

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
MESTRADO EM GEOGRAFIA**

HELISSON DE PAIVA MIRANDA

**DINÂMICA ESPACIAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM PEQUENAS CIDADES:
PRODUÇÃO DO ESPAÇO A PARTIR DA EXPANSÃO E REESTRUTURAÇÃO DO
INSTITUTO FEDERAL DO SUDESTE DE MINAS GERAIS, *CAMPUS* RIO POMBA**

Juiz de Fora

2014

HELISSON DE PAIVA MIRANDA

**DINÂMICA ESPACIAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM PEQUENAS CIDADES:
PRODUÇÃO DO ESPAÇO A PARTIR DA EXPANSÃO E REESTRUTURAÇÃO DO
INSTITUTO FEDERAL DO SUDESTE DE MINAS GERAIS, *CAMPUS* RIO POMBA**

Orientadora: Clarice Cassab

Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Geografia.

JUIZ DE FORA
2014

Ficha catalográfica elaborada através do Programa de geração automática da Biblioteca Universitária da UFJF, com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

Miranda, Helisson de Paiva.

DINÂMICA ESPACIAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM PEQUENAS CIDADES: : produção do espaço a partir da expansão e reestruturação do Instituto Federal do Sudeste de Minas Gerais, campus Rio Pomba / Helisson de Paiva Miranda. -- 2014. 144 f. : il.

Orientadora: Clarice Cassab
Dissertação (mestrado acadêmico) - Universidade Federal de Juiz de Fora, Instituto de Ciências Humanas. Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2014.

1. Rio Pomba. 2. Mercado imobiliário. 3. Produção do espaço. I. Cassab, Clarice, orient. II. Título.

DINÂMICA ESPACIAL EM PEQUENAS CIDADES: PRODUÇÃO DO ESPAÇO
E A EXPANSÃO E REESTRUTURAÇÃO DO INSTITUTO FEDERAL DO
SUDESTE DE MINAS GERAIS, *CAMPUS RIO POMBA*

HELISSON DE PAIVA MIRANDA

Dissertação submetida ao Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal de Juiz de Fora, área de concentração Espaço e Ambiente, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Geografia.

DISSERTAÇÃO APROVADA EM 26 10 3 12014



Prof.^a Dr.^a Clarice Cassab Torres (Orientadora)
Universidade Federal de Juiz de Fora



Prof.^a Dr.^a Elizete Maria Menegat
Universidade Federal de Juiz de Fora



Prof. Dr. Hélio Carlos Miranda de Oliveira
Universidade Federal de Uberlândia

Dedico esse trabalho a todos que acompanharam e participaram desses dois intensos anos de formação acadêmica. A todos que me tornaram não apenas um pesquisador, mas um ser humano ciente das responsabilidades que advêm da tarefa de pensar o mundo para nele agir com clareza e amor.

AGRADECIMENTOS

A oportunidade de estar com saúde física e mental para superar todos os percalços que são inerentes à vida e que tentaram se impor durante essa caminhada.

A minha orientadora *Clarice Cassab* pelo incessante encorajamento, construção conjunta da pesquisa e dedicação zelosa. Com ela, mais do que minha formação acadêmica, aprimorei minha formação pessoal, crítica e de visão de mundo. Guardarei o carinho do acolhimento a um projeto que se fez com respeito e amizade.

Aos professores *Elizete Menegat, Hélio Carlos, Ronan Borges e Vicente Pinto* que aceitaram o convite da banca de defesa e colaboraram para aprimorar a dissertação. Ao corpo docente e secretaria do Programa de Pós-graduação em Geografia da UFJF, sobretudo aos professores que colaboraram de alguma forma na composição da pesquisa. Também aos *amigos de mestrado* que compartilharam das dores e cores de uma pós-graduação.

A *Profª Maria Lucia* por renovar em mim o desejo de cursar o mestrado, mesmo após um revés. Junto da competência é preciso que se dê a oportunidade.

A minha mãe *Maria das Graças* (que também foi pai) que acreditou em mim desde o início dessa jornada em 2006 e que abdicou de sonhos pra que os meus se tornassem realidade.

A *Lara*, onde tenho encontrado amor, cumplicidade e forte apoio nos momentos mais difíceis, tornando o caminhar sempre mais leve e feliz.

Ao *Judson* e ao *Vitor*, amigos de república, de geografia e de ideias, por compartilharem um pouco do conhecimento e sabedoria que marca suas vidas.

Ao *Centro de Referência de Assistência Social da Prefeitura de Rio Pomba* pelo custeio de parte das passagens intermunicipais da peregrinação semanal que fiz durante o curso.

A *Juliana Maddalena* pelos inúmeros ensinamentos junto às turmas de graduação de Geografia e Pedagogia nas atividades da bolsa do mestrado.

A *Roseli e funcionários da Secretaria de Graduação do IF Rio Pomba, ao Marcelo e funcionários do Setor de Cadastro Técnico Imobiliário da Prefeitura de Rio Pomba* e aos *funcionários responsáveis das imobiliárias* por todos os dados que alimentaram a dissertação.

Ao amigo *Bruno Vidigal* pela atenciosa colaboração com os questionários, fundamental para que a atividade de campo lograsse êxito. Ao parceiro de longa data *Lucas Valente*, pelo enorme auxílio com os mapas.

Aos estudantes do IF Rio Pomba pesquisados que foram receptivos e abriram seus lares para nos receber e contar um pouco sobre suas vidas.

A *todos* que eu possa ter me esquecido de citar aqui, porém foram importantes para que eu conseguisse vencer mais esta etapa.

“Olhem de novo para esse ponto. Isso é a nossa casa, isso somos nós. Nele, todos a quem ama, todos a quem conhece, qualquer um dos que escutamos falar, cada ser humano que existiu, viveu a sua vida aqui. O agregado da nossa alegria e nosso sofrimento, milhares de religiões autênticas, ideologias e doutrinas econômicas, cada caçador e colheitador, cada herói e covarde, cada criador e destruidor de civilização, cada rei e camponês, cada casal de namorados, cada mãe e pai, criança cheia de esperança, inventor e explorador, cada mestre de ética, cada político corrupto, cada superestrela, cada líder supremo, cada santo e pecador na história da nossa espécie viveu aí, num grão de pó suspenso num raio de sol.” (Carl Sagan, *Pálido Ponto Azul*, 11/05/1996)

RESUMO

A pesquisa se foca na compreensão do processo em curso de dinamização espacial de Rio Pomba, mesorregião da Zona da Mata de Minas Gerais (IBGE 1990), a partir da ampliação de cursos e reestruturação física do *campus* do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Sudeste de Minas na cidade, ente ativo de recentes mudanças substanciais no ordenamento urbano do município. Rio Pomba vem passando por importantes transformações, em especial na última década, em decorrência da reformulação nacional do sistema educacional de ensino profissionalizante e superior por parte do Estado que, obviamente reflete uma preocupação mais ampla, em plena sintonia com exigências de um circuito específico do sistema-mundo capitalista. Para a cidade, a expansão e reestruturação de cursos do IF Rio Pomba repercute e abre um leque fértil de estudo para a ciência geográfica e correlatas. Optou-se por trazer à tona a discussão sobre o impacto qualitativo que este processo tem para a atividade imobiliária da cidade, que desperta recente interesse pelos estudantes externos ao município, residentes no mesmo pelo período de curso. É preciso entender que se trata de um processo tão contraditório quanto o é o plasma social e o modo de produção em que se insere. Na investigação das contradições impressas num cenário dinâmico, com atores que participam da construção sobreposta do espaço-tempo, é que a pesquisa se reproduz. Tem-se em mente desvelar o cenário de uso e apropriação do espaço urbano por parte dos muitos atores que o compõem e promovem nele suas ações.

Palavras-chave: Rio Pomba. Mercado imobiliário. Produção do espaço.

ABSTRACT

The research focuses on understanding the ongoing process of spatial dynamics of Rio Pomba , Zona da Mata of Minas Gerais State (IBGE 1990) , from the expansion of courses and physical restructuring of the Federal Institute of Education , Science and Technology campus Southeast Minas Gerais in the city , being active of recent substantial changes in the urban planning of the city . Rio Pomba has been undergoing major changes, especially in the last decade, due to the national reform of the education system of vocational and higher education by the state obviously reflects a broader concern, fully in line with requirements of a particular circuit capitalist world-system. For the city, the expansion and restructuring of courses on Rio Pomba's FI resonates and opens a fertile range of study and related to geographical science. We opted to bring up the discussion of the qualitative impact this process has on real estate activity in the city, which awakens recent interest by foreign students to the city, residents in the same period of the course. One must understand that this is a process so contradictory as is the plasma and social mode of production in which it operates. In investigating contradictions printed in a dynamic setting with actors participating in the overlapping construction of space - time, is that research is reproduced. Have in mind revealing what compose and promote it his actions scenario of use and appropriation of urban space by the many actors.

Key words: Rio Pomba. Housing market. Production of space.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Expansão da rede federal de educação superior (2003-2014)*	23
Tabela 2 – Evolução do quadro de funcionários do IF Rio Pomba nos últimos anos de mudança institucional (2002 e 2008).....	31
Tabela 3 – Cursos oferecidos no IF Rio Pomba nos últimos anos de mudança institucional (2002 e 2008)	32
Tabela 4 – Oferta de vagas nos cursos do IF Rio Pomba (CEFET 2002 e IF 2009) .	33
Tabela 5 – Configuração do mercado imobiliário de Rio Pomba em 2003, 2009 e 2012	52
Tabela 6 – Empresas do ramo imobiliário em Rio Pomba-MG em 2003 e 2012*	55
Tabela 7 – Natureza contratual das locações de imóveis em Rio Pomba em 2003 e 2012*	58
Tabela 8 – População residente e residente alfabetizada de Rio Pomba em 2000 e 2010	74
Tabela 9 – Registro de matrícula nos anos do Ensino Médio e Educação Profissional no CEFET - Rio Pomba em 2004*	75
Tabela 10 – Registro de matrícula nos anos do Ensino Médio no IF Rio Pomba em 2009*	75
Tabela 11 – Número de questionários aplicados por bairro (outubro-novembro de 2013)	102
Tabela 12 – Avaliação dos serviços prestados no bairro de morada dos pesquisados (outubro-novembro de 2013).....	109
Tabela 13 – Composição dos preços de mercado dos imóveis pelas empresas do setor em Rio Pomba (outubro de 2013)	112
Tabela 14 – Valores mínimo, médio e máximo dos aluguéis nas unidades domiciliares pesquisadas	121

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Vagas ofertadas nas universidades federais em graduação presencial (2003-2011).....	24
Figura 2 – Cartograma da expansão das Universidades Federais no Brasil (2003-2014)	25
Figura 3 – Cartograma da expansão dos Institutos Federais no Brasil (2003-2014).	26
Figura 4 – Mapa da localização de Rio Pomba na mesorregião da Zona da Mata de Minas Gerais	28
Figura 5 – Locais de aplicação dos questionários na pesquisa-piloto em Rio Pomba (março de 2013)	86
Figura 6 – Zonas Isótimas das unidades domiciliares de aplicação dos questionários em Rio Pomba (outubro-novembro de 2013)	88
Figura 7 – Gráfico das faixas etárias dos estudantes participantes da pesquisa	91
Figura 8 – Gráfico da distância média das cidades de origem dos pesquisados à Rio Pomba	92
Figura 9– Mapa de localização dos principais municípios de origem dos estudantes pesquisados	93
Figura 10 – Gráfico das características de gênero dos estudantes no IF Rio Pomba na pesquisa	95
Figura 11 – Gráfico do ano de admissão dos estudantes no IF Rio Pomba na pesquisa	97
Figura 12 – Gráfico da frequência de retorno dos pesquisados às cidades de residência	98
Figura 13 – Gráfico das preferências dos estudantes em relação aos lugares frequentados na cidade	100
Figura 14 – Gráfico dos motivos da escolha do bairro/habitação pelo estudante pesquisado	104

Figura 15 – Gráfico das características do bairro/habitação com peso na escolha do lugar pelo estudante pesquisado.....	106
Figura 16 – Gráfico da quantidade das unidades domiciliares pesquisadas por natureza da habitação.....	113
Figura 17 – Gráfico do número de moradores por unidade domiciliar pesquisada .	114
Figura 18 – Gráfico da quantidade de cada cômodo por unidade domiciliar pesquisada.....	116
Figura 19 – Gráfico da ocupação dos estudantes respondentes da pesquisa	117
Figura 20 – Gráfico de estratos de renda familiar dos pesquisados.....	119
Figura 21 – Gráfico da avaliação qualitativa dos valores de aluguel pagos pelo estudante.....	120
Figura 22 – Áreas de apropriação da atividade imobiliária direcionadas ao estudante externo em Rio Pomba em 2013.....	123

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

Andifes	Associação Nacional dos Dirigentes das Instituições Federais de Ensino Superior
ANPG	Associação Nacional de Pós-graduandos
CEFET	Centro de Educação Tecnológica de Rio Pomba
CPF	Cadastro de Pessoas Físicas
CTU	Colégio Técnico Universitário
CVI	Comissão de Valores Imobiliários
EAF-RP	Escola Agrotécnica Federal de Rio Pomba
ESAV	Escola Superior de Agricultura e Veterinária
HUs	Hospitais Universitários
IES	Instituições de Ensino Superior
IFES	Instituições Federais de Ensino Superior
IFET/IF	Institutos Federais de Educação, Ciência e Tecnologia
IF Rio Pomba	Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Sudeste de Minas Gerais - <i>campus</i> Rio Pomba
IGPM	Índice Geral de Preços do Mercado
MEC	Ministério da Educação
PDE	Plano de Desenvolvimento da Educação
PDI	Plano de Desenvolvimento Institucional
PGVI	Planta Genérica de Valores Imobiliários
PGVT	Planta Genérica de Valores de Terreno
PNE	Plano Nacional de Educação
PPP	Projeto Político Pedagógico
PQI	Plano de Qualificação Institucional
REUNI	Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais
SeCTI	Setor de Cadastro Técnico Imobiliário da Prefeitura Municipal de Rio Pomba
TPE	Tabela de Preço de Edificação
UAB	Universidade Aberta do Brasil
UFV	Universidade Federal de Viçosa

UNE

União Nacional dos Estudantes

LISTA DE APÊNDICES E ANEXOS

Apêndice 1 - Questionário aplicado aos estudantes no Exame de Qualificação.....	135
Apêndice 2 - Questionário aplicado aos estudantes para a Dissertação	137
Anexo 1 - Anexo I da Lei Complementar nº 09/2009 da Prefeitura Municipal de Rio Pomba - Planta Genérica de Valores de Terreno (PGVT).....	140
Anexo 2 - Anexo I da Lei Complementar nº 09/2009 da Prefeitura Municipal de Rio Pomba – Tabela de Preço de Edificação (TPE)	144

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	16
2	DO NACIONAL AO LOCAL: A PRODUÇÃO DO ESPAÇO PELA RELAÇÃO IF-CIDADE	20
2.1	O novo modelo de expansão do ensino técnico, profissionalizante e superior no país – REUNI	20
2.2	Histórico do IF Rio Pomba e as implicações da mudança institucional ..	26
2.3	O IF Rio Pomba, a cidade e suas relações no todo espacial	34
3	A DINÂMICA ESPACIAL E OS INSTRUMENTOS ANALÍTICOS DA TOTALIDADE: ENTRE OBJETOS E AÇÕES	40
3.1	Dinâmica espacial	40
3.2	Espaço como instrumento analítico da sociedade.....	43
3.3	Espaço, tempo, sujeitos e ações: a dinâmica espacial do mercado imobiliário de Rio Pomba pós-expansão do IF	50
3.3.1	Categorias espaciais - forma, função, estrutura e processo.....	59
3.4	Grandes intervenções no espaço: fixação dos objetos técnicos	63
3.5	Produção do espaço urbano e totalidade, em busca de um ajuste integrador	69
4	IMPLICAÇÕES NO URBANO DO PROCESSO DE EXPANSÃO E REESTRUTURAÇÃO DO IF RIO POMBA	73
4.1	Repercussões no espaço urbano pós-expansão do IF Rio Pomba.....	73
4.2	O método na pesquisa e os procedimentos metodológicos de atividade de campo.....	76
4.2.1	Dificuldades.....	82
4.3	Estudo de caso: o centro como dínamo concentrador do mercado imobiliário	84
4.4	Resultados e discussão.....	89
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	125
	REFERÊNCIAS	128
	APÊNDICES E ANEXOS	135

1 INTRODUÇÃO

O espaço das cidades tem, por excelência, destaque na geografia e em algumas outras ciências, pelo fato de estar entre os que mais se modificam pela sucessão de impressões históricas talhadas pelo homem, além de agregar a reprodução das relações sociais de produção confinada e concentrada em determinada porção espacial tal que permite de modo acelerado o rearranjo das paisagens, num sentido de constante renovação, muito mais notória do que em alguns outros ambientes do globo.

Tomada como meio difusor do capital, as paisagens de uma maneira geral e as urbanas de forma particular, também se colocam como um desafio ao modo de produção:

Assim, o capital passa a ser representado na forma de uma paisagem física, criada à sua própria imagem, criada como valor de uso, acentuando a acumulação progressiva do capital numa escala expansível. A paisagem geográfica, abrangida pelo capital fixo e imobilizado, é tanto uma glória coroada do desenvolvimento do capital passado, como uma prisão inibidora do progresso adicional da acumulação, pois a própria construção dessa paisagem é antitética em relação à “derrubada das barreiras espaciais” e, no fim, até à “anulação do espaço pelo tempo” (HARVEY, 2006, p. 53).

Para o desenvolvimento capitalista, a dicotomia que se cria da preservação da paisagem e dos valores dos investimentos que a construíram em oposição à destruição para abrir espaço novo à acumulação e à nova condição para reprodução que se tem, será um eterno embate no seio do modo de produção.

Tivemos como objetivo primordial de nossa pesquisa apreender a complexidade da dinâmica espacial do mercado imobiliário em pequenas cidades. Para isso, buscamos expor a relação entre o objeto técnico IF Rio Pomba e a cidade de Rio Pomba a partir de 2008, enfatizando a atividade imobiliária do período.

Nesse sentido, almejou-se ainda compreender a ligação entre interesses do setor imobiliário e o incremento do número de estudantes advindos de outros municípios para estada na cidade. Entender o panorama mais amplo, em escala nacional, que repercute na rede federal de Ensino Superior desde fins da década de 1990, tendo no Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI) a principal referência de análise, se fez essencial.

Por fim, objetivamos explicitar como ações dos múltiplos sujeitos que participam da construção da cidade e da instituição educacional se entrelaçam na composição da totalidade. A compreensão desta nova configuração do município adquire legitimidade não apenas por contribuir para o avanço dos estudos do urbano em campo específico, como também por oferecer ao município¹ uma síntese de um relevante momento que ele vive na perspectiva do desenvolvimento microrregional.

Análises contundentes acerca do processo de dinamização do espaço a partir de intervenções impactantes vêm numa crescente em termos de estudos, o que pode ser explicado em parte no país pelo contexto dos megaeventos, especialmente os de cunho desportivo de 2013, 2014 e 2016. O processo de urbanização com esse catalisador repercute como elemento basilar na morfologia urbana, nas relações sociais e na qualidade do ambiente das cidades.

E o que dizer das pequenas cidades que vivenciam este processo de intervenção com grande impacto? Primeiramente, é preciso qualificar o que se considera uma “pequena cidade”², já que atribuímos à Rio Pomba, município que é foco de nossa pesquisa, esse *status*. Entender as classificações de nossas cidades, em especial nos aspectos relacionados à hierarquização entre pequenas, médias e grandes cidades (e toda a carga embutida no uso destes termos) é de suma importância, dada a generalização do seu emprego e, por conseguinte, do embasamento teórico de pesquisas acadêmicas ou ações governamentais que fazem uso de estudos geográficos para gerarem classificações e direcionarem investimentos. Acaba-se por dar a estes termos um caráter inato quando não passam de maneiras de se qualificar o espaço, numa lógica externa e vertical. Mesmo considerando a caracterização demográfica, sabe-se que o uso da expressão pode se relacionar a uma série de outros fatores que são estruturantes das pequenas cidades: natureza e especificidade das relações sociais, estrutura decisória político-administrativa, contingente de fluxos na conformação reticular da hierarquia urbana, entre muitos outros.

¹ O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística chama de cidade qualquer sede de município, sendo esta generalização puramente político-administrativa. No trabalho consideram-se os termos semelhantes para designar o conteúdo espacial urbano que foi utilizado como unidade espacial de análise.

² A Organização das Nações Unidas considera qualquer agrupamento humano com mais de 20 mil habitantes como urbano. Classificações que categorizam cidades variam por país, porém é recorrente que agrupamentos inferiores a 50 mil habitantes são tidos como pequenas cidades. Para a pesquisa estamos considerando a categorização demográfica do IBGE que tem estipulada a faixa inferior a 100 mil habitantes como pequena cidade.

A expansão e reestruturação físico-institucional do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Sudeste de Minas Gerais - *campus* Rio Pomba (IF Rio Pomba), que adquiriu essa condição em 2008, levou a cidade a uma nova dinâmica espacial, expressa e observada em seus múltiplos sentidos e marcas, notadamente no circuito imobiliário. Assim, a pesquisa oferece a possibilidade de investigar quais as repercussões que tem a expansão/reestruturação de um centro educacional microrregional para o espaço urbano de um município de pequeno porte demográfico.

Ao diagnosticar a essência do movimento contraditório dos muitos sujeitos componentes da produção do espaço urbano em Rio Pomba, poder-se-á compreender parte relevante da atual configuração do mercado imobiliário no município, sugestionando traços futuros desta relação estabelecida entre o objeto técnico que compõe o cenário e os atores que coexistem na produção do espaço.

O Capítulo I contempla inicialmente as relações estabelecidas entre objeto técnico e cidade, clarificando as contradições que são próprias das conexões que marcam estas sinapses. Trazemos ainda uma reflexão sobre as implicações do novo modelo de Ensino Superior adotado pelo Estado brasileiro nas últimas duas décadas e como ele repercute espacialmente. Encerramos o capítulo com o resultado da mudança institucional promovida no IF Rio Pomba, resgatando seu histórico e avaliando o que representa essa nova etapa nos parâmetros educacionais e de valores construídos na instituição ao longo dos anos.

No Capítulo II apresentamos as principais contribuições teóricas que fazem parte da discussão da conceituação de dinâmica espacial, abordando seu potencial como estrutura investigativa da totalidade a partir de seu caráter histórico e geográfico. Tratamos ainda do espaço como meio de estudo analítico da sociedade, resgatando a evolução do conceito e sua qualidade ímpar no âmago do princípio de totalidade. A seguir, nos atemos a explicitar as categorias espaciais que acompanham nossa pesquisa e se erigem como pontes entre o campo teórico e empírico. Finalmente, chegamos à mudança espacial pela inserção de objetos técnicos e as novas configurações que advêm desse processo.

Para o Capítulo III, o intuito foi o de apresentar quais as repercussões para o espaço urbano de Rio Pomba da expansão e reestruturação do objeto técnico, elencando proposições a partir de pesquisa empreendida com estudantes oriundos de outros municípios e que residem na cidade ao longo da realização de seus

cursos. Expomos método e procedimentos metodológicos que nortearam estudo de caso – dados primários e secundários e questionários estruturados – além das dificuldades do processo de coleta, tratamento e exposição das informações. Analisamos os dados coletados, expondo o que estes apontam em questões como a concentração prioritária da atividade imobiliária voltada a esse público na porção central da cidade e o que marca o cotidiano de vida estudantil na vivência do espaço.

2 DO NACIONAL AO LOCAL: A PRODUÇÃO DO ESPAÇO PELA RELAÇÃO IF-CIDADE

No presente capítulo, traça-se um panorama nacional da configuração espacial de interiorização das instituições públicas de ensino que a reforma estatal da educação de nível técnico, profissionalizante e superior impulsiona, abrindo o debate para a repercussão no espaço urbano de cidades fora do eixo centralizador de capitais e regiões metropolitanas. Adicionalmente, situa-se o objeto técnico e a cidade num horizonte relacional que tem por finalidade o encontro do objeto da pesquisa e as formas de análise a partir do período trabalhado.

2.1 O novo modelo de expansão do ensino técnico, profissionalizante e superior no país – REUNI

Por meio do Decreto nº 6.096, de 24 de abril de 2007 estava criado legalmente pelo governo brasileiro o Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais, o REUNI. O decreto deixava claro que a criação vinha atender a meta de expansão da oferta de educação superior prevista no Plano Nacional de Educação, o PNE, que foi instituído pela Lei nº 10.172, de 9 de janeiro de 2001, portanto na vigência de outro partido político no comando presidencial do país.

Já se levanta, portanto, um primeiro ponto importante, que é o de uma continuidade de um plano maior que independe do partidarismo, algo que está disposto no próprio PNE. A questão, no entanto, não é puramente dos termos legais e sim, num cenário mais amplo, o do atendimento a uma prerrogativa internacional, dos mercados globais e grandes entidades supranacionais: a adequação da linha educacional brasileira ao capital internacional.

A educação, dos níveis básico ao superior, passando pelo profissionalizante, é uma das últimas levas de grande interesse que foram modeladas aos anseios externos desde a queda da bipolaridade no pleito mundial da década de 1990 e

onde figuram as privatizações e a entrada maciça do capital estrangeiro ou travestido de nacional nos serviços do Estado - telecomunicações, transportes, construção civil (grandes obras), etc.

O REUNI, como consta logo em seu Art. 1º tem o objetivo de “criar condições para a ampliação do acesso e permanência na educação superior, no nível de graduação, pelo melhor aproveitamento da estrutura física e de recursos humanos existentes nas universidades federais” (BRASIL, 2007, p. 1). Para isso, na sequência, o decreto expõe que tem como meta global elevar gradualmente a taxa de conclusão média dos cursos de graduação presenciais para 90%, bem como a relação alunos de graduação em cursos presenciais/professor para 18, ao fim de cinco anos.

A meta global leva em consideração, portanto, dois preceitos fundamentais para se cumprir, que seriam o número de aprovações gerando conclusões e a dosagem entre os corpos docentes e discentes de modo a chegar a uma relação especificada. É com a adoção das políticas do REUNI na transição das Expansões I e II que veremos uma incessante adoção de multiplicação dos Institutos Federais pelo país, interiorizando-os e reticulando conjuntos deles em acordo com características mesorregionais, derivando daí a mutação que culmina no IF Rio Pomba.

A seguir no decreto, estão diretrizes e meios de inserção das instituições de ensino ao Programa. Nota-se que já desde esse momento, a intenção governamental é a de expansão da oferta de vagas ao ensino superior, ampliação da mobilidade estudantil, flexibilização de currículos (bacharelados interdisciplinares) e reestruturação acadêmica, ampliação da cobertura da assistência estudantil e articulação entre os níveis de ensino. Um projeto virtuoso tanto quanto complexo, de uma exigência de tempo e recursos financeiros extremamente vultosos. As expensas ficariam a cargo do Ministério da Educação (MEC), repassadas a partir do cumprimento de adesão ao Programa e apresentação de planos de reestruturação.

Colocado desta forma, o REUNI adquiriu virtualmente ares de obrigatoriedade na aquisição de recursos por parte das instituições de ensino superior. Em seu invólucro superficial, tende a parecer uma forma de ampliação do acesso ao ensino superior, com destinação de recursos à reestruturação física e ampliação de recursos humanos das universidades. A experiência dos anos em que esteve

presente na realidade das instituições de ensino mostra algo um tanto quanto diferente.

Políticas de grande impacto, assim como obras de grande intervenção, precisam ser pensadas com ainda mais rigor e planejamento, sob pena de atraírem uma gama muito maior de problemas quando de sua efetivação. Infelizmente, esse tipo de prática é pouco comum no país e os desdobramentos disso são sentidos posteriormente. No caso do REUNI, Rodrigues (2011), ao trabalhar a questão da contra-reforma da educação superior, com ênfase na Universidade Federal Fluminense no governo de Luís Inácio Lula da Silva, mostra como o Programa do governo federal se alinha com uma resposta da burguesia a uma crise do capital.

A autora perpassa por todo processo de instauração de reformulação do ensino superior no Brasil entre os anos de 2003 e 2010, delineando como o aparato legal e institucional vai se moldando ao projeto do governo em todas as áreas - análise da situação, fontes de financiamento, autonomia universitária, sistema de avaliação do ensino superior, financiamento na rede privada, inovação tecnológica entre universidades e empresas, sistema de reserva de vagas, parcerias público-privadas, REUNI, Universidade Aberta do Brasil (UAB), programa de assistência estudantil, gerenciamento dos quadros de professores e servidores técnico-administrativos e mudança da natureza dos Hospitais Universitários (HUs).

Como se vê há uma profunda modificação em um curto tempo do orbe do ensino superior no Brasil. Rodrigues (2011) considera, no entanto, que o enfoque do Estado é muito mais gerencial (inserção de mecanismos do setor privado no público, com adoção de forma a visar lucro). O discurso de democratização da educação superior no país tenta distorcer essa característica. De qualquer maneira o que se tem de forma bem sintética é o condicionamento de investimentos a partir do cumprimento de metas, conceito alicerce dos processos gerenciais. A Tabela 1 mostra a expansão da rede federal de educação superior a partir de 2003, bem como das unidades e dos municípios atendidos por estas:

Tabela 1 – Expansão da rede federal de educação superior (2003-2014)*

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2014**
universidades	45	45	51	53	55	57	59	59	64
<i>campi</i> /unidades	148	-----						274	321
municípios atendidos	114	-----						230	275

* Em valores absolutos para os anos apresentados (crescimento considera valores do ano anterior).

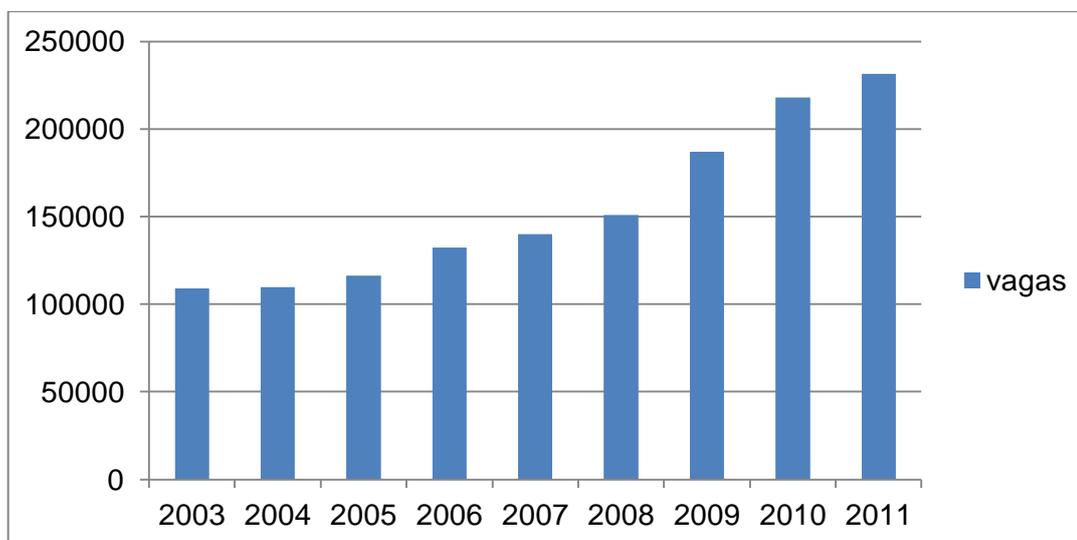
**Previsão.

Fonte: SESu/MEC (2013).

Percebe-se com facilidade que dentro do fator quantitativo a expansão vem sendo bem sucedida. A assertiva não vale na análise qualitativa, especialmente no nível de ensino, condições de trabalho dos servidores e condições estruturais de apoio às universidades, como apontam os estudos de Mancebo (2004), Lima (2009) e Gregório (2012). O período 2003-2007, chamado de Expansão I, objetivou interiorizar o ensino superior federal.

Concomitante à interiorização, se fez também a internacionalização com a criação de universidades fronteiriças no anseio de uma ligação com a América Latina e, de língua portuguesa, esforço de agregação com a comunidade lusófona. A Figura 1 exemplifica a expansão quantitativa a partir do acréscimo das vagas ofertadas no período de análise:

Figura 1 – Vagas ofertadas nas universidades federais em graduação presencial (2003-2011)



Fonte: SESu/MEC (2013).

O relatório de análise de expansão das universidades federais do período 2003-2012, com corpo técnico integrante do MEC, da União Nacional dos Estudantes (UNE), Associação Nacional de Pós-graduandos (ANPG) e Associação Nacional dos Dirigentes das Instituições Federais de Ensino Superior (Andifes), denota sem sombras de dúvidas o avanço quantitativo já mencionado. Nele não estão expressos, no entanto, dados que comprovem avanços na qualidade dos cursos de graduação, formação profissional, estrutura física das instituições ou condições de trabalho dos corpos docente e técnico das universidades.

O cartograma da Figura 2 expressa a interiorização e difusão espacial do processo de reestruturação das Instituições Federais de Ensino Superior (IFES):

Figura 2 – Cartograma da expansão das Universidades Federais no Brasil (2003-2014)



Fonte: Adaptado de MEC (2013), disponível em:
<<http://painel.mec.gov.br/academico/mapaSupProf/acao/S>>.

A observação permite salientar como se conjectura o horizonte futuro traçado pela expansão. As universidades federais com localização em capitais e regiões metropolitanas se consolidaram como as pioneiras no Brasil a partir do primeiro quarto do século XX. O que se vê a partir do processo de expansão é a interiorização, com inicial destaque para as regiões Sul e Sudeste e uma fase mais recente com ênfase para as regiões Norte e Nordeste.

Na Figura 3 podemos ver a difusão espacial dos Institutos Federais de Educação, Ciência e Tecnologia (IFET ou IF) pelo país, notadamente influenciados pela expansão da década de 2000:

Figura 3 – Cartograma da expansão dos Institutos Federais no Brasil (2003-2014)



Fonte: Adaptado de MEC (2013), disponível em:
<<http://painel.mec.gov.br/academico/mapaSupProf/acao/S/>>.

O processo em curso da interiorização leva grandes objetos técnicos a cidades que doravante não necessariamente os tinham. Isso repercute sobre o espaço urbano de uma maneira muito impactante. Várias implicações surgem daí e merecem ser estudadas a fundo. Uma delas está justamente nas cidades ditas pequenas e médias, como na pesquisa. A comparação das Figuras 2 e 3 leva a uma indiscutível supremacia de criação de IF, com toda multiplicidade de formação e ensino-pesquisa-extensão típicos e distintos de universidades.

