados e a quantidade de menções sobre estes itens. O nome das empresas serão citados com (A, B, C, e D) por questões éticas.

**Tabela 3:** Entrevistas com corretores imobiliários

Imobiliária	A	B	C	D
Número de imóveis na área	130	68	50	38
Itens citados como agregadores de valor	Localização, infraestrutura, estrutura comercial.	Áreas de lazer, qualidade de vida, demanda de vendas e período econômico	Acessibilidade, segurança, asfalto, presença de terrenos baldios, escola, saúde, comércio.	Fluxo de pessoas, comércio, órgãos públicos e privados.

**Fonte:** Pesquisa de Campo. **Org:** LIMA, L,F,S.

É perceptível entre os dados demonstrados em documentos como o Plano Diretor Municipal, e as duas fases de campo apresentadas até agora que há discrepâncias entre as questões reivindicatórias e os itens agregadores de valor pelos corretores imobiliários. Uma área que teve valorização de mais de 60% em 10 anos, mas por outro lado não possui áreas verdes, esgoto e totalidade no asfalto como as pesquisas com moradores afirmam ser as estruturas de mais carência no local. A última fase da pesquisa de campo, que será realizada com um representante da Secretaria de Obras Municipal será fundamental para elaboração de diretrizes sobre as estruturas locais, e assim será possível mais um ponto de vista, desta vez do Estado como ator social para a elaboração da dissertação final que compactua com este artigo.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

É notável que ainda não se faça possível um resultado final para este trabalho. Porém, as amostras realizadas com questionários realizados com moradores, somados as perspectivas dos corretores imobiliários trazem algumas contradições a serem analisadas. Como é possível uma área obter tanta valorização, calculada como superior a valorização do salário mínimo que é a renda total de um grande número de famílias, mesmo que os bairros não têm sido estruturados com os equipamentos e estruturas que necessitam os moradores e que os investidores enxergam como agregadores de valor?

O trabalho de dissertação final que circunda este artigo ainda contará com mais contribuições destes atores sociais e de arcabouço teórico para respaldar as análises socioespaciais. Objetiva-se uma contribuição teórica e também social como uma ferramenta de reivindicação para a comunidade de Catalão (GO) e para os demais estudantes de Geografia urbana que se interessem pelos temas especulação imobiliária/habitação.

## REFERÊNCIAS

- BENACH, N. Da desigualdade social à justiça espacial. CARLOS, A. F. A. In: Justiça espacial e o Direito à cidade. São Paulo: Contexto, 2017.
- BRASIL, Lei nº 9.785 de 1999. Ementa: Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano).: Presidência da República.
- CAMPOS FILHO, C. A. Cidades brasileiras: Seu controle ou o Caos: o que os cidadãos brasileiros devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 3. ed. São Paulo: Studio Nobel, 1999.
- CARLOS, A. F. A. A (re)produção do espaço urbano. 1. ed. – São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.
- CARLOS, A. F. A. A cidade como negócio. São Paulo: Contexto, 2015.
- CARLOS, A. F. A. A Cidade. São Paulo: Contexto, 1992.
- CARLOS, A. F. A. Justiça espacial e o Direito à cidade. São Paulo: Contexto, 2017.
- CATALÃO: Revisão do Plano Diretor de Catalão Diagnóstico Final, 2017. Acesso por meio eletrônico em Julho de 2018. Disponível em: <[http://docs.wixstatic.com/ugd/166d38\\_084e73de2d154f0d8a0b57ed43954cfc.pdf](http://docs.wixstatic.com/ugd/166d38_084e73de2d154f0d8a0b57ed43954cfc.pdf)>.
- HARVEY, D. A Justiça social e a Cidade. São Paulo: Hucitec, 1980.
- HARVEY, D. Os limites do capital: tradução de Magda Lopes. – 1. ed. – São Paulo: Boitempo, 2013.
- IBGE, 2016. Contagem Populacional de 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dados referentes ao município de Catalão (GO), fornecido por meio eletrônico. Disponível em:<<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/temas.php?lang=&codmun=520510&idtema=130&search=goias|catalao|estimativa-da-populacao-2016->> acesso em Agosto de 2017.

IMB. Produto Interno Bruto dos Municípios Goianos - 2017. Disponível em: <<http://www.imb.go.gov.br/pub/pib/pibmun2015/pibmun2015.pdf>>. Acesso em: 21 jun. 2018.

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