2.2 Histórico do IF Rio Pomba e as implicações da mudança institucional

Diferentemente de um razoável número de novos institutos federais, o IF Rio Pomba, apesar de sua datação de criação recente, já tem uma longa história no âmbito da educação:

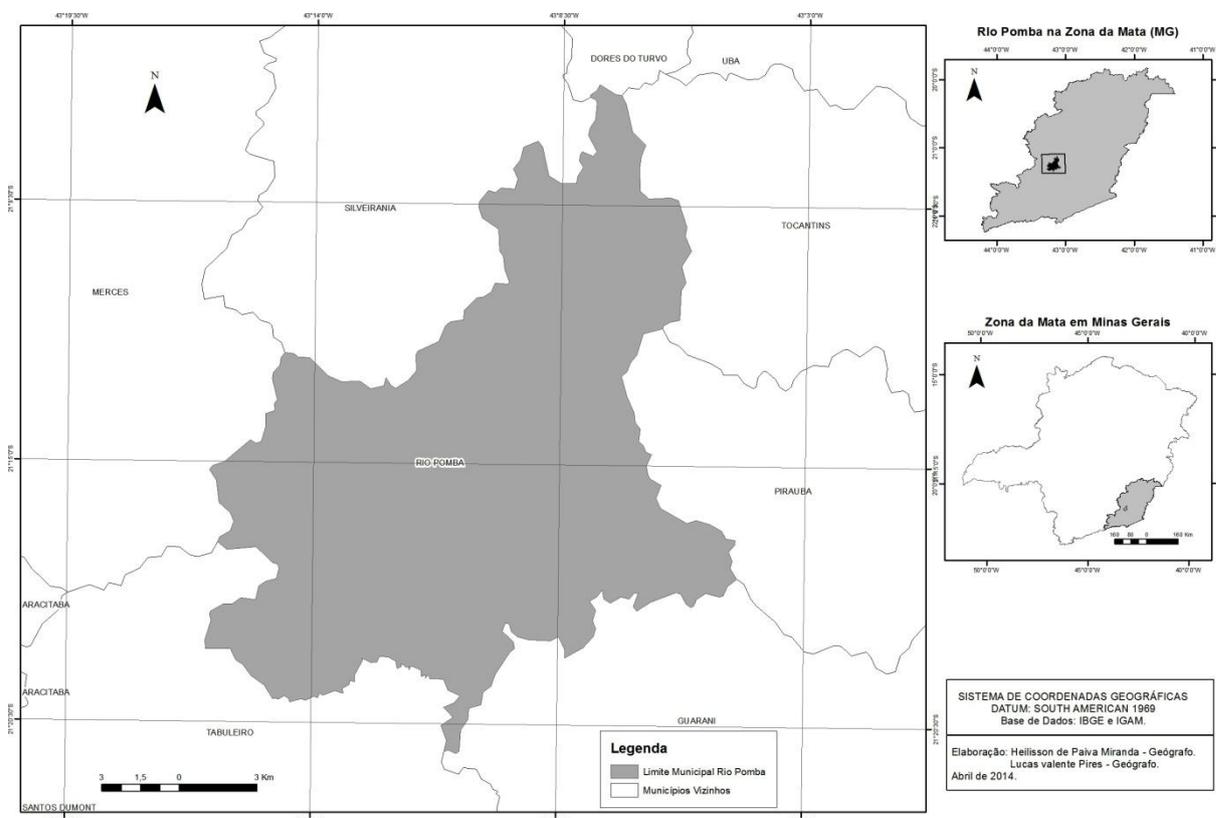
A origem da Escola data de 16 de agosto de 1962, quando foi inaugurada pelo deputado Último de Carvalho, atendendo aos anseios políticos, econômicos e sociais vigentes, idealizando-se uma escola voltada para as necessidades do meio rural, numa metodologia adaptada ao sistema escola-fazenda.

Na época, o acesso à educação era difícil e oneroso. Muitos almejavam cursar o antigo ginásio e esse grau de ensino era representado por poucas escolas, localizadas geralmente em cidades-polo. Os filhos de pequenos proprietários e de trabalhadores rurais não tinham condições financeiras para realizar esses estudos. A criação desta Instituição veio justamente preencher essa lacuna, proporcionando a esses indivíduos a escolarização tão sonhada. Baseando-se no Plano de Metas do governo do então Presidente JK, esses anseios foram conquistados pelo líder regional, Dep. Último de Carvalho, concretizando o sonho da sociedade regional.

Foi criado pela Lei 3092/56 de 29 de dezembro de 1956, publicada no DOU em 02 de janeiro de 1957, com a denominação de “Escola Agrícola de Rio Pomba”. Era subordinada ao Ministério da Agricultura e utilizava as terras e benfeitorias do Departamento Nacional de Produção Animal e da Estação Experimental de Fumo do Serviço Nacional de Pesquisas Agronômicas (IF SUDESTE MG CAMPUS RIO POMBA, 2013).

A formação do IF Rio Pomba remete ao atendimento a uma característica econômica adquirida pela mesorregião da Zona da Mata mineira ao fim do apogeu do ciclo cafeeiro, que é a da produção animal e agrícola modesta, com intensa segmentação das glebas rurais (pequenas e médias propriedades) e relativa diversificação de culturas. A Figura 4 explora a localização de Rio Pomba na mesorregião e no estado de Minas Gerais.

Figura 4 – Mapa da localização de Rio Pomba na mesorregião da Zona da Mata de Minas Gerais



Fonte: Elaborado por Pires e Miranda (2014).

Pode ser visto como exemplo o caso da Escola Superior de Agricultura e Veterinária (ESAV), hoje Universidade Federal de Viçosa (UFV), que tinha pretensões similares quando de sua criação em 1926, pelo então Presidente da República Arthur da Silva Bernardes. Tanto no caso da UFV como do IF Rio Pomba nota-se um intercâmbio e apoio institucional estadunidense em seus primórdios, bem como o preenchimento de uma lacuna que compunha os anseios das atividades econômicas dominantes da mesorregião.

A década de 1960 é ainda mais emblemática se a situarmos como um período de iniciação dos investimentos na Revolução Verde, nome dado ao processo amplo dos campos científico, político, econômico e ideológico para uma profunda modificação da estrutura de espaços rurais.

Assim, evolutivamente nos termos legais, o IF Rio Pomba foi:

- (1) Ginásio Agrícola de Rio Pomba – 13 de dezembro de 1964;
- (2) Colégio Agrícola de Rio Pomba – 25 de janeiro de 1968;

(3) Escola Agrotécnica Federal de Rio Pomba (EAF-RP) – 4 de setembro de 1979;

(4) Centro Federal de Educação Tecnológica de Rio Pomba (CEFET) – 14 de novembro de 2002;

(5) *Campus* Rio Pomba do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Sudeste de Minas Gerais – 30 de dezembro de 2008.

Nessas quase cinco décadas o IF Rio Pomba precisou se adaptar aos rumos que a própria estrutura que promoveu sua concepção adquiriu. Hoje tem um perfil formador de profissionais com ênfase no agronegócio sem, contudo, deixar de estampar um lema tido como novo símbolo do profissional que dali sai:

O Campus Rio Pomba participa de forma ativa das mudanças do mundo globalizado, introduzindo um novo modelo de formação profissional com ênfase no homem e suas relações com o meio ambiente no qual está inserido.

(...) Vale ressaltar que todos os cursos aqui ministrados mantêm a preocupação com a parte ambiental, principalmente na questão dos estudos dos impactos provenientes das agroindústrias e da produção agropecuária em geral. O profissional que o Campus Rio Pomba forma traz embutido nos conhecimentos científicos, uma formação cidadã baseada nos princípios do desenvolvimento sustentável (IF SUDESTE MG CAMPUS RIO POMBA, 2013).

A cada época se renovam os apelos mercadológicos e sociais. É seguindo esta premissa que o sistema educacional tem planejado as rotas a serem seguidas, sob influência de uma série de fatores a ele aglutinados. No período de desenvolvimento econômico do Brasil aderido ao modelo agrário-exportador e, subsequencial, a preparação ao eixo da indústria nacional, tanto o ensino técnico rural como o ensino profissionalizante de indústria, comércio e serviços tiveram seu período auge de investimentos.

O IF Rio Pomba seguiu este processo. Em quatro décadas foi de instituição subordinada ao Ministério da Agricultura, com terras do Departamento Nacional de Produção Animal e da Estação Experimental de Fumo do Serviço Nacional de Pesquisas Agrônomicas, à um realinhamento curricular, político e administrativo. De acordo com Oliveira (2010), mudou sua característica básica de educação agropecuária/agroindustrial de nível técnico e médio para a implantação de cursos em todos os níveis da educação profissional e tecnológica, o que de maneira

inequívoca, transforma completamente também os horizontes de pesquisa e extensão.

Dezembro de 2002 marca a autorização do primeiro curso superior da instituição, o de Tecnologia de Alimentos. Em fevereiro de 2005, aprova-se a criação do curso de Tecnologia em Agroecologia onde mais do que expansão das novas áreas do conhecimento está a quebra paradigmática com o modelo do aluno egresso e as particularidades que permearam a formação dos profissionais nos anos anteriores.

A metamorfose “final” é o advento do IF. Consubstanciados como ação integrada e referenciada na ocupação e desenvolvimento territorial e padronização da rede federal de educação profissional e tecnológica, de acordo com os arranjos produtivos locais³ os IF seguiram proposta político-pedagógica de cunho inovador na educação profissional e tecnológica. Almejam a oferta em todos os níveis de ensino – básico, técnico, profissionalizante, graduação, pós-graduação *lato e stricto sensu*, de teor sistêmico nos termos do Plano de Desenvolvimento da Educação (PDE) (MEC, 2008).

O IF Sudeste de Minas Gerais é o resultado da conversão do CEFET Rio Pomba com a incorporação da Escola Agrotécnica Federal de Barbacena, o Colégio Técnico Universitário (CTU) de Juiz de Fora e a unidade administrativa da Reitoria e os *campi* nos municípios de Muriaé, São João Del Rey e Santos Dumont, além do Polo Avançado de Bom Sucesso.

Oliveira (2010) se incumbe de analisar quais implicações advêm do processo de mudança organizacional que se deu a partir da passagem do IF Rio Pomba de Centro Federal de Educação à Instituto Federal, na visão de servidores e quadro de gestores no período transicional. Aqui temos um ponto de interessante destaque que deriva da transformação de um modelo de “escola agrícola” de ensino médio e técnico à uma instituição de ensino superior, estratificada em uma gama bem mais ampla de oferta de cursos - presenciais, tecnólogos, à distância, entre outros.

Para além da simples mudança organizacional, há a mudança estrutural que, claro, se associa às mentes dos atores que constroem o IF diariamente, porém se trata de um movimento que envolve também atores externos à vivência cotidiana. A

³ Aglomerações empresariais com especialização produtiva e vínculos entre si e com atores locais (governo, instituições educacionais, associações de empresas e ou crédito), estando lotadas numa mesma porção territorial.

seguir, a Tabela 2 demonstra como ocorreu o rápido acréscimo quantitativo do número dos quadros técnico-administrativo e docente em dois anos emblemáticos para nossa análise – 2002 e 2008 – ano da mudança a CEFET e, posteriormente, da mudança da instituição à IF.

Tabela 2 – Evolução do quadro de funcionários do IF Rio Pomba nos últimos anos de mudança institucional (2002 e 2008)

	<i>2002</i>	<i>2008</i>	<i>total</i>
docentes	37	103	133
técnicos- administrativos	96	247	350

Fonte: Secretaria de Graduação IF Rio Pomba (2013).

Como se pode notar, houve um avanço bem acentuado no número de servidores do IF do ano de 2002 para 2008. Tanto os docentes como o corpo de técnicos sofreu a sensível influência do plano governamental de expansão e reestruturação das Instituições de Ensino Superior (IES). Nota-se a profunda diferença do corpo de funcionários do IF com relação a outras grandes IES do país, o que não diminui a intensidade da modificação que se empreendeu na última década.

De forma similar, o número de cursos e a oferta de vagas acompanharam a renovação que foi trazida pelo IF. A Tabela 3 apresenta a malha de cursos que eram oferecidos na transição de EAF-RP à IF:

Tabela 3 – Cursos oferecidos no IF Rio Pomba nos últimos anos de mudança institucional (2002 e 2008)

<i>2002</i> <i>cursos técnicos</i>	<i>2008</i> <i>cursos técnicos</i>
agroindústria agropecuária informática meio ambiente zootecnia	agente comunitário da saúde agropecuária agronegócio alimentos florestal informática meio ambiente secretariado segurança do trabalho vendas zootecnia
	<i>cursos superiores</i>
	administração agroecologia ciência da computação ciência e tecnologia de alimentos formação de professores laticínios matemática
	<i>especializações lato sensu</i>
	agroecologia proeja

Fonte: Secretaria de Graduação IF Rio Pomba (2013).

A adição dos cursos superiores e das especializações é parte do pacote que envolve a dinamização da oferta dos mesmos, apregoada pelo REUNI para os IF. De forma complementar, a consolidação dos cursos técnicos com simultânea expansão e diversificação denota rumos distintos do que até então marcava o arcabouço educacional que norteava o IF Rio Pomba.

Essa reestruturação possibilitou o aumento global da oferta de vagas para o Ensino Médio, ampliando o número de ingressantes, bem como o de turmas, onde o estudante opta a integração de seu curso à uma modalidade de curso técnico, concluindo ambos ao fim do ensino regular. Potencializa-se ainda a possibilidade da própria permanência do estudante que se interessar em concorrer a um curso de nível superior (no leque de opções, alguns cursos técnicos têm inclusive o seu congruente no nível superior).

A seguir, a Tabela 4 traz a evolução da oferta de vagas para os cursos e sua interessante diversificação na comparação de dois anos, 2002 e 2009, anos de início de vigência de cursos nas últimas mudanças institucionais:

Tabela 4 – Oferta de vagas nos cursos do IF Rio Pomba (CEFET 2002 e IF 2009)

<i>modalidade</i>	<i>2002</i>	<i>2009</i>
educação à distância (EaD)	-	120
especialização	-	100
superiores	-	265
técnicos	225	430

Fonte: Secretaria de Graduação IF Rio Pomba (2013).

Pelos dados da Tabela 4, fica sólida a proposta de expansão aliada à abertura a modalidades que antes não faziam parte do projeto educacional da instituição. Essa abrangência é consoante com o que foi estabelecido pelo REUNI aos IF criados (MEC, 2009). Junto da ampliação de oferta de vagas dos cursos técnicos, está a inclusão de cursos à distância, que comumente são feitos em polos avançados em outros municípios.

Como se vê, a mudança institucional é fruto de poderes decisórios externos à cidade, porém repercutirá nela em última escala. A partir de uma conjuntura específica de fins do século XX o IF Rio Pomba vai ganhando novos traços que, por

sua vez, irão se refletir nas características de formas e funções em curto prazo e nas estruturas e processos a médio e longo prazo, como compostos ativos de mutação da cidade.

Em Rio Pomba, os atores locais os mais diversos, participam com suas ações e seguem determinados interesses. Essas ações também estão envolvidas na transformação global pela qual o espaço local é submetido. Dessa forma, modifica-se o conjunto e, num padrão reticular de influência, a microrregião.

2.3 O IF Rio Pomba, a cidade e suas relações no todo espacial

Um período transicional que culmina na passagem da vida rural à urbana, ou melhor, dos ambientes tidos como rurais aos urbanos marcou as décadas da segunda metade do século XX. No desenrolar desse cenário são várias as tentativas de pensar a sociedade e seu espaço, ambos em constante mutação. Lefebvre (2008) em seu *A revolução urbana* é um dos que tentam compreender como o fenômeno urbano vem modificando o espaço moderno e traz consigo uma série de implicações que daí derivam. Não se detém na trivialidade de uma caracterização do espaço e sim na sua aceção como problema, isto é, tem no entendimento da sociedade atual e na sua transformação seu foco.

Para Lefebvre (2008) existe a possibilidade de uma apropriação total do espaço pela sociedade, posto que a dificuldade desta apropriação resida na estrutura fragmentária tanto no plano teórico (especialização das disciplinas e competências que tratam do espaço e do urbano) como no prático (estrutura organizativa do sistema industrial).

Estamos assim diante de um quadro em que a produção *no* espaço dá lugar à produção *do* espaço, premente a interesses de entes específicos que possuem controle no meio político e recursos no meio econômico para sustentar e perpetuar essa condição. Parece claro ao autor que a problemática urbana não pode ser reconhecida como um simples subproduto da industrialização. É inegável, contudo, que olhar o fenômeno urbano sob a lente teórico/prática da industrialização leva a uma fragmentação tanto em consciência como em ação e impede de vê-lo como

campo de tensões e conflitos, unidade de contradições e lutas. A compreensão da cidade atual também é fosca, o que muda até certo ponto é seu imperativo. Chegamos à cidade contemporânea de comércio e serviços.

De um lado estão as necessidades da sociedade de se reproduzir e de outro as necessidades de reprodução do capital. Um conflito emerge da disparidade de vontades e isso é sentido no lócus comum a eles, o espaço de maneira geral e o espaço urbano de maneira particular:

Deve-se tomar como referência não a produção no sentido restrito dos economistas – isto é, o processo de produção das coisas e de seu consumo -, mas a reprodução das relações de produção. Nesta ampla acepção, o espaço da produção implicaria, portanto, e encerraria em seu seio a finalidade geral, a orientação comum a todas às atividades dentro da sociedade neocapitalista. Trata-se da produção no mais amplo sentido da palavra: produção das relações sociais e reprodução de determinadas relações. (LEFÈVRE, 1976, p.67)

O que não significa considerarmos o espaço como o promotor das contradições em primeira instância. Esse papel é da sociedade e, a partir de suas práticas espaciais é que se pode depreender que o espaço, moldado pela ótica das relações que sobre ele se desdobram, pode fortalecer ou atenuar tais contradições.

Em suma, o espaço urbano⁴ é um dos mais ricos círculos de pesquisa e interpretação da realidade posta, cabendo à geografia assumir seu papel como expositora das inúmeras possibilidades de estudos. Sobre os geógrafos e as cidades escreve Maurício de Abreu:

Ao contrário do passado, quando os geógrafos pensavam as cidades quase que exclusivamente a partir de sua dimensão singular, única, elas hoje são vistas como *loci* de interseção de processos sociais que têm origem em diversas escalas espaciais. Alguns desses processos são mundializados, e só podem ser compreendidos a partir de sua correta inserção numa escala global de interpretação. Outros são de caráter particular, e se explicam pelas dinâmicas sociais dos estados-nações. Há outros, ainda, que são de natureza nitidamente singular e, por isso, precisam ser contextualizados a partir das realidades locais. Entender como esses processos se entrecruzam num determinado lugar, e acabam por imprimir marcas na sua paisagem e nas suas representações, é, pois, um desafio empolgante (ABREU, 2003, p. 97).

⁴ Uma tradução da terminologia original da língua inglesa mais apropriada poderia chamá-lo de espaço citadino, posto que a terminologia 'urbano' remete a um cenário teórico bem mais vasto, bem como o é a estrutura espacial a que corresponde.

Esse universo de amplitude controlada por um espaço-tempo determinado, por escalas delineadas e por atores específicos, todos estes fatores de rotatividade, se apresenta na atualidade aderido ao modo de produção capitalista e à produção capitalista do espaço [urbano]. Se se presta à reprodução das relações sociais de produção, aparece em consonância com a busca incessante do capital em se reproduzir e, por consequência, sobreviver.

As cidades se erigem da concentração em pontos próximos do espaço de certo número variável de objetos. Esses objetos, por sua vez, são meticulosamente selecionados pelos grupos sociais para compor o ambiente urbano. Segundo Santos (1996, p. 28) “são [os objetos], para o grupo, a natureza útil, um subsistema do sistema natural total, o seu subsistema eficaz. Esse subsistema é ainda a natureza, mas já é, igualmente, social, porque deliberadamente escolhido pelo homem”.

A característica elencada acima - a concentração de objetos selecionados ao atendimento de dadas necessidades do grupo - é fator distintivo para as cidades e, em consonância com algumas outras peculiaridades, estão na formação concreta desse ente espacial. Obviamente, à escolha dos objetos estão embutidas ações do grupo (ou grupos) que deseja que determinada formação dos objetos no espaço auxilie na sua reprodução social.

O quadro analítico exposto dessa forma parece mais simples do que é em realidade. Ele se faz muito mais complexo com a adição da herança social dos objetos no espaço, que são justamente os objetos pretéritos passados à frente no tempo, não necessariamente com sua função e forma originais e na estrutura para a qual foram concebidos, mas com repercussão e influência no espaço em que se inserem e nas ações dos grupos onde estão imersos.

Os objetos que perduram no tempo têm uma ou mais justificativas para estarem escolhidos a se manterem. Podem sofrer remodelamento pela inserção de algum apêndice ou a retirada de algo que deles fazia parte. Podem ser aniquilados e reconstituídos, passar por revitalização ou depreciação. Ainda assim estarão como componentes do espaço, logo participantes ativos da formação e composição das cidades.

A outra adição que se faz é a da intencionalidade dos sujeitos. Aqui, precisa-se ter em mente de quais sujeitos se fala e do que se compreende por intencionalidade. Os sujeitos variam entre os que estão inscritos e os circunscritos ao espaço das cidades em que se localizam os objetos. No caso daqueles inscritos,

as intencionalidades são díspares, porém se acham em relativa conexão com o lugar. Assim, incidem com alguma racionalidade que respeita a matriz das relações sociais estabelecidas e configuram a reprodução dos grupos sociais do lugar. São, pois, descritas:

Mas os lugares também podem refortalecer-se horizontalmente, reconstruindo, a partir das ações localmente constituídas, uma base de vida que amplie a coesão da sociedade civil, a serviço do interesse coletivo (SANTOS, 2012, p. 287-288).

Convenciona-se chamar de *horizontalidades* esse leque relacional das ações pautadas em intenções, na “geração de um cotidiano homólogo graças à interdependência que se estabelece horizontalmente” (SANTOS, 2012, p. 288). Isso é perceptível nas técnicas, na informação, na ação política, em orientação à atividade hegemônica do lugar, portanto a um interesse particular.

Aos sujeitos circunscritos ao lugar, em espaço-tempo desconexo até certo ponto, as intencionalidades são outras, apesar de algumas vezes poderem convergir na meta comum local, ou buscar isso a partir da aproximação de técnicas, informação e ação política entre os dois sistemas. O que se pode falar é que “a tendência atual é no sentido de uma visão vertical dos lugares” (SANTOS, 2012, p. 287). Dessa maneira:

Nessa união vertical, os vetores de modernização são entrópicos. Eles trazem desordem aos subespaços em que se instalam e a ordem que criam é em seu próprio benefício. E a união vertical – seria melhor falar de unificação – está sempre sendo posta em jogo e não sobrevive senão à custa de normas rígidas (SANTOS, 2012, p. 287).

Essas *verticalidades* aparecem na tentativa e como sustentáculo do modo de produção, já que figuram como meio legítimo de ordenar espaços locais segundo uma ótica global. Sua influência sobre as cidades e seus objetos é notória e, em grande parte, conflituosa para determinados espaços pouco consoantes ao que é imposto pelo externo.

Temos a constituição do quadro analítico, então, muito mais complexa do que a simples concentração de objetos como alicerce de estruturação das cidades. Há a herança social de objetos, a mutabilidade dos existentes, as ações horizontais dos atores do lugar e as verticais dos externos ao lugar.

Na construção social participa a técnica, que se instaura como a forma - instrumental ou não - do homem acionar os objetos que precisa para perpetuar a reprodução social de sua sociedade e, por conseguinte, também a sua. Um movimento dialético permeia essa relação, sendo que o que se faz uso e a ação empregada se encontram numa transformação simultânea do indivíduo.

Nas cidades vão ser encontrados determinados objetos técnicos, localizados segundo uma lógica específica, contribuindo para a garantia de uma estrutura organizacional interna e externa aos espaços urbanos. Tais objetos técnicos, *fixos* seletamente dispostos sobre pontos das cidades são, ao mesmo tempo, *nódulos de fluxos* os mais diversos, contudo dentro de uma natureza única tanto escalar como de essência.

A natureza escalar é compreendida na medida em que há um limite para esses fluxos, uma escala de atuação e que rege, inclusive, o seu alcance. A cada dia, o avanço dos sistemas de comunicação/transmissão/informação faz com que a natureza escalar expanda os seus limites à própria escala planetária. O alcance do fluxo (sobretudo no plano da comunicação e transmissão da informação), todavia, não é necessariamente a zona de influência do determinado objeto técnico. Ela está dirigida para um alcance que responde para a necessidade do objeto, isto é, em acordo com a essência.

A essência do objeto técnico é a finalidade para a qual ele foi produzido e a teia de relações sociais pareadas que ele permite. Para cada objeto técnico temos uma ou mais finalidades, científico-tecnológica-educacional no nosso caso, mas que poderia ser produtiva, administrativa, militar, entre outras. Já as relações sociais pareadas remetem a toda possível e imbricada gama de relações que se estabelecem entre os sujeitos ativos no uso direto ou indireto do objeto técnico. Na ilustração do nosso caso estão os corpos docente e discente, técnico-administrativo e prestadores de serviço, profissionais autônomos de serviços acessórios, promotores imobiliários, administração de alta cúpula ou o cidadão comum que passeia pelo *campus* diariamente, para situar alguns exemplos.

Um dado objeto técnico modifica o lugar de acordo sua natureza escalar e essência. Isso se dá porque estes dois componentes formativos dos referidos objetos técnicos estão intimamente ligados ao grau de alcance e influência que o mesmo provoca sobre o espaço. A uma dada natureza escalar é garantida uma área de influência mais direta que, no nosso esforço investigativo estamos considerando

a cidade de Rio Pomba e, uma área de influência indireta, atrelada sobretudo à verticalidade incidente (fluxos provenientes de pontos longínquos) e à repercussão espacial do objeto (fluxos gerados a pontos longínquos).

À essência do objeto técnico se encontram diferentes áreas de influência sobre o espaço. Um centro de comando militar, por exemplo, pode ter uma vasta área estratégica de cobertura, garantida por espionagem, ronda ou ocupação. Um complexo esportivo pode ter num bairro e esporadicamente em pontos um pouco mais afastados, como uma administração externa ou uma fornecedora de material esportivo sua área reticular de *inputs* e *outputs*.

Fica claro que em análises como essas, amparamo-nos em simplificações. É praticamente impossível a adoção operacional que permita abarcar a totalidade de fluxos que um dado objeto técnico suporta, posto que alguns deles sejam esporádicos, sem periodicidade ou até únicos. O número de atores sociais envolvidos também é variável e transitório no tempo, ou seja, a totalidade se mostra como imperativa e não há contemplação no plano investigativo que a abarque com destreza. Resta-nos um recorte espaço-temporal específico e salvaguardado para que não se esteja cometendo nenhuma espécie de equívoco no plano do objeto e da pesquisa.

3 A DINÂMICA ESPACIAL E OS INSTRUMENTOS ANALÍTICOS DA TOTALIDADE: ENTRE OBJETOS E AÇÕES

Neste capítulo mergulha-se na abstração dos conceitos que margeiam a pesquisa, erigindo a dinâmica espacial como a manifestação em movimento das contradições das ações dos sujeitos que compõem o orbe de construção do espaço urbano de Rio Pomba no tocante ao mercado imobiliário sob influência do novo mercado consumidor propiciado pela expansão dos cursos no *campus* do IF na cidade. Também se traz à luz um resgate dos pilares teórico-empíricos, representados por espaço, tempo, sujeitos e ações, consubstanciados para a faceta da realidade apreendida.

3.1 Dinâmica espacial

O espaço conta a História universal e, mais precisamente, o espaço geográfico se incumbe de contar a história da humanidade, dos seres humanos em sua jornada de seres históricos. Se os limites dessa história já transpõem a Terra, nela se inscreve a maior parte do rico caminho percorrido até aqui pelas sucessivas sociedades. É salutar, portanto, que a investigação do homem enquanto ser recaia na análise de seu espaço, imaginado, construído, modificado.

As maneiras como se analisa o espaço geográfico vão depender da visão que se quer obter, da profundidade que se pretende, do período de tempo e também do conjunto que se abarca na investigação. Um exercício de apreensão da totalidade pela totalidade é uma atividade laboriosa tal que se torna inviável, mesmo que já tenha sido objeto de busca da chamada Cosmografia.

A atribuição de divisões do todo para estudo dessas partes, almejando uma reintegração que gere uma síntese desse todo, já não igual à primeira tomada de observação e sim entendida na montagem relacional das partes é um desafio imperioso e talvez figure entre as mais complicadas lidas para os geógrafos. Isso porque não é a simples lógica investigativa do espaço geográfico, com seus objetos

e suas ações em dada escala que está na linha de frente e, sim a complexidade da dinâmica espacial, do movimento fluido e heterogêneo das relações do homem com seu espaço (dinâmica social). Dinâmica que está diametralmente oposta ao controle sobre a estrutura investigativa que a ciência moderna petrificou em dogma.

O esforço analítico, então, vai muito além da simples lógica de disposição do espaço e entes espaciais. Supera também a simples lógica das relações estabelecidas entre os atores/espaço, espaço/atores, atores/atores. Centra-se sim na compreensão de todo esse orbe em reprodução no caminhar histórico. E é nesse momento que se apresenta como um constante desafio.

Santos (1992), em discussão sobre o denominado “fim da região”, enfatiza o quão difícil é a tarefa da compreensão desse cenário, ao se referir à definição do espaço, à sua divisão como instrumento de análise e à dinâmica inerente a tudo isso:

A apreensão intelectual dessa nova situação é, sem dúvida, de apreensão intelectual mais difícil, desafiando a nossa capacidade de teorizar e de produzir conhecimento empírico adequado. É esse, talvez, o desafio maior que os geógrafos e os outros especialistas do território enfrentam em nossos dias. (...) Quanto a nós, não pensamos que a região haja desaparecido. O que esmaeceu foi a nossa capacidade de reinterpretar e de reconhecer o espaço em suas divisões e recortes atuais, desafiando-nos a exercer plenamente aquela tarefa permanente dos intelectuais, isto é, a atualização dos conceitos (SANTOS, 1992, p. 53).

Uma aproximação da realidade irá requerer, assim, uma capacidade de olhar o tempo hodierno com a lente mais atual para sua análise, com os instrumentos adequados de contato com o objeto e a convicção do pesquisador e/ou intelectual de poder somar algo no entendimento daquilo a que se presta seu esforço. A dinâmica espacial pincela, portanto, para a ciência geográfica, quadros analíticos vigorosos do todo espacial, ao fornecer uma representação em que se incluem e entrelaçam os aspectos de dois alicerces desse todo espacial - movimento temporal e teia de relações entre espaço e sociedade em caráter indissociável.

Na dinâmica espacial vão se inscrever nobres conceitos da ciência geográfica. Estarão compartilhando da mesma arena a organização e produção do espaço, a formação socioespacial, o arranjo espacial, entre alguns outros. Como uma espinha dorsal, pode dela se ramificar um valoroso número de constructos

analíticos, antes dispostos em pé de igualdade com a mesma dinâmica do que simplesmente hierarquizados em patamares inferiores a ela.

Se um dos alicerces do todo espacial citados anteriormente é o movimento temporal, necessitamos dessecá-lo um pouco mais antes de um aprofundamento por caminhos mais sinuosos. A esta expressão se ligam observações importantes. Sendo o espaço geográfico dotado de uma dinâmica espacial, depreende-se que esta dinâmica acompanha uma insígnia histórica que soma a cada novo instante, a partir do rebatimento sobre o espaço daquela referida dinâmica e, numa dialética em que é inerente a mútua influência, novo conjunto (de relações, de objetos, de formas, de pensamentos) totalmente diverso daquele que o precedeu e, ao mesmo tempo, diverso do que o que está por vir, ainda que muitas vezes se preservem formas e ações do conjunto original.

Podemos inferir, dessa forma, que o avançar histórico da humanidade a leva a se diferenciar de tempos passados - antigos ou recentes - e oferece as condições para a contínua renovação dessa diferenciação. Para a dinâmica espacial isso é fundamental estar claro, tanto quanto deve estar o outro alicerce, que é a teia de relações entre espaço e sociedade, um ambiente plural, de rápida transformação e recheado de contradições, ou seja, um reflexo do próprio homem.

Um último adendo tem de ser feito em relação a esta aproximação da realidade a partir do prisma o mais contemporâneo possível, como já sugerido. Parece bastante óbvio que toda e qualquer análise de nossa dinâmica espacial não será uma tarefa consubstanciada por instrumentos analíticos anacrônicos. Fazemos isso com o passado por ainda não contarmos com a possibilidade de retornar a tempos remotos a fim de pesquisá-los.

Ora, o espaço atual com sua dinâmica própria deve ser visto e analisado com a estrutura atual de conceitos, de meios, de técnicas. Até aí não se apresenta nenhuma novidade. O que é digno de atenção, no entanto, é a percepção de que a análise e estudo da dinâmica espacial de hoje está marcada pela forma como se organiza a sociedade de hoje. Global, fluida, de pensamento único (ou que se pretende a isso), unificada (ou em tentativa de) pela técnica e sob a égide de um modo de produção. É uma condição de análise preestabelecida e sobre a qual se necessita estar atento e ciente de que, enquanto seres do nosso tempo atual, disso não podemos nos desvencilhar.

3.2 Espaço como instrumento analítico da sociedade

Tão fundamental quanto respirar para a manutenção das funções vitais do organismo é o espaço. Na acepção biológica mesmo, pois sem ocupar um espaço, não existimos enquanto matéria. Isso passa despercebido, porém é um fato singular sobre o qual ainda não se admite refutação. É sabido, entretanto, que vamos muito mais além do que simplesmente ocupar um lugar no espaço. E isso nos diferencia de boa parte do que está, como nós, contido nesse espaço.

O homem mantém com o espaço uma relação única em comparação ao restante das coisas e vidas. Essa relação permite a ele o estabelecimento de algo que não é observável na relação das forças da natureza e dos outros animais (pelo menos não da forma como ele o faz), que é a modificação do espaço para atender ao que se pensa, mesmo que o que se pensa seja algo banal ou sem a mínima utilidade imediata ou futura. Como nos traz Santos (1996):

O trabalho é a aplicação, sobre a natureza, da energia do homem, diretamente ou como prolongamento do seu corpo através de dispositivos mecânicos, no propósito de reproduzir a sua vida e a do grupo. Alguns afirmariam que os outros animais também realizam trabalho, quando de alguma forma utilizam e modificam a natureza, mas o homem é o único que reflete sobre a realização de seu trabalho. Antes de se lançar ao processo produtivo, ele pensa, raciocina e, de alguma maneira, prevê o resultado que terá o seu esforço (SANTOS, 1996, p. 87).

Essa reflexão que antecede o trabalho, legítima ponte da interação com o ambiente, é exclusividade de nossa espécie. A implicação que daí deriva é a possibilidade de criar espaço da qual o ser humano é dotado, a ponto de Santos (1996, p. 28) dizer que “viver, para o homem, é produzir espaço. Como o homem não vive sem trabalho, o processo de vida é um processo de criação do espaço geográfico”. Estudar o espaço é, invariavelmente, estudar a sociedade. Assertiva que nos leva a ter aquele como um valoroso instrumento analítico desta.

O processo de criação do espaço geográfico não perpassa apenas a particularidade que a semântica da palavra traz consigo. É criação, mas também destruição, transformação, recriação, mutação, (des)organização. É uma pluralidade

de ações que norteiam a dinâmica espacial. Tudo isso com temporalidades bem distintas e próprias de cada lugar, de acordo com determinados interesses e seguindo uma lógica de múltiplos atores. Um mosaico de grande complexidade que requer olhar aguçado na trilha de sua explicação.

A cautela no trato de seu uso como instrumento de análise já se inicia em sua definição. Primeiro, porque esta foi se modificando no transcorrer do desenvolvimento da ciência geográfica, como nos mostra Corrêa (1995). Segundo, porque ao usar o termo indiscriminadamente, acomodamos numa mesma embarcação uma variedade de escalas que a ele se aderem, bem como uma utilização do conceito para além das fronteiras da ciência geográfica. Um rol considerável de outras ciências faz uso do espaço, por vezes do espaço geográfico. Não é incomum que esta frouxidão conceitual confunda, em certas ocasiões, mais os geógrafos que os não-geógrafos, pois cabe àqueles uma atualização do conceito e uma profunda reflexão sobre ele.

Admitindo a escolha do espaço como instrumento analítico para o estudo da sociedade (vários outras escolhas poderiam ser feitas em adequação com o que se propõe a análise), deve-se organizar no âmbito da essência do conceito, isto é, na transposição do campo das ideias para o campo do espaço como espaço concreto, a estrutura teórico-metodológica da qual se lançará mão, como se pretende nessa dissertação.

Há que se considerar que, em última instância, a escolha do conceito não extingue o estabelecimento necessário e pertinente de conexões com alguns outros nessa pesquisa - a região, o território, a paisagem e o lugar. Complementaridade mais que louvável dada a interpenetração de todos esses conceitos-chave em porções empíricas que se prestam à análise. É a chamada operacionalização da pesquisa, uma das barreiras mais difíceis a ser vencida.

A elaboração do conceito de espaço, que culmina no espaço geográfico, nas muitas épocas e matrizes, transformou-se tanto quanto o próprio objeto de conceituação. Desgarrou-se da física e da filosofia em um dado instante, deixando para trás, mas não totalmente, sua concepção que pairava num estado evanescente ou de receptáculo. Esteve embrenhado em um relativismo, foi objetivado em fórmulas matemáticas e recortes cartesianos, passou pela interiorização dos sujeitos, porém nunca deixou de ser espaço, imparcial, até certa medida, à toda sorte de modos de tratamento.

Moreira (2009) elenca o contributo de alguns nomes e respectivas obras de destaque onde o espaço é entendido em sua construção contínua e inacabada. Das águas calmas da geografia clássica à inquietação diante de um esgotamento de paradigmas que, em um dado momento histórico não mais contribuíam como deveriam para explicar as relações do homem com seu meio, o autor expõe as matrizes de renovação, rupturas e continuidades da efervescência teórica que se fez presente na academia no transcorrer do século XX.

Rhalf (2007) periodiza uma construção do conceito de espaço por parte de autores importantes da ciência geográfica. Em Vidal de La Blache o espaço está na coabitação de homem e natureza, prenhe de intencionalidade (vontade humana) e essa partilha se media no modo de vida. Em Brunhes, se encontra na interação dos fatos essenciais, na comunhão entre o convívio social e o meio pelo trabalho e pelas trocas. Em Sorre, aparece como localização/extensão. Em George, assim como em Hartshorne, se foca na relação dos grupos humanos com o ecúmeno a partir da diferenciação dos lugares. Em Claval é onde ocorrem as manifestações da ordem do simbólico, isto é, a cultura. Em Tuan é a percepção harmoniosa entre o eu e o mundo. Em Harvey é uma construção do homem e inseparável do tempo. Para Soja, seria algo socialmente produzido, originado de uma dialética socioespacial. Já em Corrêa seria a morada do homem, logo toda a superfície da Terra.

Corrêa (1995) é outro a nos apresentar como o espaço, conceito-chave da geografia, passou por uma série de correntes de pensamento, se modificando ora com mais ora com menos destaque, até se revelar enquanto base unificadora e elemento empírico robusto da ciência geográfica atual.

Assim “o espaço, em realidade, não se constituiu em um conceito-chave na geografia tradicional” (CORRÊA, 1995, p. 17), mesmo estando presente implicitamente em Ratzel e Hartshorne. No primeiro se acha na perspectiva do espaço vital e território, alimentando as justificativas dos estados-nação emergentes, portanto com profunda conotação política. No segundo está sob a forma de espaço absoluto, com existência em si e passível de ser estudado na organização dos fenômenos em suas dependências, salvaguardada a unicidade de cada porção.

Na geografia teórico-quantitativa, onde as mudanças levam a uma aproximação com os sistemas público e privado de planejamento territorial é a hora do espaço se erigir nas noções de planície isotrópica e de representação matricial, se aproximando da economia e profundamente influenciadas pelo positivismo lógico

e o método hipotético-dedutivo. Na planície “admite-se como ponto de partida uma superfície uniforme (...) [onde] a variável mais importante é a distância, aquela que determina em um espaço previamente homogêneo a diferenciação espacial” (CORRÊA, 1995, p. 21), encontrada em nomes como Von Thünen, Christaller e Weber.

A representação matricial/topológica se consagra no período como forma operacional clara de representar os fenômenos e, ainda hoje, aliada aos avanços permitidos pelas geotecnologias e de precisão nas atividades de campo, figuram entre a preferencial expressão da organização espacial pela geografia, forma operacional legítima para Corrêa (1995, p. 23), desde que “liberada de alguns pressupostos como a planície isotrópica, a racionalidade econômica, a competição perfeita e a a-historicidade dos fenômenos sociais”.

Sob a influência do materialismo histórico-dialético se forja uma nova visão do espaço, tanto em sua utilização pela geografia como em seu uso como instrumento de compreensão da sociedade e da vida. Contribui muito nessa etapa o resgate da obra de Marx e a análise pormenorizada sobre a dimensão espacial nela contida, explícita ou em estado bruto, feita por Harvey. E colabora como momento histórico a própria crise do capitalismo após os anos dourados do pós-guerra. Nomes como Soja, Lefébvre, Santos assumem papel de reestruturar a concepção de espaço e renovar o conceito e sua abrangência.

Para Corrêa (1995, p. 26), na acepção lefebvriana, o “espaço não é nem o ponto de partida (espaço absoluto), nem o ponto de chegada (espaço como produto social)” e sim o “*lócus* da reprodução das relações sociais de produção”. O autor enfatiza a concepção de Santos de que o tratamento mais coerente é aquele que não desune sociedade e espaço nas observações e análises, estruturado na noção de *formação socioespacial*. Milton Santos teoriza e amplia o estudo do espaço em natureza e significado, trabalhando com a relação entre este e outros elementos basilares como a técnica e o tempo e com as categorias de análise do espaço, consideradas em suas relações dialéticas - forma, função, estrutura e processo - que tornarão a aparecer oportunamente no âmago desta pesquisa.

Ainda no interior da geografia crítica, o autor explana sobre a equivalência dos termos cunhados ou resgatados no período por alguns nomes desta fase, inclusive ele próprio - organização espacial, estrutura territorial, configuração espacial, arranjo espacial, espaço socialmente produzido ou espaço - refletindo que

o espaço organizado pelo homem desempenha um papel na sociedade, condicionando-a, compartilhando do complexo processo de existência e reprodução social” (Corrêa, 1995, p. 29).

Em meio à renovação paradigmática da geografia crítica, desenvolve-se em concomitância a chamada geografia humanista, pautando-se na fenomenologia e existencialismo e, sob esse prisma, numa clara crítica à geografia lógico-positivista e em sua essência bastante diferente àquela de mesmo período. Adquire o lugar uma posição de maior destaque, por estar mais aninhado com a subjetividade, o simbolismo e a experiência valorizados por essa corrente. O espaço ganha o significado de *espaço vivido*.

A geografia humanista remonta a uma contribuição de diferentes áreas, entre elas a sociologia, a psicologia e a própria geografia (tradição vidaliana) e que corporifica o espaço como o do ser, particular a cada um e com tempo e representação simbólica advinda da experiência, encontrando em Tuan e Gallais um grande contributo.

Podemos, para além do que foi tratado por Corrêa, pensar em uma geografia contemporânea (compreenda-se diferente de uma geografia da contemporaneidade)? Estaria ela assentada na perspectiva paradigmática que permeia a teoria de muitas de nossas ciências humanas que é a da pós-modernidade? É difícil tanto quanto desafiadora uma análise dos rumos da geografia do presente feita no presente. O que se pode inferir é que não há hoje um pensamento que unifique nossas teorias e práxis, como realmente nunca ocorreu também anteriormente (o que de certa forma é bom para qualquer ciência). Seguimos num caminho de atualização de conceitos, de compreensão da realidade posta e, sobretudo, de avanço no papel que a geografia assume dentro do que se propõe como ciência.

Como vemos há muitas acepções, cada uma a partir de premissas que têm como gênese determinados tempos e concepções teóricas, tornando rico o substrato de múltiplos “conceitos para o conceito”. A escolha de um arcabouço teórico-metodológico nessa pesquisa, então, reunirá a seleção de certos aspectos de estudo do espaço e contemplará alguns em caráter secundário.

Moraes & Costa (1984) são autores que se aventuram à compreensão da sociedade por seu espaço, a partir da categoria central *trabalho humano*, que é vista em posição destacada no intercâmbio material que rege a *apropriação* da natureza

pelo ser humano. Deixam clara a qualidade teleológica dessa relação quando se está diante da atividade humana. Assim, explicitam como ocorreu o gradual processo de apropriação do espaço pelo homem, as consequências advindas daí e os iminentes conflitos que derivam dessa relação controversa em cada sociedade e tempo histórico.

Para se chegar ao estágio atual de relação sociedade-espaço transcorrem-se períodos onde os grupos humanos se fixaram, interpondo cada vez mais mediações no intercâmbio com a natureza e agregando sofisticação à sua divisão do trabalho. Isso culmina numa forma de organização social para a produção totalmente diversa entre os primeiros aglomerados humanos e as sociedades pré-capitalistas, o que repercute de maneira drasticamente diferente no espaço geográfico em diversas escalas.

No momento em que há certa rigidez de determinadas atividades produtivas em porções do espaço, Moraes & Costa (1984) acreditam que isso se reflete na rigidez replicada à delimitação dos espaços de vivência, produção e circulação, o que constitui mudanças bruscas em comparação com sociedades pretéritas. E a fixação é “um pressuposto da existência do território e do Estado” (MORAES & COSTA, 1984, p. 82). Torna-se premente a defesa de estruturas produtiva e social, que é resguardada nessa fase pelo Estado e tem nas fronteiras a evidência empírica no espaço dessa configuração.

O capitalismo traz consigo uma modificação substancial e que também diferencia totalmente a relação da sociedade com seu espaço no período anterior. Essa modificação está na ampliação dos quadros espaciais, até então restritos, para o que se chama de uma “história universal”. Passa-se de modos de produção inscritos em específicas escalas particulares à um encadeamento global que, se não leva a uma unicidade do modo de produção e organização social, difunde-se em maior ou menor grau por todas as sociedades.

O espaço passa por transformações para se adequar à nova racionalidade da organização da produção e da vida, que é a sobredeterminação da produção de *valores de troca* ante *valores de uso*, as mercadorias, com a importante ressalva de que cumulativamente a própria força de trabalho se torna uma delas. Nesse patamar histórico, Moraes & Costa (1984) explicam que a produção vai se universalizando e extrapola fronteiras continentais. No espaço, impele seu poderio, usando de

recursos da força, estampado na figura do imperialismo, onde as resistências se fizerem barreira a seu avanço.

Outro fenômeno, que acompanha o novo modo de produção é o papel de destaque que a cidade, do ponto de vista de concentração dos entes da produção e capital, se coloca diante do campo, com notória separação, não apenas do ponto de vista físico, como também das relações entre sociedade e esses dois espaços. Junto disso, encontramos uma crescente divisão do trabalho, territorialmente inclusive. É de se esperar que esse conjunto imenso de mudanças repercuta na relação mais elementar entre homem-natureza.

As cidades representam perfeitamente essa ruptura que culmina com uma desnaturalização da sociedade, totalmente diversa das formas sociais tribais ou camponesas, todavia numa tendência geral de apropriação mais acentuada dos recursos naturais e modificação da natureza. Portanto, unida à ampliação de espaços incorporados à produção e circulação, “a realidade urbano-industrial impõe-se fortemente como o traço caracterizador no novo espaço social em construção” (MORAES & COSTA, 1984, p. 90).

Os autores então citam a chamada *segunda natureza* como consequência desse processo em que colaboram o trabalho e a produção capitalista. A partir dessa conclusão, podemos entender que é sob o atual modo de produção que, até pela profusão e avanço das técnicas, que mais modificamos a natureza tanto em tempo como em espaço.

Nota-se que uma análise do trabalho humano que se faça pelo espaço deve levar em consideração as características específicas do modo de produção capitalista: concentrador, desigual e expansionista, como destacado por Moraes & Costa (1984). Daí que a construção social que se observa pelas análises espaciais precisa ir além do invólucro das formas e chegar ao conteúdo e intenções, ampliando a simples observação *a priori*. Para a cidade capitalista, esses pressupostos devem ser uma constante e serem corpo constitutivo das observações:

(...) o significado real da urbanização contemporânea transcende em muito aquilo que nos é oferecido pela observação de seu aspecto físico. Além do fato de que a cidade capitalista representa para o capital, objeto e meio de realização dos lucros de toda ordem (condição geral de reprodução da produção), o que a transforma em gigantesca massa de capitais privados e capital social geral, ela expressa também uma verdadeira revolução em

suas antigas funções de concentradora e dispersora de fluxos (MORAES & COSTA, 1984, p. 91).

Não há uma expressão mais clara do que se pretende com o uso do espaço como instrumento analítico da sociedade como o exposto por Moraes & Costa (1984). Para eles só há significado na análise da relação sociedade-espaço quando se depreende que da fisiologia aparente se extrai apenas (e arbitrariamente) uma redução da totalidade em movimento a um de seus momentos.

3.3 Espaço, tempo, sujeitos e ações: a dinâmica espacial do mercado imobiliário de Rio Pomba pós-expansão do IF

Ao erigir quatro componentes fundamentais para a análise da situação do mercado imobiliário do município no período anterior e posterior à expansão e reestruturação do IF Rio Pomba, fazemos uma opção também metodológica. Adaptamos a coleta de dados e mesmo a escolha do público-alvo de pesquisa tendo em mente esses fatores e o encadeamento que se permite entre eles no trinômio aparência-abstração-essência (concreto).

Esmiuçar cada um em separado seria demasiado inconveniente para a proposta levada a cabo aqui, de uma construção teórica do real que preza pela totalidade, isto é, que elenca as estruturas metodológicas de análise do objeto sem separação, análise e resultados. Logo, apresentamos as relações estabelecidas entre cada componente, atribuindo de dinâmica espacial justamente essa imbricada teia relacional das partes indissociáveis.

Espaço-tempo ou tempo-espaço⁵, aliás, como notamos em Harvey (2012), é uma acepção bem útil para tratar da atual fase da humanidade, onde a característica do que o autor denomina de “compressão” do tempo-espaço está desde as representações subjetivas do homem expressas nas artes até ao ritmo de controle da produção com o avanço significativo da velocidade dos entremeios dos

⁵ Especificamente aqui, quando não há uma hierarquia pelo que vem primeiro na composição do verbete, ambos os termos podem ser empregados.

processos produtivos (captação de insumos, transporte ao beneficiamento/transformação, chegada ao consumidor final).

Efetivamente, a subjetivação que nos faz abstrair um dado espaço compreendido da forma mais básica, como físico, se adere ao tempo como ferramenta de dimensão e distância do recorte espacial. Também o tempo, pensado de forma isolada, não sobrevive sem a dotação física do espaço onde se encontra, das mudanças que esse espaço está sujeito pela ação temporal e das características que o mesmo possui em acordo com o tempo absoluto.

O espaço urbano de Rio Pomba, tanto antes quanto depois da expansão do IF está imerso em algo maior, mutável, porém assentado em relativa rigidez, que são as características da cidade capitalista contemporânea. A estrutura regente é a do sistema-mundo capitalista e não a das especificidades locais, embora em última instância, essas devam ser consideradas também com relevante papel na construção do espaço urbano.

Moreira (2002) nos traz o que chama de quatro modelos de espaço-tempo, indicando serem as formas-escalas de espaço-tempo (que atribui o nome genérico de reestruturação) em que se acham economia e sociedade brasileira. O modelo histórico mundial, o modelo histórico brasileiro, o modelo de acumulação brasileiro e o modelo industrial brasileiro são marcos ordenatórios concomitantes de organização das sociedades capitalistas planetária e nacional. As pequenas cidades não fogem a essa lógica de organização histórica, embora a percepção em centros urbanos maiores das características da cidade capitalista seja mais visualizável.

Ora, a cidade capitalista e a produção do espaço urbano contemporâneo estão desenhadas por uma lógica que extrapola as fronteiras nacionais, bem como por uma lógica interna, que individualiza e diferencia cada agrupamento urbano. Tudo isso no transcorrer histórico de apropriação e uso das porções do espaço.

Tem-se, portanto, Rio Pomba, que se desenvolve seguindo a formação socioterritorial⁶ até certo ponto homogênea das cidades da Zona da Mata mineira, como ponto dos novos caminhos abertos no escoamento dos gêneros produzidos nas “minas gerais” para chegar à configuração atual, erguida em consonância com as formas maduras de acumulação de capital de essência industrial-mercantil.

⁶ Interação de dado meio social com a porção do território a que pertence e que cria uma conformação única em escala, processos e relações com o que está circunscrito. Território aqui supera a restrição clássica de simplória delimitação política.

A esse respeito, Carlos (2011) nos esclarece quando da inversão de papéis do capitalismo que concede ao valor de troca, mais que ao valor de uso, observado nas cidades, a sua moderna função econômica:

(...) Aqui se opõem contraditoriamente a cidade produzida como espaço produtivo – gerador de valor, condição da realização continuada da acumulação – e como espaço improdutivo – possibilidade específica de usos sem quaisquer mediações do mercado, impostas pela existência da apropriação privada de fragmentos da cidade. Portanto, aqui a lei do valor cria/redefine os horizontes reais e concretos de realização da vida e redefine também o acesso ao solo urbano como uma das formas de riqueza, criando as condições segundo as quais sua própria existência ganha forma-conteúdo da mercadoria (CARLOS, 2011, p.99).

O solo urbano, sob seu aspecto mais primordial, é condição e produto social e, na constituição da cidade, é momento da produção do espaço. O que se nota é que 2008 figura como ano diferencial para a atividade imobiliária do município, como revela a Tabela 5:

Tabela 5 – Configuração do mercado imobiliário de Rio Pomba em 2003, 2009 e 2012

	2003	2009	2012
número de domicílios em locação cadastrados	204	471	645
número de imóveis mistos em locação cadastrados	19	37	61
número de imóveis de natureza comercial cadastrados	93	156	287
<i>total*</i>	316	664	993

*Os anos correspondem aos últimos anos com dados dessa natureza no SeCTI-RP em valores absolutos para os anos apresentados (crescimento considera valores do ano anterior).
Fonte: Setor de Cadastro Técnico Imobiliário da Prefeitura Municipal de Rio Pomba (2013).

Em termos proporcionais, vemos avançar no período de menor diferença de anos 2009-2012, coincidente com a época de expansão do IF Rio Pomba, um número de imóveis bem mais acentuado do que na diferença percentual de 2003-2009. Em termos absolutos, fica iminente o aquecimento do setor.

Carlos (2011) entende que a posse de uma porção da cidade é, para além de condição de realização da produção (no viés de consumo produtivo), condição de uso para a vida humana. Motivo pelo qual as cidades, como no caso da pesquisa, produzem-se como campo de luta de variados interesses, seja na busca da acumulação, seja na possibilidade de realização da vida humana em toda sua complexidade.

O preço de uma fração do solo urbano (como expressão de seu valor) envolve um processo de valorização em si e em esfera mais ampla, no conjunto da produção da cidade, tanto de uma ordem próxima, quanto o produto de um processo que se realiza numa ordem distante. Trata-se, aqui, da articulação de dois planos da totalidade das relações sociais na cidade, constitutiva da vida e da totalidade do processo de produção geral da mercadoria, pela mediação do Estado (...) (CARLOS, 2011, p. 100).

Se há variados interesses no campo de luta da produção do espaço urbano, há os respectivos interessados, os atores ou sujeitos que com o conjunto das suas ações e da repercussão das ações sobre o espaço e no decorrer do tempo corroboram para formar a dinâmica espacial. Conhecer os sujeitos que participam da construção do cenário da atividade imobiliária em Rio Pomba e seus interesses ajuda no entendimento da natureza e velocidade das mudanças empreendidas no município com a expansão do IF.

Corrêa (1995) elenca os cinco produtores do espaço urbano. Os proprietários dos meios de produção (grandes industriais e grandes empresas comerciais), que são consumidores vorazes de espaço justamente pela natureza e alcance de suas atividades. Os proprietários fundiários que cobiçam o valor de troca da terra, bem como o florescimento do mercado de terras e habitações no uso comercial e/ou residencial de *status* e investimentos públicos de entorno.

Temos ainda os promotores imobiliários, agentes parciais ou totais das operações de financiamento, construção, incorporação e comercialização de imóveis. Neles reside o binômio da produção de residências à demanda solvável e não solvável, onde a rentabilidade comanda as iniciativas.

Citemos também o Estado, de atuação mais complexa e opaca (por se transformar em concordância com a dinâmica que a sociedade lhe reserva), atuante na organização do espaço urbano por uma série de instrumentos que vão desde a regulamentação até a concessão de crédito à construção.

O outro conjunto de produtores são os grupos sociais excluídos. Neles se incluem a massa que não detém condições nos níveis de renda para pagar por habitações dignas ou adquirir imóveis - sendo a restrição à habitação um dos fatores que os colocam como “excluídos” no meio social. Esses grupos recorrem ao que lhes é oferecido na produção do espaço, ou seja, às autoconstruções, favelas e programas governamentais habitacionais assistencialistas.

Como vemos há um leque de ações que cada um dos produtores desempenha e que unidos se relacionam ao espaço-tempo no todo urbano. O resultado gerado é uma dinâmica específica de cada lugar que, uma vez estabelecida, dará ao espaço urbano o seu signo do tempo e da sociedade dos quais se reveste.

No desenvolvimento da pesquisa uma série de outros sujeitos, que não estarão listados a seguir, poderia fazer parte do que acreditamos serem nossos produtores do espaço urbano do município no que diz respeito ao mercado imobiliário, contudo priorizamos aqueles que julgamos estarem de forma mais ativa como alicerces da análise dessa atividade na cidade e do respectivo impacto que a mudança físico-institucional do IF Rio Pomba traz consigo.

a) Estado: é considerado sujeito na medida em que responde pela adoção de políticas educacionais amplas e de grande alcance territorial e longa duração que remodelaram completamente o Brasil. O processo em curso de interiorização dos Institutos Federais, as novas formas de ingresso no ensino superior, a densidade de investimentos na ampliação física dos polos educacionais vêm mudando muito a configuração do espaço urbano das cidades.

O IF Rio Pomba é, assim, resultante das ações do Estado e de sua opção política consoante ao circuito econômico neoliberal mundial, que vêm sendo gradativamente adotadas desde início da década de 1990.

Não se deve, por seu caráter evanescente, desconsiderar o papel que tem o Estado na produção do espaço. Sua concretude na regulação e intervenção torna-o longe de ser considerado como um ente de ações mínimas. O que vemos no caso

brasileiro é, na verdade, mesmo diante da recente privatização de serviços, uma constante vigília da estrutura econômica e investimentos maciços em infraestrutura.

Quando falamos em Estado, adentramos ainda na administração pública local, que fiscaliza, regula os tributos e tenta racionalizar o ordenamento do espaço urbano municipal para determinados aspectos das construções. Além disso, dota a cidade dos serviços públicos essenciais e direciona eixos de crescimento via zoneamento, o que invariavelmente mexe no preço do solo urbano e no horizonte especulativo para os detentores da terra dos locais escolhidos.

b) Agentes imobiliários: consideramos como agentes imobiliários todos os que se ligam às atividades de construção, incorporação e comercialização de imóveis. Na cidade os principais agentes imobiliários são as empresas cadastradas na cidade e capazes de exercer legalmente essas atividades.

Os agentes imobiliários são sujeitos sem os quais a compreensão do processo recente da produção do espaço depois de 2008 ficaria debilitado. Observamos uma concentração de atividades cada vez mais extensa, impulsionada pela demanda inerente que surge quando se amplia o mercado consumidor, o que está bem demonstrado pelos dados da Tabela 6:

Tabela 6 – Empresas do ramo imobiliário em Rio Pomba-MG em 2003 e 2012*

	2003	2012
empresas cadastradas (imobiliárias)	1	5
incorporadoras	-	3
imóveis sob tutela das empresas	62	322
imóveis previstos (planta e obras)	11	46

*Os anos correspondem aos últimos anos com dados dessa natureza no SeCTI-RP.

Fonte: Setor de Cadastro Técnico Imobiliário da Prefeitura Municipal de Rio Pomba (2013).

Podemos notar o *boom* que o setor vive no município e a conseqüente aposta que os agentes imobiliários devem fazer no que tange a investimentos para ampliação do controle de comercialização dos imóveis. As incorporadoras são todas empresas externas ao município. No caso das imobiliárias, todas possuem representação comercial na cidade por meio de escritório.

c) Proprietários individuais de solo/imóveis: a criação e denominação desta categoria de sujeitos se deve à estrutura original de locação e negociação dos

imóveis. Apesar de se perceber uma mudança na forma como o alugueis vêm sendo negociados - cada vez mais pela mediação de empresas do ramo imobiliário - na Tabela 6, uma característica forte na atividade é a negociação direta, ou seja, do proprietário do imóvel com o locatário.

Presume-se que esse tipo de intermediação na negociação de imóveis seja uma característica em desuso, principalmente nos grandes centros urbanos, onde o orbe de concentração de empresas do ramo imobiliário é significativamente maior. O laço de familiaridade e de conhecimento dos munícipes também colabora para que os proprietários dos imóveis tenham maior confiabilidade de eles mesmos intermediarem a locação de seus bens.

Seja como for, o que marca esta categoria de sujeitos é a negociação direta, que pressupõe o estabelecimento de “regras” próprias de valores, reajustes e todo o rol de direitos e deveres que senhorio e inquilinos ou vendedores e compradores adquirem ao fechar negócio. Nesse sentido, muitos são os que preferem a negociação sem intermediação de imobiliárias, sentindo-se menos presos ao aparato legal (o que não faz com que as transações realizadas não sejam feitas dentro da norma jurídica).

Também os proprietários do solo urbano são parcela importante de sujeitos que indexamos com relevante participação. Suas ações são de natureza passiva, ao reservar suas parcelas de solo urbano visando o incremento de valor por meio especulativo futuro (nas operações de retorno de investimento por precificação de m²), a partir da dotação de infraestrutura urbana pelo poder público, chegada de alguma atividade próxima que gere fluxos e interesse na terra ou a simples demanda solvável das classes que podem pagar e precisam de terrenos.

Uma singularidade do mercado imobiliário no Brasil é a ideologia⁷ pela aquisição da casa própria, que garante aos detentores da terra urbana constante segurança na manutenção da condição especulativa. Há que se considerar que o valor atribuído ao solo urbano é de espécie anômala. Com efeito, não vemos ali as insígnias que marcam a formação de valor clássica para dado objeto produzido, a partir do trabalho e geração de mais-valia, mas sim a atribuição de dado valor de troca, estabelecido por parâmetros de mercado.

⁷ Trazido por Marx, o termo evoca o sistema de ideias que soerguem uma concepção da realidade que dissimula a dominação de um grupo, ocultando germes do conflito entre classes. Para nossos fins, consideramos o arcabouço de ideias que sustenta a propriedade privada e a condição de “privilégio” pela aquisição de um bem imóvel num horizonte restritivo de solo urbano.

Seja como for, os proprietários individuais de imóveis em Rio Pomba vêm, já há algum tempo, num movimento de regular preços dos imóveis por um valor médio entre os valores de mercado estabelecidos e os que eles mesmos estipulam, isto é, em modelo consensual com as empresas imobiliárias. O proprietário dá à empresa a frente da comercialização dos imóveis, exigindo em contrapartida a negociação preestabelecida do valor, com base num equilíbrio entre o que seu bem vale pelos preços de mercado e o que ele credita de valor ao mesmo.

d) Estudantes do IF Rio Pomba de outros municípios residentes na cidade: foram os sujeitos que participaram do diagnóstico de campo realizado por meio de aplicação de questionários estruturados com o objetivo de traçar o perfil dos locatários e de compreender como fazem suas escolhas (de localização, preço, facilidade de transporte, segurança, etc.) no momento de alugar o imóvel, bem como qual o olhar de cada um a respeito da casa, bairro e cidade em que vive.

A expansão dos cursos, acompanhada dos novos mecanismos de acesso ao ensino superior provocou uma maior procura pelo ingresso ao IF Rio Pomba. Acréscimo no número de vagas equivale a um maior contingente de estudantes advindos de outros municípios, como nos apontam os dados das Tabelas 9 e 10 no Capítulo III. O resultado é uma maior procura pela locação de imóveis na cidade, para aqueles que permanecerão em Rio Pomba durante a realização de seus cursos.

Uma reflexão sobre a correlação entre a elevação das locações e dos investimentos na construção de novas unidades com o período de acréscimo no número de estudantes externos que procuram estada em Rio Pomba assinala a interdependência que o setor imobiliário tem com esse público-alvo específico para a perpetuação dos bons números que vem colecionando nos últimos anos.

A Tabela 7 clarifica como o público-alvo de estudantes vindos de outros municípios para residir em Rio Pomba durante o curso no IF deve ser parcela acentuada nas locações de imóveis no período de expansão da instituição:

Tabela 7 – Natureza contratual das locações de imóveis em Rio Pomba em 2003 e 2012*

<i>natureza dos contratos de fiador/avalista⁸</i>	2003	2012
residente no município (indicação de locatário ser de outra cidade)	18	84
transferência contratual (indicação de locatário sem Cadastro de Pessoas Físicas ou comprometida ou menor de idade)	47	202

*Os anos correspondem aos últimos anos com dados dessa natureza no SeCTI-RP.
Fonte: Setor de Cadastro Técnico Imobiliário da Prefeitura Municipal de Rio Pomba (2013).

Atente-se que, pelos números apresentados, há uma adição considerável na quantidade de transações de locação da qual participam fiadores e/ou avalistas residentes no município. Isso é indicativo da origem externa dos locatários. Tomada como forma de aumentar o grau de confiança da transação, empresas imobiliárias algumas vezes exigem ou, ao menos, aconselham a presença de uma parte conhecida que assegure a locação.

Os dados, por confidencialidade, não nos mostram a quantidade dessas transações que efetivamente respondem por fiadores e avalistas de estudantes, mas seguramente podemos deduzir se tratar de uma parcela elevada. Isso é reforçado pelo número de transações em que o locatário está impossibilitado de fechar contrato por não ter a idade mínima exigida por lei (ou ainda não apresentar CPF ou estar negativado junto ao Serviço de Proteção ao Crédito).

Há que se levar em conta que o quantitativo de transações está subestimado, já que estão computadas em banco de dados apenas aquelas feitas por imobiliárias. Os contratos de mediação entre o proprietário do imóvel e o estudante locatário, mesmo carecendo de dados, constituem soma no quantitativo global das transações do período.

⁸ Diz-se fiador aquele que presta fiança, que é o contrato acessório pelo qual o mesmo se responsabiliza pelo cumprimento da obrigação do devedor (serve a contratos em geral, não apenas de títulos de crédito). Avalista, por sua vez, é aquele que garante o pagamento do título, como uma obrigação principal. O fiador só é acionado se o devedor não cumpre sua obrigação, o avalista tem responsabilidade solidária com o devedor, isto é, ambos assumem o montante (RENIC, 2013).

Como devemos considerar as ações de todos os sujeitos que compõem a dinâmica espacial do mercado imobiliário na cidade? Vistas em separado, são movidas pelos interesses simultaneamente individuais e coletivos de pessoas e grupos com finalidades as mais variadas. Colocadas como conjunto, solidificam um sistema em que o encadeamento de diversas ações contribui na formação de um movimento no espaço-tempo. Esse movimento (re)produz o espaço urbano do município.

Ações de determinados sujeitos influem na tomada de decisão e ações futuras de outros. Múltiplas externalidades embaralham, potencializando ou mitigando o efeito das ações dos grupos. Mudanças conjunturais têm influência a médio e longo prazo. Enfim, no sentido de totalidade, muitas são as situações a serem levadas em conta quando de uma análise para os sujeitos que se elencou. O importante é que uma vez definidos, podemos utilizar de uma metodologia, como a apresentada no Capítulo III e em consonância com o balizamento teórico apresentado gradativamente, para desvelar um pouco do que o mercado imobiliário de Rio Pomba nos expõe com a expansão do IF e, nessa perspectiva, os sujeitos e as respectivas ações, têm papel decisivo.

3.3.1 Categorias espaciais - forma, função, estrutura e processo

Uma preocupação constante de Milton Santos (1926-2001) foi a de sempre que possível oferecer, para além das teorias e explicações (o que já seria louvável), formas de operacionalizar os estudos e pesquisas na área da ciência geográfica. Isso faz com que seu legado esteja presente no tratamento dos objetos das pesquisas, na definição coerente de métodos, na prática diária de campo ou laboratório e na práxis de muitos geógrafos.

Em 1985, lançado como agregador de diversos ensaios e sistematizador de assuntos que ganhavam destaque ou recuperavam seu fôlego no temário da geografia, *Espaço e método* é uma obra seminal no que tange à discussão de categorias, definições e elementos formativos no interior da ciência geográfica. Sua

característica central é de reunir a discussão do método nos enfoques que dá a cada questão abordada.

Para o que propomos enquanto procedimento metodológico de observação e análise nos interessa muito a explanação acerca das chamadas pelo autor *categorias do método geográfico*: estrutura, processo, função e forma. Santos (1997) trata-os como:

(...) quatro termos disjuntivos, mas associados, a empregar segundo um contexto do mundo de todo dia. Tomados individualmente, representam apenas realidades parciais, limitadas, do mundo. Considerados em conjunto, porém, e relacionados entre si, eles constroem uma base teórica e metodológica a partir da qual podemos discutir os fenômenos espaciais em totalidade (SANTOS, 1997, p.52).

Nota-se que para a compreensão da organização espacial dada, o arcabouço metodológico do uso conjunto das categorias propostas é, então, uma possibilidade bastante salutar para nortear os estudos espaciais. O autor explica, no entanto, a cautela que se deve ter para a inseparabilidade concreta e conceitual das categorias. Não entendemos as formas sem uma ou mais funções atribuídas a elas. Não entendemos formas e respectivas funções descoladas de uma estrutura tal que as conecte à realidade social do momento. E, em última instância, não entendemos todo esse emaranhado sem estar amalgamado em um processo, o que confere historicidade ou tempo determinado para o que se apresenta no espaço.

Santos (1997) ao clarificar cada categoria, tem a forma como a expressão de mais fácil visualização sobre o espaço, o que a aproxima mais do trato empírico. As formas se distribuem pelo espaço e nos mostram muito sobre cada segmento do todo. São, todavia, simplificações de algo maior, porque transcendem o tempo. Formas pretéritas convivem no ambiente presente, com as mesmas ou novas funções. Formas sofrem mudanças para se adaptar à nova realidade posta, ou são sobrepostas, ou ainda se articulam a formas novas para permanecerem. De qualquer maneira, têm a capacidade de sobreviver à constante e veloz mutação a que se submete o espaço pela mão humana.

Essa característica da forma é explicada pelo fato de que “a cada mudança, fruto de novas determinações de parte da sociedade, não se pode voltar atrás pela destruição imediata e completa das formas da determinação precedente” (SANTOS, 1997, p. 55). Além de dispendiosa, tal destruição seria de fato impossível, mesmo

que em alguns casos venha a ocorrer. As *rugosidades*, traços da durabilidade das formas, no entanto, estão atentas à mudança da estrutura, fabricando novas funções às formas que permanecem no transcorrer do tempo.

Daqui se depreende que o passado técnico da forma é algo a se considerar quando de sua análise mais criteriosa. Se as necessidades do presente impulsionam as formas a adquirirem novas funções e, para tal labor, modificarem-se, é a herança técnica passada que justifica e embasa o uso no presente em ponto determinado do espaço de formas específicas ali corporificadas.

Chama a atenção que, inclusive, as funções para nova estrutura se modificam, porém podem se aproveitar dos locais onde as formas⁹ originalmente se estabeleceram. Como exemplo, pode-se citar a malha viária de transporte terrestre, obediente ao pioneirismo dos caminhos e rotas abertos séculos antes como via de comércio e deslocamentos.

(...) divorciada da estrutura, a forma conduzirá a uma falsa análise: com efeito, formas semelhantes resultaram de situações passadas e presentes extremamente diversas. A refletir os diferentes tipos de estrutura, aí estão as diferentes formas reveladas – naturais e artificiais. Ambas estão sujeitas à evolução e, por esse meio, as formas naturais podem tornar-se sociais (SANTOS, 1997, p. 51).

As relações funcionais dizem respeito ao vínculo que se estabelece entre objetos ou seres para poderem funcionar. Homem, ambiente ou objeto criado, função pressupõe uma ação desempenhada por determinado ente num todo, gerando um resultado que repercute no meio. Às funções correspondem formas, sendo que uma forma comporta uma ou mais funções. Formas multifuncionais não necessariamente são complexas, bem como formas com apenas uma função não são necessariamente simples.

Algo que o autor assevera é que o funcionalismo negligencia a transformação. Uma estrutura sem funções, contudo, perde a sua historicidade. Não são funções pelas funções e sim no atendimento a algo mais amplo, a estrutura, que garante a coesão das formas no atendimento aos anseios de reprodução da sociedade. A estrutura é, sobre essa lâmina, política, econômica, cultural, social. Por intermédio

⁹ Quanto à sua natureza, se são naturais ou artificiais, é preciso canalizar a discussão ao horizonte mais amplo da definição do conceito de natureza, o que não é o foco nem mesmo na específica obra de Santos, apesar de que ambas se erigem como componentes ativos para a linha metodológica proposta e, fundamentalmente, respondem pelas mesmas características no cenário mais amplo, de totalidade.

dela podemos enxergar para além dos limites imediatos e instantâneos das formas e funções.

Uma leitura das funções remetidas às formas em um tempo definido leva à significação social e à atribuição de valor. O valor dessas formas é sempre relativo, posto que sempre em mutação. Santos (1997) crê que o valor da forma muda conforme muda a estrutura que a sustenta. Estruturas dinâmicas atribuem às formas inscritas uma relatividade de valor bem alto. Mudanças abruptas de estruturas consolidadas repercutem drasticamente nas formas e em seu valor para dada sociedade.

Finalmente elencamos o processo, aquele que dota todas as demais categorias do tempo, ou seja, dá aos entes visíveis e invisíveis que estão espalhados pelo espaço a sua característica indelével de momento histórico. É pelo processo que situamos as formas, já que essas são lúdicas com o tempo, podem permanecer ou se esvaír com alguma facilidade. No processo que figuramos como as funções podem mudar conforme muda o tempo em que se observa, até mesmo para uma mesma forma. Com o processo conseguimos uma percepção mais aguçada da estrutura que está fundida ao meio social a que se presta.

Vistas enquanto conjunto, as quatro categorias do método geográfico transitam desde o polo espacial, onde estão as formas situadas nos lugares, passando a uma linha intermediária espaço-temporal onde se encontram as funções e estruturas que amplificam as formas no espaço até sua quase totalidade, garantida finalmente no outro polo, o temporal, em que se vê o processo. Uma totalidade concreta e dialética.

O princípio de totalidade é central, posto que para o método, a utilização das categorias espaciais de análise, tende a fragmentar o objeto, tornando-o de mais difícil apreensão. Por este motivo, as categorias precisam recompor a totalidade representada no espaço. A totalidade espacial é a insígnia teleológica do método e disso o método não pode se desviar.

Enquanto conceito construído, a totalidade se instaura pela filosofia clássica e compreende a unidade das coisas em movimento, ou seja, “é o conjunto de todas as coisas e de todos os homens, em sua realidade, isto é, em suas relações, e em seu movimento” (SANTOS, 2012, p. 98). O estabelecimento de relação entre as partes que compõem a totalidade faz com que a simples soma de partes não configure a totalidade. Isso porque, ao se relacionarem diferentes partes, não mais teremos

resguardada suas condições iniciais. Se determinada parte continua como antes, em outro ponto outra parte já não permanece. E a complexidade tanto em dimensão quanto em tempo torna a apreensão do que mudou e quando mudou impossível.

Como então entender a totalidade? Santos (2012, p. 75) coloca que “a primeira noção a levar em conta é a de que conhecimento pressupõe análise e a segunda noção essencial é a de que a análise pressupõe a divisão”. Pensar na recomposição da totalidade só se faz de maneira concreta se houver uma cisão. O importante é garantir que a recomposição ocorra de forma adequada, de modo a não destituir o objeto sob análise. Isso pode ser feito pelo uso das categorias espaciais de análise propostas.

Nas formas, funções, estruturas e processos encontramos a reunião de componentes que formam a totalidade espacial, que são cruciais na reconstrução que deve ser feita pelo método para alcançar a totalidade ao fim de um momento de dissecação do objeto:

A análise apenas efetua uma separação lógica, a fim de permitir um melhor conhecimento do real. O espaço, como realidade, é uno e total. É por isso que a sociedade como um todo atribui, a cada um dos seus movimentos, um valor diferente a cada fração do território, seja qual for a escala de observação, e que cada ponto de espaço é solidário dos demais, em todos os momentos. A isso se chama a totalidade do espaço (SANTOS, 1997, p. 64).

Muito contribui para nosso procedimento metodológico de observação e análise a ideia de produção do espaço. Primeiro porque produção do espaço pressupõe ação, que é a forma legítima de construção do real, das partes da totalidade. Segundo, porque a produção se liga intimamente a todas as categorias espaciais referenciadas. Pela produção do espaço se transformam as formas, se habilitam certas funções, se reorganizam estruturas, se perpetuam os processos. É a ação humana em interface com os objetos que nos interessa em última instância.

3.4 Grandes intervenções no espaço: fixação dos objetos técnicos

Quatro décadas se foram desde que David Harvey em 1973 escreveu *A justiça social e a cidade* e uma ampla teia de ideias continua com uma atualidade impressionante. Ao comentar sobre a natureza do espaço, por exemplo, Harvey (1980) diz:

Há várias maneiras pelas quais podemos pensar a respeito do espaço, e é basicamente dele que se deve formular uma concepção correta quando se deseja compreender o fenômeno urbano e a sociedade em geral: mesmo porque a natureza do espaço tem permanecido algo misterioso na pesquisa social. Se tomamos o espaço como absoluto ele se torna uma “coisa em si mesma” com uma existência independente da matéria. (...) A caracterização de um espaço relativo propõe que ele deve ser entendido como uma relação entre objetos, a qual existe somente porque os objetos existem e se relacionam (HARVEY, 1980, p. 5).

No seu incessante movimento de ação sobre o espaço, o ser humano é capaz de transformar tanto o meio como a si próprio. Essa mediação é, como aponta Santos (2012), feita por intermédio da técnica:

(...) a principal forma de relação entre o homem e a natureza, ou melhor, entre o homem e o meio, é dada pela técnica. As técnicas são um conjunto de meios instrumentais e sociais, com os quais o homem realiza sua vida, produz e, ao mesmo tempo, cria espaço [grifo nosso]. Essa forma de ver a técnica não é, todavia, completamente explorada (SANTOS, 2012, p. 29).

George (1974) já preconizava que a cidade em sua concepção atual passou de um produto cultural a um produto técnico, em que a influência da técnica sobre o espaço se daria em duas frentes: ocupação do solo pelas infraestruturas técnicas modernas e transformações impostas pelo uso da máquina e execução de métodos de produção e existência. Dentre essas ‘infraestruturas técnicas modernas’ seguramente estão as que servem à produção e aperfeiçoamento do conhecimento técnico e científico - universidades, centros educacionais, polos de apoio à formação tecnológica, etc. E esses objetos técnicos se instalam, como lembra Fel (1978), em resposta às necessidades materiais fundamentais do homem em seu existir.

A expansão e reestruturação do IF Rio Pomba significou, assim, uma intervenção que, em movimento ondular, repercutiu sobre a cidade e sobre o todo do espaço urbano. Mesmo o entorno microrregional imediato não se mostra imóvel diante da nova configuração permitida. Na cidade certamente algumas mudanças espaciais ligadas ao mercado imobiliário são marcantes. O movimento propiciado

pelo remodelamento do IF Rio Pomba fez surgir novas formas urbanas e tornou “obsoletas” outras, bem como os processos que engendram. Novas funções nos planos econômico, social, político, ambiental também são uma consequência. Além, claro, da relação entre o estudante advindo de outras cidades e o habitante natural da cidade. São todas questões que permitem, no exercício da busca pelas respostas, compreender um pouco melhor como é o impacto que sucede à remodelagem de uma grande infraestrutura educacional.

Como coloca Spósito (2005, p. 359), “o ambiental como resultado das relações entre o natural e o social deve ser visto, como de resto tudo o mais, a partir da dimensão temporal. Trata-se, neste caso, das formas como (...) entram em contradição duas escalas temporais – a da natureza e a da sociedade”. Perfeitamente em consonância com o que envolve a difusão dos objetos técnicos sobre o território, já que esta se dá pela inserção diferenciada no próprio território, na história, tempo e espaço.

Dois períodos distintos ou um período de transformação específico serão levados em consideração na prática investigativa. A escolha se dá justamente pelo marco da virada entre os anos de 2007 e 2008 o ponto de partida para a expansão de cursos oferecidos e a reestruturação do corpo físico, institucional e humano do IF Rio Pomba.

O espaço pode ser visto, no arcabouço analítico de Santos (2012), sob o prisma do conjunto de objetos organizados e acionados segundo a lógica social. Os objetos técnicos são redefinidos - e se inclui aí também o IF Rio Pomba - sem necessariamente perderem sua vocação. É o chamado dinamismo socioespacial, que considera o quadro social de gênese do objeto técnico e o meio social de sua inserção e de ação do mesmo. É necessário que então, se desvele tanto um como outro, como condição fulgural de uma análise mais completa e reveladora.

Toda situação é uma construção real que admite uma construção lógica. Os objetos técnicos na mesma medida das técnicas podem participar dessa construção lógica a caminho do real a partir da história embutida em sua criação e instalação nos lugares e os desdobramentos que aí incidem nas esferas as mais diversas. O problema epistemológico da pesquisa e, numa escala mais ampla até da própria geografia (Santos, 2012) é o de encontrar rota adequada de sistematizar relações da técnica com o ‘tempo’ e com o ‘espaço’.

Tentativas como as inter-relações período-lugar e periodizações da geografia histórica e mesmo o conceito de *tempo espacial* de Milton Santos no início da década de 1970 reforçam o esforço analítico. Alguns autores usarão a inseparabilidade do tempo e espaço, porém a atribuição de relatividade às respectivas noções por si só não constitui ainda a operacionalização. Esta passa, para Santos (2012) pelo tratamento de espaço e tempo em parâmetros comparáveis.

Se for a materialidade que fornece ao espaço sua concretude e empiricidade, unificá-lo ao tempo seria dotar este último de empiricização e, por conseguinte, de materialidade. Os objetos técnicos são a expressão material no espaço da atividade humana e de todo seu caminhar controverso, bem como participam na produção e percepção do espaço e também do tempo com os sentidos atribuídos a eles. Se um elemento pode garantir unicidade entre tempo-espaço ele seria a técnica, corporificada no espaço hodierno pelas infraestruturas técnicas modernas.

Será o lugar - Rio Pomba e extensões - o responsável por atribuir a realidade histórica ao objeto técnico - IF Rio Pomba - sendo que não há apenas este objeto técnico isolado com impacto e repercussão sobre o ambiente urbano e sim uma operação simultânea de vários objetos e técnicas, organizados segundo formas de produção pelo controle de grupos sociais do lugar, mas também exteriores a ele.

O lugar redefine e é redefinido pelos objetos técnicos, sendo que esses sofrem influência do tecido preexistente, adquirindo nova significação e conferindo uma espécie de “tempo do lugar”, que é o *tempo espacial*. A singularidade do lugar, a singularidade de relações que guarda com lugares próximos e distantes e a singularidade do contexto em que se insere na ótica global dão a este lugar características únicas, mesmo estando imerso no todo.

Santos (1996, p. 89) crê que a natureza passa por um processo de humanização, o que a torna cada vez mais artificializada. Essa denominada “culturalização da natureza torna-se, cada vez mais, o processo de sua tecnificação. As técnicas, mais e mais, vão incorporando-se à natureza e esta fica cada vez mais socializada”. Ele não exclui, todavia, as adaptações dos grupos humanos à ação das forças da natureza, isto é, “o progresso técnico não elimina a ação da natureza”.

Também Foladori (2001) discute o que implica a técnica para o relacionamento que o homem tem com seu ambiente. Ele entende as relações técnicas como “inter-relação entre ser humano e natureza, para mudar a forma

desta”. Tais relações se modificariam segundo o nível de desenvolvimento da técnica, amplitude de utilização do entorno e o cardápio de conhecimentos científico-tecnológicos de momento.

No emaranhado dialético de relações sociais ligadas à produção e relações técnicas acessórias é que se constitui o processo de produção. Esta singular importância que o autor dá simultaneamente às referidas relações é que vai, de certa forma, permear nossa discussão acerca do objeto técnico que estamos lidando, bem como das relações que se estabelecem entre ele e os grupos sociais que o compõem, que o transformam e que afetam/são afetados por ele.

Foladori (2001) coloca que de maneira crescente mediamos nossas relações por coisas. Uma acumulação válida ao ser humano, por nela ser transmitido o conhecimento objetivado em informação. Nessa informação está contida, inclusive, a reprodução da vida, feita por intermédio de coisas válidas à vida material e pela teleologia que acompanha as ações humanas. Formas de produção são assim herdadas e a cada local e época, em acordo com relações sociais de produção, surgem meios de produção específicos, diferenciados historicamente por espaço e tempo únicos.

Os meios de produção são, por seu turno, acompanhados de diferenciação social e uma divisão do trabalho (social, territorial, internacional) em que tanto as relações sociais regulam as relações técnicas quanto estas últimas regulam aquelas dependendo do nível de desenvolvimento sociotécnico das sociedades. Esse nível é limitado tanto pela estrutura das relações sociais como pelo arcabouço técnico existente.

É o trabalho, representado pelo uso de instrumentos e do desenho mental na realização de uma atividade, com o intuito de gerar um produto que vai além da necessidade imediata, que distingue o ser humano. Ao cristalizar em símbolos e objetos a informação passada para uso presente e com resultado futuro, o homem se distancia de sua criação e passa a objetivar a natureza.

Entre as facetas desta objetivação estão: a separação do produto do trabalho no espaço e no tempo, a consciência do ser no fazer do utensílio, a reprodução de um estado de comportamento com o meio/relações sociais/crenças e ideologias, as novas interconexões sem previsibilidade do novo objeto criado, a conversão do objeto em valor de uso e a transformação mútua da natureza e do sujeito. Podemos

ampliar esta objetivação para além dos utensílios, chegando mesmo aos objetos técnicos. Veremos que todas as facetas se aplicam ao nosso horizonte de pesquisa.

Essa objetivação da natureza é um ponto de relevância tal na discussão que leva o autor a periodizar, de maneira evolutiva, a associação trabalho-funções objetivas. O resultado é um apanhado histórico que mostra ao mesmo tempo o acréscimo da herança técnica, o avançar no controle de instrumentos e energia e os marcos da história humana onde a visualização é possível.

A periodização leva aos chamados escalões. A cada escalão se atrela uma etapa do processo de objetivação permitido pelo trabalho humano. Esse processo para Foladori (2001) é cumulativo, reflete um conjunto indissociável de relações sociais e leva a um domínio mais amplo em amplitude e profundidade do meio. E quando se fala em objetivação, o autor expõe que se fala de uma alienação. Isso acontece porque ao se afastar do que criou, o ser humano concede um “poder independente” à coisa criada. O dinheiro é um exemplo magistral no texto. E aqui poderíamos falar novamente do objeto técnico alvo de nossos esforços.

A superação dessa alienação não passa apenas pela produção material. Se essa produção é apropriada por uma classe para subjugar outra, o pilar alienante é formado tanto pelas relações sociais que sustentam o regime de produção quanto pelas técnicas que lhe são substrato. Temos de um lado a condição social classista de dominação pelos meios de produção e de outro o aparato tecnológico produtivo diferenciado, ambos contributos da alienação. Uma alienação que vai do produto do trabalho à um horizonte mais amplo, que é a alienação genérica do homem em face do seu entorno. Assim, Foladori se aprofunda no entendimento do cerne da crise ambiental que se estabeleceu nas décadas finais do século XX.

Temos, portanto, um quadro analítico em que o IF Rio Pomba, objeto técnico inscrito num determinado sistema de objetos, em consonância com ações de variados atores internos e externos à cidade de Rio Pomba, formando um sistema de ações constitui o horizonte investigativo da pesquisa. A indissociabilidade de objetos e ações, coordenados para uma dada lógica espacial, racionalizada pelo capital (e, para fins de nossa pesquisa, pelo capital imobiliário) influi na construção do espaço urbano do município.

Entre os objetos técnicos e o uso da técnica está a intencionalidade do sujeito. Da concepção à localização estratégica no espaço, da função atribuída à teia de relações com outros objetos, as ações baseadas em intencionalidades

respondem por uma característica muito importante da técnica, apesar de constantemente serem negligenciadas, como se os objetos estivessem de alguma forma desprendidos das ações que os dão historicidade. Santos (2012) resume bem esta assertiva:

Sendo o espaço geográfico um conjunto indissociável de sistemas de objetos e sistemas de ações, sua definição varia com as épocas, isto é, com a natureza dos objetos e a natureza das ações presentes em cada momento histórico. Já que a técnica é também social, pode-se lembrar que sistemas de objetos e sistemas de ações em conjunto constituem sistemas técnicos, cuja sucessão nos dá a história do espaço geográfico. (...) A ordem espacial resultante é, também, intencional (SANTOS, 2012, p. 332).

O que se pretende analisar é a dinâmica espacial propiciada pela mistura derivada do objeto técnico IF Rio Pomba e as ações dos atores sociais que influenciam diretamente o ambiente urbano, com foco específico sobre as ações do capital imobiliário, ávido pela reprodução das condições que permitem sua perpetuação, adentrando no atendimento da procura de um público específico – os estudantes do IF de outras cidades que vêm morar em Rio Pomba.

3.5 Produção do espaço urbano e totalidade, em busca de um ajuste integrador

Termos conjugados com uma significação específica requerem cautela, porque sua simples junção já exorta novidade semântica em alguma medida. A produção do espaço foi intenso tema de debate na obra de Lefebvre (2006) numa mobilização do autor em revisar como a expressão dissecada e transformada ao longo do tempo culmina com um acessório basilar no estudo do urbano e, mais amplamente, da sociedade contemporânea.

A conceituação avança para o espaço cada vez menos remetendo à ordem de produto das relações que nele se estabelecem e mais como produtor-produto, dialético em escala, em profundidade das ações e em organização produtiva. Interagindo com a teia histórica que faz com que vigorem nos pontos do globo distintas formas sociais de apropriação e uso e modos de produção do espaço, ele

adquire um caráter de construtor da própria história do homem enquanto ser inteligível.

A discussão da amplitude assumida por Lefebvre sobre a problemática espacial do capitalismo enquanto centralidade na luta de classes é vista em Soja (1993) que acrescenta as contribuições de Harvey e Castells no trato da questão das contradições estruturantes da dialética socioespacial. As relações de classe estariam embutidas nas contradições do espaço socialmente organizado e, portanto, “nenhuma revolução social pode ter êxito sem ser, ao mesmo tempo, uma revolução conscientemente espacial” (SOJA, 1993, p. 116).

Na mais sutil produção do espaço urbano está, mesmo que sem a evidência aparente, a organização de lógica perpetuadora de uma condição espacial que propicie a existência de atores dominantes, dos pontos locais às zonas globais. Aos atores se ligam ações que, ao participarem ativamente da produção do espaço urbano esculpem, segundo uma organização espacial benéfica à manutenção da atual condição de acumulação ampliada do capital, a morfologia da cidade e do campo, por extensão.

As pequenas cidades no Brasil vivenciam os choques da especialização produtiva capitalista, dos grandes projetos conjunturais do Estado ou da relação simbiótica de proximidade com os centros maiores. Corrêa (1999) estuda este fenômeno engendrado pela globalização, com ricos exemplos brasileiros, em especial o das cidades das novas fronteiras agrícolas ou as que passam por refuncionalizações das atividades produtivas.

De maneira análoga, as pequenas cidades que passam a atrair fluxos crescentes pela gênese ou ampliação de fixos educacionais vêm se expandindo graças à política de interiorização do Estado no país para a educação de nível superior. Sem nenhuma superestimação, tais cidades (pequenas e médias em maioria) constituirão, em breve, gomos de investimentos à malha do capital excedente de grandes centros. A produção do espaço estará ligada diretamente à análise desses nós do território, em que pese o interesse por seu estudo de maneira mais apurada.

Nessa perspectiva, corroboram os trabalhos de Araújo et al. (2010), Costa et al. (2011, 2013), Terra de Andrade et al. (2011), Borges (2012), clarificando os aspectos da expansão territorial do REUNI e conjugando a enorme sintonia da Reforma do Estado e reestruturação produtiva com ideais macroeconômicos

neoliberais. Ora, é um movimento que nos leva à produção capitalista do espaço em sua face mais evidente, repercutindo sobre a produção do espaço urbano de Rio Pomba e de todas as outras cidades que se inserem de alguma forma na ótica global capitalista.

Produção do espaço se liga invariavelmente à reprodução das relações sociais de produção. Dotar o espaço urbano de meios que ajudem a atores específicos a erguerem relações sociais cunhadas no temário capitalista é objetivo incessante para que o atual sistema se mantenha. Logo, a configuração adotada pela organização do espaço das cidades reflete essa configuração global capitalista.

Assim como há entraves à reprodução ampliada do capital em nível planetário, também nas cidades iremos encontrar uma estrutura espacial conflitante, paradoxal e digladiadora, pensada e realizada por atores variados, que entram em embate justamente por ser o espaço urbano, conjuntamente, condição-meio-produto da reprodução da vida. Lefebvre (2006) teoriza a respeito das contradições que marcam esse movimento durante toda sua obra, até porque como ele mesmo exprime “as contradições manifestam as forças e as relações de forças que se defrontam na história em geral.” (LEFEBVRE, 2006, p. 398).

O sistema de ações direcionadas à produção do espaço urbano está em relação de interdependência com a totalidade das ações dos sujeitos que produzem o espaço a cada instante. Esse sistema é não-linear (as ações não seguem ordem preestabelecida de surgimento, nem constância) e com flutuações de acordo com a estrutura espacial e o tempo histórico a que esteja correspondendo.

Há, entretanto, muita confusão nesse árduo dimensionamento entre o que se coloca como objeto, o que está posto como investigação e quais facetas do espaço urbano se prestam verdadeiramente à análise íntegra e propositora sob o ponto de vista do método e procedimentos metodológicos consoantes. As contribuições de Kosik (2010) servem como bússola nessa procura de costurar uma malha nodal forte o suficiente para não ser esfacelada ante o movimento de aparência-abstração-essência concreta.

Este autor defende a ideia de que o exame da totalidade não pode ser limitado à análise do todo e das partes e sim à garantia de um caráter dialético na unidade das contradições, já que são os elementos contrários em coexistência que formam uma totalidade. Fundamos nossa análise por esse pilar, visando construir o cenário de complexidade entre repercussões das ações de sujeitos com vistas ao

controle privado com lucro de porções do espaço urbano do município de Rio Pomba amparados nas ações de um sujeito externo de interesse público.

Como já foi exposto sobre o alcance, Kosik (2010) partilha de pressupostos semelhantes de que a totalidade não é abarcar todo e qualquer fato da realidade investigada (mesmo que, a princípio, a significação simplória nos conduza a isso) e sim a “análise da realidade como um todo estruturado, dialético, no qual ou do qual um fator qualquer (classes de fatos, conjunto de fatos) pode vir a ser racionalmente compreendido.” (KOSIK, 2010, p. 44).

Quando fenômeno e essência se mimetizam em uma mesma conformação investigativa cabe àquele que se aventura pelo materialismo histórico-dialético fugir da *pseudoconcreticidade*, termo que o autor usa para designar a falsa apreensão do todo pela realidade superficial ofertada ao observador do objeto. Incorre-se em falha ao não se efetivar abstração para ter em um ponto seguinte a totalidade concreta. Essa abstração, na assertiva de Kosik (2010) não está no plano sensível e sim nos vestígios da coisa material que podem ser relacionados à marcha histórica do momento.

A aparência, que não é a realidade concreta que se almeja, não deve ser desconsiderada na visão do autor, por consistir em arma fundamental da negação e ponto de partida da gama relacional pela qual se irá caminhar no método.

Esse é o movimento proposto pela pesquisa, onde se tenta compreender a produção do espaço urbano de Rio Pomba em seu estado aparente de uma influência externa de políticas públicas que nos leva a uma situação específica. Daí derivamos nossa análise a toda a amplitude de relações (por ações e sujeitos) que indicam um campo de forças contraditórias dos diversos agentes espaciais inscritos na perspectiva do mercado imobiliário da cidade e que nos conduzem, num momento posterior ao campo abstrato, a um retorno à concretude histórica e de essência da realidade, suscitando o que está em jogo na perspectiva do espaço urbano do município pela dinâmica atual de forças.

4 IMPLICAÇÕES NO URBANO DO PROCESSO DE EXPANSÃO E REESTRUTURAÇÃO DO IF RIO POMBA

O capítulo final objetiva, após um caminho de situar e relacionar as partes componentes da pesquisa, chegar à essência da dinâmica espacial observável no espaço urbano de Rio Pomba, onde os diversos sujeitos ajudam a construir o arcabouço da pesquisa nos marcos das investigações em atividades de campo. Assim, desvela-se o cenário atual do mercado imobiliário no município e podem-se estabelecer prognósticos das ações do capital para esse importante ente da produção capitalista do espaço.

4.1 Repercussões no espaço urbano pós-expansão do IF Rio Pomba

Para atender ao pressuposto comparativo de dois momentos distintos no plano espaço-temporal, optou-se por uma análise que objetivasse interpor, na perspectiva da cidade, o que representou a política governamental de expansão e reestruturação do IF Rio Pomba, que se fez instituto federal em 2008 tendo, contudo, participado da construção do espaço urbano de Rio Pomba tanto antes quanto depois do ano em questão.

Adequar a metodologia ao objetivo requereu pensar em estados inicial e final e num referencial empírico. No primeiro caso, atribuiu-se o ano de 2008 como marco delimitador das bases comparativas. Esse ano é o de implantação das principais mudanças político-pedagógicas como aumento de cursos e vagas, de aporte de recursos financeiros e início do remodelamento da estrutura física do *campus*, com consequente expansão pela construção de novas instalações e reforma de preexistentes, além do acréscimo da quantidade de servidores - docentes e técnico-administrativos.

Para a cidade, a comparação do período anterior e posterior à conversão da instituição em IF, suscita o estabelecimento de bases de análise da construção do espaço urbano a partir da expansão e reestruturação do objeto técnico localizado no

município. Abarcar a totalidade da intensidade das mudanças e sua profundidade no âmbito do processo de escolha de variáveis a serem comparadas é uma tarefa complexa.

A opção se focou em aspectos considerados relevantes do ponto de vista de indicadores na relação IF-cidade, especialmente pela ótica da produção do espaço. Buscamos compreender a dinâmica espacial concebida sob o prisma do mercado imobiliário voltado ao estudante externo residente do município, alocado no tempo do curso.

A Tabela 8 estabelece comparação da população residente do município de Rio Pomba nos dois últimos Censos Demográficos, estratificando a população residente de 10 anos ou mais de idade no que toca à alfabetização:

Tabela 8 – População residente e residente alfabetizada de Rio Pomba em 2000 e 2010

<i>ano</i>	<i>população residente total</i>	<i>população residente alfabetizada*</i>
2000	16.359	11.917
2010	17.110	14.651

* Considera-se a população residente de 10 anos ou mais de idade.

Fonte: Censo Demográfico 2000, Censo Demográfico 2010, disponíveis em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/xtras/temas.php?codmun=315580&idtema=16&search=Minas%20Gerais|Rio%20Pomba|S%C3%ADntese%20das%20Informa%C3%A7%C3%B5es>>.

No tocante ao município, vemos avanço em termos de alfabetização, o que não necessariamente deve ser creditado ao IF. Os números ilustram apenas o cenário educacional de maneira simplificada e didática. Sua presença, no entanto, é fundamental, posto que nos ofertam a noção de que a presença de um fixo educacional de abrangência microrregional não guarda necessariamente correlação com os índices gerais de alfabetização da população residente. Dado interessante está na população residente total, que na década pouco diferiu, ao contrário da população flutuante advinda de outros municípios, visando estudo no IF Rio Pomba.

O que enseja nossa análise para um olhar exploratório são os dados das Tabelas 9 e 10, que se incumbem de trazer os números relativos aos estudantes advindos de outros municípios para o IF em anos da nossa base comparativa pré e pós-expansão:

Tabela 9 – Registro de matrícula nos anos do Ensino Médio e Educação Profissional no CEFET - Rio Pomba em 2004*

alunos residentes do município	alunos originários de outros municípios
258	1446

* Alunos sem identificação de município foram excluídos da contagem.
Fonte: Secretaria de Graduação IF Rio Pomba (2013).

Tabela 10 – Registro de matrícula nos anos do Ensino Médio no IF Rio Pomba em 2009*

alunos residentes do município	alunos originários de outros municípios
168	932

* Alunos sem identificação de município foram excluídos da contagem.
Fonte: Secretaria de Graduação IF Rio Pomba (2013).

Na captação dos dados, fez-se a escolha pelo ano inicial (2004) de catalogação dos registros que estão no mesmo livro que o ano final (2009), que é o último ano de contagem catalogada com residência dos estudantes de Ensino Médio. Note-se que os dados de 2009 não incluem todas as outras modalidades que surgiram no IF com a expansão e reestruturação pelo REUNI, o que torna o valor global subestimado.

Percentualmente, tínhamos em 2004 um valor de estudantes não-residentes do município de 84,85%. Este valor em 2009 (apenas para o Ensino Médio) está na casa de 84,72%. Para os anos do Ensino Médio, percebe-se uma variação muito pequena assinalada para a diminuição dos não-residentes. Por outro lado, vemos que o valor analisado é elevado. A grande maioria dos estudantes que estão cursando o Ensino Médio no IF advém de outros municípios.

Com essa prerrogativa, partiu-se para a atividade de campo. Nela, tinha-se como objetivo a investigação da atividade imobiliária no município a partir da consolidação de um mercado voltado ao estudante do IF externo ao município, que não tem condições de permanecer em sua cidade e vir ao IF apenas para fins de estudo¹⁰, seja pela distância entre Rio Pomba e a cidade de origem, pela relação

¹⁰ Este fenômeno, comumente denominado de “migração pendular”, não caracteriza uma migração por não ser, em definição oficial, uma mudança definitiva de lugar (ONU, 1973), apesar de ser tratada assim por alguns estudiosos como Bourdos & Bernard (2008). À parte de toda discussão semântica,

custo-benefício do binômio aluguel-transporte ou ainda pela própria opção do estudante. Antes cabe, porém, um adendo junto ao método e metodologia empregados para a concretização da pesquisa, ou seja, os meios de se chegar à análise sintética que pretendemos.

4.2 O método na pesquisa e os procedimentos metodológicos de atividade de campo

A definição de um método é, para a ciência e todo o rol de pesquisas desenvolvidas, a orientação de toda investigação proposta pelo pesquisador, bem como o elo de coerência e sistematização do objeto. Por esse princípio, vê-se que sua ausência talha a pesquisa de sua principal garantia de legitimidade. Há uma pluralidade vasta na definição do que seria o método, motivo pelo qual não se optou aqui por digladiar-se para nomeá-lo entre diversos autores.

Cabe mostrar que tão variáveis quanto a definição são também as concepções de método para as ciências em geral e a geografia não foge à regra. Girardi et al (1994) caminham pelos diversos paradigmas estruturantes do método, mostrando como influenciaram as diversas matrizes geográficas, com seus procedimentos, suas unidades metodológicas e sua estrutura analítica do objeto.

Estruturamos nosso horizonte de pesquisa numa tentativa de aproximação com o método materialista histórico-dialético. Por sua complexidade e abrangência na compreensão de mundo, inclusive extrapolando as fronteiras científicas (se é que deveriam existir), mais que método, ele figura como motriz de ação do sujeito, até por ser a ação justamente sua categoria-chave.

Entendemos que, no entanto, a construção dessa pesquisa, sobretudo no que compete à organização de ideias, sugere a adoção de uma lógica formal, própria de vertentes específicas no interior do método, que mais o aproximam de um modelo positivista do que propriamente dialético. Nosso esforço vai, todavia, em caminho contrário, desde a forma como analisamos o problema até o trato metodológico de

vem se tornando comum pela expansão das redes urbanas e conseqüente facilidade de acesso ao deslocamento da habitação-local de trabalho/estudo-habitação.

campo, visando ao estudo das contradições embutidas na relação IF-cidade, em contato com a definição de Girardi et al (1994):

Esta abordagem histórico-crítico-dialética encontra-se pautada no método materialista histórico dialético e tem na ação sua principal categoria. Esta ação é a materialidade do mundo e o seu movimento. Ela visa abordar esse movimento, a contradição interna presente em cada fenômeno ou objeto e também realizar uma **crítica à abordagem estática da realidade, que passa a ser vista por meio de seu caráter conflitivo, dinâmico** [grifo nosso] e histórico. A relação sujeito-objeto é construída através de sua interação, buscando-se obter a práxis que valida à ação do conhecimento. Nesse âmbito, o homem é concebido como ser histórico e social e a noção de historicidade é denominada como eixo fundamental. Portanto, a ciência é construída nesse método com o intuito de ressaltar que o conhecimento é empírico-abstrato-concreto (GIRARDI et al, 1994, p.112).

Para o método empregado, apresentaremos nossos dados e a respectiva análise dentro dos procedimentos colocados por Sposito (2000), onde os questionários estruturados, com descrição do objeto por gráficos, quadros, tabelas e correlações, além de entrevistas livres podem servir como ferramentas. Note-se que os procedimentos metodológicos aqui citados e também os outros são empregados também em outros métodos, como na fenomenologia e no positivismo.

Definido o método e a forma de tratamento dos dados de pesquisa, da sua observação à coleta, análise e apresentação, podemos agora colocar as etapas pelas quais desenvolvemos nossas ideias:

1. Pesquisa bibliográfica: como definem Moreira & Caleffe (2006, p. 22), a pesquisa bibliográfica é “desenvolvida a partir de material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos”. Nessa etapa, reuniu-se o material que compõe a estrutura teórica de nossa pesquisa, que está compilada no decorrer do trabalho, especialmente no Capítulo I;

2. Pesquisa documental: os dados relativos às matrículas dos estudantes por local de residência foram feitas na Secretaria de Graduação do IF Rio Pomba. Essa pesquisa, que guarda muitas semelhanças com a pesquisa bibliográfica, foi feita entre os dias 7 e 9 de março de 2013, utilizando-se dos livros de registro de matrículas dos estudantes;

3. Levantamento por *survey*¹¹: como optou-se por um estudo de caso, definiu-se uma amostra de 30 estudantes que tinham residência em outros municípios, com locação de imóvel em Rio Pomba. De cada segmentação feita, retiraram-se 10 moradores para participar do preenchimento dos questionários. Eles foram submetidos à conversa, de maneira suplementar à aplicação dos questionários (apenas como forma adicional de coleta de informações), durante o tempo de aplicação de questionário a colegas de domicílio.

Poderíamos nos ater a uma série de outros aspectos nessa fase da pesquisa, como por exemplo, a questão migratória ou a do remodelamento econômico microrregional. Naturalmente teríamos uma noção em outra escala de um processo regional interessante. Optamos na seleção pelo que nos pareceu uma forma de estruturar na pesquisa o papel da atividade imobiliária e a interface com o seu público-alvo específico.

As segmentações obedeceram a alguns critérios. O que se imaginava inicialmente era a inclusão de pesquisados em eixos de crescimento urbano na cidade. Surgiu, então, a dúvida de como defini-los. Para tanto, alguns aspectos foram levados em consideração quando da escolha:

- a) Expansão recente de áreas do perímetro urbano para fins de urbanização, feita por observação simples;
- b) Criação de novos bairros junto à prefeitura municipal, obtido no setor de cadastro técnico imobiliário;
- c) Início do processo de urbanização em períodos diferentes, sítios em pontos distintos, com níveis socioeconômicos de habitação destoantes.

Tinha-se em mente que estaríamos diante de eixos de crescimento urbano. Esta conjectura foi refutada ao observarmos os dados dos questionários e cruzarmos com outro - distância dos locais escolhidos para o centro da cidade.

A partir do grupo de critérios, as áreas escolhidas para unidades de análise foram (Figura 5)

- bairro Belvedere (Bela Vista);
- centro, nova via - Rua Floripes Dornelas de Jesus;

¹¹ Método de coleta de informações sobre algo que se deseja conhecer, que pode ser ministrada de diversas formas, mas segue sempre uma sistematização de manipulação de dados a partir de sua coleta junto à uma amostra. Uma das técnicas de coletas é o uso os questionários estruturados usados na pesquisa.

- interface entre os bairros Jardim América e São Judas Tadeu (Morro do Cabo Geraldo).

No bairro Belvedere, a expansão do eixo é mais antiga, data da metade da década de 1990. Como se deu de forma muito lenta pela infraestrutura básica não ter se instalado de imediato e as habitações se fixarem de forma gradual e desacelerada, somente nos últimos oito anos as transformações mais significativas puderam ser observadas, com incremento de construções e a instalação de vias e iluminação públicas. Tornou-se um bairro de pouca atividade comercial, que alterna a classe média e média alta da cidade num entorno com classes média e baixa. Encontra-se em sua totalidade em área de declividade significativa, bem próximo do centro.

Inaugurada no ano de 2012, depois de longo processo de negociação da administração municipal com a empresa detentora de parte do terreno por onde passa hoje a via pública, a Rua Floripes Dornelas de Jesus liga outras duas importantes vias - a Avenida Dr. José Neves, eixo principal da cidade e a Rua Felemon Torres, via secundária que leva ao centro. Trata-se de via de localização privilegiada, concebida como um reduto de classe média alta a cerca de seis anos. Recentemente edifícios destinados a estudantes mimetizaram de certa forma o local que, todavia, não perdeu sua característica constitutiva inicial. É considerada parte do centro da cidade.

O mais recente ponto de interesse imobiliário do município se deu numa área de expansão entremeando os bairros Jardim América e São Judas Tadeu. O local teve sua inscrição regularizada junto à prefeitura municipal no ano de 2012, sendo dotado de infraestrutura básica pela mesma, em curto tempo, com os serviços de terraplenagem, iluminação pública, calçamento para entrada de maquinário, divisão das glebas e aval de construção. Pelo local também se supõe que terrenos sirvam à atividade especulativa, já que a inerente valorização da terra já parece como efeito imediato desde a concepção dos lotes. Das três áreas escolhidas, é a que está mais distante do centro de Rio Pomba.

4. Compilação, análise e resultados preliminares: nessa última etapa anterior ao exame de qualificação, seguiu a redação da pesquisa para submissão à banca e a apresentação de resultados com os primeiros pontos captados sobre a dinâmica espacial da cidade a partir da concentração da atividade imobiliária em pontos do perímetro urbano após a expansão e reestruturação do IF Rio Pomba, em 2008.

5. Avaliação de pertinência: passado o exame, o primeiro passo foi avaliar a pertinência do que foi coletado em campo e da relevância que estes dados tiveram na alimentação empírica da pesquisa. Percebeu-se que as atividades empreendidas em campo foram de valia, porém era iminente a ampliação do espaço amostral, com o intuito de podermos pensar num horizonte mais abrangente da escala municipal a relação estabelecida entre os estudantes externos e a atividade imobiliária da cidade.

6. Nova pesquisa bibliográfica: onde, pelas orientações da banca do exame de qualificação, acrescentou-se o referencial bibliográfico que trata de rever a conceituação de totalidade, das relações espaço-tempo e sujeito-ação e da produção do espaço.

7. Nova pesquisa documental: captaram-se dados sobre a atividade das empresas imobiliárias por entrevistas aos técnicos corretores responsáveis de cinco empresas, as locações de imóveis do período e a natureza de contratos fechados, a fim de legitimar a atuação e a abrangência que este setor teve com o crescimento do interesse do estudante advindo de outras cidades e locatário de imóveis em Rio Pomba para residir durante seu curso. Esta pesquisa foi realizada nos dias 14, 16, 18 e 21 de outubro de 2013 nos escritórios das empresas e no Setor de Cadastro Técnico Imobiliário da Prefeitura Municipal de Rio Pomba (SeCTI-RP).

8. Revisão dos questionários: depois de testados previamente, os questionários precisavam passar por uma revisão. Levamos em conta:

- * A forma como se indaga ao público-alvo uma questão, as características desse público-alvo na suposição da leitura das perguntas;

- * O tempo despendido nas respostas para não onerar o questionário com evasões por cansaço;

- * A condensação futura dos dados de forma sintética para facilitar a análise durante a tabulação;

- * A busca pelo objetivo da atividade de campo numa conexão entre o que se investiga e a volta à teoria e aparência inicial provido agora da essência.

Prezou-se pela apresentação, disposição das perguntas segundo uma ordem lógica, uso de vocábulos simples, escolha prioritária por questões fechadas. Inseriram-se tanto questões quanto alternativas em certas perguntas que julgaram-

se necessárias pela banca/orientadora. Introduziu-se também a *Escala de Likert*¹² na avaliação dos estudantes sobre os serviços públicos prestados nos seus bairros.

9. Novo levantamento por *survey*: objetivando contrastar os dados da pesquisa-piloto desenvolvida na fase prévia da qualificação, ampliou-se a aplicação de questionários. Na definição do espaço amostral, consideramos dessa vez a aplicação dos questionários por unidades domiciliares ao invés da opção por número de estudantes pelas áreas.

Para definir a cobertura e abrangência da pesquisa consideraram-se os seguintes aspectos:

1º - Não se dispunha de dados concretos acerca da população total a ser considerada para fins de cálculo da amostra. O IF Rio Pomba não possui o número total de estudantes nas modalidades de ensino, tampouco a cidade de residência desde 2004 (2009 para o Ensino Médio);

2º - Qualificou-se a área de cobertura a partir da justaposição de unidades domiciliares de estudantes externos, residentes na cidade durante os cursos, com as zonas isótimas definidas no Anexo I da Lei Complementar nº 09/2009 da Prefeitura de Rio Pomba (Anexo 1);

3º - A partir dos aspectos de definição da quantidade de amostra expostos em Silva (1998) – características da população, características da pesquisa, grau de precisão, tamanho da população, seleção amostral e perda de elementos – estipulou-se o valor máximo possível de residências estudantis das condições preestabelecidas por zona isótima. Os aplicadores designados às zonas consultavam todas as residências e aplicavam o questionário a todas as que se encaixavam nos parâmetros estabelecidos.

Tendo por base uma população homogênea (de baixa variabilidade de características a serem observadas), com uma análise simples - diagnóstico do mercado imobiliário do município, aplicaram-se ao todo 239 questionários. Por aproximação entre os dados de número de domicílios em locação cadastrados no ano de 2012 e a cobertura da pesquisa no ano de 2013, vemos que este público-alvo já gira porcentualmente próximo aos 40% do total de domicílios em locação.

¹² Escala de resposta psicométrica largamente usada em questionários, que usualmente lança mão de 5 níveis - com simetria ao redor de uma categoria central - de resposta para afirmações, onde o entrevistado é convidado a demonstrar sua concordância com algo (Likert, 1932, p. 6).

4º - Análise do tempo médio de aplicação dos questionários da pesquisa-piloto e divisão das áreas entre os aplicadores.

A aplicação foi feita entre os dias 22 de outubro e 19 de novembro de 2013, das segundas às sextas-feiras, excetuando-se o feriado nacional de 15 de novembro, sempre no horário da manhã, entre 8h30 e 11h30. O retorno às unidades residenciais em que não houve êxito na aplicação na primeira passagem foi feito no período da tarde, entre 14h e 17h. Estiveram de fora ao fim da segunda passagem apenas 18 unidades domiciliares.

Novamente, durante a aplicação dos questionários, nos domicílios onde mais de um estudante estava presente, fez-se uso da conversa com os outros moradores, a fim de captar o máximo de dados adicionais possíveis com relação ao ambiente visitado. O respondente também participou depois de respondido o questionário. Compilaram-se as conversas e as observações livres do final dos questionários na composição das falas que fazem parte do trabalho. É um recurso de reforço às respostas encontradas na base quantitativa.

10. Compilação, análise e resultados: coletados os dados, passou-se à fase de coligir em planilhas do aplicativo Microsoft Office Excel 2007 tudo o que foi captado em campo, no intento de formatar da melhor maneira o diagnóstico do estudante externo residente no município, sua relação com a habitação e suas impressões da cidade a partir da vivência cotidiana. Seguiram-se os ajustes e a redação final.

4.2.1 Dificuldades

As dificuldades inerentes à pesquisa surgiram em algumas frentes. A primeira se centra no termo que acompanha a pesquisa na análise que fazemos para o mercado imobiliário. Além da amplitude que evoca, 'dinâmica espacial' na literatura (apesar de alguma recorrência de similaridade semântica em teor ao que usamos na pesquisa), não é uma expressão que constitui, como algumas outras, temário vasto na geografia e outras ciências que têm o espaço como um de seus objetos. Cunhar uma significação tal que pudesse dar conta de atender nossos anseios, sem ferir

metodologicamente a linha que seguimos na pesquisa, foi tarefa complicada e com percalços.

Os dados documentais nem sempre estão organizados, preservados e catalogados em condições de fácil consulta. Dados relativos às matrículas dos alunos na Secretaria de Graduação do IF Rio Pomba estão sistematizados em livros fichários, sem nenhuma espécie de digitalização ou compilação que facilite a plena captação.

A única forma encontrada foi a de realizá-la manualmente, conferindo página a página o município de residência de cada estudante e realizando o somatório em planilhas. Tudo isso teve de ser feito nas próprias instalações, já que documentos como esse não podem ser retirados do local. Percebemos um pequeno número de dados incompletos ou faltantes e a ausência dos dados a partir de 2009, não inclusos ainda pelo departamento competente dentro do IF.

A falta ou natureza incompleta de alguns dados influenciou diretamente em todas as fases posteriores da pesquisa, inclusive na valoração amostral na atividade de campo, da aplicação de questionários. Obviamente que o número de questionários aplicados pode estar abaixo do valor real, já que não se conta com um quantitativo anual recente dos ingressantes ao IF Rio Pomba, estudantes em situação de desligamento, transferência ou outros motivos correlatos.

Também na captação de dados secundários nos setores da administração municipal que são responsáveis por agregar bancos de dados que concentrem as características do setor imobiliário na cidade, notamos que os dados não se aduzem com periodicidade nem com uma escala temporal tal que torne possível uma análise mais pormenorizada e com lucidez histórica, comparando momentos mais pretéritos ao movimento atual de dinâmica espacial IF-cidade.

No tocante às transações imobiliárias via direta, entre os proprietários e locatários, há total carência de dados, já que não há controle contratual obrigatório para a celebração dos negócios, salvo os com registros em cartório que, de qualquer forma se tratam de informações de confidencialidade entre partes que não podem ser examinadas.

Encontrou-se restrição igual nos escritórios das empresas imobiliárias, na verificação das políticas de adoção de preços, negociações e reajustes dos valores de alugueis. Por comum acordo, todos os nomes das empresas visitadas foram preservados nesse trabalho.

Ainda na definição do subconjunto de elementos da população que iríamos pesquisar, necessitamos adaptar dois dos três locais que serviram à aplicação dos questionários da pesquisa-piloto. Isso porque, pela dificuldade em estabelecer horários de visita aos domicílios já no dia 12 de março de 2013, tivemos que reduzir o número inicial pensado, o que acabou refletido nos outros eixos, onde havia maior facilidade de aplicação. Reduziu-se a 30 o número de questionários totais, pelo fato de obter-se no Bairro Belvedere 10 questionários.

Na aplicação dos questionários definitivos, inventariamos cada domicílio que deveria fazer parte da amostra e que nos quais, todavia, não encontraram-se moradores na primeira tentativa de aplicação (uma tentativa adicional em dois dias subsequentes conseguiram cobrir as unidades faltantes quase que em sua totalidade). Ressalte-se que, de acordo com as definições de perda de elementos da amostra explicitados em Silva (1998), o número de elementos não incluído está dentro dos padrões aceitáveis que não comprometem os resultados. Há que se lembrar que com eventuais modificações no calendário letivo do IF Rio Pomba, parte do período de atividade de campo da pesquisa se desenrolou paralelo às provas finais dos estudantes, conflituoso na medida em que muitos não se encontravam nos horários de passagem.

Certos limites de zoneamento que balizou a divisão das áreas de aplicação das unidades domiciliares eram frouxos ou sôfregos em demarcação, restando aos aplicadores a adaptação aproximada por observação quando do saneamento de possíveis dúvidas em campo.

4.3 Estudo de caso: o centro como dínamo concentrador do mercado imobiliário

Muitos são os atributos que poderiam validar a investigação da produção do espaço urbano da cidade de Rio Pomba a partir da expansão e reestruturação do *campus* do IF. A escolha de uma delas já é um passo no campo metodológico para que se avance para a arena empírica de atuação da pesquisa. Para a produção capitalista do espaço, a incorporação do solo urbano e da habitação como fonte de

investimento e mercadoria, tornou-se um pilar tão forte que sustenta de certa maneira uma série de outros pilares estruturantes do sistema.

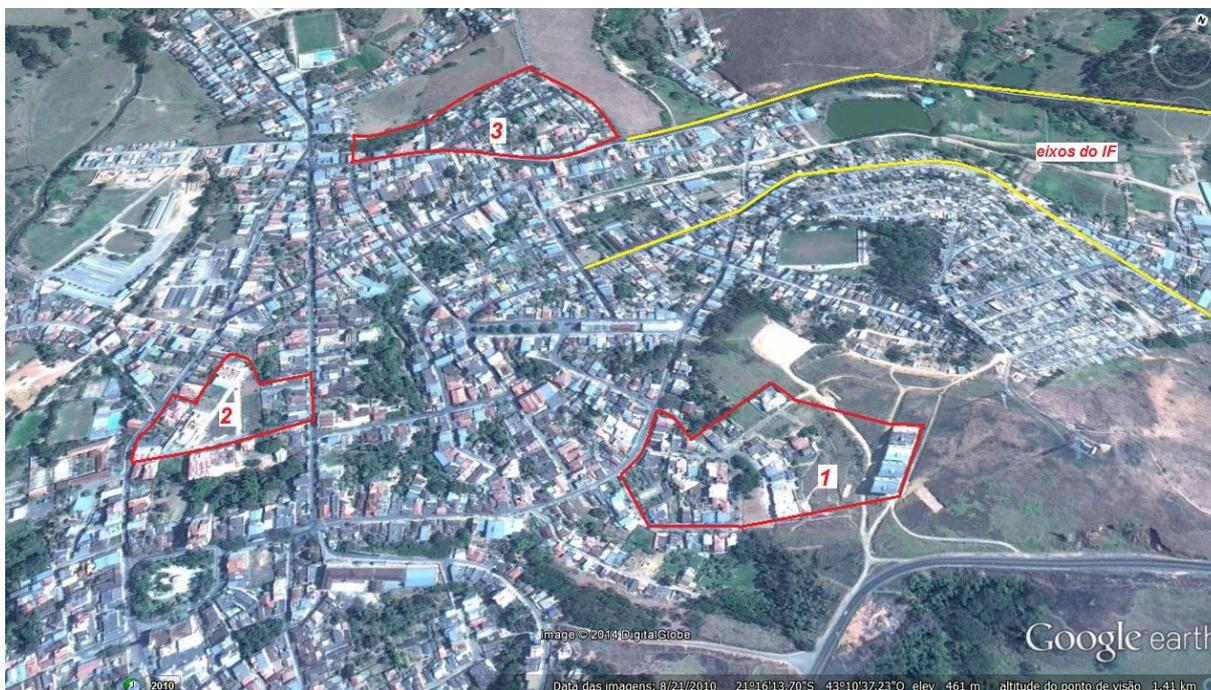
Quando falamos em mercadoria, devemos ter em mente a natureza anômala dos imóveis em comparação com o restante da linhagem de mercadorias, mesmo que na acepção atual, a mercadoria não tenha mais uma definição que alcance a totalidade do que se tem como passível de ser encaminhado à lógica de mercado. De qualquer forma, como aponta Wissenbach:

Diferentes estudos, independentemente de sua linha metodológica, chamam a atenção para o fato de ser esta uma mercadoria especial, significativamente diferente das demais. Isso porque a moradia é, para as famílias, um bem de alto custo e longo consumo, até mesmo no âmbito dos bens duráveis. Associado a isso, a sua fixidez no espaço marca uma grande diferença em relação aos outros produtos: ao invés de circularem para atingir o mercado consumidor, são os consumidores que se deslocam quando adquirem uma habitação (WISSENBACH, 2008, p.29).

A locação de imóveis tem ainda uma adição importante de fatores que a tornam ainda mais peculiar. Uma relativa transitoriedade na ocupação da habitação, uma regulação de preços própria e a delimitação de nichos consumidores, como o é o objeto dessa análise.

As Figuras 5 e 6 mostram a representação esquemática de distribuição dos locais submetidos à aplicação dos questionários, definidos segundo critérios já citados nos procedimentos metodológicos e que servem de base para os resultados. Na Figura 5 a representação esquemática das primeiras áreas que serviram à pesquisa-piloto e na Figura 6 as zonas isotimas onde se selecionaram as unidades domiciliares:

Figura 5 – Locais de aplicação dos questionários na pesquisa-piloto em Rio Pomba (março de 2013)



Fonte: Adaptado de Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, imagens Landsat/IBCAO, software Google Earth 7.1.2.2041, Google Inc. (2013).

Em (1) temos a área do Bairro Belvedere e imediações. Em (2), o eixo da Rua Floripes Dornelas de Jesus e em (3) o eixo que interliga os Bairros Jardim América e São Judas Tadeu. No imageamento do satélite, que data de 21 de agosto de 2010, podemos perceber nitidamente os vazios urbanos, que não são mais o retrato atual dos três locais. No bordejo da parte central do município estão, diametralmente, as áreas de possibilidade de ação do capital imobiliário mais próximas do centro, passíveis de construção em escala de retorno rentável em curto e médio prazos.

Nenhuma delas se localiza próxima ao IF Rio Pomba, já que este não se encontra no núcleo urbano principal. No entanto, como veremos na análise dos resultados, para os estudantes moradores dessas áreas, vale mais estar lotado próximo dos principais serviços e do cotidiano típico da centralidade urbana do que propriamente do local de estudos diário, explicado também pela fácil locomoção dos estudantes ao IF.

De acordo com Barreto (2010) as áreas centrais

[...] constituem-se, pela sua importância na dinâmica da cidade, como espaços atrativos, nelas confluindo os fluxos de pessoas, automóveis, capitais, decisões e, essencialmente, mercadorias. Pela sua intensidade, esses fluxos, subordinados à acessibilidade e às vantagens inerentes à

proximidade, são responsáveis pela concentração de uma vasta gama de atividades, propiciando uma maior acumulação de capital por parte dos atores em presença. Nesse sentido, a forma urbana reflete também os efeitos da concentração de pessoas, de atividades e equipamentos (BARRETO, 2010, p.35).

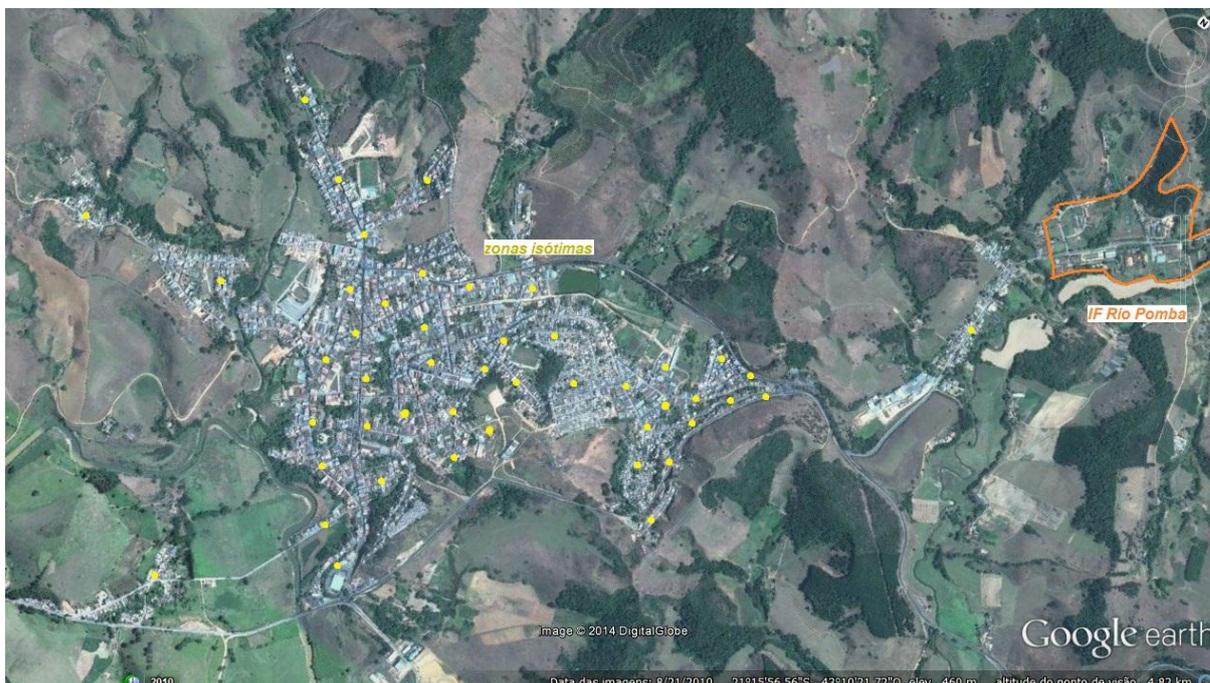
Se o processo social de produção é seletivo, também será a valorização dos lugares. No caso específico de Rio Pomba e de muitas pequenas cidades, o centro antigo (e coincidente com o aldeamento inicial) ainda configura-se como único, agregando serviços específicos, atividades comerciais aglutinadas e toda uma gama de processos sociais que só se desdobram nas porções centrais das cidades, caracterizando as chamadas centralidades.

A escolha do capital imobiliário respeita esses preceitos e agrega valor a áreas onde já temos serviços consolidados e próximos aos estudantes, que locam os imóveis com a certeza de que na vivência cotidiana poderão contar com tudo o que precisam em suas atividades diárias de vida estudantil. Dessa forma, diferentemente de algumas outras cidades, o que temos é um reforço da localização central como forte impulsionadora da atividade imobiliária que serve ao público estudantil. É o que denota a análise dos dados dos questionários em ambas as fases de aplicação.

Contraditoriamente, o eixo intraurbano que leva ao IF Rio Pomba fica à margem do processo e não configura, hoje, condição de atratividade para o circuito imobiliário nem mesmo para reserva fundiária com fins de especulação, com exceção de moradias conjugadas de proprietários individuais, não negociados por empresas imobiliárias, em sua maioria com maior número de moradores – repúblicas e pensões, no bairro Lindo Vale, contíguo ao IF Rio Pomba.

Na Figura 6, com mesma base de imageamento que a Figura 5, porém num ponto de visão mais alto e ângulo de orientação diferente, vemos à direita o IF Rio Pomba, tendo a dimensão do eixo que o liga à cidade. Também se situaram as zonas isótimas, classificação do setor responsável pela tributação de imóveis do perímetro urbano do município para cálculo das alíquotas base de movimentações financeiras de bens imóveis e dos impostos correspondentes:

Figura 6 – Zonas Isótimas das unidades domiciliares de aplicação dos questionários em Rio Pomba (outubro-novembro de 2013)



Fonte: Adaptado de Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, imagens Landsat/IBCAO, software Google Earth 7.1.2.2041, Google Inc. (2013).

As zonas isótimas que revestiram a base espacial de aplicação dos questionários da segunda etapa das atividades de campo da pesquisa delimitam o valor unitário em R\$/m² dos terrenos localizados em cada trecho zoneado. Poderiam prefigurar base sólida de racionalização dos preços da terra urbana, ao menos no que compete ao aparecimento de grandes distorções de valores cobrados.

Como não há um acerto compassado entre os distintos sujeitos ativos na dinâmica espacial do mercado imobiliário da cidade, o Estado institui legalmente parâmetros para sua arrecadação, ao passo que os agentes imobiliários e proprietários individuais de solo/imóveis articulam um patamar de valores e precificação próprio, onde há prevalência de imperativos do mercado imobiliário e não um embasamento técnico de zoneamento que define valoração de acordo com, por exemplo, localização de equipamentos urbanos e comunitários, características de terreno ou características de logradouro.

Zonas isótimas, da maneira como propostas pelo poder público municipal, agregam em seus limites lotes de igual valor unitário, identificados em face de homogeneidade das características físicas do espaço urbano dadas pela relação de proximidade. Imóveis inscritos na mesma zona, portanto, só poderiam apresentar

valores sensivelmente diferentes pelas características da edificação. Isso, todavia, não é o que sucede na observação e na análise dos resultados da pesquisa.

A pauta executiva que trata da definição das zonas nomeia ainda uma Comissão de Valores Imobiliários (CVI) que, nomeada pelo prefeito, teria competência de supervisionar a valoração do metro quadrado nas zonas e revisar os valores periodicamente. Mesmo com sutileza vê-se que interesses díspares estão em jogo. De um lado a máquina pública que tributa, porém com justificativa racional de estudos nas áreas urbanas para não incorrer em cobranças errôneas e de outro os atores privados que enxergam o lucro e estipulam seus valores no sentido de atender esse anseio.

No meio da contenda estão os estudantes do IF que vêm de outras cidades para residir em Rio Pomba durante seus cursos. A esses incide a cobrança, quando por força contratual, dos tributos recolhidos pela administração pública municipal e ainda estão postos os valores incongruentes dos donos dos imóveis e imobiliárias. Na decisão do onde habitar facultada à preço e localização, estes sujeitos dosam as escolhas. Estão, assim, sob influência de repercussão das ações de outros sujeitos, numa tentativa de subordinação a interesses de sujeitos alheios à reprodução da vida e ao habitar para além do teto que abriga.

4.4 Resultados e discussão

A pesquisa inicial se estendeu por um período de três dias em sua primeira etapa: 12, 13 e 21 de março de 2013, pouco depois do início do ano letivo no IF, que se deu em 4 de março de 2013. Todos os dias, os horários de imersão foram matutinos, vespertinos e noturnos, de modo a garantir que os estudantes que participassem do questionário não fossem de grupos iguais no que se refere aos cursos e modalidades que cada um frequenta no IF, já que temos os três turnos com aulas (as grades de cada modalidade estão distribuídas em um ou dois turnos, pelo menos).

Para cada dia foi escolhida uma área das selecionadas previamente como base amostral da pesquisa-piloto. No dia 12 de março os questionários foram

aplicados aos estudantes moradores do Bairro Belvedere e imediações. No dia 13 de março foi a vez dos estudantes que moram no Centro, na Rua Floripes Dornelas de Jesus. Por fim, no dia 21 de março de 2013, contemplaram-se estudantes que moram nos Bairros Jardim América e São Judas Tadeu.

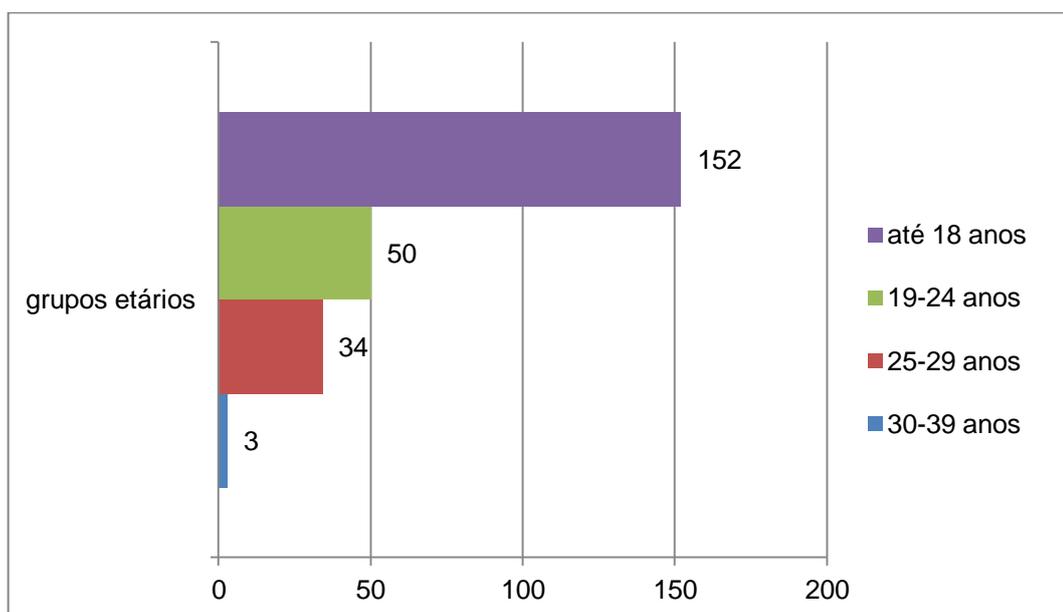
Na segunda etapa das atividades de campo, selecionamos as 46 zonas isotimas (3 delas em ausência ou baixíssimo número de domicílios) definidas por Lei Complementar pela prefeitura municipal. Cobrimos em orientação centrífuga, das áreas mais periféricas em direção às áreas mais centrais, durante 21 dias, todas as zonas delimitadas a partir de arruamentos. Essas imersões consistiram em visitar os domicílios que atendiam as características de amostra.

Com um retorno na última semana nas áreas onde a cobertura não foi total, obtivemos um número quase completo de unidades. Pesou a favor o conhecimento prévio de uma boa fração das unidades domiciliares que foram abarcadas. O trabalho, entretanto, teve de ser minucioso pelo fato de serem áreas em sua maioria extensas e passíveis de constante modificação quanto à natureza dos moradores, além da possibilidade de moradas familiares conjugadas, em que o morador acolhe os estudantes em regime de pensionato.

Dos 6.697 domicílios recenseados em 2010 pelo Censo do IBGE, cobrimos um total de 4.284 domicílios (64% do total daquele ano), selecionando as unidades que participariam da aplicação dos questionários. Trazemos, a seguir, os resultados originados a partir das respostas dos estudantes e uma análise a seu respeito, correlacionando-os à pesquisa feita junto às empresas imobiliárias do município e à legislação vigente do parcelamento do solo urbano da administração municipal.

As Figuras de 7 a 13 dispõem sobre os resultados encontrados, estruturando um perfil dos estudantes que participaram da pesquisa, bem como compreendendo as principais questões concernentes à habitação para os mesmos:

Figura 7 – Gráfico das faixas etárias dos estudantes participantes da pesquisa



Fonte: Elaborado por Miranda (2013).

Pelos números da Figura 7, vemos que há supremacia da faixa que se estende até 18 anos entre os respondentes. Pode-se depreender que a maioria se encontra, nesse caso, no Ensino Médio integrado do IF Rio Pomba. Dos participantes, a faixa mais curta é aquela que compreende a idade superior aos 30 anos.

Aqui podemos constatar que boa parte dos imóveis locados não estava contratado no nome dos estudantes e sim de responsáveis, o que sugere a intermediação dos fiadores/avalistas, como foi abordado por conversa durante a aplicação dos questionários e pode ser correlacionado aos dados apresentados na Tabela 7.

Um mercado consumidor de perfil etário jovem se distingue por, normalmente, não arcar sozinho com os gastos de aluguel e taxas habitacionais. É de média a alta rotatividade e com uma taxa de depreciação [física] do imóvel moderada. É habitual a busca por moradias maiores, pela tolerância e custo-benefício de dividi-las com um número maior de pessoas.

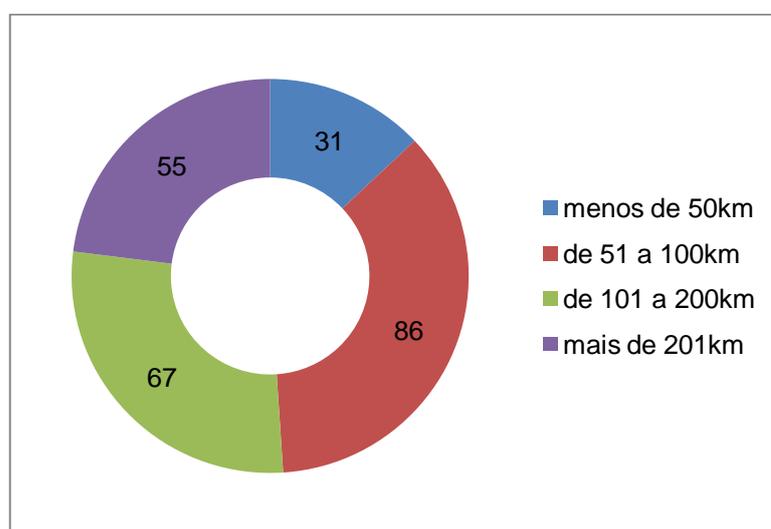
Essa característica confere a preferência por imóveis com mais opções de espaço de uso e vivência coletivos. Na aplicação dos questionários foi recorrente a percepção nas habitações pelas quais passamos de uma divisão racional do espaço interno dos domicílios pelos moradores no sentido de atender à difícil conciliação de áreas separadas para “cantos” de estudo, de entretenimento e funcionais, isto é,

remanejar as áreas de forma que atendessem ao máximo de desejos nas habitações com mais moradores foi algo comum.

Notória também a chamada hierarquia de chegada do morador, em que os espaços mais seletos - quartos maiores ou suítes, local de estudos e na área de serviços, eram conferidos aos moradores mais antigos dos domicílios. A congruência de cursos, estudantes das mesmas cidades de origem ou com laços de parentesco apareceu nas conversas como fator de ponderação nas escolhas de novos moradores para os domicílios.

Sob o ponto de vista do mercado imobiliário, o perfil estudantil jovem como o pesquisado é interessante por alguns aspectos. Uma boa parte dos estudantes não é responsável direto pelas quitações dos alugueis, o que diminui os atrasos e as chances de não recebimento. São um público fidelizado pelo fato de terem prazos a cumprir nos seus cursos, o que afasta um pouco o imediatismo ou curto prazo de contratos de locação. São consumidores renováveis no sentido de que a demanda é crescente se considerarmos a expansão de cursos no IF Rio Pomba.

Figura 8 – Gráfico da distância média das cidades de origem dos pesquisados à Rio Pomba



Fonte: Elabora por Miranda (2013).

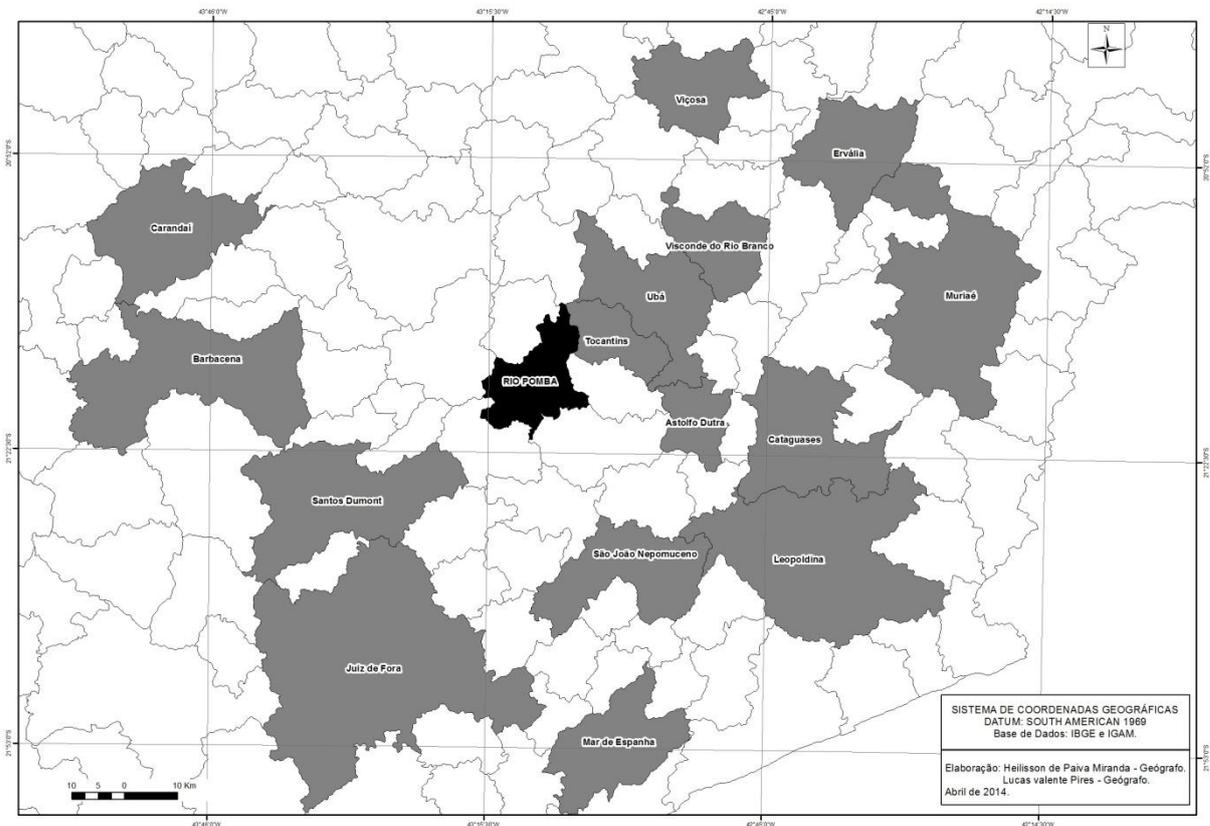
Como se constata dos dados da Figura 8, a maior parte dos estudantes que participaram da pesquisa advém de cidades que se localizam num raio médio que varia de 51 a 100 quilômetros do IF Rio Pomba. Mais de um terço se encontra nessas condições, o que pode ser interpretado como uma distância relativa tal que não compensa o deslocamento diário para estudo ou não há cobertura de serviço

público de transporte intermunicipal oferecido por empresas ou prefeitura municipal (próprio ou subsidiado), como sugerem os entrevistados.

Se observarmos de maneira mais cuidadosa, notaremos que somadas as frações de estudantes que moram numa distância média variando entre 51 e 200 quilômetros passam de 60%. Reflete um perfil de estudantes advindos de cidades próximas, porém não o suficiente para que se realizem deslocamentos diários. Esse grupo prefere fixar residência na cidade no tempo de curso, contando com a facilidade de poder regularmente visitar seus familiares nas cidades de origem.

Boa parte dessas cidades está na Zona da Mata e Campo das Vertentes. Entre as mais citadas estão Barbacena, Santos Dumont, São João Nepomuceno, Carandaí, Juiz de Fora, Leopoldina, Cataguases, Astolfo Dutra, Visconde do Rio Branco, Ubá, Ervália, Muriaé, Viçosa, Tocantins, Mar de Espanha. A Figura 9 traz a localização destas cidades em relação à Rio Pomba, no intuito de espacializar a concentração das cidades de proveniência dos estudantes pesquisados.

Figura 9– Mapa de localização dos principais municípios de origem dos estudantes pesquisados



Fonte: Elaborado por Pires e Miranda (2014).

Em escala microrregional, os *campi* dos institutos federais são atrativos de fluxos estudantis. Uma realidade que não deve mudar com a política recente de estabelecimento de polos avançados em cidades vizinhas a esses *campi* pelo simples fato de que o maior leque de opções de cursos continua polarizado no interior do ponto central.

Os estudantes de cidades vizinhas, em grande parte, encontram em Rio Pomba uma similaridade com seus locais de origem. Há semelhança no cotidiano de pequena cidade interiorana, o que tende a desencadear uma mais rápida adaptação na nova moradia. Foi bastante citada nas conversas das entrevistas e na parte final de comentários livres dos questionários a expressão “sentir-se em casa”.

‘—Aqui é muito parecido com Astolfo Dutra. E ainda tem o IFET pra estudar e seguir em frente. Já acostumei, me sinto em casa’, (A. M. C., 19 anos).

‘—Pra mim foi de boa, porque já conhecia o povo da casa e meu irmão formou aqui também. A cidade é calorenta, mas isso um monte nessa região é né’, (J. B. da S., 20 anos).

‘—Tem tempo já [que mora naquele domicílio]. Tem que chegar e adaptar rápido, senão cê roda, os dinossauro monta em cima. Mas aqui eu já considero minha casa mesmo, nem sei se consigo voltar a morar com pai e mãe outra vez’, (F. L. de S., 19 anos).

Para um raio de cidades que distam até 50 quilômetros do município fica evidente que a opção de residir na cidade é modelada por motivos diferentes, que vão desde a presença de parentes até a ambientação preparatória para os anos seguintes (no caso de estudantes dos cursos técnicos integrados) em cidades maiores, nos cursos superiores. O número menor de estudantes nessa faixa reflete também a boa cobertura de transporte dos municípios próximos à Rio Pomba.

No grupo oposto, aquele dos que a residência está a mais de 201 quilômetros, a opção é justificada pela distância, considerada um fator limitante a deslocamentos frequentes às cidades dos estudantes, seja pelo cansaço derivado ou pelo custo envolvido nas passagens ou combustível. Há que se considerar que aí

se encontram indivíduos num horizonte demarcatório amplo. Entre os entrevistados, por exemplo, encontramos advindos de outras regiões, como Centro-Oeste e Sul.

Um adendo importante deve ser feito aos estudantes de turno noturno, que mostraram certo temor (tanto deles quanto dos pais) nos deslocamentos por estradas durante a noite – as aulas noturnas se estendem até as 22h10.

‘—Preocupa muito o povo lá de casa, porque eles não gostam de pegar estrada de noite. Aí foi comum acordo, meu padastro prefere pagar o aluguel do que deixar minha mãe com o coração na mão diário’, (I. T. D., 18 anos).

‘—Acaba muito tarde, eu que sou mulher eles [avós] ficam mais inquietos ainda. Como tinha dia que carona não era certa dei jeito de mudar pra cá’, (B. H. M., 17 anos).

Figura 10 – Gráfico das características de gênero dos estudantes no IF Rio Pomba na pesquisa



Fonte: Elaborado por Miranda (2013).

O gênero dos estudantes submetidos ao questionário vai bem além da tácita divisão entre homens e mulheres. Nos meandros das unidades domiciliares pesquisadas, vemos transparecer mais do que a avaliação quantitativa.

Um maior número de estudantes do gênero masculino pode-se dar especificamente para a pesquisa realizada, como algumas conversas revelaram, pela cautela maior de uma parte dos responsáveis com relação ao gênero feminino, em morar distante dos laços familiares.

A frouxidão com o gênero masculino é sinal da própria sociedade, onde as liberdades individuais e a estrutura familiar ofertam a esses indivíduos possibilidades

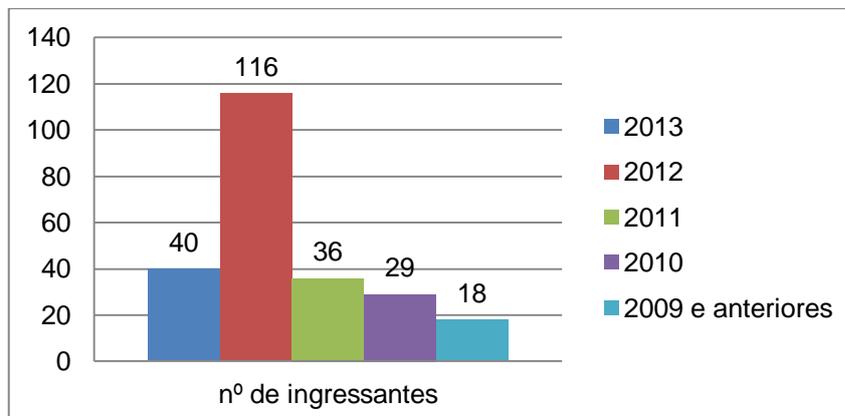
mais amplas de desbravamento do mundo quando do momento de desligamento parcial de adolescentes e jovens do convívio com seus responsáveis, seja por estudo, trabalho ou ambos.

Visualizou-se entre os estudantes que moram sozinhos a predominância do gênero masculino, fato que se repete para os que moram com parentes ou familiares. Situação que não é a mesma nas habitações sem a presença de parentes e com maior número de moradores (mais de 4 pessoas), em que tínhamos a predominância de habitações femininas, o que pode sugerir a condição de partilha da residência, estipulada pelas famílias, como condição de cessão de morar em outra cidade. Não houve casos de unidades domiciliares mistas, denotando uma cisão de gênero peculiar.

Nessa pesquisa, o que se viu na observação direta e conversa foi a de que o público-alvo potencial consumidor do gênero masculino mais comumente seleciona imóveis sem uma preocupação exacerbada com fatores como estado de conservação da habitação, asseio, ventilação e luminosidade. Isso pode garantir a quem os comercializa a possibilidade de locação sem gastos com benfeitorias ou reformas em imóveis que poderiam demorar mais a serem alugados.

A situação descrita se reforça justamente pela renda, já que como há predominância do gênero feminino nas unidades domiciliares com maior número de moradores, esses imóveis tendem a ter preços mais elevados (compensados pela divisão de despesas), contudo com depreciação bem menor. A organização interna dos ambientes, número de pessoas por quarto nas habitações com mais moradores e cuidados gerais com a conservação do imóvel passam pela análise da variável gênero. Foi sensível uma melhor organização geral das condições de conservação, disposição de mobiliário e até presença de bens de uso doméstico nas unidades domiciliares femininas da pesquisa.

Figura 11 – Gráfico do ano de admissão dos estudantes no IF Rio Pomba na pesquisa



Fonte: Elaborado por Miranda (2013).

Em relação ao ano de ingresso dos estudantes que responderam ao questionário, na Figura 11 vê-se um elevado número de ingressantes no ano de 2012, que completavam, à época da pesquisa, seu segundo ano na instituição (os novos cursos de médio integrado e superior datam todos 2008, como já mostrados na Tabela 3). O menor número está em anos anteriores a 2009. Lembre-se que as graduações têm um ciclo maior que o técnico integrado do Ensino Médio.

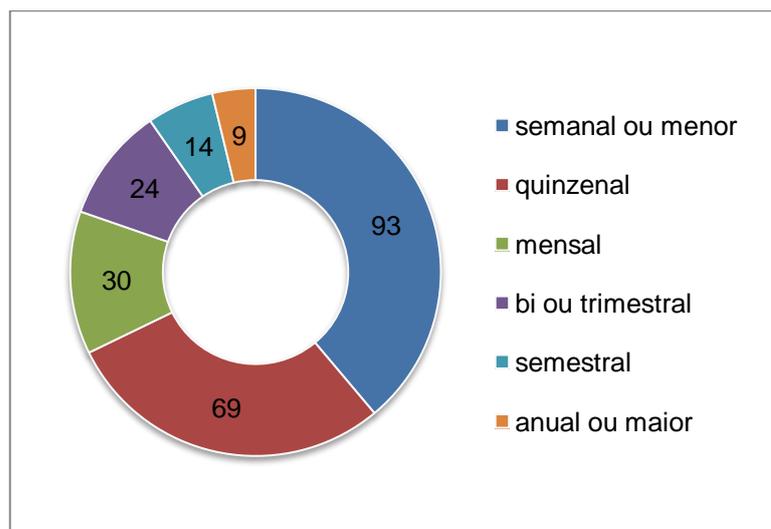
O perfil do ano dos egressos é primordial no entendimento dos traços que seguem a atividade imobiliária. Perscrutar essa variável é válido na compreensão de qual grau está a renovação do mercado consumidor. Concentração de estudantes com ano de ingresso mais recente significa que a atividade imobiliária desse público-alvo vem conseguindo englobar os alunos vindos de outros municípios com vistas a locar imóveis em Rio Pomba.

Os anos de 2012 e 2013 agregam 65% do número de respondentes. Interpondo esse atributo com o da idade, pode-se inferir um potencial de manutenção e renovação de contratos de locação na hipótese dos egressos no Ensino Médio permanecerem na instituição para dar continuidade aos estudos nos cursos superiores, caso seja interesse.

Em termos de projeção, admitindo a ausência de flutuações nos valores de entrada de alunos e presumindo um crescimento de oferta de vagas e permanência de atratividade ao estudante advindo de fora da cidade, a atividade imobiliária continuará a ter demanda por moradia por parte do consumidor supracitado.

A Figura 12 abre reflexão com os dados relativos à frequência de visita à cidade de residência seguida pelos respondentes, onde cada um recordou a periodicidade que retornava à cidade onde pais ou responsáveis e familiares residiam, isto é, a cidade de procedência do estudante pesquisado:

Figura 12 – Gráfico da frequência de retorno dos pesquisados às cidades de residência



Fonte: Elaborado por Miranda (2013).

O que o gráfico da Figura 12 explicita é a periodicidade curta de retorno dos pesquisados à suas cidades de residência. Prevalcem os retornos semanais, seguidos dos quinzenais. Juntas essas frequências representam perto de 70% do total das frequências com as quais os estudantes voltam às suas cidades.

Contribui nesse sentido a distância média analisada das cidades de origem e a facilidade de transporte intermunicipal ou de caronas. Ao ter a possibilidade de estudar numa cidade diferente, mas retornar facilmente quando preciso à cidade de residência, ao convívio familiar ou dos amigos que foram deixados, seja para descanso ou por necessidade, os estudantes encaram melhor suas rotinas letivas.

A idade é um fator preponderante como diagnosticado pelas conversas. Estudantes com idades maiores tendem a demorar mais nos retornos, seja pelo fato de já estarem ambientados a mais tempo em Rio Pomba ou pela tenuidade dos laços familiares, que vão sendo diminuídos a medida em que passam mais tempo longe dos lares. Os índices de retorno do gênero feminino parecem ser ligeiramente maiores que os do masculino.

‘—Ah, antes eu ia mais, mas a galera que eu conheço tá tudo aqui. Minha mãe nem importa mais de eu ir só de vez em quando’, (Y. V. R., 24 anos).

‘—De começo eu ia mais, só que namoro um menino daqui. Lá também um monte de gente que tirou Ensino Médio comigo e ainda tinha amizade foi tudo estudar fora, principalmente em Viçosa’, (J. M. S. M., 22 anos).

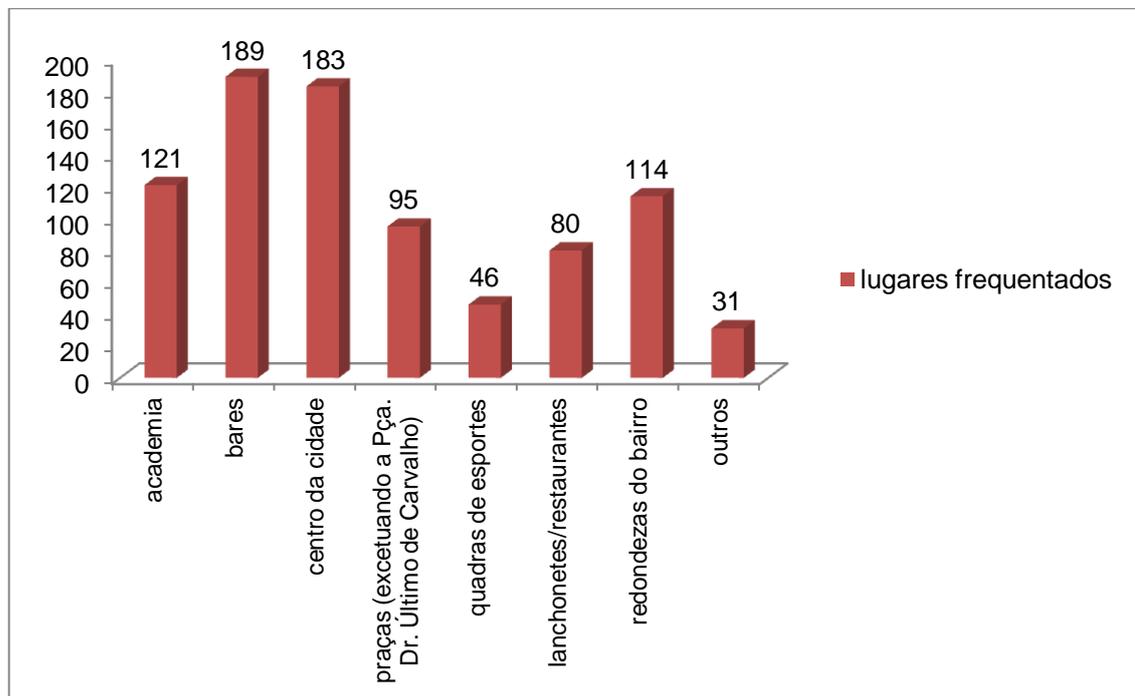
‘—Toda semana. Aqui é muito parado, só é bom quando você tá sem dinheiro. Em Ubá pelo menos tem as festinha, quando os cara tão animado faz churrasco. É perto e dá pra descansar a cabeça. Só final de período que eu fico mais quieto.’ (J. C. R., 18 anos).

Entre os estudantes com frequência de retorno mais espaçada, a distância é sem dúvidas o fator que mais conta. Viagens dispendiosas são postas em planejamento, ficando facultadas a meses, ao fim do período letivo ou mesmo a um tempo maior. Houve quem afiançasse nas conversas que a falta de familiares ou amigos nos locais de origem é o que explica melhor o longo período de retorno.

A análise dessa variável é importante porque cria a noção do quanto o imóvel em que o estudante se encontra representa para este o simbolismo do lar, mais do que o lar que foi deixado para trás. Não romper com a constância de retorno às cidades de origem é fator similar. Fazer dos domicílios nos quais se encontram um ambiente que credite a ideia de que ali estão “em casa” é sinônimo de estabelecer laços com a cidade, o bairro e a residência. Isso pode ter influência na transitoriedade do locatário no imóvel ou até no valor que ele paga para poder dar continuidade ali. É elevado, pelo que se constatou na livre entrevista, o número de estudantes que não mudou de domicílio desde a chegada à Rio Pomba para estudo.

Na sequência os dados da Figura 13 dão cabo de discorrer sobre a escala vivencial, aferindo os usos dos espaços da cidade pelos respondentes e sugerindo como a apropriação desses espaços pode se relacionar à localização das habitações, por exemplo.

Figura 13 – Gráfico das preferências dos estudantes em relação aos lugares frequentados na cidade



Fonte: Elaborado por Miranda (2013).

A Figura 13 nos revela particularidades que já categorizam o centro da cidade como importante fator no entendimento das preferências dos estudantes na locação de imóveis. Na averiguação desta variável, os que responderam podiam marcar mais de uma opção.

Bares, centro da cidade e academia foram as respostas mais encontradas. As redondezas do bairro também foram lembradas por um bom número de estudantes. O que daí salienta-se é a fração de uso da porção central do município pelos que responderam. Como a maior parte dos bares está localizada na área central, o reforço com relação aos números que se averiguou é ainda mais evidente.

O mesmo se pode dizer das lanchonetes e restaurantes. Só na área mais central, temos quatro restaurantes e cinco lanchonetes. No caso dos bares, quatro dos mais frequentados estão no centro. Das três academias, a da área central é a única a oferecer descontos exclusivos a estudantes matriculados regularmente no IF Rio Pomba.

Ao conceber as opções, a tentativa era a de desvincular os locais de sua localização, instigando o participante a ter em mente a separação do centro ou dos bairros - opções à parte - dos espaços de uso cotidiano. O que se vê é que o centro

é pilar de vivência, lugar de apoio à realização diária das atividades do cotidiano estudantil. Ali estão serviços que interessam (bancários, de alimentação e consumo) e as pessoas que interessam enquanto ponto de encontro.

Se em alguns bairros há a possibilidade de sanar necessidades do estudante não necessariamente ele se utilizará das opções mais próximas. Ele tem facilidade em se deslocar ao centro e, eventualmente, o faz com o interesse secundário de encontrar amigos ou simplesmente transitar. A habitação é o ponto de partida para os lugares de apropriação da/cidade. Dela emaranham seus laços de vivência nos espaços os mais diversos, quase sempre tendo o centro como algo a ser vivido com periodicidade.

‘—Direto eu vou lá. Tem dia que tá quente, a gente só senta no coreto [domo central na Praça Dr. Último de Carvalho, referência do centro] pra contar caso e rir. Tô nem pensando em sair e tenho que estudar, elas me ligam, aí eu acabo indo sem vontade, mas quando chega lá é bom’, (D. V., 21 anos).

‘—Eu só tenho conta no Itaú, então de qualquer jeito eu tenho que ir no centro quando eu to sem dinheiro. Mas também vou direto no Manoelzinho [bar e restaurante] na igreja e na feira dia de sábado’, (H. N. F., 18 anos).

O baixo número dos que marcaram outras opções é mais um ponto que colabora na explicação da preferência dos lugares centrais. As quadras esportivas estão todas segmentadas em locais periféricos e presentes em muitos bairros. O número dos que as frequentam entre os respondentes é, todavia, muito reduzido. Outros lugares citados igualmente têm boa cobertura nos bairros, como *lan houses* e templos religiosos (os mais recorrentes entre os que marcaram “outros”) e, novamente, são pouco lembrados nas preferências.

A realidade do município não difere dos demais pequenos e médios municípios brasileiros. Percebe-se uma grande restrição cultural no acesso a atividades e eventos dessa natureza – exposições, teatro, música, cinema – o que afeta não apenas o jovem, mas todos os grupos etários. Essa restrição faz com que a vida do estudante para além das atividades cotidianas de estudo esteja

condicionada ao lar pela tv e internet ou aos bares e shows, tidos muitas vezes como opção única de entretenimento.

No quesito das praças, excetuou-se a Praça Dr. Último de Carvalho para que não houvesse conflito quando em comparação ao quesito ‘centro’. Isso aconteceria, porque o que comumente é tido como posição central e marco do centro da cidade é justamente essa praça.

Passamos agora às perguntas de caráter relativo à habitação e aos serviços públicos nos bairros, dados que sugerem o que trouxe os estudantes à locação das moradias nos bairros específicos e como se dotam esses bairros em termos de atendimento às necessidades dos moradores. Nossa interpretação se volta às Figuras 14 e 15 e às Tabelas 11 e 12:

Tabela 11 – Número de questionários aplicados por bairro (outubro-novembro de 2013)

<i>bairro*</i>	<i>nº de questionários</i>
Rosário	33
Jardim América	28
São Judas Tadeu (“Morro do Cabo Geraldo”)	24
Água Limpa – Belvedere	14
Nossa Senhora das Graças (“Gordo”) - Sol Nascente	20
Várzea - Vila Sossego - “Badalagoa”	16
Santa Helena	7
São José (“Fomento”) - “Mutirão”	15
M. Cabrini (“Cemitério”)	10
Lindo Vale	21
Distrito – Panorama	2
Santa Isabel (“Matadouro”)	22
Centro	27
	239
<i>total</i>	

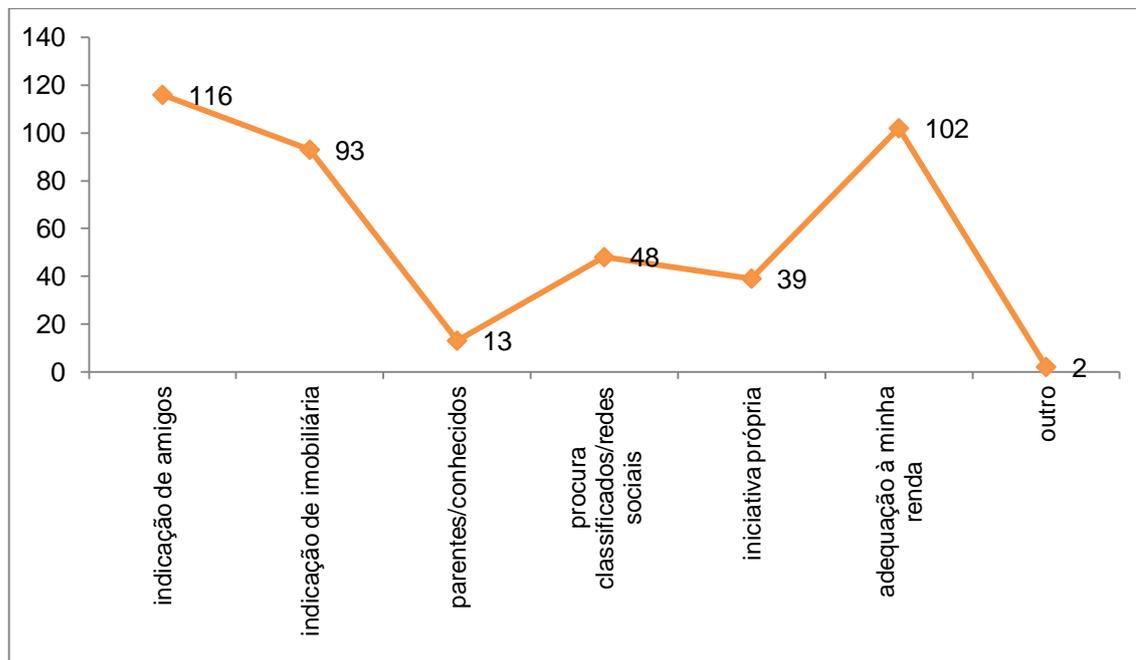
* Adequação entre os arruamentos das zonas isótimas e os limites não demarcados dos bairros.
Fonte: Elaborado por Miranda (2013).

A concentração principal de unidades domiciliares é no centro e imediações. Como os aplicadores checaram todas as unidades e delas retiraram o espaço amostral que servia à pesquisa, podemos notar que a conformação espacial das unidades é maior nos bairros mais próximos do centro, com a exceção do bairro Lindo Vale, contíguo ao IF Rio Pomba.

A localização da atividade imobiliária respeita o preceito de dotar de mais unidades domiciliares esses bairros pela atratividade do custo-benefício e dos serviços que os potenciais consumidores terão acesso. Há sapiência em perceber que a vida cotidiana do público-alvo se atrela de alguma forma ao centro do município. Na avidez do aquecimento do setor, a gênese de novos empreendimentos se faz em acordo com essa orientação. Se observarmos a localização das novas construções das incorporadoras é sabido que seguem a premissa do fator locacional.

Aos estudantes que moram mais distantes do centro, observou-se a preferência de habitações que estivessem no eixo que liga a cidade ao IF, mas como já foi abordado, isso ainda não foi suficiente ao surgimento de grande número de unidades domiciliares voltadas ao público-alvo na extensão referenciada. Com a possibilidade de construções em áreas mais próximas do centro pela presença de terrenos livres, fica evidente que essa seria uma opção a se considerar só no momento em que se esgotar o solo urbano de localização atrativa.

Figura 14 – Gráfico dos motivos da escolha do bairro/habitação pelo estudante pesquisado



Fonte: Elaborado por Miranda (2013).

Buscando compreender esta variável, fica evidente o papel proeminente que têm amigos que moram ou moraram na habitação ou no bairro dos pesquisados. Aparece com força parecida a questão da indicação via imobiliária, aspecto clarificador de nossa análise que perpassa pelo impacto deste público para a atividade imobiliária do município.

Um destaque especial deve ser dado à procura em redes sociais, citadas nas conversas pelos estudantes como de valia quando da pesquisa pelos imóveis passíveis de locação. Na pesquisa-piloto não havíamos incluído a opção 'adequação à renda'. Como ela foi muito citada nas conversas da primeira atividade de campo, resolveu-se adotá-la na pesquisa como uma opção de marcação. Fica demonstrada a relevância que este fator tem na escolha dos pesquisados.

Com rendas modestas e o auxílio total ou complementar de pais e responsáveis, os estudantes não possuem escolha livre do preço dos aluguéis. Unidades domiciliares mais baratas, casas de parentes e repúblicas em que os custos totais recaem sobre um maior número de moradores acabam sendo as saídas encontradas para que o valor pago seja menor.

Sabemos que o custo das locações e contas derivadas costuma equivaler à maior parte dos gastos dos estudantes que cursam seus estudos em outras cidades

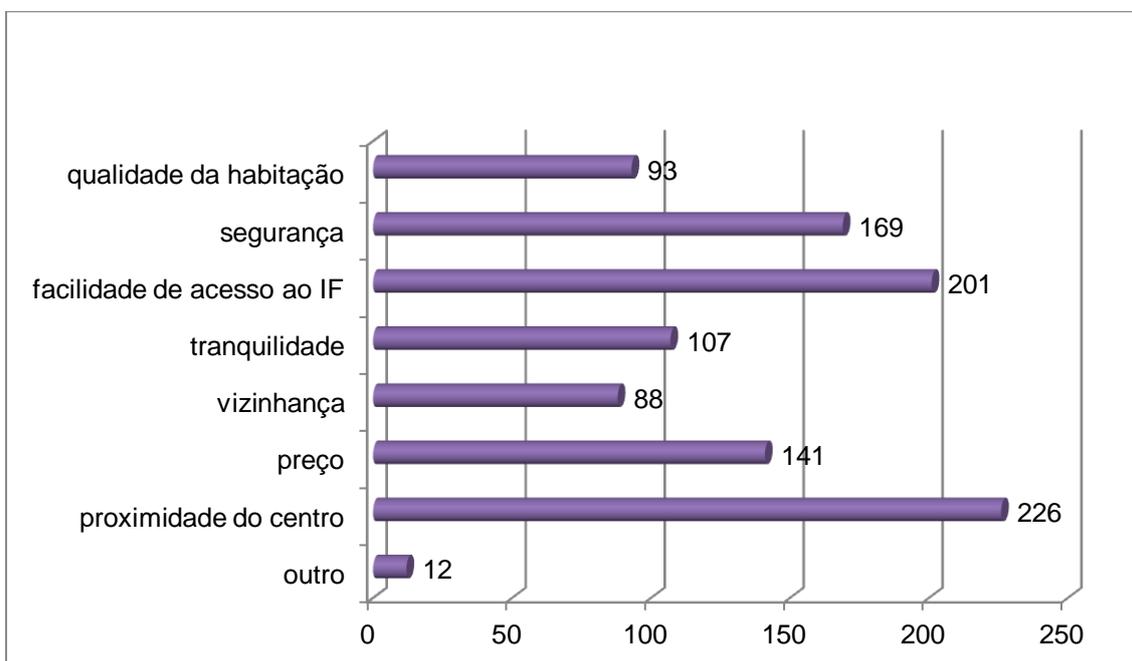
das de origem. Se estes custos não forem racionalizados, é bem possível que o indivíduo, temporariamente ou em caráter permanente, abra mão de seu curso. Isso é cada vez mais comum para famílias que têm membros estudando distantes das cidades de origem pelas novas formas de ingresso no ensino superior que abrem possibilidades de escolha dos cursos pretendidos com menor concorrência em universidades ou institutos em pontos longínquos de onde o egresso reside.

Já conhecer algum amigo que estude na cidade de destino abre facilidades tanto no que compete à adaptação quanto à possibilidade de dividir o domicílio ou de saber de alguma vaga em algum outro local. Para as empresas do setor imobiliário, o preparo de profissionais voltados à recepção e locação dos imóveis a esse público-alvo tornar-se-á importante matéria no almejo de competitividade, como delinea a imersão realizada nos escritórios.

Boa parte das negociações que envolvem os proprietários individuais dos imóveis passa pelo crivo da confiança e propaganda social de locatários antigos. Apesar de notarmos diminuir o número desses sujeitos, que vêm cada vez mais optando pela partição de locação/troca/venda com as imobiliárias, pode-se dizer que uma parte da atividade está a cargo mesmo dos próprios ex-moradores dos imóveis.

A Figura 15 explica o que o estudante que respondeu ao questionário analisou sobre o bairro e a localização de seu imóvel na sua tomada de decisão pelo lugar de moradia em Rio Pomba:

Figura 15 – Gráfico das características do bairro/habitação com peso na escolha do lugar pelo estudante pesquisado



Fonte: Elaborado por Miranda (2013).

Novamente, o participante tinha a possibilidade de marcar mais de uma opção. Aqui observamos a relevância primordial que proximidade com o centro da cidade tem quando da escolha pelo imóvel. Quase a totalidade dos estudantes que responderam aos questionários assinalou a proximidade com o centro como algo que pesou no momento de selecionar o bairro e habitação. A centralidade adquire uma posição de grande destaque.

‘—Morar aqui [centro] é melhor porque tem um ponto ali na esquina, é só andar, 2 minutos pega o ônibus. Com 5 minutos cê tá na rodoviária. Tem movimento de noite e mesmo assim é tranquilo pra dormir. E dividindo não fica caro pro pessoal que mora comigo’, (A. M. C., 19 anos).

Se pesa a configuração espacial onde áreas centrais têm mais relevância na escolha dos estudantes do que as periféricas, o capital imobiliário consegue um diagnóstico que lhe permite direcionar seus investimentos e aplicar valoração de preços em acordo com o que lhe convém para tirar máximo proveito. Daí a enxergarmos que a distribuição espacial das unidades domiciliares está bem

presente no centro, mais presente ainda nos bairros de bordejo da área central e diminui à medida que nos afastamos para áreas mais periféricas.

Mais que o preço, a facilidade de acesso ao IF também configura um ponto que chama a atenção. Isso indica que a preferência por locais mais próximos ao centro da cidade está de certa forma sustentada pelo transporte público que garante o rápido acesso ao local de estudo diário. Em Rio Pomba circulam apenas duas linhas de ônibus, mas ambas fazem a linha ‘Rodoviária-IFET’, em 15 diferentes horários em dias úteis e 6 em fins de semana e feriados. O trajeto não dura mais do que 20 minutos.

Esse atributo é sensivelmente distinto quando comparamos as pequenas com médias e grandes cidades. Talvez a mobilidade seja o último resguardo íntegro de amenidades das pequenas cidades - já que todos os outros grandes desafios dos centros maiores já são parte da vida dos moradores dos pequenos municípios.

Isso ajuda a explicar um pouco da ausência da aposta do mercado imobiliário no eixo e proximidades do IF. Com um acesso facilitado, os estudantes não precisam estar extremamente próximos do *campus*, pois conseguem ir e vir de suas moradias ao local de estudo sem maiores transtornos.

Também a segurança teve um peso acentuado entre os fatores analisados como justificativa de escolha do bairro/habitação pelos estudantes. Aqui cabe ressaltar o discurso carregado que recaiu sob determinados sujeitos da população originária do município, fundamentalmente o estereótipo do *preto e pobre*, tão banalizado como causador de todos os males da segurança pública das cidades.

‘—Não dá não. Todo dia ouve falar de tiro, confusão lá naqueles alto de Pedreira e Fomento [bairros periféricos tidos no senso comum como “perigosos”]. Antes de eu vim o povo do grupo da sala já comentava no Facebook disso. De lá fica até perto do IFET, mas tem que dormir com o olho aberto, nem rola’, (K. de A. S., 17 anos).

‘—As vezes eles pegam o ônibus e vai pra estrada roubar de quem tá pedindo carona. É tudo moleque sem noção. E rouba e não vai preso, a gente ainda sai de errado da situação. Lá eu não moro. Prefiro até ir e voltar todo dia se um dia não tiver jeito de morar aqui mais’, (L. D. da C., 20 anos).

‘—Costumo nem passar ali. Eles ficam encarando a gente com aqueles bonezinho enterrado na cabeça, uns cordão. Tudo vagabundo os neguinho sô. Aquilo mexe com droga, quer mais nada da vida não’, (I. A. de P., 17 anos).

Pelo teor das conversas, reparamos o quanto esta imagem incomoda os pesquisados a ponto de não se darem conta de que falam de indivíduos que às vezes partilham da mesma idade, porém não das mesmas oportunidades. Fica evidente que o habitar à distância dos bairros – apesar de uma parcela dos pesquisados estar nesses bairros – desses moradores traz a sensação de segurança que desejam.

Com peso podemos elencar ainda os preços na influência sobre a escolha. Tranquilidade e qualidade da habitação têm peso menor. Este último abre brechas para que a depreciação física do imóvel não seja empecilho à locação para o público estudantil advindo de outros municípios.

Na Tabela 12, chegamos finalmente à análise dos serviços públicos oferecidos e seu padrão qualitativo, avaliados pelo grau de satisfação dos usuários respondentes, de acordo com a atribuição de valores que variavam de ‘1’ a ‘5’, seguindo a Escala de Likert de graus isométricos a partir de um valor central ‘3’, que mediu a satisfação que o estudante tinha para o serviço que avaliava em seu bairro.

Tabela 12 – Avaliação dos serviços prestados no bairro de morada dos pesquisados (outubro-novembro de 2013)

<i>serviço</i>	<i>avaliação (1-5, com 1 para o mínimo e 5 para o máximo)</i>
coleta de lixo	4,3
segurança (rondas policiais)	3,1
proximidade e acesso a serviços de saúde)	3,3
presença e acesso a comércio	4,6
presença e acesso à cultura e entretenimento	2,9
iluminação pública	4,4
água/esgoto	4,6
transporte (acesso ao IF e terminal rodoviário)	4,4

Fonte: Elaborado por Miranda (2013).

De uma forma geral, a análise sugere que os serviços nos bairros onde os estudantes optaram por residir são bons, com pontuação maior para serviços de ‘água/esgoto’ e acesso ao comércio. Como houve generalidade na questão feita pelo questionário, a interpretação também tendia a ser genérica, isto é, a avaliação do serviço prestado poderia ser tomada quanto à sua simples presença constante, ou a sua qualidade, ou ainda a sua valoração econômica.

Em posição secundária, vemos os serviços de transporte urbano, iluminação pública e coleta de lixo com boa avaliação. Os serviços restantes apresentam uma avaliação mediana (segurança e proximidade e acesso a serviços de saúde) ou ruim (presença e acesso à cultura e entretenimento). Nos registros orais, esses pontos foram colocados em depreciação.

Com um hospital no município e três unidades básicas de saúde descentralizadas, os respondentes tinham como justificativa da baixa avaliação a qualidade do serviço prestado, mormente no tempo de atendimento e no pouco número de profissionais capacitados. Em termos de cultura/entretenimento, a

ausência de “eventos” (termo vago, porém muito utilizado) e de cinema e teatro foi ponto recorrente na lembrança dos pesquisados.

Ao se confrontar a distribuição e qualidade dos serviços, não cremos serem os principais fatores levados em conta na opção de locação de imóveis pelo público estudantil externo em Rio Pomba. A cobertura e alcance é praticamente a mesma independente do bairro. Reconhece-se, entretanto, que o diagnóstico da avaliação dos serviços reflete um entendimento da condição de prestação dos serviços públicos do município por parte de sujeitos que vivenciam os mesmos problemas ou benefícios que os munícipes.

A dinâmica espacial que está posta é a de um terreno multidiverso, no qual é nítido o movimento de organização do espaço (onde formas, função e estrutura são o foco) pela produção capitalista, sentida na atividade imobiliária do município, marcadamente após o ano de 2008, com a expansão e reestruturação do IF Rio Pomba.

Por processos decisórios que interferem na estrutura, o objeto técnico é acionado, se modifica, metamorfoseia sua forma original (sem aniquilá-la completamente) e adquire novas funções, mesmo mantendo sua função primordial. Isso catalisa a produção do espaço urbano, desenvolvendo novas formas e funções associadas.

A partir de um mecanismo de grande intervenção local, o capital imobiliário vê condições privilegiadas de manutenção de sua capacidade de controle e hegemonia sobre dados espaços e o faz com seleção de pontos que serão fonte de lucro e retorno de investimentos, seja pelas locações ou pela venda/troca a interessados no aquecimento do setor.

Esses locais de investimentos poderão garantir ganhos vultosos, a ponto de se tornarem *hot spots*¹³ preferenciais do capital que conta, a partir da fixação de elementos de atração de fluxos, com possibilidades de expansão física do espaço urbano e novos mercados de consumo, duas de três insígnias *sine qua non*, como revela Marx (1967, vol. 2) sobre a acumulação capitalista, o progresso da acumulação não se realiza.

Assim, a atividade imobiliária age sobre locais que circundam o centro e pode, pelo controle diferencial de preços, que não segue em todos os imóveis locados o

¹³ Pontos no espaço onde a reprodução continuada e a acumulação são facilitadas por um ou mais elementos que agem beneficiando as atividades do capital ali empreendidas.

Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) como referência de reajuste dos alugueis, obter retornos mais rentáveis e a cobertura mais rápida dos investimentos iniciais de construção.

É o que revela o teor dos dados dos escritórios das empresas imobiliárias de Rio Pomba visitadas no cruzamento com os dados da Planta Genérica de Valores Imobiliários¹⁴ (PGVI) da prefeitura municipal, que legisla no sentido da composição tributária dos imóveis urbanos por localização.

Não há, para nenhuma das cinco empresas visitadas, embasamento regulamentador de preços de imóveis ou reajustes de valores de alugueis em consonância com a divisão e cálculos do poder público municipal, apesar do Art. 9º da Lei Complementar nº 09/2009 prever que o cálculo do valor venal¹⁵ dos imóveis preveja levar como base valores do mercado imobiliário mediante pesquisa aos agentes e valores de imóveis declarados pelos contribuintes em transações no município. A avaliação leva em conta a escolha dos atributos que elencamos na Tabela 13:

¹⁴ De acordo com o exposto na Lei Complementar nº 09/2009 da prefeitura do município a Planta Genérica de Valores Imobiliários se compõe da Planta Genérica de Valores de Terreno (PGVT) e da Tabela de Preços de Edificação (TPE). A primeira segmenta o perímetro urbano, delimitando com as zonas isótimas o valor unitário do solo dos terrenos e a segunda estipula o referencial de preços de acordo com a natureza da edificação (casa, apartamento, loja, etc.).

¹⁵ Base com a qual se calculam impostos pelo poder público e que consideram para cálculo a área edificada, utilização, valor unitário padrão e características do imóvel (OAB, 2012).

Tabela 13 – Composição dos preços de mercado dos imóveis pelas empresas do setor em Rio Pomba (outubro de 2013)

<i>fator de cálculo no imóvel</i>	<i>empresa imobiliária*</i>				
	A	B	C	D	E
natureza	X	X	X	X	X
tamanho (m ²)	X	X	X	X	X
depreciação	X	X			X
benfeitorias		X		X	X
orientação no logradouro	X			X	
localização		X	X		X
imóveis similares	X	X	X	X	X
proximidade de equipamentos públicos					
vaga de garagem	X	X	X	X	
impostos e taxas do imóvel	X	X	X	X	X

* Todos os nomes foram omitidos por comum acordo.

Fonte: Elaborado por Miranda (2013) a partir de entrevistas com responsáveis técnicos.

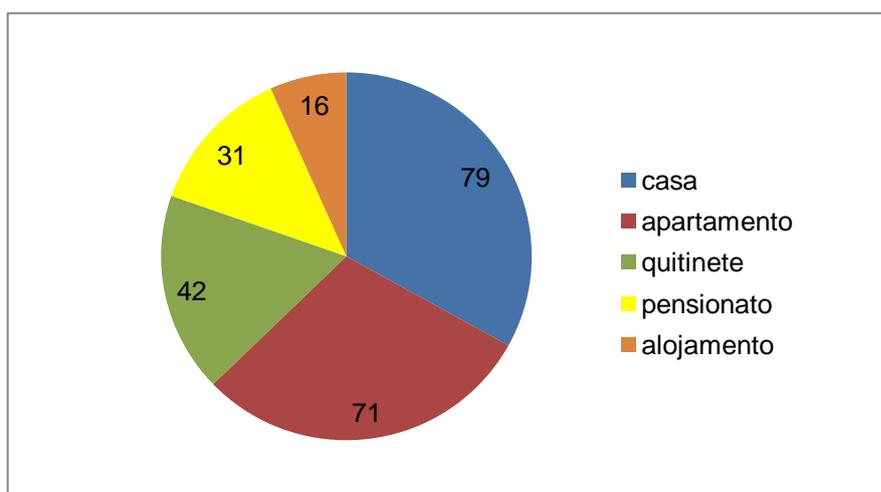
Pela análise há pouca congruência no emparelhamento de fatores de regulação dos preços para tributação pelo poder público municipal e as bases de cálculo de precificação dos imóveis e aluguéis. O pouco diálogo abre margem para a regulação de mercado com abusos. Imóveis próximos e com características parecidas e valores totalmente destoantes, como verificado pela aplicação dos questionários.

As operações em que a imobiliária e os proprietários individuais estipulam preços de forma a garantir mutualidade de vantagens para os respectivos sujeitos são típicos exemplos que puderam ser vistos durante a pesquisa. O capital imobiliário acaba por deter meios de justificar seus valores e dono do imóvel se diferencia e camufla seus valores sob a égide de uma empresa que supõe mais crédito à negociação.

No plano de captação de recursos, os excedentes de capital que propulsionam os investimentos das empresas imobiliárias podem estar explicados na gênese mista das atividades econômicas que desempenham. Todas têm ligação com outros ramos de atividade, alguns sequer relacionados com os serviços imobiliários. Duas são microempresas fortes no município, uma com atuação no ramo de nutrição animal e a outra no comércio de móveis, eletrodomésticos e veículos. Das outras três, as atividades iniciais estão nos ramos da advocacia, hotelaria e seguros. Como só esta última esteve na atividade do mercado imobiliário até 2008, vemos que ocorre uma atratividade do empresariado local pelo setor, muito bem explicado pela rentabilidade gerada para detentores de um bom valor inicial de investimentos que querem adentrar no ramo.

A Figura 16 tem por finalidade mostrar a natureza das unidades domiciliares pesquisadas:

Figura 16 – Gráfico da quantidade das unidades domiciliares pesquisadas por natureza da habitação



Fonte: Elaborado por Miranda (2013).

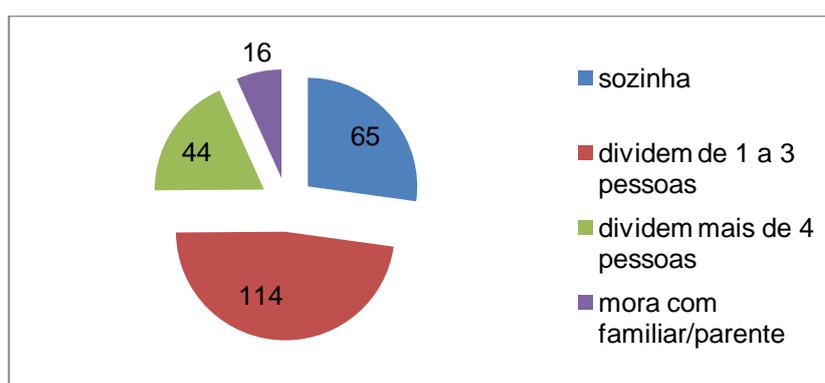
Profundo equilíbrio marca a natureza do maior número de domicílios pesquisados, com estreita vantagem para casas. Os apartamentos aparecem pouco atrás, contudo com o crescente número de empreendimentos imobiliários verticais, é plausível que este número se inverta num horizonte bastante próximo. O mesmo se pode dizer com relação aos *flats* e condomínios que não figuraram na lista, mas onde há a possibilidade de atração de estudantes em dois novos empreendimentos que estão sendo iniciados.

O modelo de quitinetes, ideais na perspectiva de custos dos empreendedores para a comercialização com o mercado consumidor que abordamos na pesquisa, aparece como terceira moradia mais ocupada. Têm um perfil de localização mais periférica e com poucos moradores por unidade, porém muitas unidades contíguas. Isso faz com que não sejam desconsideradas entre os investimentos do capital imobiliário local, já que compõem parcela fundamental de ocupação contínua. Por seu turno, as pensões e alojamentos são de distribuição espacial peculiar, com concentração nos bairros mais próximos ao IF, onde há inclusive em alguns casos o subsídio do setor de assistência estudantil a estudantes comprovadamente carentes.

Os dados sugerem uma diversificação das unidades domiciliares, mas com as de maior rentabilidade encabeçando as locações e estadas dos estudantes externos. Concretiza-se cada vez mais uma filosofia de verticalização, pela observação atual dos novos empreendimentos. Isso não significa o abandono das unidades residenciais simples, sobretudo nas áreas de bordejo do centro, onde as casas são ainda a prevalência.

Trazemos agora as características de número de moradores por unidade domiciliar, que são tema da Figura 17:

Figura 17 – Gráfico do número de moradores por unidade domiciliar pesquisada



Fonte: Elaborado por Miranda (2013).

A parcela maior é a que agrega a divisão do domicílio do estudante com mais 1, 2 ou 3 pessoas. Nessa divisão os gastos pesam menos sobre cada morador e se preserva a garantia de espaços internos menos lotados, onde o morador tem mais respeitado seu espaço individual mesmo em meio coletivo. Tendem a ser moradias com menos atritos no convívio social do que as habitações com maior número de

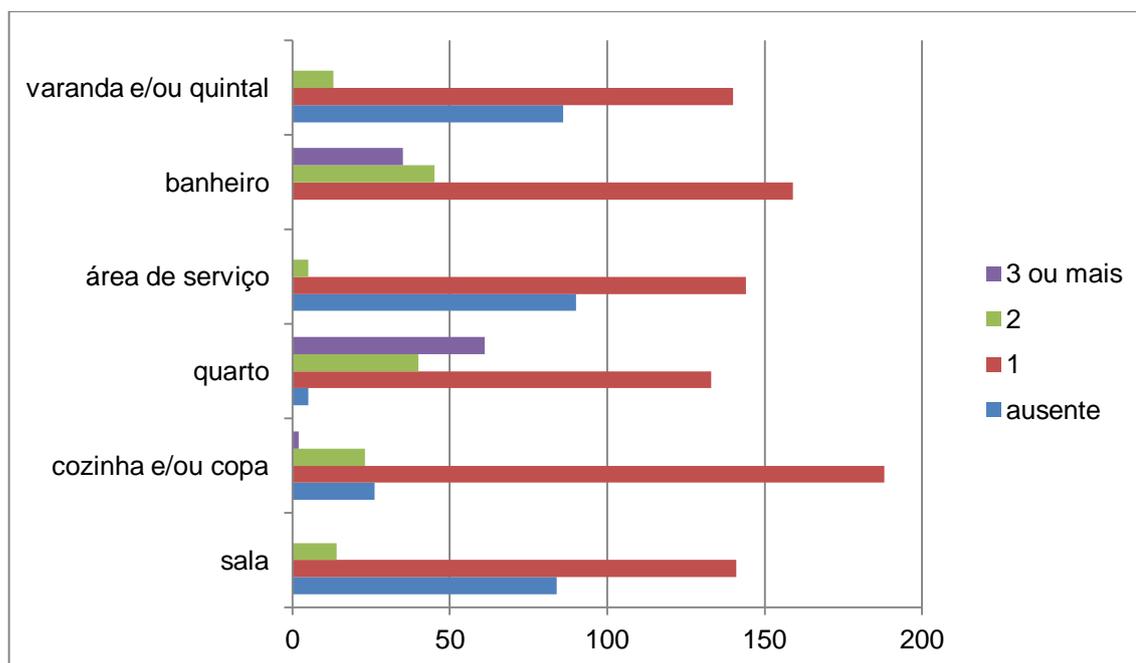
moradores. E, no caminho inverso, ele não se está completamente só a maior parte do tempo, como em moradias individuais.

O número de estudantes morando sozinhos é, aliás, o segundo da lista. Uma característica que reflete um comportamento social contemporâneo e que extrapola as barreiras de gênero, idade e até renda. Torna-se comum no individualismo e introspecção da sociedade atual a opção pelo habitar solitário. A sequência dos dados apresenta os moradores de unidades com mais de 5 pessoas, típico das repúblicas, alojamentos e pensionatos.

A menor fração é a dos que vêm de fora para morar com familiares e parentes em Rio Pomba, apesar de relatos de alguns estudantes de que mesmo com parentes na cidade, preferem morar separados, pela restrição de liberdades inerente imposta pela situação. Ao mercado imobiliário cabe o dimensionamento de rentabilidade entre ter um maior número absoluto individual de estudantes procurando por imóveis e um número maior por domicílios mais espaçosos e com preços de aluguel mais caros.

Na Figura 18 está em pauta a divisão espacial dos imóveis. Averiguamos a presença dos cômodos e também suas quantidades por unidades domiciliares. Isso permite ter uma visão da estrutura interna das residências e de quais são as apostas e preferências para as construções que focam nesse público específico.

Figura 18 – Gráfico da quantidade de cada cômodo por unidade domiciliar pesquisada



Fonte: Elaborado por Miranda (2013).

Os dados do gráfico dão destaque à predominância de ao menos um cômodo da cada unidade funcional do lar nos domicílios pesquisados. Especificamente para esta avaliação, visitamos o interior das residências dos estudantes, montando em conjunto com cada um a distribuição espacial interna. Isso evita a gênese de imprecisões que poderiam surgir, como a dúvida nas respostas de cômodos ou locais duplos, conjugados ou divididos por critérios dos próprios moradores.

Cômodos essenciais estão presentes ao menos em quantidade mínima na quase totalidade das unidades domiciliares. Todos têm pelo menos um banheiro, a imensa maioria tem cozinha/copa. Essa composição básica muda um pouco com relação a outros cômodos.

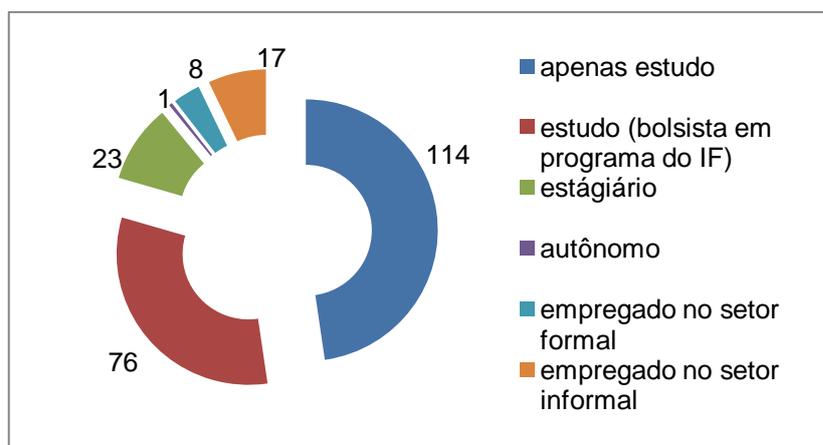
Nas casas a presença de varandas/quintais é bastante comum. Normalmente, nas residências sem área de serviço esses anexos são usados com essa função. Em unidades domiciliares menos espaçosas é essa a saída encontrada pelos estudantes - a refuncionalização e readaptação dos espaços internos de modo a poder contar com cômodos que inexistem.

Constatou-se um número razoável de domicílios com mais de 2 quartos, sobretudo nas casas. Nos apartamentos, com algumas exceções, o espaço interno não está disposto de maneira inteligente na concepção original de planta. Vários

foram as visitas realizadas onde havia muita semelhança com quitinetes, com adição de pontuais benfeitorias que eram justificativa de preços mais elevados.

Os gráficos das Figuras 19 à 21 remetem à ocupação, renda dos estudantes e valores dos alugueis cobrados. São a parte final dos questionários, onde a meta era compreender a opinião sobre os valores cobrados, sabendo superficialmente da condição socioeconômica do respondente.

Figura 19 – Gráfico da ocupação dos estudantes respondentes da pesquisa



Fonte: Elaborado por Miranda (2013).

Os dados do gráfico da Figura 19 mostram que 47,6% dos estudantes que responderam aos questionários se encontram apenas estudando, sem nenhuma vinculação trabalhista. Este número sobe se considerarmos os estudantes que estudam e são bolsistas em ensino, pesquisa ou extensão no IF Rio Pomba, girando em torno de 80% dos submetidos às perguntas.

Como vemos, trata-se de realidade majoritária entre os pesquisados aqueles que não aferem renda por meio de alguma ocupação ou têm sua renda própria proveniente apenas de uma fonte, que é a inserção em alguma atividade das diversas áreas possíveis no IF Rio Pomba com retorno remuneratório. Isso indica uma participação acentuada dos pais ou responsáveis na quitação das obrigações contratuais de aluguel e taxas habitacionais.

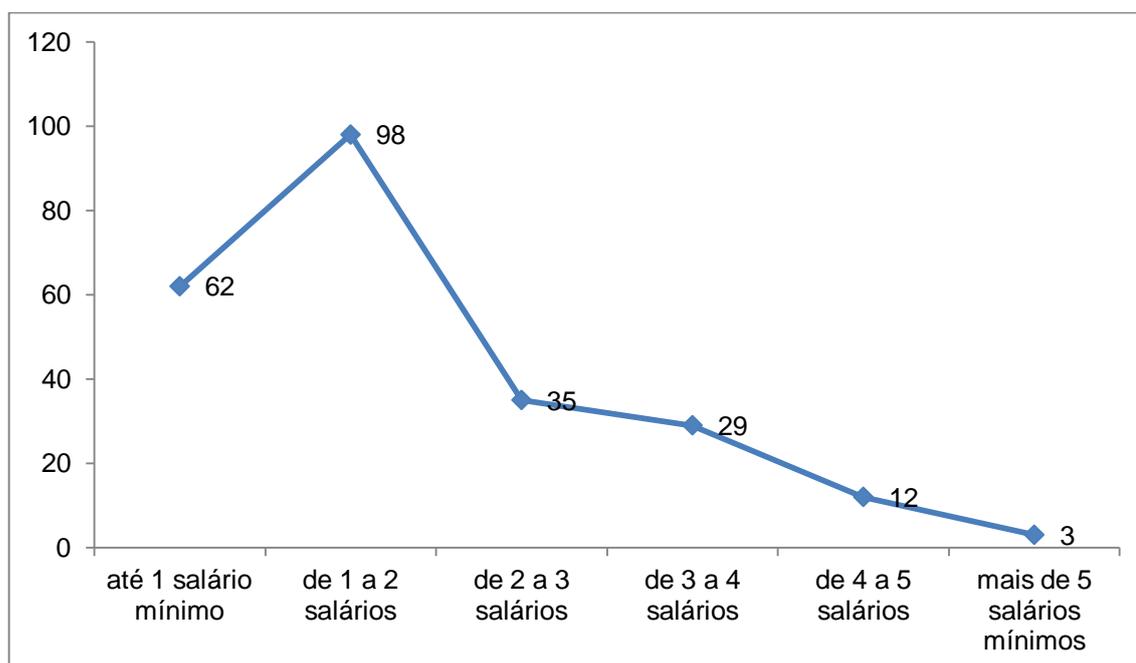
Os números reforçam o padrão recente de busca por especialização e carreira profissional sem estar vinculada ao sustento do estudante egresso. O aluno entra mais cedo ao ensino técnico ou superior e sem obrigações que até pouco tempo eram mais comuns para a faixa etária mais extensa coberta na pesquisa. O

tempo exclusivo de estudo é maior, porém os custos inerentes à educação e, no caso dos estudantes que advêm de outros municípios, também à habitação, alimentação, etc., precisam ser assumidos por algum outro membro da família ou parente.

O que daí se depreende é que os gastos de locação do imóvel, com alguma frequência é externo ao círculo de moradores. Está fundado em uma responsabilidade de apoiadores do indivíduo, o que pode resultar em maior adimplência aos compromissos assumidos com o aluguel dos imóveis. Para alguns estudantes, há a possibilidade de auxílio às contas, graças às bolsas recebidas no instituto federal a partir de atividades que são desenvolvidas nos núcleos de pesquisa, de ensino e de extensão ou atividades gerais administrativas que garantem auxílio remunerado à estudantes comprovadamente carentes. Há ainda a parcela que recebe apoio da assistência estudantil justamente no custeio dos aluguéis.

Parcela menos representativa, porém existente, compreende os estagiários e os empregados nos setores formal e informal da economia. Destaque-se que o número de estudantes no setor informal é maior do que no formal, evidenciando uma característica atual da informalidade, por vezes subemprego, em grupos etários de menor idade, frutos da baixa inserção destes nos setores formais.

Figura 20 – Gráfico de estratos de renda familiar dos pesquisados



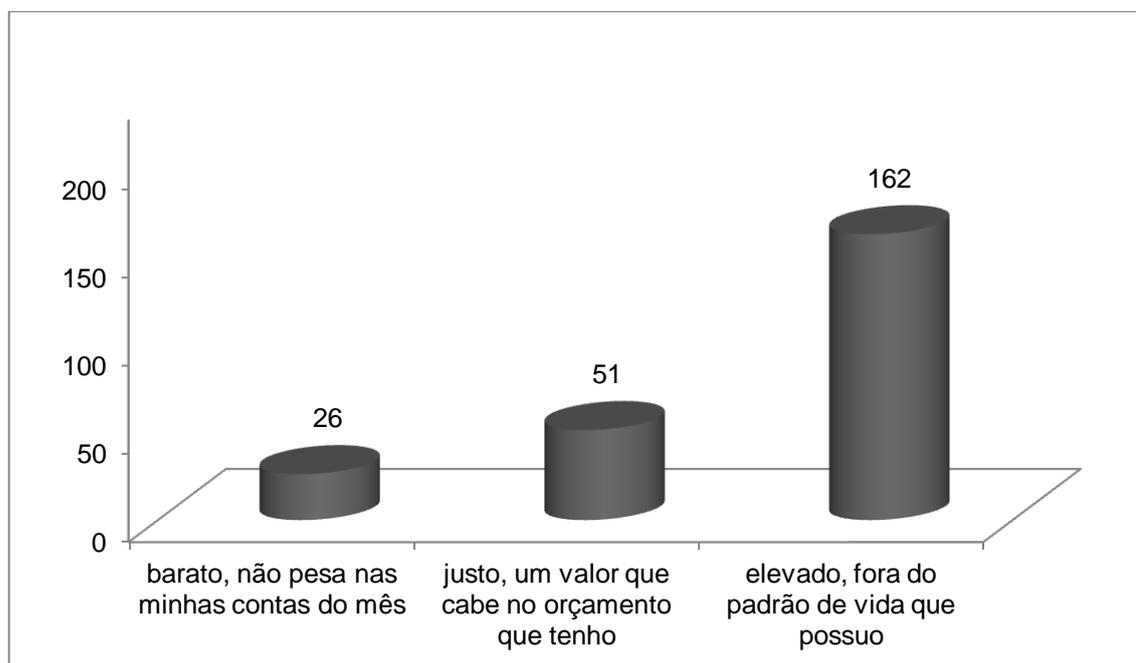
Fonte: Elaborado por Miranda (2013).

A distribuição gráfica dos estratos de renda concentra nas duas faixas iniciais a maioria dos pesquisados. Por volta de 67% dos pesquisados têm renda familiar de, no máximo, dois salários mínimos. Números que suscitam que a escolha de domicílios para locação obedece a rigor à renda familiar do estudante. Imóveis de aluguel mais caro são preteridos em busca de adequação à renda que possuem.

Se cruzarmos essa informação com o que foi explicitado na Figura 15, onde aproximadamente 60% dos respondentes consideraram o preço como um fator de peso na escolha da localização de bairro e habitação, é lícito dizer que renda familiar influi diretamente para que o estudante advindo de outro município opte pelo imóvel que se adeque aos seus gastos gerais de estadia fora de sua cidade.

Há uma diminuição gradativa na sequência, onde os estratos de maior salário correspondem aos de menor número de estudantes. Correlação pode ser feita nesse caso entre o locatário morar sozinho ou dividir com mais pessoas de acordo com a renda que possui.

Figura 21 – Gráfico da avaliação qualitativa dos valores de aluguel pagos pelo estudante



Fonte: Elaborado por Miranda (2013).

A impressão da maioria dos estudantes é a de que os valores cobrados pelos alugueis é incompatível com a renda mensal que possuem para os gastos totais com os estudos. Não raro, esse foi um dos pontos que mais esteve nas impressões pessoais do final do questionário e nas conversas informais durante a aplicação. Tendo por parâmetro que entre os que consideraram elevados os valores achamos um grupo heterogêneo de renda familiar, nota-se que para além do orçamento de cada respondente, o julgamento se fez alicerçado em margem de pessoalidade.

‘—Pô, é caro! Se você for ver cara não tem nada de mais aqui. Dois quarto, banheiro, cozinha, os caras mete a mão. Quase 500 conto! Pessoal fatura muito. Quando eu formar e ganhar dinheiro vou vê se faço isso também bobo’, (I. T. D., 18 anos).

‘—Só moro porque tem um galerão pra rachar, senão eu ia ter que dar outro jeito. Qualquer cubículo aí eles tão pedindo o olho da cara. Infelizmente o custo de vida de tá longe de casa é alto’, (R. F. de O., 25 anos).

A Tabela 14 traz os valores dos alugueis averiguados dos participantes da pesquisa em intervalos mínimo e máximo, além da média geral.

Tabela 14 – Valores mínimo, médio e máximo dos alugueis nas unidades domiciliares pesquisadas

	<i>valor em R\$</i>
mínimo	280,00
médio	647,00
máximo	1.450,00

Fonte: Elaborado por Miranda (2013).

Nessas condições, o valor médio está abaixo, porém próximo do salário mínimo do período (R\$ 678,00). Entre os valores mínimo e máximo, a diferença chega à cifra de R\$ 1.170,00. Observaram-se valores mais altos de acordo com o fator locacional – unidades domiciliares centrais com alugueis mais elevados – e um contraste significativo nos imóveis de bairros contíguos ao centro. Com diferenças marcantes de preços nesses bairros, tende a haver maior disputa por vagas de imóveis mais baratos nas proximidades da área central.

Aos que não têm condição de pagar pelos preços praticados nas porções central e de bairros de bordejo do centro, restam os bairros mais periféricos. Como há preferência dos estudantes na aquisição de locações mais próximas à área central do município, a negociação para imóveis nas porções mais afastadas do centro fica mais amistosa, eventualmente com preços menores para imóveis similares do que os praticados nas áreas supracitadas.

Nosso cenário é, assim, desenhado por muitos atores, com uma relação entre o IF e a cidade marcada por contradições que se expressam no espaço urbano e se ligam a um processo de escala mais ampla, mas que repercute no município, onde as formas e sua constante mutação fazem florescer novas funções e alimentam o espaço geográfico, influenciam e são influenciadas pelas ações dos sujeitos, constroem a totalidade.

A dinâmica espacial que deriva das ações dos múltiplos atores é multifacetada. É seletiva na medida em que a apropriação privada de frações urbanas para fins de locação, venda, troca ou reserva estabelece pontos onde o capital imobiliário encontra meios de se reproduzir. Advindo na contemporaneidade

de um processo de globalização que acirra desigualdades de uma base histórica já conflituosa, esse capital imobiliário tenta ditar regras do ordenamento urbano no tocante à habitação.

O Estado que se assume como regulador, quando não traz um modelo de gestão baseado no benefício ao capital imobiliário, tampouco se preocupa em pensar a dicotomia da cidade que interpõe espaços reluzentes de infraestrutura eficiente onde impera o poder do “morar pra quem pode comprar” e a opacidade periférica de autoconstruções, programas habitacionais assistenciais e ausência de serviços públicos de qualidade.

O espaço urbano de Rio Pomba vai assim sendo costurado nas contradições inerentes dos interesses conflitantes, com a adição dos estudantes externos, que têm impacto nas cifras de comércio e serviços intraurbanos, que movimentam o mercado imobiliário atraindo investimentos e possibilidades de ganhos em um fluxo crescente, impulsionado por uma mudança institucional do Estado que os atrai à cidade. Um encadeamento complexo de decisões em muitas escalas, porém todas notadas no movimento que a estrutura espacial do município assume.

É nesse instante que fazem enorme sentido as palavras de Cassab (2010), ao evidenciar quem realmente deve conquistar e apreender as cidades. Ninguém senão os que nela vivem, para que seja pensada para além da moradia e sim “como espaço para ser apropriado e usado, construído e redefinido” (CASSAB, 2010, p. 15). Nas palavras da autora:

A cidade precisa ser compreendida como criação da civilização, nascida da história e que envolve uma multiplicidade de formas de uso e apropriação. Neste sentido, ela é vida e ação cujo sentido é dado pelo seu uso. É sob essa ótica que o espaço pode comportar não apenas atividades objetivas e monótonas como também, vida, emoção e política. Se transformando mais do que em apenas recurso e tornando-se abrigo e um espaço para e da cidadania (CASSAB, 2010, p. 15).

Cada vez mais intensa é a tentativa de suprimir ou atomizar o uso político dos espaços das cidades, senão pelo viés estatal carregado de um ideário cívico, onde a normatização impera sobre a manifestação livre da ação política (debate, confronto de opiniões, mescla de ações e lutas). Em contrapartida, se firmam movimentos de contestação e embate por todas as partes, alguns com repercussão amplificada e, com auxílio de redes de comunicação, chegam à escala nacional (Maricato et al.,

2013) como as recentes *Jornadas de Junho* que trincaram o *modus operandi* do capitalismo no Brasil pós-reabertura política.

O mosaico da Figura 22 mostra frações urbanas em Rio Pomba apropriadas pelo capital imobiliário que centra esforços com foco no estudante do IF de outros municípios que vem locar imóveis na cidade.

Figura 22 – Áreas de apropriação da atividade imobiliária direcionadas ao estudante externo em Rio Pomba em 2013



Fonte: Miranda, 14/08/2013.

A Figura 22 é o registro fotográfico da configuração de construções habitacionais de Rio Pomba nos anos que sucedem a expansão e reestruturação do IF Rio Pomba. Os seletos terrenos ainda não edificados da porção central sendo gradativamente foco de ação dos proprietários individuais e empresas imobiliárias. Nessas áreas de preços elevados do solo urbano, as construções voltadas ao público estudantil, notadamente apartamentos de 3 andares ou menos, convivem com unidades residenciais de alto valor.

Nas áreas de bordejo, o setor imobiliário procura diversificar investimentos no padrão das construções, porém visualiza-se uma replicação do ambiente construído

da porção central, onde as unidades residenciais estudantis caracterizam-se por serem diminutas e verticais, ao lado de residências de médio e alto padrão.

Uma análise dos documentos institucionais do IF Rio Pomba (PDI-2007, Resolução nº 02/2008, PQI-2008, Estatuto-2010, PPP-2011) nos leva a constatação de que este cenário atual criado de um potencial público consumidor de estudantes advindos de outros municípios locatários de imóveis na cidade deve aumentar. Os planos institucionais de ampliação e diversificação de cursos, de corpo docente, técnico-administrativo e estrutura física estão facultados ao sucesso de avaliações da hodierna expansão de 2008.

Os resultados mostram uma dinâmica espacial particular de um município que passa por transformações importantes, que ainda estão se processando sobre o espaço urbano, sobre a vida dos munícipes e sobre os sujeitos que diretamente participam, a partir de suas ações, do contraditório e permanente movimento de produção do espaço urbano, visto aqui sob os aspectos do mercado imobiliário da cidade. Notamos o que se passa na vivência dos estudantes do IF Rio Pomba que locam imóveis no município, seus desafios na ponderação de escolha das habitações e suas impressões genéricas sobre a atividade imobiliária de Rio Pomba.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa centrou esforços em compreender as repercussões espaciais do mercado imobiliário do município de Rio Pomba, Minas Gerais, ocasionadas pelo acréscimo do número de estudantes advindos de outras cidades e que locam imóveis para residirem no tempo de realização de seus cursos no IF Rio Pomba. Paralelamente, delineou como a centralidade é elemento primordial nas escolhas desses sujeitos e como eles se apropriam do espaço de vivência cotidiana.

Ao transitar pela efervescência que o espaço urbano de uma pequena cidade em ritmo transicional acelerado adquire, com uma dinâmica espacial muito peculiar, o que se vê é o movimento fluido e miscível da contradição. Essa insígnia funda a sociedade e, por conseguinte, o espaço onde se ela se reproduz no caminhar histórico. Encontrar os sujeitos que constroem ininterruptamente o espaço urbano é criar ciência de que o homem é ser de sua história, pertence e age na materialidade em transformação.

Nessa ótica, (re)produzir-se no espaço é agir sobre ele. Entender que, se uma conjuntura específica levou a uma expansão e reestruturação de um fixo, possibilitando o aporte de fluxos para lá, embutido vem sempre um conjunto de ações por detrás, onde atores ou grupos defendem certos interesses e agem no sentido de legitimação dos mesmos.

Toda a compreensão da totalidade das ações dos sujeitos no espaço-tempo leva a investigação ao ponto-chave que é justamente a derivação das contradições que têm sua gênese na relação conflituosa dos vários agentes locais que compõem o horizonte IF-cidade. No espaço urbano, sob muitas formas, notam-se os desdobramentos que a expansão e reestruturação do IF Rio Pomba ocasionou. Elas se aglutinam junto do tempo que já imprimiria constantes transformações nesse espaço pela simples progressão que move toda e qualquer sociedade.

Pela atividade em campo demos voz a um dos sujeitos, talvez o mais elementar, agregando para além da pesquisa e da montagem de relações estabelecidas entre os estudantes externos, também seus anseios, aspirações, vivências, comportamento, desejos. Se não estão devidamente expressos na compilação deste material, estarão sem titubeios nas mentes dos que responderam

e dos que aplicaram os questionários. Ao abrirem seus lares, abriram pedaços de suas intimidades, um voto de confiança.

Na construção investigativa do ramo imobiliário e dos proprietários individuais percebemos a destreza e perspicácia que a atividade exige dos profissionais envolvidos. Uma arena onde transitam atores multifacetados, responsáveis pelo resguardo de interesses de perpetuação do organismo onde se inserem e deles próprios quando da racionalização dos espaços que detêm no conjunto urbano do município.

Por sua vez o Estado, em diferentes escalas de atuação, se liga à dinâmica espacial verticalmente na adoção das políticas de interiorização dos institutos federais ramificados a centros urbanos pequenos e médios, que foi sopro propagador do remodelamento do setor imobiliário em Rio Pomba e horizontalmente na tentativa de gerir parâmetros de ordenamento urbano e tributação que possam embasar a valoração de mercado de imóveis.

No decorrer do trabalho vimos que a produção capitalista do espaço dota-o de seletividade no uso e apropriação. Em Rio Pomba como em qualquer outra cidade regida pelo modo de produção em questão, veremos o reforço de uma estrutura tal que selecione de acordo com uma perspectiva dominante quem terá controle sobre certas configurações espaciais, modificando-as a fim de atender a seus interesses e quem estará tangenciando o processo de uso e apropriação, não necessariamente sem lutar para redesenhar a ordem vigente.

Os resultados mostraram a porção central da cidade como dínamo concentrador da atividade imobiliária voltada ao estudante externo, que tem por preferência a escolha das habitações em proximidade com áreas centrais, por serem facilitadoras da vivência cotidiana, de fácil acionamento dos serviços de consumo diários e socialização. Os preços praticados pelo mercado são, entretanto, incongruentes quando tomados em relação à racionalidade espacial de tributação do Estado.

Ao se chegar a essa essência pode-se voltar a olhar para o objeto de pesquisa e compreendê-lo com uma sensível mudança morfológica, só observável após este movimento que se desprende da aparência original e se volta ao conteúdo que advém do sistema de relações das ações dos sujeitos sobre o espaço urbano de Rio Pomba. Que impulse a incessante busca em revelar as essências

contraditórias (e matrizes de desigualdade) embutidas nas pequenas, médias e grandes cidades país afora.

REFERÊNCIAS

- ABREU, M. Cidades: espacialidades e temporalidades. In: CARLOS, A. F. A.; LEMOS, A. I. G. (Orgs.). **Dilemas urbanos**: novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2003. p. 97-104.
- ARAÚJO, M. A. D.; PINHEIRO, H. D. State management reform and reverberation on the educational system: an assessment of REUNI. In: **Ensaio**. vol. 18, out. 2010, p. 647-668.
- BARRETO, R. **O centro e a centralidade urbana** – aproximações teóricas a um espaço em mutação. Cadernos Curso em Doutorado em Geografia FLUP. 2010. p. 23-41. Disponível em: <<http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/8280.pdf>>. Acesso em: 18/04/2013.
- BORGES, M. C. Higher education in Brazil and the policies for increasing the number of vacancies from Reuni: advances and controversies. In: **Educação: Teoria e Prática**. vol. 22 (39), jan.-abr. 2012, Disponível em: <<http://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/educacao/article/view/4584/4345>>. Acesso em: 15/10/2013.
- BOURDOS, C.; BERNARD, J. L'étalement urbain. In: **Enjeux**: revue des sciences humaines. 2008. Disponível em: <http://www.brebeuf.qc.ca/public/c41d68f5-9dba-45bb-9799-679a6ea1e45b/departement_sciences_humaines/enjeux/enjeux_2008/talement_urbain.pdf>. Acesso em: 06/01/2014.
- BRASIL. **Decreto nº 6.096 de 24 de abril de 2007**. Institui o Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais - REUNI. Publicado no Diário Oficial da União em 24/04/2007. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Decreto/D6096.htm>. Acesso em: 22/02/2013.
- CASSAB, C. Como vender uma cidade: planejamento estratégico e cidade no Brasil. **Geografia**: ensino e pesquisa - GENPE. vol. 14, nº. 1, p. 8-15, Santa Maria-RS, 2010. Disponível em: <<http://cascavel.ufsm.br/revistageografia/index.php/revistageografia/article/view/146/126>>. Acesso em: 09/01/2014.
- CEFET-RP. **Plano de desenvolvimento institucional - vigência**: 2005 a 2009. Rio Pomba, nov. 2007. Disponível em:

<http://www.riopomba.ifsudestemg.edu.br/portal/sites/default/files/arq_paginas/PDIcompleto.pdf>. Acesso em: 12/05/2013.

_____. **Plano de qualificação institucional 2008**. Rio Pomba, out. 2008.

Disponível em:

<http://www.riopomba.ifsudestemg.edu.br/portal/sites/default/files/arq_paginas/PQIC EFETRP2008FINAL.pdf>. Acesso em: 11/05/2013.

_____. **Resolução nº 02/2008**: regulamento para criação dos cursos de graduação e pós-graduação do CEFET-RP. Rio Pomba, mar. 2008. Disponível em: <http://www.riopomba.ifsudestemg.edu.br/portal/sites/default/files/arq_paginas/Regulamento_Criacao_Cursos.pdf>. Acesso em: 13/05/2013.

CORRÊA, R. L. Espaço: um conceito-chave da geografia. In: CASTRO, I. E.; GOMES, P. C. C.; CORRÊA, R. L. (Orgs.) **Geografia: conceitos e temas**. 2 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000. p. 15-48.

_____. Globalização e a reestruturação da rede urbana – uma nota sobre as pequenas cidades. In: **Território**. ano IV, nº. 6, jan.-jun. 1999, p. 43-53.

_____. **O espaço urbano**. 3 ed. São Paulo: Ática, 1995.

CARLOS, A. F. A. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

COSTA, D. M.; AMANTE, C. J.; COSTA, A. M.; SILVA, C. H. P. Aspectos da reestruturação das universidades federais por meio do Reuni: um estudo no estado de Santa Catarina. In: **Revista Gestão Universitária na América Latina – Revista GUAL**. vol. 4 (4), 2011, p.1-24. Disponível em:

<<https://periodicos.ufsc.br/index.php/gual/article/view/1983-4535.2011v4nespp01/21950>>. Acesso em: 20/10/2013.

COSTA, D. M.; COSTA, A. M.; BARBOSA, F. V. Financiamento público e expansão da educação superior no Brasil: o REUNI e as perspectivas para o REUNI 2. In: **Revista Gestão Universitária na América Latina – Revista GUAL**. vol. 6 (1), 2013, p. 106-127. Disponível em:

<<https://periodicos.ufsc.br/index.php/gual/article/view/1983-4535.2013v6n1p106/23989>>. Acesso em: 21/10/2013.

FEL, A. La géographie et les techniques. In: GILLE, B. (Dir.) **Histoire des techniques**. Paris: Encyclopedie de la Pléiade, 1978.

FOLADORI, G. **Limites do desenvolvimento sustentável**. Campinas, SP: Editora da Unicamp, São Paulo: Imprensa Oficial, 2001.

GEORGE, P. **L'ère des techniques: constructions on destructions**. Paris: PUF, 1974.

GIRARDI, E. P.; REIS, E. M.; LUCAS, F. M. Método(s) em geografia. **Formação**. n° 12. vol. 2. Presidente Prudente (SP): 2005, p.101-118.

GREGÓRIO, J. R. B. O Reuni na UFF e os impactos no quadro de pessoal docente. **Universidade e Sociedade**, ANDES-SN, n° 50. jun. 2012. Disponível em: <<http://portal.andes.org.br/imprensa/publicacoes/imp-pub-1235501438.pdf>>. Acesso em: 27/02/2013.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **A produção capitalista do espaço**. 2 ed. São Paulo: Annablume, 2006.

_____. **Condição pós-moderna**. 23 ed. São Paulo: Edições Loyola, 2012.

IBGE. **Divisão regional do Brasil em mesorregiões e microrregiões geográficas**. Rio de Janeiro: IBGE, 1990. Disponível em: <http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/monografias/GEBIS%20-%20RJ/DRB/Divisao%20regional_v01.pdf>. Acesso em: 14/11/2012.

IF SUDESTE MG CAMPUS RIO POMBA. **Estatuto**. Rio Pomba, maio 2010. Disponível em: <http://www.riopomba.ifsudestemg.edu.br/portal/sites/default/files/arq_paginas/estatuto_ifsudestemg_2010.pdf>. Acesso em: 12/05/2013.

_____. **Histórico institucional**. Disponível em: <<http://www.riopomba.ifsudestemg.edu.br/portal/node/2>>. Acesso em: 12/04/2013.

_____. **PPP – Projeto político pedagógico**. Rio Pomba, dez. 2011. Disponível em: <http://www.riopomba.ifsudestemg.edu.br/portal/sites/default/files/arq_paginas/PPP_2011.pdf>. Acesso em: 14/05/2013.

KOSIK, K. **Dialética do concreto**. Trad. NEVES, C.; TORÍBIO, A. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2010.

LEFÉBVRE, H. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4ª ed. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: início - fev. 2006.

_____. **A revolução urbana**. 3 reimp. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.

_____. **Espacio y Política**. Barcelona: Península, 1976.

LENCIONI, S. As origens do conhecimento geográfico. In: _____. **Região e geografia**. São Paulo: Edusp, 2003. p.31-72.

LIKERT, R. **Técnica para a medição de atitudes**. Michigan, EUA: Arquivos de Psicologia 140, 1937. p. 1-55.

LIMA, K. Contrarreforma da educação nas universidades federais: o REUNI na UFF. In **Universidade e Sociedade**, ANDES-SN, n. 44, Brasília: jul. 2009. p. 147-157.

MANCEBO, D. Reforma universitária: reflexões sobre a privatização e a mercantilização do conhecimento. **Educação & Sociedade**, vol. 25 nº. 88, Especial Campinas, out. 2004.

MARICATO, E. et al. **Cidades rebeldes [recurso eletrônico]**: passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil. 1 ed. São Paulo: Boitempo, Carta Maior, 2013.

MARX, K. **Capital: a critique of political economy**. vol. 1. Book one: the process of production of capital. Nova Iorque, 2010. Disponível em: <<http://www.marxists.org/archive/marx/works/download/pdf/Capital-Volume-I.pdf>>. Acesso em: 24/09/2013.

_____. **Capital**. vol. 2, Nova Iorque, 1967.

MEC. Ministério da Educação. **O Plano de Desenvolvimento da Educação – PDE: Razões, Princípios e Programas**. 2008. Disponível em: <www.portal.mec.gov.br>. Acesso em: 12/04/2013.

_____. **Reuni 2008 - Relatório de Primeiro Ano. 2009.** Disponível em:
 <https://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0C CoQFjAA&url=http%3A%2F%2Fportal.mec.gov.br%2Findex.php%3Foption%3Dcom _docman%26task%3Ddoc_download%26gid%3D2069%26Itemid&ei=AcXMUeStEO _H0AGRyICQAQ&usg=AFQjCNHhaJA8x-YkAG2CZyDS5-R5xZpQ8g&sig2=lwWlwbKNQVmqxgRMirSa0g&bvm=bv.48572450,d.dmQ>.
 Acesso em: 14/04/2013.

MORAES, A. C. R.; COSTA, W. M. Sociedade e espaço. In: MORAES, A. C. R.; COSTA (Orgs.). **Geografia crítica - a valorização do espaço.** São Paulo: Editora Hucitec, 1994. p. 74-92.

MOREIRA, H.; CALEFFE, L. G. **Metodologia da pesquisa para o professor pesquisador.** Rio de Janeiro: DP&A, 2006.

MOREIRA, R. **O pensamento geográfico brasileiro: as matrizes da renovação.** São Paulo: Contexto, 2009.

_____. Os quatro modelos de espaço-tempo e a reestruturação. **GEOgraphia.** vol. 4 nº. 7, 2002, Disponível em:
 <<http://www.uff.br/geographia/ojs/index.php/geographia/article/view/75/73>>. Acesso em: 26/10/2013.

OAB. **Vocabulário jurídico R-Z.** Rio de Janeiro: E-book, 2012. Disponível em:
 <http://www.oab.org.br/editora/revista/revista_116/e-books/vocabulario_juridico.pdf>.
 Acesso em: 24/11/2013.

OLIVEIRA, B. E. R. **De ginásio agrícola à instituição de Ensino Superior: o caso do Centro Federal de Educação Profissional e Tecnológica de Rio Pomba – MG.** 2010. 88f. Dissertação (Mestrado em Educação) - Universidade de Brasília, Brasília, DF, 2010.

ONU (UN). **The determinants and consequences of population trends.** New York: UNITED NATIONS, 1973. v. 1. (Population Studies, n. 50). Disponível em:
 <<http://www.demog.berkeley.edu/~lyang/Prof-Wilmoth-Related/Demog-260-Fall2012-PDF-Files/UN-1973-Dept-Econ-SocialAffairs-PupulStud-%2350-Determinants-Consequences-V1-Chapter-3.pdf>>. Acesso em: 19/06/2013.

PIRES, V. Fetichismo na teoria marxista: um comentário. **Impulso.** nº 22, vol. 10, jan. 1999. São Paulo: Editora UNIMEP, p.139-146. Disponível em:
 <http://www.unimep.br/phpg/editora/revistaspdf/imp22_23art09.pdf>. Acesso em: 20/09/2013.

RENIC - Rede Nacional de Informações Comerciais. **FAQ - dúvidas frequentes.** Disponível em: <http://www.renic.com.br/renic_noticias/index_noticias_ler.jsp?ID=1260>. Acesso em: 09/09/2013.

RHALF, M. B. O espaço geográfico: um esforço de definição. **GEOUSP - Espaço e Tempo.** nº 22. São Paulo, 2007, p. 65-72. Disponível em: <http://www.geografia.fflch.usp.br/publicacoes/Geousp/Geousp22/Artigo_Rhalf.pdf>. Acesso em: 04/05/2013.

RIO POMBA. **Decreto nº 09/2009 de 21 de dezembro de 2009.** Aprova a Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGVI) e dá outras providências. Prefeitura Municipal de Rio Pomba: SeCTI, 2013.

RODRIGUES, V. S. O Reuni como estratégia da contra-reforma da educação superior. In: **V Jornada Internacional de Políticas Públicas: Estado, desenvolvimento e crise do capital.** UFMA, São Luís: 2011. Disponível em: <http://www.joinpp.ufma.br/jornadas/joinpp2011/CdVjornada/JORNADA_EIXO_2011/IMPASSES_E_DESAFIOS_DAS_POLITICAS_DE_EDUCACAO/O_REUNI_COMO ESTRATEGIA_DA_CONTRAREFORMA_DA_EDUCACAO_SUPERIOR.pdf>. Acesso em: 28/02/2013.

SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção.** 4 ed. São Paulo: Edusp, 2012.

_____. Do físico ao humano. Do natural ao artificial. Geografia física, geografia humana. In: _____. **Metamorfoses do espaço habitado: fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia.** 4 ed. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. **Espaço e método.** 4 ed. São Paulo: Nobel, 1997.

_____. Objetos e ações: dinâmica espacial e dinâmica social. **GEOSUL.** nº 14. ano VII. jul.-dez. 1992, p. 49-59. Disponível em: <<http://www.periodicos.ufsc.br/index.php/geosul/article/viewFile/12801/11984>>. Acesso em: 03/05/2013.

SILVA, N. N. **Amostragem probabilística.** São Paulo: Editora da USP, 1998.

SOJA, E. W. **Geografias pós-modernas** – a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1993.

SPÓSITO, E. S. A questão do método e a crítica do pensamento geográfico. In: CASTRO, I. E.; MIRANDA, M.; EGLER, C. A. G. (Orgs.). **Redescobrimo o Brasil: 500 anos depois**. 2 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, FAPERJ, 2000.

SPÓSITO, M. E. B. O embate entre as questões ambientais e sociais no urbano. In: CARLOS, A. F. A.; LEMOS, A. I. G. (Orgs.). **Dilemas Urbanos** - novas abordagens sobre a cidade. 2ªed. cap. 6. São Paulo: Contexto, 2005.

TERRA DE ANDRADE, D. C.; GOMIDE DE CASTRO, C.; ALVES CAPPELLE, M. C.; PEREIRA, J. R. A gestão pública e o REUNI: entre o social e o gerencial. In: **Revista da Universidade Vale do Rio Verde**. vol. 9 (2), 2011, p. 154-170.

WISSENBACH, T. C. **A cidade e o mercado imobiliário: uma análise da incorporação residencial paulistana entre 1992 e 2007**. 2008. 142 f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) - Universidade de São Paulo, São Paulo, SP, 2008.

APÊNDICES E ANEXOS

Apêndice 1 - Questionário aplicado aos estudantes no Exame de Qualificação

Questionário indicativo do atendimento do setor imobiliário ao estudante do IF Rio Pomba advindo de outras cidades

a) Identificação

1. Qual sua idade e naturalidade?

2. Sexo?

M () F ()

3. Que curso faz no IF Rio Pomba?

4. Que lugares mais frequenta na cidade (pode marcar mais de um):

() Lazer – academia, esportes, bares

() Centro da cidade () Bairro/redondezas

() Praça () Outros (quais) _____

5. O que faz nos momentos de lazer?

() Cinema () Praça () Internet

() Teatro () Shows () Clubes

() Esportes () Televisão

() Outros (quais?) _____

b) Habitação

6. Em qual bairro mora na cidade?

7. O que te levou a morar nesse bairro?

- ()Indicação de amigos ()Parentes/conhecidos ()Iniciativa própria
 ()Indicação de imobiliária ()Procura classificados/redes sociais
 ()Outros (quais)_____

8. O que mais agrada no lugar onde mora?

- ()Qualidade da habitação ()Proximidade do centro ()Preço
 ()Facilidade de acesso ao IF ()Tranquilidade ()Vizinhança
 ()Segurança

c) Serviços_____

Marque atribuindo valores entre 0 e 5, com 0 para o mínimo e 5 para o que julgar máximo.

9. Avalie os serviços prestados ao bairro onde mora:

- []Coleta de lixo
 []Segurança (rondas policiais)
 []Proximidade e acesso a serviços de saúde
 []Presença e acesso a comércio
 []Presença e acesso à cultura e entretenimento
 []Iluminação pública
 []Água/esgoto
 []Transporte (acesso ao IF e terminal rodoviário)

d) Impressões pessoais_____

Caso queira, deixe suas impressões sobre o lugar que mora, a cidade e o seu local de estudo

Apêndice 2 - Questionário aplicado aos estudantes para a Dissertação



Universidade Federal de Juiz de Fora
 Instituto de Ciência Humanas
 Programa de Pós-graduação em Geografia

Cara(o) estudante,

Por favor, responda às questões, escolhendo para cada uma delas a alternativa de resposta que melhor se aproxime de sua realidade.

As questões com mais de uma possibilidade de marcação estão com essa informação explicitada.

Lembramos que todas as informações contidas neste questionário têm finalidade unicamente de pesquisa e não serão tratadas individualmente.

O questionário seguinte é indicativo do atendimento do setor imobiliário a estudantes do IF Rio Pomba advindos de outras cidades, que aqui residem durante seus cursos. Agradecemos a sua participação.

Número do questionário:

--	--	--

Código do entrevistador:

--	--	--

a) Dados de identificação

1. Nome (será omitido para os fins da pesquisa):

2. Idade:

() até 18 anos () de 19 a 24 anos () de 25 a 29 anos

() de 30 a 39 anos () de 40 a 49 anos () mais de 50 anos

3. Cidade de residência (excetuando Rio Pomba que você mora enquanto faz seu curso, onde você, seus pais ou responsáveis mora(m))?

4. Com que frequência você visita sua família na sua cidade de residência?

() semanal ou menor () quinzenal () mensal

() bimestral/trimestral () semestral () anual ou maior

5. Gênero?

feminino

masculino

6. Que curso faz no IF Rio Pomba?

7. O que você faz nos momentos de lazer (pode marcar mais de um):

sair com amigas(os)

internet

shows

clubes

esportes

tv/filmes

outro (qual?) _____

8. Que lugares mais frequenta na cidade (pode marcar mais de um):

academia

quadras de esportes

bares

lanchonetes/restaurantes

centro da cidade

redondezas do bairro que mora

praças

outros (quais) _____

b) Sua habitação

9. Em qual bairro mora na cidade?

10. O que te levou a morar nesse bairro (pode marcar mais de um):

indicação de amigos

parentes/conhecidos

iniciativa própria

indicação de imobiliária

procura classificados/redes sociais

adequação à minha renda

outro (qual?) _____

11. O que mais agrada no lugar onde mora (pode marcar mais de um):

qualidade da habitação

proximidade do centro

preço

facilidade de acesso ao IF

tranquilidade

vizinhança

segurança

outro (qual?) _____

Marque, atribuindo valores entre 1 e 5, com 1 para o mínimo e 5 para o que julgar máximo.

18. Avalie os serviços prestados ao bairro onde mora:

- coleta de lixo
- segurança (rondas policiais)
- proximidade e acesso a serviços de saúde
- presença e acesso a comércio
- presença e acesso à cultura e entretenimento
- iluminação pública
- água/esgoto
- transporte (acesso ao IF e terminal rodoviário)

e) Impressões pessoais

Deixe suas impressões sobre o lugar que mora, a cidade e o seu local de estudo



Prefeitura de RIO POMBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

ATO DO PODER EXECUTIVO

ANEXO I PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE TERRENO (PGVT)

Faixa	Zona Isótima	Delimitação	Valor Unitário (R\$/m²)
1	ZEU01	Áreas de Expansão Urbana	1,28
2	ZE01	Parque de Exposição	1,28
3	ZI01	Distrito Industrial	14,96
4	ZC01	Rua Dr. Dutra a partir da Praça JK, Rua Raul Soares, Av. Dr. José Neves até esquina Rua Péricles de Queiroz, Praça Doutor Último de Carvalho, Rua Domingos Ignácio, até Rua Quintino Bocaiúva (inclusive), Praça JK.	124,87
5	ZC02	Rua Dr. Dutra a partir da Praça JK, Rua Gerardo Marini até a Rodoviária Praça Presidente Getúlio Vargas, Rua Domingos Ignácio até esquina com Rua Quintino Bocaiúva.	124,87
6	ZC03	Rua João Marcelino entre a Rua Joviano Teixeira e a Rua Floripes Maria de Jesus.	124,87
7	ZC04	Av. Dr. José Neves a partir da Rua Péricles de Queiroz, Rua Coronel Antônio Pedro até Rua Padre Gladstone B. Galo.	124,87
8	ZC05	Av. Dr. José Neves a partir Rua Coronel Antônio Pedro, Praça Joaquim Alves de Araújo, até a Rua Dr. José Reis Santos.	116,50
9	ZC06	Av. Jornalista José de Assis Vieira	106,27
10	ZC07	Rua Antônio Pedro a partir da Rua Padre Gladstone B. Galo, Rua Teófilo Mosqueira até a Rua Coronel Francisco Vieira.	93,48
11	ZC08	Rua Coronel Francisco Vieira da Rua Dr. Queiroz até a Rua Vereador Mário Magalhães.	93,48
12	ZC09	Rua Péricles de Queiroz	124,87
13	ZC010	Rua Professor José Borges de Moraes e Rua Coronel José Furtado Mendonça.	93,48
14	ZR01	Rua Floripes Maria de Jesus, Rua Luiza Campos, Rua Luiza Campos, Rua Dr. José Campos, Rua Pedro Paulo Pereira, Rua Felemon Torres, Rua Dr. Bruno José Gonçalves, Rua Pedro Carlos Lima.	116,50
15	ZR02	Praça Ministro Odilon Braga, Vila Nossa Senhora Aparecida, Rua Quirico Marini, Rua Coronel João Bento, Rua Joviano Teixeira, Rua Prefeito Antônio M. Filho.	116,50
16	ZR03	Rua Coronel Marciano Gonçalves Campos, Rua Antônio Anastácio, Rua Coronel Alcebiades Mendes Ferreira, Rua Tiradentes, Rua Dr. Alvarenga.	106,27
17	ZR04	Rua Januário Lima, Rua Maria Meireles Marotta, Rua Jarino Batista Santiago, Rua Jarbas Penna, Rua Antônio Reis Santos.	93,48
18	ZR05	Rua Coronel Antônio Dias Vieira, Rua Leônidas Marota, Rua Pantaleão da Mota Couto, Rua José Granato da Silveira.	77,04
19	ZR06	Rua Professor Hélio Pereira, Loteamento Nova Era, Rua Antônio Carlos da Silva.	55,11



Prefeitura de RIO POMBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

ATO DO PODER EXECUTIVO

20	ZR07	Av. Dr. José Neves (frente ao América Atlético Clube), Rua Dr. José Reis Santos, Rua Presidente Artur Bernardes.	93,48
21	ZR08	Alameda dos Inconfidentes, Rua Diógenes Coelho Gomes, Rua Jacinto Mota Couto, Rua Dante Menicucci, Rua Geraldo Rosa Soares, Rua Adriano Marques Saraiva, Rua Francisco Paula Mendonça, Rua Antero Palma, Rua Ministro Aducto L. Cardoso.	55,00
22	ZR09	Rua Professor João Batista Santiago, Vila Ezequiel, Rua José Alves de Araújo, Vila Araújo, Rua Coronel Severino Costa Vieira, Rua Coronel Carlos M. Peixoto, Rua Coronel Manoel Dias de Carvalho.	93,48
22	ZR10	Rua Dr. José Marinho Saraiva, Rua Padre Gladstone B. Galo, Rua Adauto Morais da Silva, Vila Maria.	116,50
24	ZR11	Rua Padre Manoel, Vila Malta, Rua Major Olímpio Moreira, Rua Dr. Queiroz a partir da Rua Péricles de Queiroz, Rua Dr. José Tostes de Alvarenga entre a Rua Padre Manoel e Rua Santa Cecília, Av. Flamboyant até Rua Manacá da Serra (inclusive), Praça Belvedere, Avenida Palmeira Imperial, Rua Alecrim de Campinas.	106,27
25	ZR12	Rua Dr. Fausto, Rua Madre Cabrini entre Rua Coronel Cláudio G. Pereira e Rua Geralda Canônico.	90,64
26	ZR13	Rua Madre Cabrini até Rua Coronel Cláudio G. Pereira (inclusive), Rua Aurélio Salgado, Rua Donato Caiafa.	116,50
27	ZR14	Rua Madre Cabrini após a Rua Geralda Canônico, Rua Divino de Oliveira, Cemitério, Rua Henrique Dias Saraiva.	55,11
28	ZR15	Rua Coronel Juvenal Penna entre a Rua Gerardo Marini e ponte do Rio Pomba.	106,27
29	ZR16	Rua Coronel Juvenal Penna entre a ponte do Rio Pomba e caminho B.	93,48
30	ZR17	Rua Coronel Juvenal Penna acima do caminho B., Vila Ernestina Silva Reis, Rua Wellington Rua Costa, Rua Zeca Luis e Rua Álvaro Augusto Cruz e Rua Carminha M. Sarmento.	24,43
31	ZR18	Rua Ipê Amarelo, Rua Ficus Italiano, Rua Cassuarina, Rua Chuva de Ouro, Avenida Flamboyant (acima da Rua Manacá da Serra), Avenida Palmeira Imperial (acima Rua Manacá da Serra)	55,11
32	ZR19	Rua Projetada, Beco Projetado, Rua José M. Peixoto, Rua Antônio Serafim de Paiva, Rua Luís F. da Cunha, Rua Domingos Gomes Vidal, Rua Francisco Reis Coutinho, Rua José Vieira Soares, Vila Antônio Dias, Rua Carlos Novato.	19,43
33	ZR20	Rua Luiza Alvim.	16,00
34	ZR21	Rua Messias Pereira Bahia, Rua Geraldo Mota Couto, Rua Cônego M. Quintão, Rua Vereador Luis Antonio Barra, Rua Franklin Coutinho, Rua Coronel Francisco Clemente, Rua José Alves Araújo, Rua Francisco Vieira Bomtempo, Rua José M. Vieira	19,43
35	ZR22	Bairro Rosa Mística (Rua das Flores Praça Vereador Luiz)	16,00
36	ZR23	Rua Ozório Novato, Praça do Compromisso, Rua Henrique Marini, Rua Doutor Alípio Machado, Rua Pedro José de Freitas, Rua Pedro Lopes dos Reis, Travessa Raimundo Furtado.	16,00



Prefeitura de RIO POMBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

ATO DO PODER EXECUTIVO

37	ZR24	Rua Coronel José Furtado de Mendonça a partir da Vila Nunes (inclusive), Avenida do Contomo (MG-133), Rua Francisco Lucas Esteves, Rua Juquinha Quintão, Rua Doutor Flávio Caiafa, Rua Juvenal Lopes de Abreu, Rua Wilson de S. Meneses.	16,00
38	ZR25	Rua João A. Silva, Rua Tomé Borges, Travessa Heráclito T. Lopes, Rua Jurista Serrano Neves, Rua Ministro Nelson Hungria.	35,00
39	ZR26	Av. Manoel Fernandes a partir do Largo das Palmeiras, Trav. Volta do Tanque, Praça Governador Milton Campos, Rua Juquita Alves.	24,43
40	ZR27	Av. Manoel Fernandes entre a Rua Teófilo Mosqueira e o Largo das Palmeiras, Vila Monsenhor Deolindo Coelho, Vila Ebenezer, Rua Caetano Machado, Rua Manancial, Rua Florença, Rua das Garças, Rua dos Sagrados Corações, Rua Pio Rosa Soares.	55,11
41	ZR28	Rua Vereador Carlos M. Peixoto, Rua José Barros Martins, Rua Adriano Rosa Soares, Rua Paulo Furtado Mendonça Primo, Praça Professor Ubirajara (Bairro Santa Helena).	55,00
42	ZR29	Avenida Djanira Lucas Esteves após o Matadouro Municipal até a entrada do IFET, Rua Dorvina D. Jesus.	45,00
43	ZR30	Rua Professor João Batista Santiago entre a Rua Jacinto Mota Couto e Rua Vereador Carlos M. Peixoto.	77,04
44	ZR31	Rua Ministro Amarílio Salgado, Rua Jornalista Francisco V. Siqueira, Vila Motinha, Rua Antônio Mota Campos, Rua José Felizolla, Rua Ramiro P. Barra, Praça Jornalista Ruy Batista Santiago, Rua Vereador Canuto Moreira da Silva, Rua Projetada.	66,00
45	ZR32	Rua Antônio Mota Campos a partir da Rua Projetada.	44,00
46	ZR33	Vila Pedro A. Martins, Rua Ângelo do Carmo, Vila Lízio dos Santos e Loteamento Família Mota.	21,61

Anexo 2 - Anexo I da Lei Complementar nº 09/2009 da Prefeitura Municipal de Rio Pomba – Tabela de Preço de Edificação (TPE)



**Prefeitura de
RIO POMBA**

ESTADO DE MINAS GERAIS

ATO DO PODER EXECUTIVO

ANEXO II
TABELA DE PREÇO DE EDIFICAÇÃO (TPE)

Tipos	Valor Unitário (R\$/m²)
Casa	342,63
Apartamento	315,75
Loja	354,78
Sala	354,78
Galpão	197,30
Telheiro	98,65
Barracão	98,65
Especial	197,30